



**UNIVERSITAS PGRI
ADI BUANA
SURABAYA**

SKRIPSI

**KESESUAIAN KAWASAN STASIUN WONOKROMO TERHADAP
KRITERIA KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)
MENURUT PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2017**


**INDRI DEWI ROCHMAWANTI
NIM. 173900021**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA
2021**



**UNIVERSITAS PGRI
ADI BUANA
SURABAYA**

SKRIPSI



**KESESUAIAN KAWASAN STASIUN WONOKROMO TERHADAP
KRITERIA KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
MENURUT PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2017**

INDRI DEWI ROCHMAWANTI

NIM. 173900021



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA**

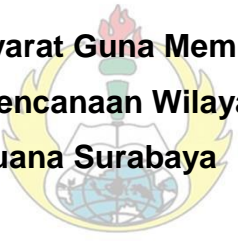
2021



SKRIPSI



**KESESUAIAN KAWASAN STASIUN WONOKROMO TERHADAP
KRITERIA KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
MENURUT PERATURAN MENTERI ATR/BPN NO. 16 TAHUN 2017**



**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Teknik Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya**



INDRI DEWI ROCHMAWANTI

NIM. 173900021



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS PGRI ADI BUANA SURABAYA
2021**





Lembar Persetujuan Pembimbing

Skripsi ini dinyatakan Siap diujikan

Pembimbing, 19 Juli 2021




(Linda Dwi Rohmadiani, ST. MT.)



Lembar Persetujuan Panitia Ujian

**Skripsi ini telah disetujui oleh Panitia Ujian Skripsi
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya**

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 5 Agustus

Tahun : 2021

Panitia Ujian Skripsi,

Ketua

: Yunia Dwie Nurcahyanie, ST., MT.

Dekan

Sekretaris

: Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.

Ketua Jurusan/Prodi

Anggota

: A.A Sagung Alit Widyastuty, ST., MT.

Penguji I

: Siti Nuurlaily Rukmana, ST., MT.

Penguji II

MOTTO

**Saat Menghadapi Masalah atau Ujian Kuncinya Yaitu Jangan Panik, Berdoa
Kepada Tuhan, dan Ikuti Petunjuk Tuhan.**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, dengan limpahan kasih dan rahmatNya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Studi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota. Pada Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.

Ucapan terima kasih dan penghargaan perlu penulis sampaikan kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan berupa bimbingan, arahan, saran, dukungan dan kemudahan sejak awal sampai akhir penyusunan Tugas Akhir. Tidak lupa ucapan terima kasih kami sampaikan kepada:

1. Kedua Orang Tuaku Tercinta terima kasih atas dukungan moral dan materinya.
2. Dekan Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya Ibu Yunia Dwie Nurcahyanie, ST., MT.
3. Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Ibu Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.
4. Dosen Pembimbing Ibu Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.
5. Seluruh Dosen beserta Staff di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota dan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
6. Saudara-saudaraku dan juga keluarga terima kasih atas semangatnya.
7. Seluruh senior dan teman-teman Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota atas segala bantuan, masukan-masukan dan kekompakannya.

Harapan peneliti, semoga hasil penelitian ini dapat digunakan bagi para akademis dan yang membutuhkan.

Surabaya, 19 Juli 2021
Indri Dewi Rochmawanti

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Indri Dewi Rochmawanti
NIM : 173900021
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : Kesesuaian Kawasan Stasiun Wonokromo Terhadap
Kriteria Konsep Transit Oriented Development (TOD)
Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017
Dosen Pembimbing : Linda Dwi Rohmadiani, S.T., M.T



Menyatakan bahwa Skripsi tersebut adalah bukan hasil menjiplak sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah di sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dosen Pembimbing,


Linda Dwi Rohmadiani, ST., MT.

Surabaya, 12 Juli 2021
Mahasiswa



Indri Dewi Rocmawanti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	2
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	6
B. Manfaat Pengembangan Transit Oriented Development (TOD).....	6
C. Jenis dan Karakteristik <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	7
D. Prinsip Urban Design Dalam <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	9
E. Kriteria Teknis Perancangan Dan Pemanfaatan Ruang Kawasan TOD	11
F. Penelitian Terdahulu	16
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Rancangan Penelitian	25
B. Definisi Operasional Variabel	27
C. Metode Pengumpulan Data	30
D. Metode Analisis Data	31
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	
A. Kecamatan Wonokromo.....	38
B. Kelurahan Sawunggaling	46
C. Kelurahan Jagir.....	49
BAB V HASIL ANALISIS	
A. Potensi Pengembangan <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	52
B. Kesesuaian Kawasan Stasiun Wonokromo Terhadap Kriteria Konsep TOD Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017	83
C. Arahan Pengembangan Kawasan <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	90
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	112
LAMPIRAN – LAMPIRAN	114

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Kriteria Teknis Kawasan TOD Berdasarkan Jenis-Jenis TOD Dalam Rangka Penyusunan dan/atau Revisi Rencana Tata Ruang Daerah (RTRW/RDTR)	13
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	18
Tabel 3.1 Definisi Operasional Variabel.....	28
Tabel 3.2 Responden Kuisiner	31
Tabel 3.3 Kebutuhan Data Sekunder	31
Tabel 3.4 Instrumen Analisis Komparasi Kondisi Eksisting – Peraturan Menteri.....	33
Tabel 3.5 Skala Nilai Penilaian.....	36
Tabel 4.1 Luas Wilayah Per Kelurahan Tahun 2019	38
Tabel 4.2 Jumlah RT dan RW Per Kelurahan Tahun 2019.....	39
Tabel 4.3 Luas Wilayah dan Ketinggian Per Kelurahan Tahun 2019.....	41
Tabel 4.4 Banyaknya Hari Hujan dan Curah Hujan di Kecamatan Wonokromo Tahun 2019	41
Tabel 4.5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Wonokromo Tahun 2019	42
Tabel 4.6 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan Wonokromo Hasil Registrasi Tahun 2019	43
Tabel 4.7 Penggunaan lahan Kecamatan Wonokromo Tahun 2019.....	44
Tabel 4.8 Penggunaan lahan Kelurahan Sawunggaling Tahun 2019.....	46
Tabel 4.9 Penggunaan lahan Kelurahan Jagir Tahun 2019.....	49
Tabel 5.1 Penggunaan Lahan Wilayah Penelitian Tahun 2021	54
Tabel 5.2 Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang Tahun 2021	56
Tabel 5.3 Tipe Hunian Tahun 2021	57
Tabel 5.4 Kepadatan Penduduk Kawasan TOD Tahun 2021	62
Tabel 5.5 Kepadatan Pekerja Kawasan TOD Tahun 2021	62
Tabel 5.6 Kepadatan Hunian Kawasan TOD Tahun 2021.....	63
Tabel 5.7 Intensitas Pemanfaatan Ruang Wilayah Penelitian Tahun 2021	63
Tabel 5.8 Ruang Terbuka Hijau Kawasan TOD Tahun 2021	67
Tabel 5.9 Parkir Wilayah Penelitian Tahun 2021	69
Tabel 5.10 Titik Bus Stop di Kawasan TOD Wonokromo	71
Tabel 5.11 Jenis Kereta Api dan Klasifikasinya Tahun 2021	71
Tabel 5.12 Jenis Trayek Angkutan Umum dan Klasifikasinya Tahun 2021	72
Tabel 5.13 Jenis Hirarki Jalan Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021	77
Tabel 5.14 Geometri Jalan Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021 ...	78
Tabel 5.15 Instrumen Analisis Komparasi Kondisi Eksisting – Peraturan Menteri Kesesuaian Kawasan Stasiun Wonokromo Terhadap Kriteria Konsep TOD Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017.....	86
Tabel 5.16 Matriks IFE dan EFE	92
Tabel 5.17 Tabel Matriks IE (Internal Eksternal)	96
Tabel 5.18 Matriks Strategi Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD)	94
Tabel 5.19 Hasil Kompilasi Kuisiner.....	99
Tabel 5.20 Hasil Kompilasi Perhitungan Prioritas	109

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Kota Surabaya	5
Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian.....	26
Gambar 3.1 Diagram Hirarki SWOT-AHP.....	37
Gambar 3.2 Contoh Tabel Matrik Rumusan Strategi.....	37
Gambar 4.1 Presentase Luas Wilayah Per Kelurahan Tahun 2019	38
Gambar 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Wonokromo Tahun 2019.....	40
Gambar 4.3 Diagram Jumlah Penduduk Kecamatan Wonokromo Tahun 2019	42
Gambar 4.4 Grafik Kepadatan Penduduk Kecamatan Wonokromo Tahun 2019	43
Gambar 4.5 Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Wonokromo Tahun 2019	45
Gambar 4.6 Peta Administrasi Kelurahan Sawunggaling Tahun 2020.....	47
Gambar 4.7 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Sawunggaling Tahun 2020....	48
Gambar 4.8 Peta Administrasi Kelurahan Jagir Tahun 2020.....	50
Gambar 4.9 Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Jagir Tahun 2020.....	51
Gambar 5.1 Darmo Trade Center di Jalan Raya Stasiun Wonokromo	52
Gambar 5.2 Peta Kawasan TOD Stasiun Wonokromo	53
Gambar 5.3 Proporsi Jumlah Perumahan dan Non Perumahan	54
Gambar 5.4 Peta Penggunaan Lahan Wilayah Penelitian Tahun 2021	55
Gambar 5.5 Peta Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang Kawasan TOD Wonokromo 2021	58
Gambar 5.6 Peta Fotomapping Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang Kawasan TOD Wonokromo 2021	59
Gambar 5.7 Peta Tipe Hunian Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021	60
Gambar 5.8 Peta Fotomapping Tipe Hunian Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021	61
Gambar 5.9 Peta Street Frontage Koridor Arteri Primer dan Kolektor Primer Kawasan TOD Wonokromo.....	65
Gambar 5.10 Peta Mapping Street Frontage Koridor Arteri Primer dan Kolektor Primer Kawasan TOD Wonokromo.....	66
Gambar 5.11 Peta Ruang Terbuka Hijau Kawasan TOD Wonokromo Tahun 2021	68
Gambar 5.12 Peta Sebaran Parkir Kawasan TOD Wonokromo Tahun 2021	70
Gambar 5.13 Peta Alokasi Ruang Sistem Transit Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021	75
Gambar 5.14 Peta Mapping Alokasi Ruang Sistem Transit Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2021	76
Gambar 5.15 Peta Pola Jaringan Kawasan TOD Stasiun Wonokromo	83
Gambar 5.16 Peta Jaringan Jalan Kawasan TOD Stasiun Wonokromo Tahun 2020	84
Gambar 5.17 Kuadran IFE-EFE Strategi Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD)	94
Gambar 5.18 Struktur Hierarki	105
Gambar 5.19 Nilai Perbandingan Berpasangan Level Kriteria.....	106
Gambar 5.20 Presentase Kriteria Dan Prioritas	109