

BAB II

TINJAUAN OBJEK

2.1. PASAR DESA SINGOSAREN

Pasar Desa ini terletak di Jalan Ringroad Selatan, Singosaren, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Kawasan ini masih termasuk ke dalam Kawasan Budaya Kotagede. Di wilayah Kelurahan Singosaren masih terdapat situs peninggalan Mataram Islam, diantaranya seperti Situs Beteng Cepuri, Bokong Semar, Makam Nyi Melati, Kyai Gamel, Kyai Guno Saronto maupun peninggalan budaya yang berbentuk fisik (tangible) maupun non-fisik (intangibile). Potensi kebudayaan tersebut dapat dimanfaatkan melalui aktivasi pariwisata yang dapat dikembangkan. Keberadaan Pasar Desa Singosaren yang ada di sisi selatan Kawasan Inti Kotagede dapat dioptimalisasikan sebagai pintu masuk Kotagede dari pintu selatan. Tentunya keterjalinan antara pasar desa dengan parkir dapat dioptimalkan, mengingat ketika keberadaan pintu masuk Kotagede dari selatan berjalan secara efektif, maka tentunya akan banyak wisatawan yang hadir di Taman Parkir Wisata. Flow pengunjung yang banyak di Taman Parkir Wisata dapat disalurkan ke Pasar Desa sehingga dapat meningkatkan jumlah pengunjung yang ada di Pasar Desa Singosaren.

2.2. KLASIFIKASI PASAR

2.2.1 KLASIFIKASI PASAR BERDASARKAN CARA PENGELOLAANNYA

Berdasarkan cara pengelolaannya pasar dibedakan menjadi tiga (Eli Mulyati, 1992 : 72), yaitu :

1. Pasar Kabupaten, yaitu pasar yang secara administratif di bawah pengelolaan suatu dinas kabupaten dalam hal ini adalah dinas pendapatan kabupaten.
2. Pasar Kecamatan, yaitu pasar yang secara administratif di bawah pengelolaan kecamatan dimana pasar itu berada.
3. Pasar Desa, yaitu pasar yang secara administratif di bawah pengelolaan pemerintah desa dimana pasar itu berada.

Berdasarkan cara pengelolaannya Pasar Desa Singosaren termasuk pasar desa karena dikelola oleh pemerintah desa.

2.2.1. KONDISI GEOGRAFIS

Pasar Desa ini terletak di Jalan Ringroad Selatan, Singosaren, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Memiliki batas wilayah sebagai berikut :

- Utara: jalan, laundry, warung makan, toko kelontong, permukiman

- Barat: Taman Parkir Singosaren, Jalan Masjid Besar, Pabrik PT. Busana Remaja Agracipta.
- Selatan: Jalan Ringroad Selatan, SPBU Pertamina, warung makan.
- Timur: Sawah, bengkel mobil

2.2.2. KONDISI ADMINISTRATIF

Luas lahan, GSB, dan KDB eksisting Pasar Desa:

- Total luas lahan pasar: 5460 m²
- Total luas lantai: 2310.5 m²
- Total luas parkir: 198.5 m²
- KDB pasar: 70% (3,822m²)
- GSB pasar (jalan arteri Jalan Ringroad Selatan): 29 m


Luas lahan, GSB, dan KDB eksisting Taman Parkir Singosaren:






- Total luas lahan taman parkir: 2553 m²
- Total luas lantai: 1130.31 m²
- Total luas parkir: 587.5 m² s.d. 1143.5 m²
- KDB: 60% (1531.8 m²)
- GSB (jalan arteri Jalan Ringroad Selatan): 29 m


Total luas Pasar desa dan parkir 8013 m²

2.2.3. KONDISI FISIK OBJEK

Tabel 2.1 Tabel Kondisi Eksisting

NO	NAMA	DESKRIPSI	FOTO
1	Bangunan depan pasar desa singosaren	Kondisi massa masih utuh dan masih berfungsi Di bagian tengah digunakan sebagai akses keluar masuk perkampungan	 <p>Gambar 2.1 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
2	Bangunan depan sisi timur pasar desa singosaren	Kondisi massa masih utuh dan masih berfungsi sebagai kios kios penjual pakan burung dan pakan hewan ternak	

			 <p>Gambar 2.2 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
3	Area dalam sisi barat pasar desa singosaren	Masuk di bagian dalam pasar terdapat lapangan gantangan burung, digunakan sebagai lomba kicau burung	 <p>Gambar 2.3 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
4	Area dalam sisi timur pasar desa singosaren	Dibagian sisi timur terdapat bangunan terbuka yang sekarang difungsikan sebagai parkir buruh pabrik	 <p>Gambar 2.4 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
5	Area dalam sisi timur pasar desa singosaren	Kawasan di sekitar site terlihat tidak terawat tumbuh rumput dan tumbuhan liar	 <p>Gambar 2.5 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
6	Area dalam sisi selatan pasar desa singosaren	Bangunan depan taman parkir	 <p>Gambar 2.6 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>

7	Area dalam sisi barat pasar desa singosaren	Terdapat kios biro perjalanan dan beberapa kios penjual makanan	 <p>Gambar 2.7 Eksisting (Sumber : Data Penulis)</p>
---	---	---	--

(Sumber : Analisis Penulis)

Adapun berbagai fungsi/komoditas dagang yang dapat ditemui pada bangunan/kios-kios di Pasar Desa Singosaren yaitu :

- Tempat tinggal: 23 kios
- Warung makan: 25 kios (7 di Pasar Desa, 18 di Taman Parkir Singosaren)
- Toko kelontong: 7 kios (6 kios di Pasar Desa, 1 kios di Taman Parkir Singosaren)
- Toko burung: 5 kios
- Usaha kayu: 4 kios
- Usaha pendanaan: 2 kios (1 kios Pasar Desa, 1 kios Taman Parkir Singosaren)
- Tambal ban: (1 kios Pasar Desa, 1 kios Taman Parkir Singosaren)
- Usaha pengobatan: 1 kios
- Distributor air mineral: 1 kios

2.2.4. PERATURAN

Peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) & Koefisien Dasar Bangunan (KDB):

- Fungsi arteri (jalan nasional) sebagai berikut :
 - Batas depan bangunan pagar pekarangan 20 m dari as jalan.
 - Batas depan bangunan 29 m dari as jalan. (Rencana Detail Tata Ruang Kota Banguntapan, 1995)
- Fungsi lokal sekunder sebagai berikut :
 - Batas depan bangunan pagar pekarangan 3 m dari as jalan. – Batas depan bangunan 8 m dari as jalan. (Rencana Detail Tata Ruang Kota Banguntapan, 1995)
- Kepadatan bangunan tinggi (KDB antara 60% - 80%) direncanakan untuk pemanfaatan ruang di blok 9, 10, 13, 15, 17, 24, dan 40. (Rencana Detail Tata Ruang Kota Banguntapan, 1995)

- KDB, KLB, dan KDH bangunan pasar (perdagangan dan jasa deret) dan prasarana transportasi:

Gambar 2.8 Data Zona Perdagangan Jasa

No	Peruntukan	KDB (%)	KLB	KDH (%)
1	Sempadan Pipa Pertamina	60	0,6	40
2	Suaka Alam	5	0,05	95
3	Cagar Budaya*	*(1)20 *(2)30	0,2 1,2	30 60
4	Ruang Terbuka Hijau – Taman RT,RW, Desa, Kecamatan dan Kota	20	0,1	80
5	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	60	1,8	30
6	Perumahan Kepadatan Sedang- Rendah	60	1,8	35
7	Zona Perdagangan dan Jasa Deret	70	2,4	10
8	Perkantoran	50	1,2 - 1,4	50
9	Zona Industri Kecil Menengah	50	1,2 - 1,4	50
10	Zona Aneka Industri	50	1,2 - 1,4	50
11	Sarana Prasarana Umum - Pedidikan	60	1,2 - 2,4	40
12	Sarana Prasarana Umum - Transportasi	60	0,6 - 1,2	30
13	Sarana Prasarana Umum - Kesehatan	40	1,0 - 1,2	60
14	Sarana Prasarana Umum - Olah Raga	50	1,0 - 1,4	50
15	Sarana Prasarana Umum - Sosial-Budaya	40	1,0 - 1,2	60
16	Sarana Prasarana Umum – Peribadatan	40	1,0 - 1,2	60
17	Lahan Kering	60	3,0 - 4,0	30
18	Kolam dan Peternakan	50	1,0	40
19	Hutan rakyat/produksi	50	1,0	40
20	Pariwisata	40	1,0 - 1,2	10
21	Pertahanan dan keamanan	60	0,6 - 1,8	30
22	TPA/TPST/LDUS	30	0,6 - 1,2	70
23	IPAL	60	0,6 - 1,2	30

(Sumber : RTRWP DIY, Bappeda DIY, 2010)