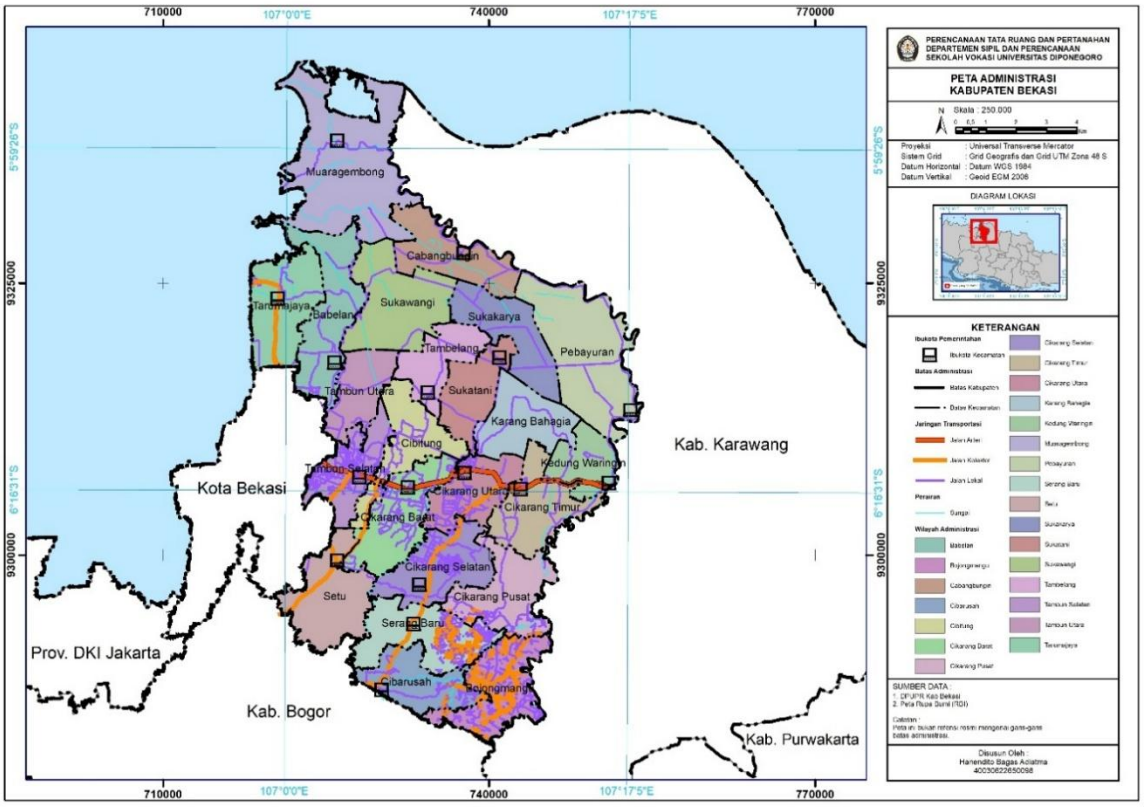
BAB 3
PROFIL KABUPATEN BEKASI

3.1 Gambaran Umum Kabupaten Bekasi

Ruang lingkup penelitian mengenai perencanaan lokasi pasar di Kabupaten Bekasi mencakup wilayah administratif Kabupaten Bekasi. Kabupaten Bekasi memiliki luas wilayah sekitar 1.224,88 km² dan terletak antara 6°05’–6°30’ Lintang Selatan dan 106°48’–107°27’ Bujur Timur. Secara administratif, Kabupaten Bekasi terdiri atas 23 kecamatan dengan rincian 182 desa dan 7 kelurahan. Berikut merupakan peta administrasi wilayah Kabupaten Bekasi:



Sumber: Analisis Penulis 2026

Gambar 3.1 Gambaran Wilayah Kabupaten Bekasi

3.2 Penggunaan Lahan Kabupaten Bekasi

3.2.1 Penggunaan Lahan Eksisting

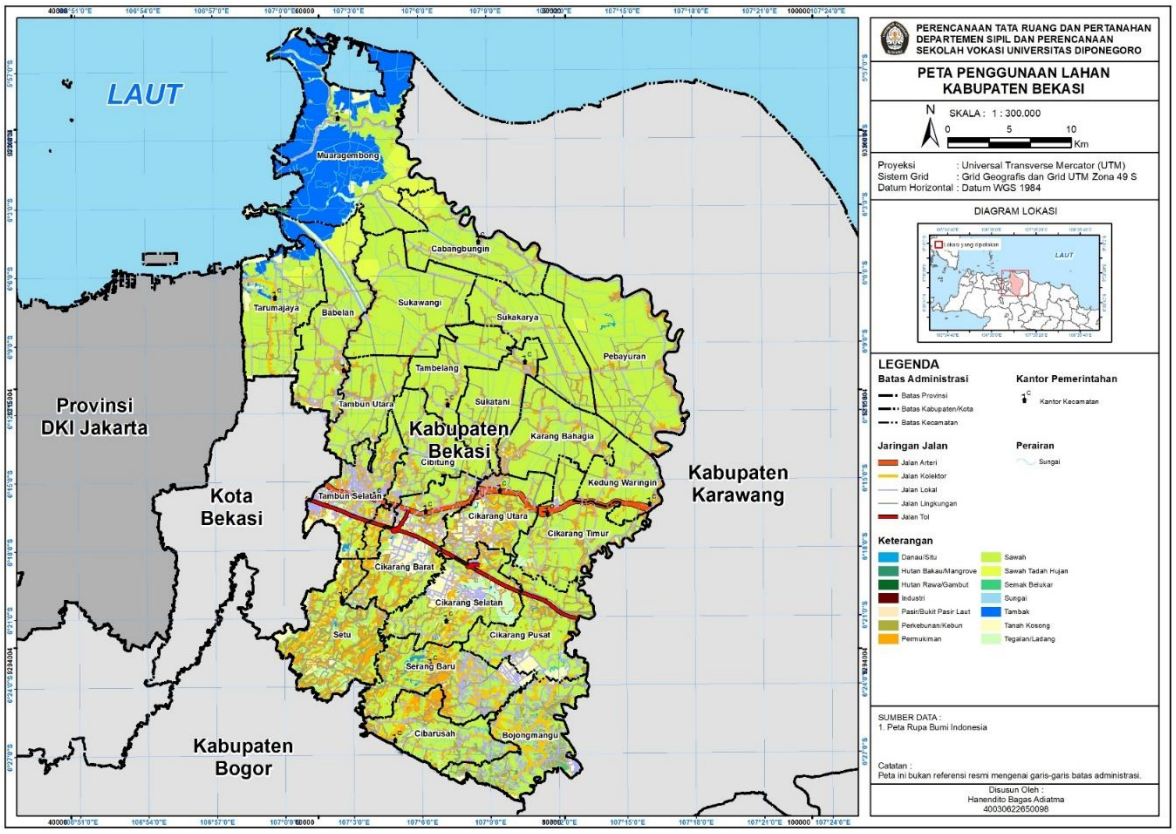
Penggunaan lahan merupakan salah satu faktor penting dalam penentuan lokasi fasilitas perdagangan karena berkaitan dengan karakteristik aktivitas wilayah dan tingkat perkembangan kawasan. Analisis penggunaan lahan dilakukan untuk mengetahui kondisi eksisting pemanfaatan ruang di Kabupaten Bekasi serta mengidentifikasi jenis penggunaan lahan yang berpotensi mendukung pengembangan pasar tradisional. Kabupaten Bekasi memiliki karakteristik penggunaan lahan yang cukup beragam, meliputi kawasan permukiman, industri, perdagangan dan jasa, pertanian, tambak, serta ruang terbuka. Perkembangan kawasan industri dan permukiman yang cukup pesat menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan, terutama pada wilayah tengah dan barat Kabupaten Bekasi. Kawasan tersebut berkembang menjadi pusat aktivitas perkotaan dengan intensitas kegiatan ekonomi yang tinggi. Berikut merupakan persebaran penggunaan lahan yang ada di Kabupaten Bekasi:

Tabel 8 Luasan Penggunaan Lahan Kabupaten Bekasi

Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
Danau/Situ	268,92	0,21
Hutan Bakau/Mangrove	86,37	0,07
Hutan Rawa/Gambut	20,37	0,02
Industri	4,53	0,00
Pasir/Bukit Pasir Laut	6,39	0,01
Perkebunan/Kebun	3822,36	3,05
Permukiman	20803,42	16,62
Sawah	77612,95	62,00
Sawah Tadah Hujan	2854,59	2,28
Semak Belukar	222,78	0,18
Sungai	1189,02	0,95
Tambak	8694,24	6,95
Tanah Kosong	6319,54	5,05
Tegalan/Ladang	3270,77	2,61

Sumber : Hasil Analisis, 2026

Berdasarkan hasil penggunaan lahan Kabupaten Bekasi, penggunaan lahan didominasi oleh lahan sawah dengan luas mencapai 77.612,95 Ha atau sekitar 62,00% dari total luas wilayah. Dominasi penggunaan lahan sawah menunjukkan bahwa Kabupaten Bekasi masih memiliki karakteristik wilayah agraris. Untuk persebaran penggunaan lahan dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.2 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Bekasi

Berdasarkan peta penggunaan lahan, kawasan permukiman dan aktivitas terbangun cenderung terkonsentrasi pada wilayah Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, Cikarang Utara, dan Cikarang Selatan. Wilayah tersebut berkembang sebagai pusat aktivitas perkotaan, industri, dan perdagangan sehingga memiliki intensitas kegiatan ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan wilayah lainnya. Selain itu, koridor jalan utama seperti Jalan Tol Jakarta–Cikampek dan jalan arteri primer juga memengaruhi perkembangan kawasan terbangun pada wilayah tersebut. Sementara itu, wilayah bagian utara Kabupaten Bekasi seperti Kecamatan Muaragembong masih didominasi oleh penggunaan lahan tambak dan

kawasan pesisir. Penggunaan lahan tambak memiliki luas sekitar 8.694,24 Ha atau sebesar 6,95% dari total wilayah Kabupaten Bekasi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi wilayah pesisir masih didominasi oleh sektor perikanan dan tambak. Di sisi lain, wilayah bagian selatan seperti Bojongmangu dan sebagian Cibarusah masih didominasi oleh tegalan, kebun, dan lahan pertanian dengan tingkat perkembangan kawasan terbangun yang relatif lebih rendah.

Secara spasial pola penggunaan lahan menunjukkan keterkaitan yang cukup kuat dengan persebaran pasar tradisional dan tingkat aksesibilitas wilayah. Pasar tradisional cenderung berkembang pada kawasan permukiman dan wilayah dengan aktivitas ekonomi tinggi, sedangkan wilayah yang masih didominasi penggunaan lahan pertanian dan nonterbangun memiliki jumlah pasar yang relatif lebih sedikit. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penggunaan lahan menjadi salah satu faktor penting dalam menentukan tingkat kebutuhan fasilitas perdagangan di Kabupaten Bekasi. Berdasarkan hasil analisis tersebut, wilayah dengan dominasi penggunaan lahan permukiman dan kawasan terbangun memiliki potensi yang lebih tinggi untuk pengembangan pasar tradisional dibandingkan wilayah yang masih didominasi penggunaan lahan pertanian, tambak, dan ruang terbuka. Oleh karena itu, analisis penggunaan lahan menjadi salah satu parameter penting dalam proses penentuan lokasi potensial pasar di Kabupaten Bekasi.

3.2.2 Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Pengembangan Pasar

Kesesuaian penggunaan lahan dilakukan untuk mengetahui tingkat kesesuaian lahan terhadap pengembangan pasar tradisional di Kabupaten Bekasi. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi wilayah yang memiliki karakteristik penggunaan lahan yang mendukung aktivitas perdagangan sehingga pengembangan pasar dapat dilakukan secara lebih optimal dan sesuai dengan kondisi wilayah. Dalam penelitian ini, tingkat kesesuaian penggunaan lahan ditentukan berdasarkan karakteristik aktivitas pada masing-masing jenis penggunaan lahan. Penggunaan lahan permukiman, perdagangan dan jasa, serta kawasan terbangun lainnya dikategorikan memiliki tingkat kesesuaian tinggi karena memiliki intensitas aktivitas masyarakat dan mobilitas ekonomi yang cukup tinggi. Sementara itu, kawasan industri dikategorikan memiliki tingkat kesesuaian sedang karena meskipun memiliki aktivitas ekonomi yang tinggi, sebagian kawasan industri memiliki keterbatasan terhadap fungsi perdagangan umum. Adapun penggunaan lahan pertanian, tambak, hutan mangrove, dan ruang terbuka dikategorikan memiliki tingkat kesesuaian rendah karena aktivitas

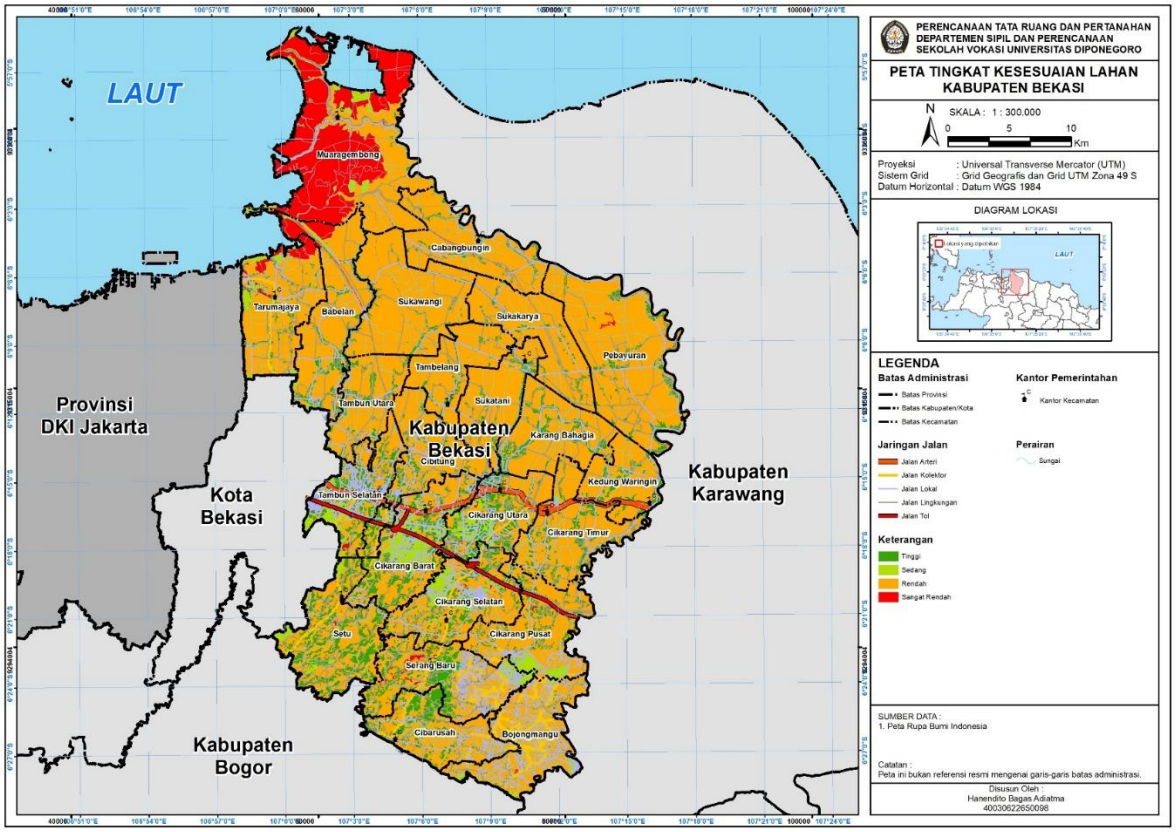
perdagangan relatif lebih terbatas serta tidak sesuai untuk pengembangan fasilitas perdagangan skala besar.

Penentuan tingkat kesesuaian penggunaan lahan dilakukan melalui metode skoring menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Masing-masing jenis penggunaan lahan diberikan skor berdasarkan tingkat dukungnya terhadap pengembangan pasar tradisional. Klasifikasi tingkat kesesuaian penggunaan lahan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 9 Klasifikasi Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan

Penggunaan Lahan	Kesesuaian	Skor
Danau/Situ	Sangat Rendah	1
Hutan Bakau/Mangrove	Sangat Rendah	1
Hutan Rawa/Gambut	Sangat Rendah	1
Industri	Rendah	2
Pasir/Bukit Pasir Laut	Rendah	2
Perkebunan/Kebun	Rendah	2
Permukiman	Sangat Tinggi	5
Sawah	Rendah	2
Sawah Tadah Hujan	Rendah	2
Semak Belukar	Rendah	2
Sungai	Sangat Rendah	1
Tambak	Sangat Rendah	1
Tanah Kosong	Tinggi	4
Tegalan/Ladang	Sedang	3

Sumber : RKDP Kabupaten Bekasi, 2026



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.3 Peta Tingkat Kesesuaian Penggunaan Lahan Kabupaten Bekasi

Berdasarkan hasil klasifikasi kesesuaian penggunaan lahan, wilayah Kabupaten Bekasi didominasi oleh tingkat kesesuaian rendah yang ditunjukkan oleh warna oranye pada peta. Kelas kesesuaian rendah umumnya terdiri dari penggunaan lahan sawah, sawah tadah hujan, perkebunan/kebun, semak belukar, tegalan, serta kawasan nonterbangun lainnya yang memiliki aktivitas perdagangan relatif rendah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Bekasi masih didominasi oleh penggunaan lahan pertanian dan kawasan nonperkotaan sehingga belum seluruh wilayah memiliki karakteristik yang mendukung pengembangan fasilitas perdagangan secara optimal.

Secara spasial, hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan menunjukkan adanya keterkaitan yang cukup kuat dengan perkembangan kawasan permukiman, aksesibilitas jalan, dan persebaran pasar eksisting di Kabupaten Bekasi. Wilayah dengan tingkat kesesuaian tinggi umumnya berada dekat dengan kawasan permukiman padat dan koridor jalan utama yang memiliki aktivitas ekonomi tinggi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penggunaan lahan menjadi salah satu parameter penting dalam menentukan lokasi potensial pasar tradisional. Berdasarkan hasil analisis tersebut, wilayah dengan tingkat kesesuaian

tinggi dan sedang memiliki potensi yang lebih baik untuk pengembangan pasar tradisional dibandingkan wilayah dengan tingkat kesesuaian rendah dan sangat rendah. Oleh karena itu, hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan selanjutnya digunakan sebagai salah satu parameter dalam proses *overlay* penentuan lokasi potensial pasar bersama parameter kepadatan penduduk, aksesibilitas jaringan jalan, dan jangkauan pelayanan pasar eksisting.

3.3 Pasar Kabupaten Bekasi

3.3.1 Persebaran Pasar Eksisting

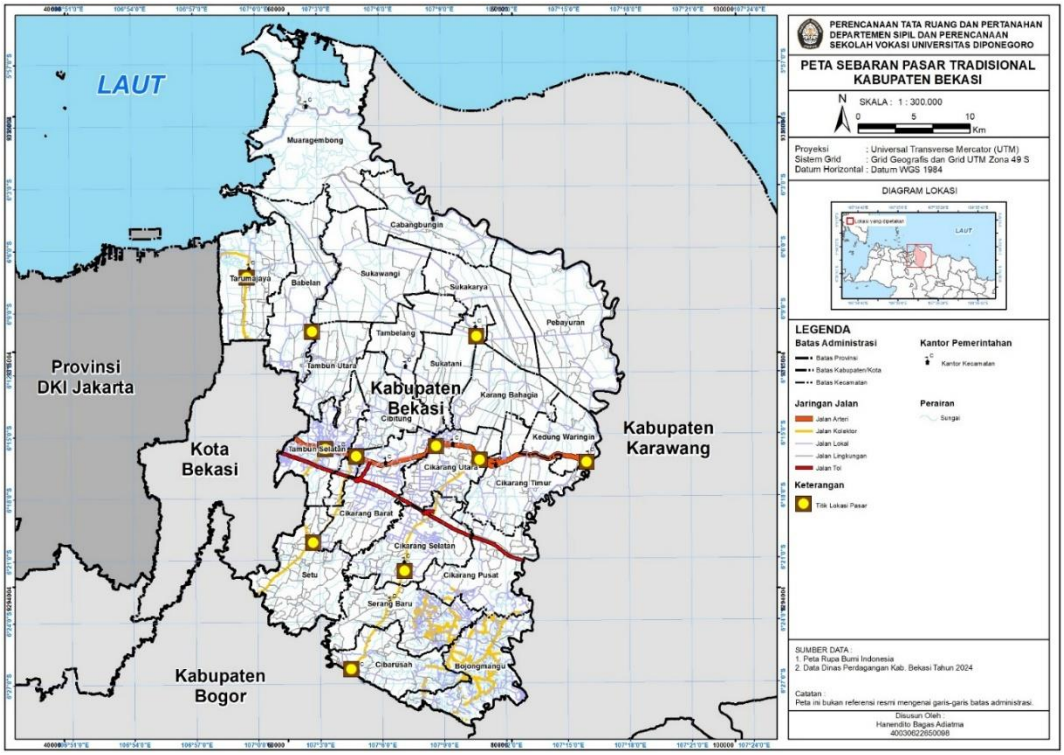
Berdasarkan hasil identifikasi persebaran pasar tradisional di Kabupaten Bekasi, diketahui bahwa pola persebaran pasar cenderung mengikuti perkembangan kawasan permukiman, jaringan jalan utama, serta pusat kegiatan ekonomi wilayah. Sebagian besar pasar berkembang pada wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dan memiliki aksesibilitas yang baik terhadap jaringan transportasi. Pola persebaran pasar di Kabupaten Bekasi secara umum membentuk pola linear mengikuti koridor jalan utama, terutama pada kawasan Tambun, Cibitung, dan Cikarang. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh tingginya aktivitas pergerakan masyarakat dan distribusi barang pada jalur-jalur utama wilayah. Pasar yang berada dekat dengan jalan arteri dan kolektor memiliki tingkat aksesibilitas lebih tinggi sehingga lebih mudah dijangkau oleh masyarakat. Selain membentuk pola linear, beberapa pasar juga berkembang secara mengelompok pada kawasan pusat permukiman dan pusat pelayanan wilayah. Konsentrasi pasar pada kawasan tertentu menunjukkan adanya hubungan antara perkembangan pasar dengan tingkat aktivitas ekonomi masyarakat. Wilayah dengan perkembangan industri dan permukiman yang tinggi cenderung memiliki jumlah pasar yang lebih banyak dibandingkan wilayah yang masih didominasi lahan pertanian dan perkebunan. Berikut merupakan peta persebaran pasar tradisional di Kabupaten Bekasi:

Identifikasi sebaran pasar dilakukan untuk mengetahui kondisi eksisting fasilitas perdagangan berupa pasar tradisional di Kabupaten Bekasi. Analisis ini bertujuan untuk melihat distribusi pasar berdasarkan wilayah administrasi, kedekatan dengan pusat kegiatan, serta keterkaitannya terhadap perkembangan kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi masyarakat. Data sebaran pasar tradisional yang ada di Kabupaten Bekasi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 10 Data Sebaran Pasar Tradisional Kabupaten Bekasi

No	Nama Pasar	Alamat
1	Pasar Setu	Jl. WR. Supratman Desa Telajung, Cikarang Barat
2	Pasar Tarumajaya	Jl,Raya Tarumajaya Setiaasih Tarumajaya
3	Pasar Cibarusah	Jl. Raya Cibarusah Cibarusah
4	Pasar Serang	Jl. Serang Cibarusah Ds Seang Kec Cikarang Selztzn
5	Pasar Babelan	Jl. Raya Babelan Rt.04/01 Babelan Kota Babelan
6	Pasar Lemahabang	Jl. Urip Sumoharjo No.1 Desa Waluya Cikarang Utara
7	Pasar Kedunggede	Jl. Kedungwaringin Ds.Bojongsari Kedungwaringin
8	Pasar Tambun	Jl. Sultan Hasanudin Setiadarma Tambun Selatan
9	Pasar Baru Cikarang	Jl. RE Martadinata Ds. Cikarang Kota Cikarang Utara
10	Pasar Induk Cibitung	Jl. Teuku Umar Wanasari Cibitung
11	Pasar Sukatani	Ds Sukamulya Kec Sukatani
12	Pasar Bojong	Jl. Raya Bojong Sari Bekasi, Bojongsari, Kec. Kedungwaringin

Sumber : RKDP Kabupaten Bekasi, 2026



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.4 Peta Sebaran Pasar Tradisional Kabupaten Bekasi

Berdasarkan hasil analisis spasial, persebaran pasar tradisional di Kabupaten Bekasi menunjukkan kecenderungan mengikuti pola perkembangan kawasan permukiman dan jaringan jalan utama. Konsentrasi pasar lebih dominan berada pada wilayah tengah dan barat Kabupaten Bekasi yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi serta didukung oleh perkembangan kawasan industri dan permukiman. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberadaan pasar memiliki keterkaitan yang kuat dengan pusat aktivitas ekonomi dan mobilitas masyarakat. Sementara itu, wilayah bagian selatan Kabupaten Bekasi masih menunjukkan persebaran pasar yang relatif terbatas akibat dominasi penggunaan lahan pertanian serta keterbatasan pusat pelayanan wilayah. Pola persebaran pasar umumnya dipengaruhi oleh aksesibilitas jalan, perkembangan kawasan pusat kegiatan, serta kepadatan aktivitas ekonomi wilayah (Nugraha, 2013).

Tabel 11 Tabel Sebaran Pasar Tiap Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Pasar
Babelan	1
Cibarusah	1
Cibitung	1
Cikarang Barat	1
Cikarang Selatan	1
Cikarang Utara	2
Kedung Waringin	2
Sukatani	1
Tambun Selatan	1
Tarumajaya	1

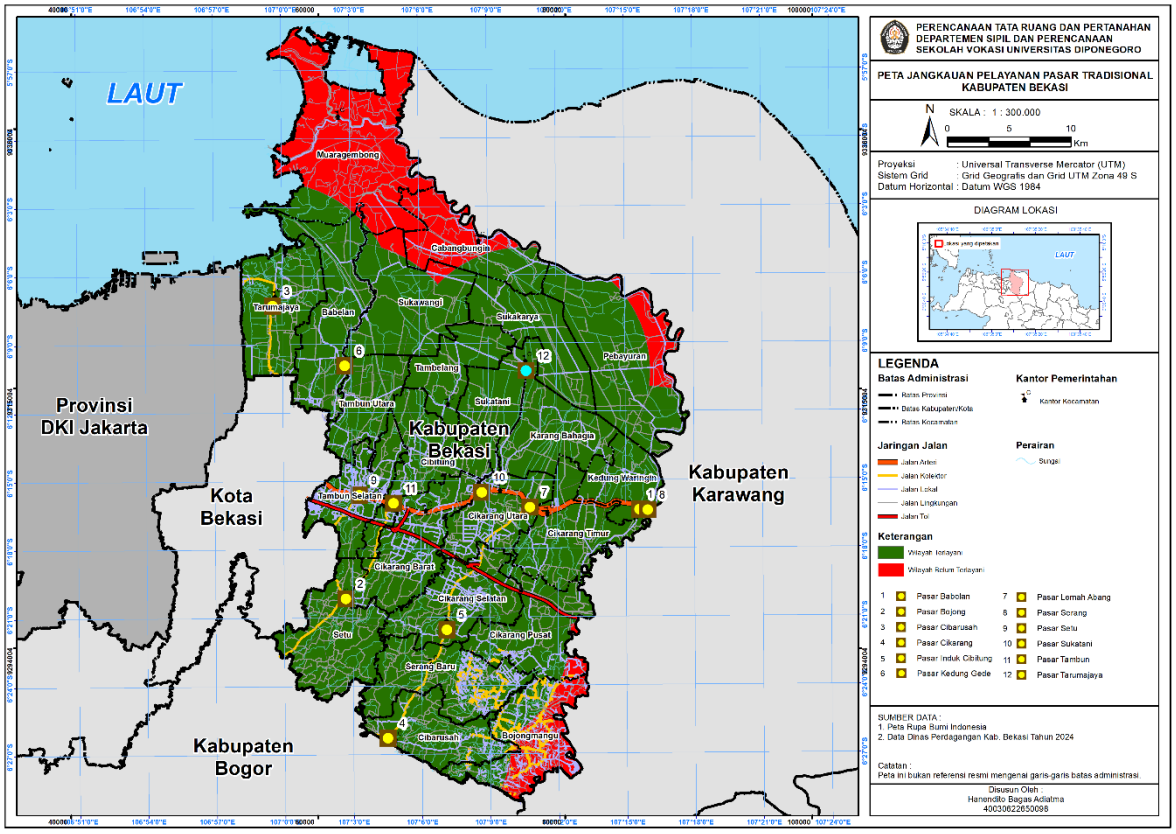
Sumber: Dinas Perdagangan Tahun 2024

Dapat dilihat bahwa wilayah bagian selatan Kabupaten Bekasi menunjukkan persebaran pasar yang relatif lebih jarang dan tidak merata. Hal ini disebabkan oleh tingkat kepadatan penduduk yang lebih rendah, keterbatasan aksesibilitas, serta perkembangan kawasan perdagangan yang belum optimal. Kondisi tersebut menyebabkan pelayanan fasilitas perdagangan pada beberapa wilayah masih belum mampu menjangkau seluruh masyarakat secara efektif. Oleh karena itu, analisis terkait kepadatan penduduk dan

aksesibilitas jalan menjadi penting untuk menentukan wilayah yang berpotensi dikembangkan sebagai lokasi pasar baru (Susilo & Laduni, 2024).

3.3.2 Jangkauan Pelayanan Pasar Eksisting Skala Kota

Analisis jangkauan pelayanan pasar tradisional dilakukan untuk mengevaluasi tingkat pemerataan pelayanan pasar eksisting di Kabupaten Bekasi. Analisis ini bertujuan mengidentifikasi wilayah yang telah terlayani serta wilayah yang masih berada di luar cakupan pelayanan berdasarkan radius jangkauan yang telah ditentukan. Hasil analisis tersebut disajikan dalam bentuk peta jangkauan pelayanan pasar tradisional sebagaimana ditunjukkan pada gambar berikut:



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.5 Peta Jangkauan Pelayanan Pasar Tradisional Kabupaten Bekasi

Berdasarkan gambar berikut terlihat bahwa sebagian besar wilayah Kabupaten Bekasi telah termasuk dalam cakupan pelayanan pasar tradisional yang ditandai dengan warna hijau. Area yang telah terlayani umumnya terkonsentrasi di wilayah tengah hingga selatan Kabupaten Bekasi, mencakup Kecamatan Tambun Selatan, Tambun Utara, Cibitung, Cikarang Barat, Cikarang Utara, Cikarang Timur, Cikarang Selatan, Cikarang Pusat, Setu, Serang Baru, Cibarusah, Sukatani, Karang Bahagia, Babelan, Tarumajaya, Tambelang, Sukakarya, Sukawangi, dan Kedungwaringin. Kondisi ini mengindikasikan bahwa

keberadaan pasar tradisional eksisting lebih banyak terkonsentrasi pada kawasan dengan kepadatan penduduk yang tinggi, aktivitas ekonomi yang intensif, serta didukung oleh jaringan transportasi yang memadai. Oleh karena itu, masyarakat di wilayah tersebut memiliki kemudahan dalam mengakses fasilitas perdagangan. Sebaliknya, hasil analisis juga menunjukkan adanya beberapa wilayah yang masih berada di luar jangkauan pelayanan pasar tradisional, yang ditunjukkan dengan warna merah pada peta. Wilayah yang belum terlayani tersebut terutama berada di Kecamatan Muaragembong, sebagian Kecamatan Cabangbungin, Kecamatan Pebayuran, serta bagian timur Kecamatan Bojongmangu. Kondisi ini menunjukkan bahwa masyarakat di wilayah-wilayah tersebut masih harus menempuh jarak yang relatif lebih jauh untuk memperoleh layanan pasar tradisional. Keterbatasan jangkauan pelayanan tersebut dipengaruhi oleh distribusi pasar yang belum merata, karakteristik wilayah yang didominasi kawasan pesisir dan pertanian, serta kondisi fisik wilayah yang relatif lebih sulit dijangkau dibandingkan kawasan perkotaan di bagian tengah Kabupaten Bekasi.

Hasil analisis menunjukkan bahwa pelayanan pasar tradisional di Kabupaten Bekasi telah mencakup sebagian besar wilayah administrasi. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa kawasan yang belum memperoleh pelayanan secara optimal sehingga diperlukan upaya pemerataan distribusi fasilitas pasar. Wilayah-wilayah yang belum terjangkau tersebut berpotensi dijadikan sebagai prioritas dalam pengembangan maupun pembangunan pasar tradisional baru agar akses masyarakat terhadap fasilitas perdagangan menjadi lebih merata. Dengan demikian, hasil analisis jangkauan pelayanan ini menjadi salah satu dasar dalam menentukan lokasi potensial pembangunan pasar tradisional di Kabupaten Bekasi sebagai upaya meningkatkan pemerataan pelayanan dan mendukung pengembangan wilayah.

3.4 Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk merupakan salah satu faktor penting dalam penentuan lokasi fasilitas perdagangan, khususnya pasar tradisional. Tingkat kepadatan penduduk dapat menunjukkan besarnya kebutuhan masyarakat terhadap pelayanan perdagangan dan distribusi kebutuhan pokok. Semakin tinggi jumlah dan kepadatan penduduk pada suatu wilayah, maka kebutuhan terhadap fasilitas perdagangan juga cenderung meningkat. Kabupaten Bekasi memiliki tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi, terutama pada wilayah yang berkembang sebagai kawasan industri dan permukiman perkotaan. Pertumbuhan kawasan industri dan permukiman menyebabkan terjadinya peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan pada beberapa kecamatan seperti Tambun Selatan,

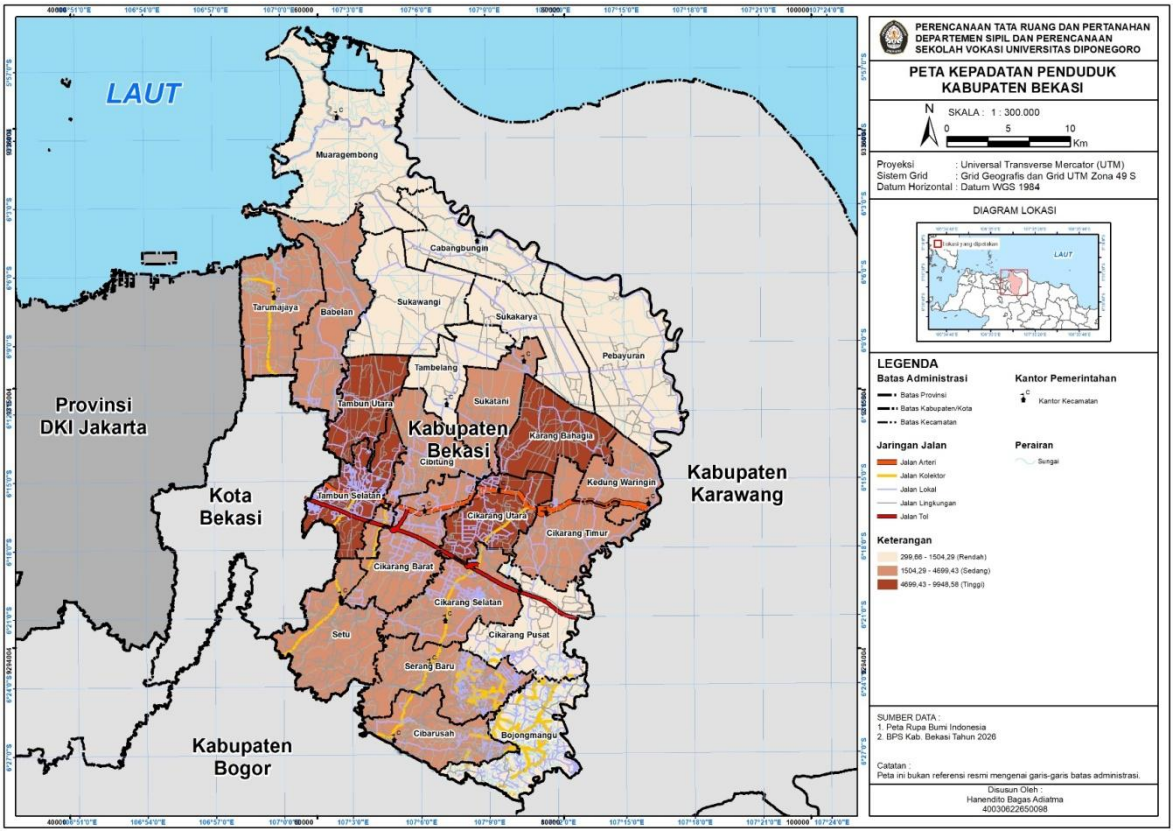
Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara. Wilayah tersebut menjadi pusat aktivitas masyarakat sehingga memiliki intensitas kegiatan ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan wilayah lainnya. Berikut merupakan data kependudukan tiap Kecamatan di Kabupaten Bekasi berdasarkan data BPS Kabupaten Bekasi Tahun 2026:

Tabel 12 Tabel Kependudukan Per Kecamatan

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk per km²	Persentase Penduduk (%)
Babelan	298.884	2,48	4699,43	8,97
Bojongmangu	28.664	1,03	477,26	0,86
Cabangbungin	58.360	1,44	1174,25	1,75
Cibarusah	104.228	2,35	2068,43	3,13
Cibitung	139.973	3,02	3036,29	4,2
Cikarang Barat	201.015	0	3743,99	6,03
Cikarang Pusat	71.604	1,67	1504,29	2,15
Cikarang Selatan	167.726	1,18	3241,71	5,03
Cikarang Timur	112.276	1,5	2188,19	3,37
Cikarang Utara	224.123	0	5176,05	6,73
Karang Bahagia	263.534	2,11	5817,53	7,91
Kedung Waringin	75.659	2,16	2399,59	2,27
Muaragembong	41.980	1,24	299,66	1,26
Pebayuran	104.951	0,94	1089,38	3,15
Serang Baru	174.834	3,62	2740,34	5,25
Setu	210.496	4,37	3386,36	6,32
Sukakarya	56.173	1,98	1324,83	1,69
Sukatani	105.064	2,8	2800,21	3,15
Sukawangi	52.037	1,37	774,48	1,56
Tambelang	42.893	1,4	1131,44	1,29
Tambun Selatan	428.784	0,32	9948,58	12,87
Tambun Utara	225.355	3,44	6547,21	6,76

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk per km²	Persentase Penduduk (%)
Tarumajaya	142.878	1,9	2613,71	4,29

Sumber: Data BPS Kab. Bekasi Tahun 2026



Sumber: Hasil Analisis, BPS Kab. Bekasi Tahun 2026

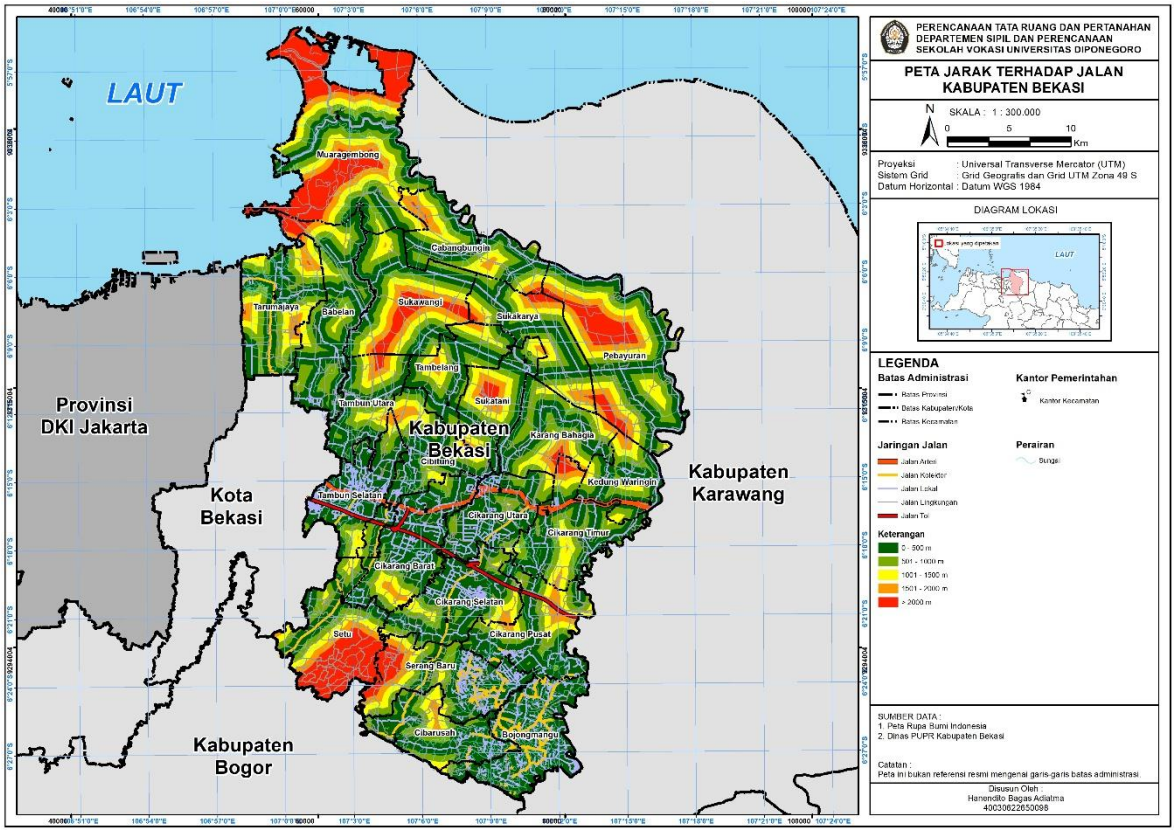
Gambar 3.6 Peta Kepadatan Penduduk Kabupaten Bekasi

Berdasarkan klasifikasi kepadatan penduduk, wilayah Kabupaten Bekasi dibagi menjadi beberapa kelas kepadatan yaitu rendah, sedang, dan tinggi. Kecamatan Tambun Selatan, Tambun Utara, Karang Bahagia, dan Cikarang Utara termasuk dalam kategori kepadatan tinggi karena memiliki nilai kepadatan lebih dari 5.000 jiwa/km². Sementara itu, Kecamatan Bojongmangu dan Muaragembong termasuk kategori kepadatan rendah dengan dominasi penggunaan lahan nonperkotaan dan aktivitas permukiman yang lebih terbatas. Berdasarkan peta kepadatan penduduk, dapat diketahui bahwa persebaran kepadatan penduduk memiliki keterkaitan yang cukup kuat dengan perkembangan pasar tradisional di Kabupaten Bekasi. Wilayah dengan kepadatan penduduk tinggi cenderung memiliki jumlah pasar yang lebih banyak dibandingkan wilayah dengan tingkat kepadatan rendah.

Menurut penelitian mengenai analisis lokasi fasilitas perdagangan berbasis SIG, kepadatan penduduk merupakan parameter penting dalam menentukan tingkat kebutuhan pelayanan pasar karena berkaitan langsung dengan jumlah konsumen dan aktivitas ekonomi masyarakat (Rofian & Sigit, 2023). Oleh karena itu, wilayah dengan tingkat kepadatan tinggi memiliki potensi yang lebih besar untuk dikembangkan sebagai lokasi pasar baru dibandingkan wilayah dengan kepadatan rendah. Selain sebagai indikator kebutuhan pasar, analisis kepadatan penduduk juga digunakan untuk mengetahui wilayah yang berpotensi mengalami kekurangan pelayanan fasilitas perdagangan. Wilayah dengan tingkat kepadatan cukup tinggi namun memiliki jumlah pasar yang terbatas dapat menjadi prioritas dalam pengembangan pasar tradisional baru.

3.5 Aksesibilitas Jaringan Jalan

Aksesibilitas jaringan jalan merupakan salah satu faktor penting dalam penentuan lokasi fasilitas perdagangan, khususnya pasar tradisional. Tingkat aksesibilitas menunjukkan kemudahan masyarakat dalam menjangkau suatu lokasi melalui jaringan transportasi yang tersedia. Kabupaten Bekasi memiliki jaringan jalan yang cukup berkembang, terutama pada wilayah perkotaan dan kawasan industri. Keberadaan jalan arteri, kolektor, serta jalan penghubung antar kecamatan menyebabkan mobilitas masyarakat dan distribusi barang di Kabupaten Bekasi berlangsung cukup tinggi. Jalan utama seperti Jalan Pantura, Jalan Tol Jakarta–Cikampek, serta koridor jalan pada kawasan Cikarang dan Tambun menjadi pusat aktivitas pergerakan masyarakat dan kegiatan ekonomi wilayah. Aksesibilitas jaringan jalan dapat dilihat pada peta berikut:



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.7 Peta Jarak Terhadap Jalan Kabupaten Bekasi

Pada penelitian ini, analisis jarak terhadap jaringan jalan dilakukan dengan menggunakan metode *buffer* terhadap seluruh jenis jaringan jalan yang mencakup jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, jalan lingkungan, serta jalan tol. Hasil analisis kemudian dikelompokkan ke dalam lima kelas jarak, yaitu 0–500 meter, 501–1000 meter, 1001–1500 meter, 1501–2000 meter, dan lebih dari 2000 meter. Semakin dekat suatu lokasi dengan jaringan jalan, maka tingkat aksesibilitasnya akan semakin tinggi. Kondisi tersebut memberikan kemudahan dalam mobilitas masyarakat, memperlancar distribusi barang, serta mendukung pengembangan berbagai fasilitas pelayanan, termasuk pasar tradisional.

Berdasarkan Peta Jarak Terhadap Jalan Kabupaten Bekasi, kelas jarak 0–500 meter (warna hijau tua) mendominasi wilayah bagian tengah Kabupaten Bekasi yang memiliki kepadatan jaringan jalan paling tinggi. Sebaran kelas ini mencakup Kecamatan Tambun Selatan, Tambun Utara, Cibitung, Babelan, Cikarang Barat, Cikarang Utara, Cikarang Timur, Cikarang Selatan, Cikarang Pusat, Karang Bahagia, Sukatani, Kedungwaringin, serta sebagian wilayah Setu. Tingginya tingkat kedekatan terhadap jaringan jalan pada kawasan tersebut tidak hanya dipengaruhi oleh keberadaan jalan arteri dan jalan kolektor, tetapi juga

oleh melintasnya Jalan Tol Jakarta–Cikampek sebagai koridor transportasi regional utama. Dengan demikian, kawasan-kawasan tersebut memiliki aksesibilitas yang sangat baik sehingga lebih mendukung aktivitas perdagangan, distribusi logistik, maupun pelayanan publik.

Berdasarkan Peta Jarak Terhadap Jalan Kabupaten Bekasi, kelas jarak 0–500 meter (warna hijau tua) mendominasi wilayah bagian tengah Kabupaten Bekasi yang memiliki kepadatan jaringan jalan paling tinggi. Sebaran kelas ini mencakup Kecamatan Tambun Selatan, Tambun Utara, Cibitung, Babelan, Cikarang Barat, Cikarang Utara, Cikarang Timur, Cikarang Selatan, Cikarang Pusat, Karang Bahagia, Sukatani, Kedungwaringin, serta sebagian wilayah Setu. Sebaran kedua kelas ini banyak ditemukan di Kecamatan Tarumajaya, Cabangbungin, Sukakarya, Pebayuran, Serang Baru, Cibarusah, dan sebagian Bojongmangu. Walaupun tidak berada tepat di sepanjang jaringan jalan utama, wilayah-wilayah tersebut masih memiliki tingkat keterjangkauan yang relatif baik terhadap sistem transportasi. Oleh karena itu, kawasan tersebut tetap memiliki peluang untuk dikembangkan sebagai pusat pelayanan pendukung maupun kawasan perdagangan dengan skala lokal.

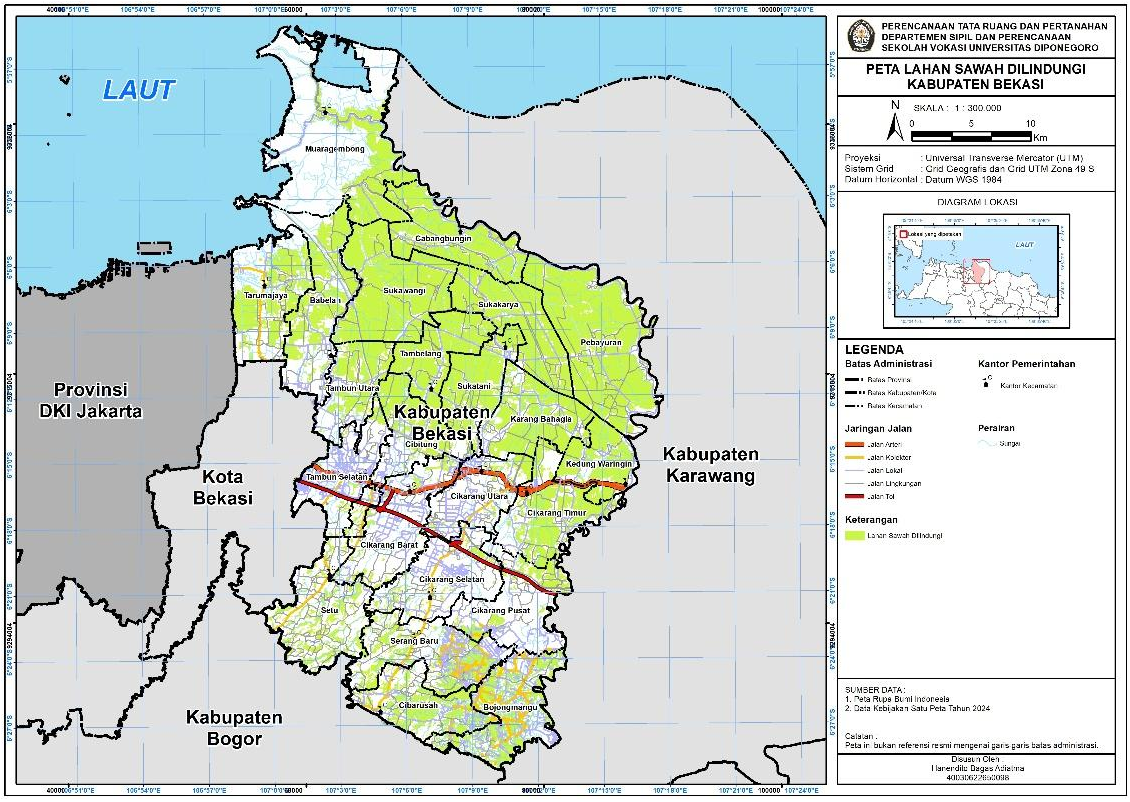
Di sisi lain, wilayah yang berada pada kelas jarak 1501–2000 meter (warna oranye) dan lebih dari 2000 meter (warna merah) lebih banyak terkonsentrasi di bagian utara, timur, dan barat daya Kabupaten Bekasi. Sebaran kelas ini terutama dijumpai di Kecamatan Muaragembong, sebagian Cabangbungin, Pebayuran, Setu, serta beberapa bagian Serang Baru. Jauhnya jarak terhadap jaringan jalan pada wilayah tersebut dipengaruhi oleh kondisi fisik kawasan yang didominasi oleh lahan pertanian, tambak, kawasan pesisir, serta kawasan konservasi, sehingga kepadatan jaringan jalannya relatif rendah. Akibatnya, aksesibilitas kawasan menjadi lebih terbatas yang berdampak pada kurang optimalnya mobilitas masyarakat maupun distribusi barang jika dibandingkan dengan kawasan perkotaan di bagian tengah Kabupaten Bekasi.

Secara keseluruhan, pola spasial jarak terhadap jaringan jalan menunjukkan bahwa perkembangan sistem transportasi di Kabupaten Bekasi mengikuti koridor jalan utama yang membentang di wilayah tengah, meliputi jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan tol. Semakin jauh suatu wilayah dari koridor tersebut, semakin besar pula jaraknya terhadap jaringan jalan, sehingga terbentuk pola penyebaran yang mengarah ke wilayah pesisir utara dan kawasan perbukitan di bagian selatan. Hasil analisis ini mengindikasikan bahwa jarak terhadap jaringan jalan merupakan salah satu variabel yang berpengaruh dalam menentukan

kesesuaian lokasi pasar rakyat. Lokasi yang berada pada radius dekat dengan jaringan jalan memiliki tingkat keterjangkauan yang lebih tinggi, efisiensi distribusi barang yang lebih baik, serta peluang yang lebih besar dalam menarik pengunjung. Oleh sebab itu, wilayah yang termasuk dalam kelas jarak 0–500 meter dan 501–1000 meter menjadi kawasan yang paling direkomendasikan sebagai lokasi potensial untuk pengembangan pasar rakyat di Kabupaten Bekasi.

3.6 Lahan Sawah Dilindungi

Lahan Sawah Dilindungi (LSD) merupakan salah satu variabel pembatas (*constraint*) yang digunakan dalam penelitian ini karena kawasan tersebut memiliki fungsi utama sebagai lahan pertanian yang harus dipertahankan guna mendukung ketahanan pangan. Berdasarkan ketentuan pemanfaatan ruang, kawasan Lahan Sawah Dilindungi tidak diperkenankan untuk dialihfungsikan menjadi kawasan terbangun, termasuk untuk pembangunan sarana perdagangan. Oleh karena itu, identifikasi sebaran Lahan Sawah Dilindungi di Kabupaten Bekasi dilakukan sebagai dasar dalam analisis kesesuaian lahan untuk mengeliminasi area yang tidak memenuhi persyaratan sebagai lokasi pembangunan pasar tradisional. Peta sebaran Lahan Sawah Dilindungi di Kabupaten Bekasi disajikan pada gamber berikut:



Sumber : BPN Kabupaten Bekasi

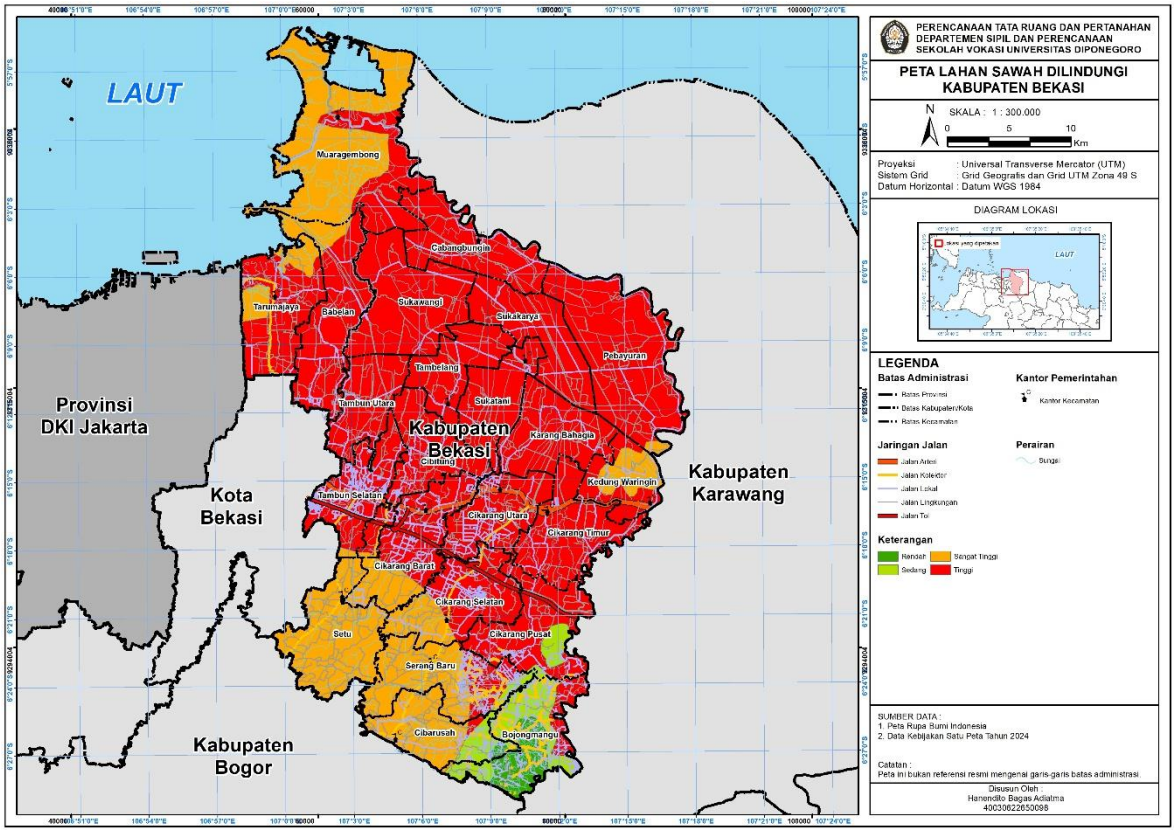
Gambar 3.8 Peta Lahan Sawah Dilindungi Kabupaten Bekasi

Berdasarkan gambar berikut, sebaran Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Bekasi umumnya terkonsentrasi pada wilayah bagian utara, timur, dan selatan kabupaten. Kawasan tersebut tersebar di beberapa kecamatan, di antaranya Kecamatan Muaragembong, Cabangbungin, Sukawangi, Sukakarya, Pebayuran, Tambelang, Sukatani, Karang Bahagia, Kedungwaringin, Cikarang Timur, Cikarang Pusat, Bojongmangu, Serang Baru, Cibarusah, dan Setu. Sementara itu, wilayah bagian tengah hingga barat Kabupaten Bekasi, seperti Kecamatan Tambun Selatan, Tambun Utara, Cibitung, Cikarang Utara, Cikarang Barat, serta sebagian Kecamatan Tarumajaya, memiliki luasan Lahan Sawah Dilindungi yang relatif lebih kecil. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh pesatnya perkembangan kawasan perkotaan, permukiman, serta aktivitas industri yang menyebabkan berkurangnya luasan lahan pertanian di wilayah tersebut.

Dalam penelitian ini, seluruh area yang termasuk dalam Lahan Sawah Dilindungi ditetapkan sebagai variabel pembatas (*constraint*) sehingga tidak dipertimbangkan sebagai lokasi pembangunan pasar tradisional. Oleh karena itu, pada tahap analisis *overlay*, kawasan Lahan Sawah Dilindungi dieliminasi dari proses penentuan lokasi potensial. Dengan demikian, rekomendasi lokasi pembangunan pasar tradisional hanya diarahkan pada lahan yang berada di luar kawasan Lahan Sawah Dilindungi dan memenuhi kriteria kesesuaian lahan yang telah ditetapkan.

3.7 Kawasan Rawan Bencana Banjir

Kawasan rawan bencana banjir merupakan salah satu variabel pembatas (*constraint*) dalam penelitian ini karena memiliki potensi risiko yang dapat mengganggu keberlangsungan aktivitas perdagangan maupun keselamatan masyarakat. Pembangunan pasar tradisional pada wilayah yang memiliki tingkat kerawanan banjir tinggi berpotensi menyebabkan terganggunya operasional pasar, distribusi barang, serta menimbulkan kerugian ekonomi akibat bencana. Oleh sebab itu, identifikasi sebaran kawasan rawan banjir di Kabupaten Bekasi diperlukan sebagai dasar dalam analisis kesesuaian lahan untuk mengeliminasi wilayah yang tidak memenuhi persyaratan sebagai lokasi pembangunan pasar tradisional. Peta tingkat kerawanan banjir di Kabupaten Bekasi disajikan pada gambar berikut:



Sumber : BPBD Kabupaten Bekasi

Gambar 3.9 Peta Tingkat Kerawanan Banjir Kabupaten Bekasi

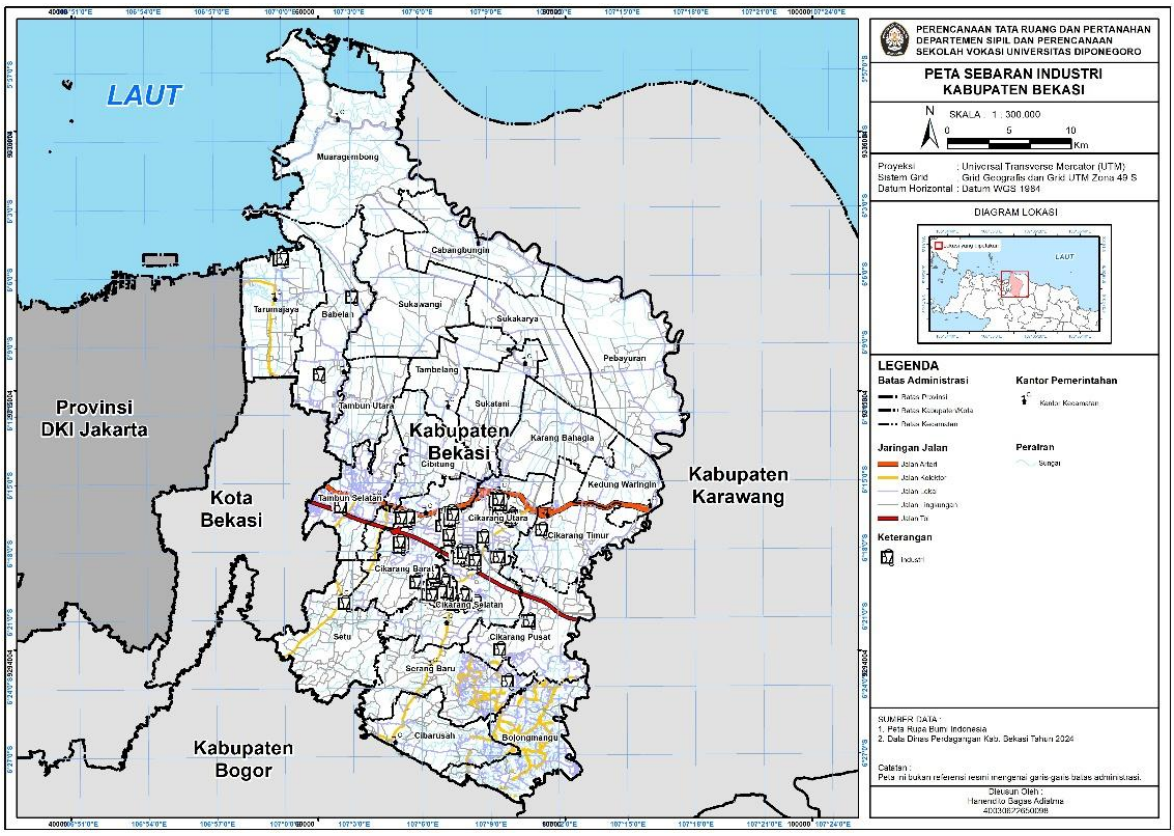
Berdasarkan gambar berikut, tingkat kerawanan banjir di Kabupaten Bekasi didominasi oleh kelas tinggi, yang tersebar di sebagian besar wilayah bagian tengah, utara, dan timur kabupaten. Sebaran kelas tersebut mencakup Kecamatan Babelan, Tarumajaya, Tambelang, Sukawangi, Sukakarya, Pebayuran, Sukatani, Karang Bahagia, Tambun Utara, Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Utara, Cikarang Timur, Cikarang Selatan, serta sebagian Kecamatan Cikarang Pusat dan Kedungwaringin. Sementara itu, kawasan dengan tingkat kerawanan sangat tinggi umumnya berada di wilayah pesisir Kecamatan Muaragembong serta sebagian wilayah Kecamatan Setu, Serang Baru, dan Cibarusah. Adapun tingkat kerawanan sedang hingga rendah memiliki sebaran yang relatif terbatas dan lebih banyak dijumpai di bagian selatan Kabupaten Bekasi, terutama di Kecamatan Bojongmangu dan sebagian Kecamatan Cikarang Pusat.

Kawasan yang termasuk ke dalam kelas kerawanan banjir tinggi dan sangat tinggi ditetapkan sebagai variabel pembatas (*constraint*), sehingga tidak dipertimbangkan sebagai lokasi pembangunan pasar tradisional. Oleh karena itu, pada tahap analisis *overlay*, seluruh kawasan tersebut dieliminasi dari proses penentuan lokasi potensial. Dengan demikian, rekomendasi lokasi pembangunan pasar tradisional hanya diarahkan pada lahan yang berada

di luar kawasan dengan tingkat kerawanan banjir tinggi dan tetap memenuhi seluruh kriteria kesesuaian lahan yang telah ditetapkan.

3.8 Sebaran Kawasan Industri Eksisting

Sebaran kawasan industri menjadi salah satu variabel pembatas (*constraint*) dalam penelitian ini karena wilayah tersebut telah ditetapkan sebagai ruang yang diperuntukkan bagi aktivitas industri. Pembangunan pasar tradisional pada kawasan industri berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, mengurangi efektivitas fungsi kawasan, serta bertentangan dengan arahan tata ruang yang berlaku. Oleh sebab itu, identifikasi persebaran kawasan industri di Kabupaten Bekasi dilakukan untuk menentukan area yang harus dikeluarkan dari proses analisis kesesuaian lahan. Hasil identifikasi sebaran kawasan industri tersebut ditampilkan pada gambar berikut.



Sumber : Hasil Analisis, 2026

Gambar 3.10 Peta Sebaran Industri Kabupaten Bekasi

Berdasarkan peta sebaran kawasan industri di Kabupaten Bekasi, konsentrasi industri cenderung terpusat di bagian tengah hingga selatan, terutama di wilayah Cikarang, Tambun Selatan, Tambun Utara, dan Serang Baru. Persebaran tersebut mengikuti koridor transportasi utama, khususnya Jalan Tol Jakarta–Cikampek dan jalan arteri nasional. Sementara itu,

wilayah utara seperti Muaragembong, Cabangbungin, Tarumajaya, Sukawangi, dan Babelan serta beberapa wilayah timur memiliki konsentrasi industri yang relatif rendah. Secara umum, kawasan industri lebih terkonsentrasi pada wilayah dengan aksesibilitas transportasi dan aktivitas ekonomi yang lebih berkembang.

Hasil sebaran kawasan industri eksisting dilakukan untuk mengetahui lokasi dan pola persebaran kawasan industri di Kabupaten Bekasi. Data kawasan industri diolah melalui proses overlay dengan batas administrasi wilayah penelitian sehingga diperoleh peta sebaran kawasan industri eksisting. Hasil analisis ini selanjutnya digunakan sebagai data pendukung pada tahap analisis limitasi lahan, di mana kawasan industri ditetapkan sebagai salah satu faktor pembatas dalam menentukan lokasi potensial pengembangan pasar tradisional.