

**PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
PADA PENATAAN KAWASAN AGLOMERASI
GERBANGKERTOSUSILA**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mencapai Gelar Magister Teknik Sipil**



**Diajukan oleh :
PUTRI NOVITA SARI
NIM : 1471800068**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

**PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
PADA PENATAAN KAWASAN AGLOMERASI
GERBANGKERTOSUSILA**

TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Mencapai Gelar Magister Teknik Sipil**



**Diajukan oleh :
PUTRI NOVITA SARI
NIM : 1471800068**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

LEMBAR PERSETUJUAN

TESIS

**PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
PADA PENATAAN KAWASAN AGLOMERASI
GERBANGKERTOSUSILA**

Diajukan Oleh :
PUTRI NOVITA SARI
NIM : 1471800068

Disetujui untuk diuji :
Surabaya,Januari 2021

Pembimbing I : **Prof. Dr. Dr(TS). Ir. H. Wateno Oetomo, MM., MT., MH.**

Pembimbing II : **Dr. Ir. Haris Muhammadun, ATD., MM., IPM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2021**

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji Tesis Dan
Dinyatakan Lulus Pada Ujian Tesis
Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : ... Januari 2021

Dewan Penguji :

1. ...
2. ...
3. ...

Mengesahkan,

Fakultas Teknik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dekan,

Dr. Ir. Sajiyo, M.Kes.

**PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
PADA PENATAAN KAWASAN AGLOMERASI
GERBANGKERTOSUSILA**

Putri Novita Sari, 2021

ABSTRAK

Kawasan aglomerasi gerbangkertosusila di Provinsi Jawa Timur merupakan kawasan ekonomi terbesar kedua di Indonesia. Gerbangkertosusila terdiri dari 5 kabupaten dan 2 kota yaitu; Kabupaten Sidoarjo, Kabupaten Mojokerto, Kabupaten Lamongan, Kabupaten Gresik, Kabupaten Bangkalan, Kota Mojokerto dan Kota Surabaya. Permasalahan mulai muncul yang disebabkan oleh tingginya penggunaan kendaraan pribadi & kendaraan besar (truck barang, truck material, truck kendaraan) pada ruas jalan utama kota mengakibatkan kemacetan sehingga tingkat kejenuhan ruas jalan.

Pengembangan TOD gerbangkertosusila diharapkan dapat terwujud dengan baik sistem transportasi serta tata guna lahan. Menggunakan metode penelitian data primer dan data sekunder serta analisis kesesuaian karakter yang berpotensi TOD pada stasiun di gerbangkertosusila dalam radius 400m-800m.

Dapat ditarik kesimpulan untuk kawasan aglomerasi gerbangkertosusila yang sesuai kriteria TOD dalam radius 400m – 800m, dimana terdapat 6 kawasan transit stasiun yang sesuai dengan kriteria TOD untuk masing masing tipologi Kota, SUB-Kota dan Lingkungan, diantaranya TOD KOTA terdapat pada Stasiun Gubeng – Surabaya dan Stasiun Sidoarjo; TOD SUB KOTA terdapat pada Stasiun Pasar Turi - Surabaya dan Stasiun Waru – Sidoarjo ;dan TOD LINGKUNGAN terdapat pada Stasiun Wonokromo – Surabaya dan Stasiun Gedangan – Sidoarjo.

Kata Kunci : *Transit Oriented Development*, gerbangkertosusila, transportasi

IMPLEMENTATION OF TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) CONCEPT IN THE ARRANGEMENT OF AGGLOMERATION GERBANGKERTOSUSILA AREA

Putri Novita Sari, 2021

ABSTRACT

The agglomeration area of gerbangkertosusila in East Java Province is the second largest economic area in Indonesia. Gerbangkertosusila consists of 5 districts and 2 cities, namely; Sidoarjo Regency, Mojokerto Regency, Lamongan Regency, Gresik Regency, Bangkalan Regency, Mojokerto City and Surabaya City. Problems began to arise caused by the high use of private vehicles and large vehicles (freight trucks, material trucks, truck vehicles) on the main roads of the city resulting in congestion resulting in congestion resulting in the saturation level of road sections.

The development of tod gerbangkertosusila is expected to be realized well transportation system and land use. Using primary data research methods and secondary data as well as analysis of potential TOD character suitability at stations at gatekertosusila within a radius of 400m-800m.

Conclusions can be drawn for the agglomeration area gerbangkertosusila that fits the TOD criteria within a radius of 400m - 800m, where there are 6 transit areas of stations that fit the TOD criteria for each typology of the City, SUB-City and Environment, including TOD CITY is located at Gubeng Station - Surabaya and Sidoarjo Station; TOD SUB CITY is located at Pasar Turi Station - Surabaya and Waru Station - Sidoarjo ;and TOD ENVIRONMENT is located at Wonokromo Station - Surabaya and Gedangan Station - Sidoarjo.

Keywords: Transit Oriented Development , gerbangkertosusila, Transportation

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) PADA PENATAAN KAWASAN AGLOMERASI GERBANGKERTOSUSILA** sebagai salah satu syarat untuk mencapai derajat sarjana strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dalam menyusun tesis ini penulis merasakan mendapatkan bantuan dari berbagai pihak berupa pengarahan, perhatian dan bimbingan. Oleh karena itu pada kesempatan yang baik ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Dr(TS). Ir. H. Wateno Oetomo, MM., MT., MH.** , selaku Pembimbing I atas bimbingannya selama ini sampai selesai.
2. Bapak **Dr. Ir. Haris Muhammadun, ATD., MM., IPM.** , selaku Pembimbing II atas bimbingannya selama ini sampai selesai.
3. Bapak **Dr. Mulyanto Nugroho, MM.,CMA.,CPAI.,** selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Bapak **Dr.Ir. H Sajiyo, M.Kes.,** selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. **Prof. Dr. Dr(TS). Ir. H. Wateno Oetomo, MM., MT., MH.** , selaku Kaprodi Teknik Sipil Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
6. Bapak dan ibu dosen yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu atas bimbingannya selama penulis mengikuti perkuliahan.
7. Para staf tata usaha baik umum dan akademik atas bantuannya yang telah memberikan informasi kepada penulis selama ini.
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Teknik Sipil pada umumnya khususnya angkatan MT 32 tahun 2018/2019 yang selalu mendorong untuk menyelesaikan kuliah dan tesis ini.
9. Rekan-rekan kerja, pimpinan staf yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, saran dan data yang diperlukan dalam penyelesaian tesis ini.
10. Lebih khusus penulis ucapkan terima kasih kepada keluarga, ibu, bapak dan juga adik-adik yang senantiasa memberikan dorongan dan doa.

Dengan penuh kesadaran penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kata sempurna karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan penulis. Dan karena itu, diharapkan segala bentuk saran, masukan dan juga kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat tersendiri bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang infrastruktur.

Surabaya, Januari 2021

Putri Novita Sari

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN TESIS.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Batasan dan Ruang Lingkup Penelitian	7
1.6. Sistematika Penulisan	7
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA.....	9
2.1. Penelitian Terdahulu	9
2.2. Pengertian <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	22
2.3. Kawasan TOD pada Kawasan Perkotaan di ASIA	24
2.4. Konsep <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	28
2.4.1. Definisi dan Karakteristik <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	29
2.4.2. Strategi Pengembangan Kawasan TOD	30
2.4.3. Kriteria Teknis Kawasan TOD	33
2.4.4. Perangkat Penunjang Kawasan TOD.....	52
2.4.5. Potensi Manfaat dan Dampak dari Konsep TOD.....	55
2.4.6. Kendala/Hambatan dari Konsep TOD	56
2.4.7. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan TOD.....	56
2.5. Dasar Hukum	58
2.6. Potensi Penerapan TOD di Kawasan Aglomerasi GERBANGKERTOSUSILA	59
BAB 3 METODE PENELITIAN	69
3.1. Bagan Alur Penelitian	69
3.2. Pendekatan Penelitian	70
3.3. Lokasi Penelitian.....	70

3.4.	Metode Pengumpulan Data	74
3.4.1.	Metode Pengumpulan Data Primer	74
3.4.2.	Metode Pengumpulan Data Sekunder	75
3.5.	Teknik Analisis Data	75
BAB 4	ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	77
4.1.	Gambaran Umum Wilayah	77
4.2.	Tahap Analisis	78
4.2.1.	STASIUN DI WILAYAH GRESIK ;	80
4.2.2.	STASIUN DI WILAYAH MOJOKERTO ;	82
4.2.3.	STASIUN DI WILAYAH SURABAYA ;	83
4.2.4.	STASIUN DI WILAYAH SIDOARJO	95
4.2.5.	STASIUN DI WILAYAH LAMONGAN	108
4.3.	Analisis Tapak	115
4.4.	Rekomendasi Desain	119
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN	122
5.1.	Kesimpulan	122
5.2.	Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	123

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Matrik Penelitian Terdahulu.....	17
Tabel 2.2. Prasyarat Transportasi Massal Dalam Pengembangan Kawasan TOD	28
Tabel 2.3. Kriteria Teknis Kawasan TOD Berdasarkan Jenis TOD dalam Rangka Penyusunan dan /atau Revisi Rencana Tata Ruang Daerah (RTRW/RDTR)	32
Tabel 2.4. Kriteria dan Indikator Kinerja Kawasan TOD	39
Tabel 2.5. Kenaikan nilai investasi dari berbagai kota.....	49
Tabel 3.1. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional.....	57
Tabel 3.2. Kriteria dan Indikator Kinerja Kawasan TOD	39

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Konsep Kebijakan TOD.....	23
Gambar 2.2. Konsep TOD di Kawasan Stasiun Transit.....	24
Gambar 2.3. Ilustrasi Struktur Ruang Kawasan TOD.....	30
Gambar 3.1. Peta Surabaya	53
Gambar 2.5. Peta Gerbangkertosusila	53

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1.1. Penumpang Naik Turun	125
Lampiran 1.2. Kuisoner Survey	131