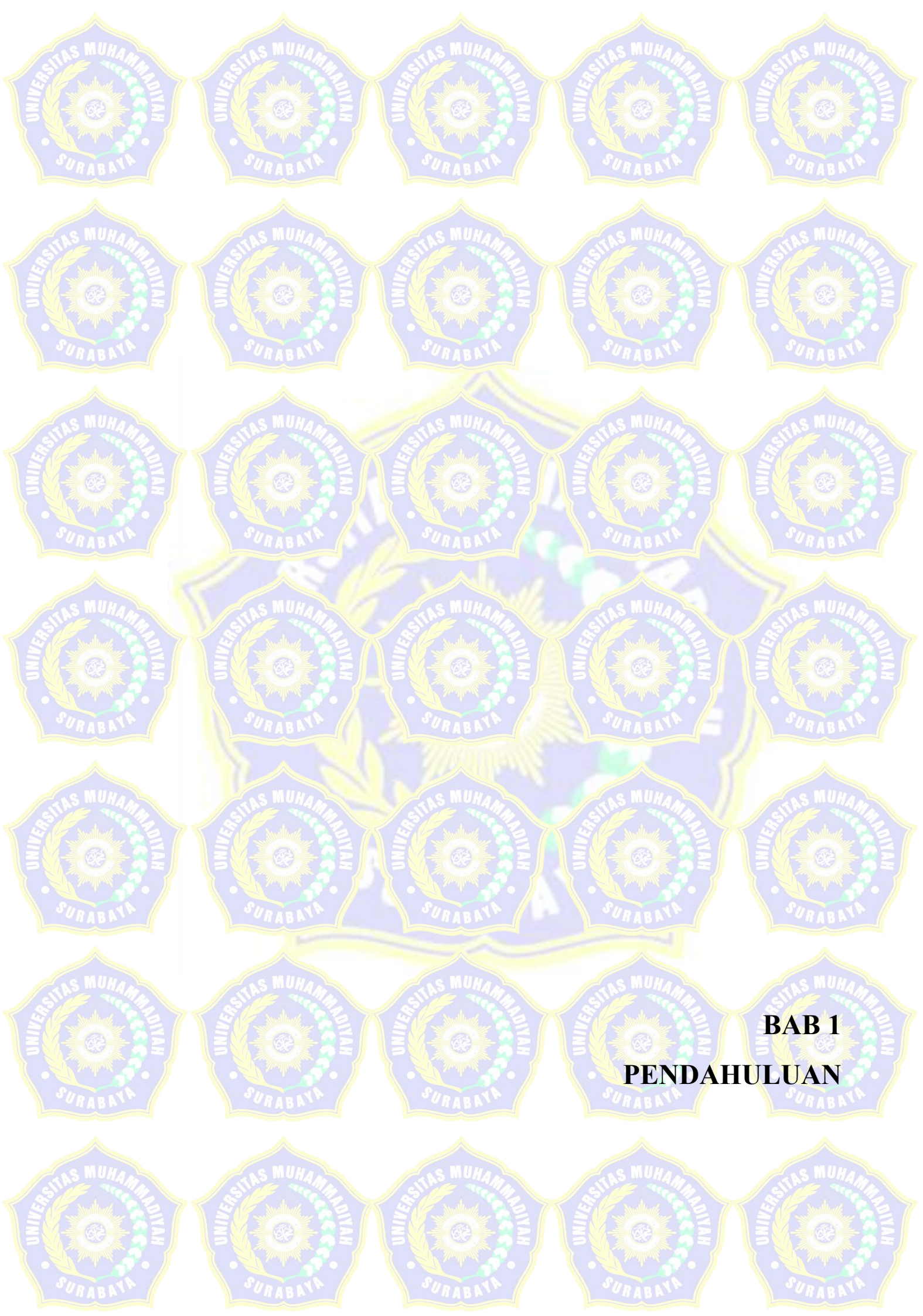




BAB 1

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia mengembangkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) di bawah Kementerian Tata Ruang. Definisi TOD di Indonesia adalah kawasan berorientasi transit yang selanjutnya disebut kawasan TOD. TOD adalah kawasan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang sebagai kawasan terpusat pada integrasi intermodal dan antarmoda yang berada pada radius 400 (empat ratus) meter sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari simpul transit moda angkutan umum massal yang memiliki fungsi pemanfaatan ruang campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi. Konsep pengembangan TOD Indonesia berdasarkan Permen ATR/KaBPN Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit (Hariyani & Agustin, 2021).

Praktiknya, kawasan perkotaan di Indonesia terus mengalami perkembangan pesat, seiring dengan meningkatnya urbanisasi dan pertumbuhan penduduk. Salah satu tantangan utama dalam pengelolaan perkotaan adalah menyediakan sistem transportasi yang efisien, terintegrasi, dan berkelanjutan. Dalam konteks ini, konsep *Transit Oriented Development* (TOD) menjadi pendekatan yang banyak diadopsi untuk mengatasi permasalahan mobilitas dan tata ruang di kota-kota besar. TOD menekankan pada pengembangan kawasan yang berbasis transportasi publik, menciptakan lingkungan yang ramah pejalan kaki, serta mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi (Asfarinal, Barus, & Djaja, 2022).

Pemerintah Kota Surabaya telah mulai mengeksplorasi penerapan konsep TOD di beberapa titik potensial, meskipun belum seluruhnya diimplementasikan secara resmi. Salah satu kawasan yang memiliki potensi besar untuk pengembangan TOD adalah Kawasan Wonokromo dan sekitarnya. Kawasan ini menjadi simpul penting transportasi karena keberadaan Terminal Intermoda Joyoboyo (TIJ), Stasiun Wonokromo, serta akses langsung ke berbagai jalur angkutan umum, menjadikannya area strategis untuk pengembangan kawasan berbasis transit. Selain fungsi transportasi, Wonokromo juga merupakan kawasan perdagangan dan permukiman dengan kepadatan tinggi, yang menghadirkan tantangan dan peluang tersendiri dalam pengembangan tata ruangnya.

Namun, seiring perkembangan kawasan, Wonokromo juga menghadapi permasalahan khas kawasan urban padat, seperti kemacetan lalu lintas, kurangnya ruang terbuka hijau, serta rendahnya konektivitas antar moda transportasi publik. Dalam hal ini, melalui penerapan konsep TOD, diharapkan dapat menciptakan ruang terbuka hijau di kawasan tersebut. Penerapan konsep TOD dianggap mampu memaksimalkan andil moda transportasi massal dalam mobilitas perkotaan sehingga mampu mengurangi jumlah kendaraan pribadi di jalan raya (Pratiwi & Fitrianto, 2023).

Analisis kelayakan penerapan TOD di Kawasan Wonokromo 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. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut, diperlukan studi komprehensif yang tidak hanya menilai kesiapan fisik kawasan, tetapi juga mengidentifikasi strategi implementasi yang tepat. Strategi tersebut mencakup pengembangan sistem transportasi publik yang saling terintegrasi, perbaikan infrastruktur pejalan kaki dan pesepeda, penyusunan kembali kebijakan tata ruang agar lebih mendukung prinsip TOD, serta membangun kolaborasi lintas sektor, baik pemerintah, swasta, maupun masyarakat.

Keberhasilan penerapan TOD di Kawasan Wonokromo berpotensi memberikan dampak luas bagi pengembangan kawasan perkotaan di Surabaya secara keseluruhan. Kawasan ini dapat menjadi model percontohan bagi kota-kota besar lainnya dalam mengembangkan wilayah berbasis transportasi publik yang efisien dan berorientasi pada keberlanjutan. Peningkatan kualitas hidup masyarakat, efisiensi mobilitas, serta perbaikan lingkungan urban menjadi tujuan utama dari penerapan konsep ini. Namun demikian, penerapan TOD juga tidak lepas dari berbagai tantangan, seperti resistensi dari pemilik lahan, keterbatasan dana, hingga perlunya perubahan pola pikir masyarakat terhadap penggunaan transportasi publik. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kelayakan penerapan TOD di kawasan Wonokromo dan sekitarnya, serta merumuskan strategi pengembangan kawasan yang berorientasi pada integrasi transportasi, ruang, dan kebutuhan sosial masyarakat.

Dengan hasil kajian yang holistik, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi kebijakan perencanaan kota, sekaligus memperkaya literatur akademik dalam studi perencanaan kawasan berorientasi transit di Indonesia. Berdasarkan pemaparan tersebut, akan dilakukan penelitian dengan judul “Analisis Kelayakan Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) dalam Pengembangan Kawasan Perkotaan di Kawasan Wonokromo dan Sekitarnya, Surabaya”.

1.2 Rumusan Masalah

Berikut rumusan masalah yang akan dikaji pada penelitian ini:

1. Sejauh mana tingkat kelayakan kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya dalam menerapkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD)?
2. Bagaimana strategi yang tepat untuk mengimplimentasikan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) guna mendukung pengembangan kawasan perkotaan yang berkelanjutan di Wonokromo Surabaya dan sekitarnya?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, berikut tujuan dilakukan penelitian ini:

1. Untuk menganalisa tingkat kelayakan kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya dalam menerapkan konsep *Transit Oriented Development* (TOD).
2. Untuk 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.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam kajian perencanaan perkotaan, khususnya dalam implimentasi konsep *Transit Oriented Development* (TOD) di kawasan bersejarah. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) dan pengembangan kawasan perkotaan di Surabaya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharap mampu menyediakan rekomendasi kebijakan bagi pemerintah daerah dan pemangku kepentingan dalam mengembangkan kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya secara berkelanjutan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menawarkan Solusi terhadap permasalahan transportasi dan tata ruang di kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya dengan pendekatan berbasis *Transit Oriented Development* (TOD).

1.5 Batasan Penelitian

Agar penelitian ini lebih terfokus dan sistematis, maka ditetapkan beberapa batasan sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya terfokus pada kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya, dan potensi pengembangan dengan konsep *Transit Oriented Development* (TOD).
2. Analisis terdiri dari aspek transportasi, tata guna lahan, konektivitas di kawasan Wonokromo Surabaya dan sekitarnya.