



**ANALISIS KELAYAKAN PENERAPAN KONSEP
TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)
DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN
PERKOTAAN DI KAWASAN WONOKROMO
DAN SEKITARNYA, SURABAYA**

SKRIPSI

**HERI SUJIYANTO
NIM 20191333042**

**DOSEN PEMBIMBING
Ir. Zainal Abidin, M.T.**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
2026**



**ANALISIS KELAYAKAN PENERAPAN KONSEP
TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)
DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN
PERKOTAAN DI KAWASAN WONOKROMO DAN
SEKITARNYA, SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Muhammadiyah Surabaya

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar

Sarjana Teknik

HERI SUJIYANTO

NIM 20191333042

DOSEN PEMBIMBING

Ir. Zainal Abidin, M.T.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

FAKULTAS TEKNIK

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

2026

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Heri Sujiyanto
NIM : 20191333042
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 27 Januari 2026

Yang membuat pernyataan,



Heri Sujiyanto

NIM. 201913330

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar

Sarjana Teknik (S.T.)

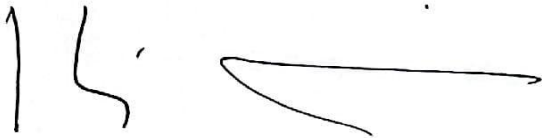
Oleh:

HERI SUJIYANTO

NIM 20191333043

Tanggal Ujian: 27 Januari 2026

Dewan Penguji,



Ir. Zainal Abidin, M.T
Pembimbing I



Dr. Ir. Mohammad Taufik, DEA
Penguji I



Rizky Tri Amalia, S.T., M.T.
Penguji II



Anna Rosytha S.T., M.T
Penguji III

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Teknik,



Ir. Vicky Dharmawan, M. Ars.

Mengetahui,
Ketua Prodi Teknik Sipil



Anna Rosytha, S.T., M.T.

*Karya ilmiah ini kutujukan kepada
Ayahanda dan Ibunda tercinta,
saudara-saudaraku yang selalu mendukungku*

ANALISIS KELAYAKAN PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) DALAM PENGEMBANGAN KAWASAN PERKOTAAN DI KAWASAN WONOKROMO DAN SEKITARNYA, SURABAYA

Nama : Heri Sujiyanto
NIM : 20191333042
Dosen Pembimbing I : Ir. Zainal Abidin, M.T

ABSTRAK

Analisis kelayakan penerapan TOD di Kawasan Wonokromo Surabaya perlu mempertimbangkan sejumlah faktor penting, antara lain: kondisi infrastruktur transportasi yang telah ada, pola pergerakan masyarakat, kepadatan dan fungsi lahan eksisting, kebijakan tata ruang, faktor sosial-ekonomi masyarakat, serta tantangan regulatif dan koordinatif antar pemangku kepentingan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa tingkat kelayakan kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya dalam menerapkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD); serta menganalisa dan merumuskan strategi yang tepat untuk mengimplimentasikan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) guna mendukung pengembangan kawasan perkotaan yang berkelanjutan di Wonokromo Surabaya dan sekitarnya. Metode riset yang dipakai yakni studi campuran melalui teknik analisis Kelayakan TOD yang meliputi *Density*, *Diversity*, *Design*, *Destination accessibility*, dan *Distance to transit*; serta menggunakan analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan Wonokromo secara umum layak bersyarat untuk penerapan konsep TOD. Hal ini ditunjukkan oleh hasil analisis lima indikator utama TOD (5D) yang mengacu pada Permen ATR/BPN No.16 Tahun 2017. Aspek *Density* (Kepadatan Kawasan) telah memenuhi kriteria TOD dengan kepadatan lebih dari 25.000 jiwa/km², menunjukkan potensi tinggi pengguna transportasi publik. Aspek *Diversity* (Keberagaman Fungsi Lahan) menunjukkan variasi penggunaan lahan yang cukup baik, namun belum terintegrasi secara vertikal. Penerapan fungsi campuran (*mixed-use development*) masih perlu diperluas. Aspek *Design* (Desain Kawasan dan Tata Ruang) belum memenuhi kriteria TOD karena keterbatasan fasilitas pejalan kaki, jalur sepeda, dan konektivitas antar simpul transit (Terminal Joyoboyo dan Stasiun Wonokromo). Aspek *Destination Accessibility* (Aksesibilitas Tujuan) sudah sesuai kriteria karena fasilitas publik, pendidikan, perdagangan, dan sosial tersedia dalam radius 1 km dari simpul transit. Aspek *Distance to Transit* (Jarak ke Simpul) juga sesuai, karena mayoritas kawasan berada dalam radius 400-800 meter dari simpul transportasi utama. Berdasarkan analisis SWOT, kekuatan utama kawasan ini adalah keberadaan dua simpul transportasi besar dan kepadatan penduduk yang tinggi. Namun kelemahannya adalah desain kawasan yang belum ramah pejalan kaki serta keterbatasan ruang terbuka hijau. Peluang pengembangan didukung oleh kebijakan RTRK Surabaya dan program revitalisasi kawasan Joyoboyo.

Kata kunci: Transit Oriented Development (TOD), Pengembangan Kawasan, Perkotaan
Density, *Diversity*, *Design*, *Destination accessibility*, dan *Distance to transit*

FEASIBILITY ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) CONCEPT IN URBAN AREA DEVELOPMENT IN WONOKROMO AND SURROUNDING AREAS, SURABAYA

Name : Heri Sujiyanto

NIM : 20191333042

Supervisor I : Ir. Zainal Abidin, M.T

ABSTRACT

Analysis of the feasibility of TOD implementation in the Wonokromo area of Surabaya requires consideration of several important factors, including: the condition of existing transportation infrastructure, community movement patterns, existing land density and function, spatial planning policies, socio-economic factors, and regulatory and coordination challenges among stakeholders. This study aims to analyze the feasibility of the Wonokromo area of Surabaya and its surroundings in implementing the Transit Oriented Development (TOD) concept. and analyze and formulate appropriate strategies to implement the Transit Oriented Development (TOD) concept to support the development of sustainable urban areas in Wonokromo Surabaya and its surroundings. The research method used is a mixed study through TOD Feasibility analysis techniques that include Density, Diversity, Design, Destination accessibility, and Distance to transit; and using SWOT analysis. The results of the study indicate that the Wonokromo area is generally conditionally feasible for the implementation of the TOD concept. This is indicated by the results of the analysis of the five main TOD indicators (5D) referring to the Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 16 of 2017. The Density aspect has met the TOD criteria with a density of more than 25,000 people/km², indicating a high potential for public transportation users. The Diversity aspect (Land Function Diversity) shows a fairly good variety of land uses, but has not been vertically integrated. The application of mixed-use development still needs to be expanded. The Design aspect (Area Design and Spatial Planning) does not meet TOD criteria due to limited pedestrian facilities, bicycle paths, and connectivity between transit nodes (Joyoboyo Terminal and Wonokromo Station). The Destination Accessibility aspect meets the criteria because public, educational, commercial, and social facilities are available within a 1-km radius of the transit node. The Distance to Transit aspect is also appropriate, as the majority of the area is within a 400–800-meter radius of major transportation nodes. Based on a SWOT analysis, the area's main strengths are the presence of two major transportation nodes and high population density. However, its weaknesses are the area's non-pedestrian-friendly design and limited green open space. Development opportunities are supported by the Surabaya RTRK policy and the Joyoboyo area revitalization program.

Keywords: Transit-Oriented Development (TOD), Area Development, Urban Density, Diversity, Design, Destination Accessibility, and Distance to Transit

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, karena atas ridho dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kelayakan Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) dalam Pengembangan Kawasan Perkotaan di Kawasan Wonokromo dan Sekitarnya, Surabaya”.

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan terlaksana dan selesai tanpa bantuan dan bimbingan dari para pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Ayah dan ibu, yang selalu memberikan do’a, motivasi dan materil dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Ir. Zainal Abidin, M.T. dan Ibu Rizky Tri Amalia, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang tidak pernah letih untuk memberikan arahan dan masukan dalam penyusunan skripsi.
3. Ibu Anna Rosytha, S.T.,M.T. selaku dosen wali yang selalu memberikan semangat untuk tidak mudah menyerah.
4. Teman-teman seperjuangan yang selalu mendengarkan, berdiskusi dan saling bertukar pikiran dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk memperbaiki kekurangan di dalam skripsi ini.

Surabaya, 27 Januari 2026

Heri Sujiyanto

DAFTAR ISI

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I.....	2
PENDAHULUAN	2
1.1 Latar Belakang Masalah	2
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II	6
TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Konsep Transit Oriented Development (TOD).....	6
2.2 Pengembangan Kawasan Perkotaan dan Hubungannya dengan TOD.....	25
BAB III.....	30
METODE PENELITIAN	30
3.1. Jenis Penelitian	30
3.2 Metode Analisis Penelitian	30
3.2. Rancangan Penelitian	33
3.3. Lokasi Penelitian	34
3.4. Waktu Penelitian.....	34
3.5. Sumber Data	34
3.6. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data.....	34
3.7. Teknik Analisis Data Analisis Kelayakan TOD (Sistem Penskoran)	35
BAB IV.....	38

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
4.1. Deskripsi Obyek Penelitian	38
4.2. Hasil Penelitian.....	42
4.2.1. Deliniasi/Bentuk Kawasan	43
4.2.2 Keragaman dan Campuran Pemanfaatan Ruang (<i>Diversity</i>).....	45
4.2.3. Kepadatan (<i>Density</i>)	48
4.2.6. Intensitas Ruang Pemanfaatan.....	53
4.2.7. Alokasi Ruang Untuk Sistem Transit	55
4.2.11. Ringkasan Skor dan Analisis 5 Variabel Kelayakan TOD Kawasan Wonokromo ...	59
4.3. Pembahasan	61
4.3.2 Penilaian <i>Indikator 5D</i>	68
BAB V	72
KESIMPULAN DAN SARAN	72
5.1 Kesimpulan.....	72
5.2 Saran	72
Berikut saran dari temuan penelitian ini:.....	72
DAFTAR PUSTAKA	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Karakteristik <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	7
Gambar 2.2 <i>Redevelopment Site</i>	10
Gambar 2.3 <i>Infill Development Site</i>	11
Gambar 2.4 <i>New Growth Area</i>	12
Gambar 2.5 Ilustrasi Struktur Ruang Kawasan TOD	13
Gambar 3.1 Rancangan Penelitian.....	33

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Rasio Umum Penggunaan Lahan.....	8
Tabel 2.2 Prasyarat Transportasi Massal Dalam Pengembangan Kawasan TOD.....	13
Tabel 2.3 Kriteria Teknis Kawasan TOD Berdasarkan Jenis TOD dalam Rangka Penyusunan dan/atau Revisi Tata Ruang Daerah (RTRW/RDTR).....	17
Tabel 2.4 Kriteria dan Indikator Kinerja Kawasan TOD.....	22