

**TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**KESESUAIAN KONSEP  
*TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)*  
PADA KAWASAN STASIUN KOTA BARU MALANG**

**DISUSUN OLEH  
MUHAMMAD NUR ARIFIN  
NIM: 1624018**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
2022**



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI

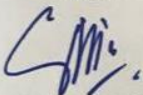


FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigura-gura No.2. Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II: Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax (0341) 417634 Malang

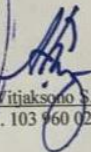
## LEMBAR PENGESAHAN


**LEMBAR PENGESAHAN**

Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development (TOD)*  
Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang  
Skripsi Dipertahankan di Hadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi  
Jenjang Strata Satu (S-1)  
Pada Hari : Jumat  
Tanggal : 24 Agustus 2022  
Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota  
Disusun Oleh:  
Muhammad Nur Arifin  
16.24.018

Penguji I	Penguji II	Penguji III
		
<u>Ir. Titik Poerwati, MT</u>	<u>Mohammad Reza S.T., MURP</u>	<u>Annisaa H. Imaduddina ST., MSc</u>

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

  
Dr. Agung Witiaksono S.T., M.T.  
NIP. X. 103 960 0292





## PERSETUJUAN SKRIPSI

### PERSETUJUAN SKRIPSI

Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development* (TOD)  
Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang

Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota S-1  
Institut Teknologi Nasional Malang

Disusun Oleh:

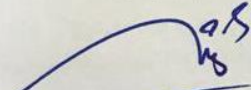
Muhammad Nur Arifin


16.24.018

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Arief Setijawan S.T., M.T.

  
Widiyanto Hari. S. W S.T., M.Sc.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



  
Dr. Agung Witjaksana S.T., M.T.  
NIP. 1039600292



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Nur Arifin  
Nim : 1624018  
Hari/Tanggal : Jum'at 02 Agustus 2022  
Judul : Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang


Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 02 Agustus 2022

Saya Membuat Pernyataan



  
Muhammad Nur Arifin  
NIM : 1624018



## LEMBAR PERBAIKAN

### LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : · Muhammad Nur Arifin  
Nim : 1624018  
Hari/Tanggal : Jum'at 02 Agustus 2022  
Judul : Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development (TOD)* Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

- 1 Korelasi judul dan sasaran
- 2 Tambahkan keterangan lokasi pada peta sehingga orang tau lokasi penelitian dimana
- 3 Sintesa variabel di perbaiki

Malang, 02 September 2022  
Penguji I

Ir. Titik Poerwati, MT



## LEMBAR PERBAIKAN

### LEMBAR PERBAIKAN

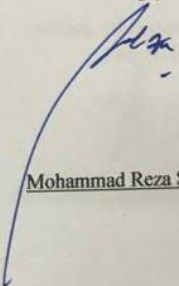
Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Muhammad Nur Arifin  
Nim : 1624018  
Hari/Tanggal : Jum'at 02 Agustus 2022  
Judul : Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

- 1 Untuk hasil atau arahan kedalam bentuk peta dan dalam bentuk desain harus dilihatkan tampak atasnya
- 2 Perlu ditambahkan identifikasi dan hasil dari analisis kesesuaian perlu ditambahkan peta baik di ppt atau di laporan
- 3 Cek redaksional pada peta, tabel, diagram, foto dan desain gambar

Malang, 02 September 2022  
Penguji II

  
Mohammad Reza S.T., MURP



## LEMBAR PERBAIKAN

### LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota :

Nama : Muhammad Nur Arifin  
Nim : 1624018  
Hari/Tanggal : Jum'at 02 Agustus 2022  
Judul : Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development (TOD)* Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang

Terdapat kekurangan yang meliputi:

- 1 Harus di identifikasi dulu kawasan penelitian, baru di analisis kesesuaian kawasannya dulu baru di arahkan pengembangannya ?
- 2 Prihal deliniasi kawasan penelitian apakah kawasan TOD bisa memakai batas fisik kawasan sebagai dasar penelitian ?
- 3 Sintesa Variabel Di perbaiki
- 4 Untuk peta penelitan di tambahkan di PPT
- 5 Cara Mengetahui sesuai dan tidak sesuai gimana ?

Malang, 02 September 2022

Penguji III

Annisaa H. Imaduddina, ST., MSc

## **Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang**

### **ABSTRAK**

Stasiun Kota Baru Malang merupakan stasiun yang masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Kelojen Kota Malang. Dalam rencana jangka panjang, pengembangan Stasiun Kota Malang akan menjadi kawasan yang mengadopsi tata ruang campuran dan memaksimalkan penggunaan angkutan massal. Disisi lain, pengembangan itu juga akan menyesuaikan dimana stasiun akan dikembangkan menjadi kawasan *Transit Oriented Development* (TOD).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana kesesuaian konsep *Transit Oriented Development* (TOD) pada kawasan Stasiun Kota Baru Malang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode analisa yang dipakai yaitu analisa komparatif konstant dan analisis deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa karakteristik kawasan Stasiun Kota Baru Malang tidak sesuai dengan kriteria yang ada pada konsep *Transit Oriented Development* (TOD), hal ini merujuk pada 3 indikator Kepadatan Penggunaan Lahan (*Density*), Penggunaan Lahan Campuran (*Diversity*) dan Ramah Terhadap Pejalan Kaki (*Design*). Sehingga perlunya arahan pengembangan kawasan dengan memperhatikan 3 indikator tersebut.

Kata Kunci: *Transit Oriented Development* (TOD), Stasiun Kota Baru Malang, TOD Malang



## **The Conformity of the Transit Oriented Development (TOD) Concept in the Malang City Baru Station Area**

### **ABSTRAK**

Kota Baru Malang Station is a station that is included in the administrative area of Kelojen District, Malang City. In the long-term plan, the development of Malang City Station will be an area that adopts a mixed layout and maximizes the use of mass transportation. On the other hand, the development will also adjust where the station will be developed into a Transit Oriented Development (TOD) area.

The purpose of this study was to determine the extent of the suitability of the concept of Transit Oriented Development (TOD) in the Kota Baru Station area of Malang. This research is a type of descriptive research with a quantitative approach. The analytical method used is constant comparative analysis and descriptive analysis. The results of this study indicate that the characteristics of the Malang Kota Baru Station area do not match the criteria in the Transit Oriented Development (TOD) concept, this refers to 3 indicators of Land Use Density (Density), Mixed Land Use (Diversity) and Friendly to Pedestrians. (Design). So it is necessary to direct regional development by taking into account these 3 indicators.

Keyword : *Transit Oriented Development (TOD)*, Stasiun Kota Baru Malang, TOD Malang

## KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji selalu senantiasa kita panjatkan kepada Allah SWT yang dengan kalamnya telah memberikan petunjuk kepada umat manusia untuk menjalani kehidupan yang fana ini dan tak lupa pula sholawat serta salam selalu senantiasa kita haturkan kepada baginda kita, suri tauladan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang mana berkat beliaulah yang telah mentransisikan kita dari alam kegelapan menuju alam terang benerang seperti sekarang ini, sehingga memberikan kesempatan kepada penulis untuk bisa menyelesaikan tugas akhir (skripsi) yang berjudul “Kesesuaian Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang”. Ruang Lingkup wilayah yang akan di bahas pada penelitian ini adalah kawasan stasiun Kota Baru Malang dengan radius kawasan 800 meter. Hal ini merujuk pada Florida TOD Guidebook (2012).

Stasiun Kota Baru Malang merupakan stasiun yang masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Kelojen Kota Malang. Menurut Executive Vice President PT KAI Daop 8 Surabaya Suryawan Putra Hia, keberadaan Stasiun Kota Malang merupakan salah satu penunjang dalam pengembangan sektor pariwisata di Kota Malang. Hal tersebut dikarenakan tren pengguna jasa angkutan kereta api tiap tahunnya mengalami peningkatan dalam rencana jangka panjang, pengembangan Stasiun Kota Malang akan menjadi kawasan yang mengadopsi tata ruang campuran dan memaksimalkan penggunaan angkutan massal, ditambah lagi pengembangan juga akan menyesuaikan, dimana stasiun akan dikembangkan menjadi kawasan *Transit Oriented Development* (TOD). Melihat rencana ini perlunya dilakukan penelitian untuk mengetahui kesesuaian konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang. Sehingga dapat mengetahui sejauh

mana kesesuaian konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun Kota Baru Malang.

Tugas akhir (skripsi) ini disusun sebagai salah satu syarat untuk dapat lulus Strata-1 di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang. Penulis menyadari proposal penelitian ini tidak akan pernah selesai tanpa bantuan dari pihak-pihak terkait yang sudah senantiasa membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir (skripsi) ini.

Sehingga dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih banyak kepada pihak-pihak yang sudah membantu dalam proses pengerjaan tugas akhir (skripsi) ini, baik yang membantu secara langsung ataupun tidak langsung sehingga proposal ini bisa di selesaikan, yang disini penulis tidak bisa menyebutkan satu-persatu tanpa mengurangi rasa hormat dan terimakasih penulis kepada semuanya. Untuk itu penulis ingin menyampikan ucapan terimakasih kepada beberapa pihak diantaranya:

1. Yth. Bapak dan ibu di rumah yang sudah senantiasa memberikan doa, dukungan dan arahan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (skripsi) ini.
2. Yth. Bapak Dr. Agung Witjaksono, ST., MTP, selaku Ketua Progam Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITN Malang.
3. Yth. Bapak Arief Setijawan, ST., MT selaku dosen pembimbing satu, yang tidak pernah henti-hentinya memberikan masukan, saran, dan motivasi selama penyusunan tugas akhir (skripsi) ini.
4. Yth. Bapak Widiyanto Hari Subagyo W, ST., MSc., selaku dosen pembimbing dua, yang tidak pernah henti-hentinya memberikan masukan, saran, dan motivasi selama penyusunan tugas akhir (skripsi) ini.

5. Terima kasih kepada seluruh teman-teman Viosimis angkatan 2016, yang senantiasa memberikan semangat serta menjadi lonceng pengingat untuk penulis sehingga membuat penulis pantang menyerah dalam menghadapi berbagai masalah dan hambatan dalam menyelesaikan tugas akhir (skripsi) ini
6. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama penyusunan tugas akhir (skripsi) ini, yang tidak dapat di sebutkan satu persatu tanpa mengurangi rasa hormat dan terimakasih penulis kepada semua pihak yang telah membantu.

Sebelum menutup kata pengantar ini, Penulis menyadari tugas akhir (skripsi) ini masih terdapat banyak kekurangan yang perlu di di lengkapi dan di perbaiki sehingga saran dan masukan dari berbagai pihak menjadi hal yang sangat penting, guna menutupi atau melengkapi kekurangan tugas akhir (skripsi) ini. Demikian apa yang dapat penulis sampaikan, semoga tugas akhir (skripsi) ini dapat bermanfaat dalam menambah khasanah pengetahuan bagi pembaca serta penulis sendiri khususnya, karena mengingat literatur yang membahas mengenai hal semacam ini sangatlah minim dan sulit di dapatkan.

Malang, Agustus 2022  
Penulis

Muhammad Nur Arifin

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR PETA .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GRAFIK.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR BAGAN.....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Rumusan Masalah .....	6
1.3    Tujuan Dan Sasaran .....	8
1.3.1    Tujuan .....	8
1.3.2    Sasaran.....	8
1.4    Ruang Lingkup.....	8
1.4.1    Ruang Lingkup Materi .....	9
1.4.2    Ruang Lingkup Lokasi .....	10
1.5    Keluaran Dan Manfaat .....	15
1.5.1    Keluaran Penelitian .....	15
1.5.2    Manfaat Penelitian.....	16
1.6    Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
2.1    Transportasi .....	20
2.1.1    Sistem Transportasi.....	21

2.1.2	Masalah Transportasi .....	25
2.1.3	Peran Dan Manfaat Trnasportasi .....	30
2.2	Transit Orinted Development (TOD) .....	34
2.2.1	Definisi <i>Transit Orinted Development</i> (TOD) .....	35
2.2.2	Karakteristik <i>Transit Orinted Development</i> (TOD) .....	37
2.3	Penelitian Terdahulu .....	58
2.4	Landasan Penelitian .....	68
2.4.1	Sintesa Variabel .....	70
2.4.2	Definisi Oprasional .....	78
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>		<b>81</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	81
3.2	Metode Penelitian .....	82
3.2.1	Metode Pengumpulan Data Primer .....	82
3.2.2	Pengumpulan Data Sekunder .....	84
3.3	Teknik <i>Purposive Sampling</i> .....	85
3.4	Metode Analisa .....	88
3.4.1	Analisa Statistik Deskriptif .....	89
3.4.2	Analisa komaratif konstant Constant Comparative Analysis	91
3.4.3	Analisa deskriptif .....	93
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN .....</b>		<b>95</b>
4.1	Gambaran Umum Stasiun Kota Baru Malang .....	95
4.2	Gambaran Umum Wilayah Penelitian .....	97
4.2.1	Lingkup Administrasi Wilayah Penelitian .....	98
4.2.2	Gambaran Umum Transportasi Angkutan Kota (Angkot) Di Wilayah Penelitian .....	103
<b>BAB V ANALISA .....</b>		<b>106</b>

5.1	Meidentifikasi Karakteristik Eksisting Kawasan Stasiun Kota Baru Malang Berdasarkan Variabel Transit Oriented Development (TOD)	106
5.1.1	Identifikasi Kepadatan Bangunan.....	107
5.1.2	Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	112
5.1.3	Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan (KLB) .....	120
5.1.4	Penggunaan Lahan Bercampur ( <i>Diversity</i> ) .....	127
5.1.5	Identifikasi Design Lokasi Penelitian .....	139
5.2	Menganalisis Kesesuaian Kawasan Eksisting Stasiun Kota Baru Malang Berdasarkan Kriteria Pada Konsep <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	167
5.2.1	Menganalisis Kesesuaian Indikator Density Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	169
5.2.2	Menganalisis Kesesuaian Indikator Diversity Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	174
5.2.3	Menganalisis Kesesuaian Indikator Design Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	178
5.3	Perumusan Arah-an Pengembangan Kawasan Stasiun Kota Baru Malang Berdasarkan Konsep TOD .....	207
5.3.1	Arah-an Pengembangan Blok 1 .....	208
5.3.2	Arah-an Pengembangan Blok 2 .....	220
5.3.3	Arah-an Pengembangan Blok 3 .....	232
5.3.4	Arah-an Pengembangan Blok 4 .....	245
5.3.5	Arah-an Pengembangan Blok 5 .....	255
5.3.6	Arah-an Pengembangan Blok 6 .....	269
5.3.7	Arah-an Pengembangan Blok 7 .....	281
5.3.8	Arah-an Pengembangan Blok 8 .....	295
5.3.9	Arah-an Pengembangan Blok 9 .....	307
5.3.10	Arah-an Pengembangan Blok 10 .....	317

<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>341</b>
6.1    Kesimpulan .....	341
6.2    Rekomendasi .....	347
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>349</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>351</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tipologi Kawasan TOD Menurut Dittmar dan Ohland .....	40
Tabel 2.2 Karakteristik TOD Berdasarkan Florida TOD Design Guidebook (2012).....	43
Tabel 2.3 Aspek-Aspek Yang Memiliki Pengaruh pada Parameter Pejalan Kaki.....	44
Tabel 2.4 Aspek-Aspek Yang Memiliki Pengaruh Pada Parameter Transit	47
Tabel 2.5 Aspek-Aspek Yang Memiliki Pengaruh Pada Parameter Penggunaan Lahan Campuran (Mix-used).....	48
Tabel 2.6 Aspek-Aspek Yang Memiliki Pengaruh Pada Parameter Kepadatan (Densify) .....	49
Tabel 2.7 Variabel Dan Ketentuan Konsep Transit Oriented Development (TOD) Menurut ITDP (2013).....	49
Tabel 2.8 Indikator dan Variabel Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD) dari Ahli dan Literatur.....	55
Tabel 2.9 Hasil Penelitian Terdahulu .....	63
Tabel 2.10 Sintesa Variabel Penelitian.....	70
Tabel 2.11 Indikator, Variabel dan Kriteria Penelitian.....	77
Tabel 2.12 Tabel Definisi Oprasional .....	78
Tabel 3.1 Data Yang Diperlukan dalam Teknik Pengumpulan Data Primer .....	84
Tabel 3.2 Data Yang Diperlukan dalam Teknik Pengumpulan Data Primer .....	85
Tabel 3.3 Tabel Jumlah Sempel Bangunan .....	87
Tabel 3.4 Metode Analisa Data.....	88
Tabel 3.5 Indikator Dan Variabel.....	90
Tabel 3.6 Indikator, Variabel dan Kriteria Penelitian.....	93

Tabel 4.1 Data Perbulan Keberangkatan Penumpang Kereta Api Di Stasiun Kota Baru Malang Berdasarkan Jenis Kereta Tahun 2020.....	96
Tabel 4.2 Luas Wilayah Blok Penelitian .....	102
Tabel 5.1 Indikator Dan Variabel.....	106
Tabel 5.2 Identifikasi Kepadatan Bangunan Perblok Penelitian .....	108
Tabel 5.3 Hasil Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Tiap Blok.....	112
Tabel 5.4 Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Tiap Blok .....	120
Tabel 5.5 Penggunaan Lahan Kawasan Pada Kawasan Penelitian.....	127
Tabel 5.6 Hasil Perhitungan presentase residential dan non residential .....	128
Tabel 5.7 presentase penggunaan lahan residential dan non residential .....	130
Tabel 5.8 Tabel Presentase Keberadaan Pedestrian Perblok wilayah penelitian.....	140
Tabel 5.9 Tabel Dimensi Jalur Pejalan Kaki Wilayah Penelitian .....	144
Tabel 5.10 Konektivitas Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Penelitian .....	151
Tabel 5.11 Kondisi Jalur Pejalan Kaki .....	156
Tabel 5.12 Ketersediaan Jalur Penyebrangan.....	163
Tabel 5.13 Indikator, Variabel dan Kriteria Penelitian.....	168
Tabel 5.14 Kesesuaian Kepadatan Bangunan Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	170
Tabel 5.15 Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	172
Tabel 5.16 Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KDB) Kawasan Stasiun Kota Baru Malang.....	173
Tabel 5.17 Kesesuaian Penggunaan Lahan Residential Kawasan Stasiun Kota Baru Malang.....	175
Tabel 5.18 Kesesuaian Penggunaan Lahan Non Residential Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	177
Tabel 5.19 Kesesuaian Keberadaan Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	179

Tabel 5.20 Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	181
Tabel 5.21 Kesesuaian Konektivitas Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	189
Tabel 5.22 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	191
Tabel 5.23 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Kota Baru Malang .....	193
Tabel 5.24 Arahan Pengembangan Aspek Density .....	208
Tabel 5.25 Arahan Pengembangan Aspek Diversity .....	211
Tabel 5.26 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	213
Tabel 5.27 Arahan Pengembangan Aspek Density .....	220
Tabel 5.28 Arahan Pengembangan Aspek Diversity .....	222
Tabel 5.29 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	224
Tabel 5.30 Arahan Pengembangan Aspek Density .....	232
Tabel 5.31 Arahan Pengembangan Aspek Diversity .....	234
Tabel 5.32 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	236
Tabel 5.33 Arahan Pengembangan Aspek Density .....	245
Tabel 5.34 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	247
Tabel 5.35 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	249
Tabel 5.36 Arahan Pengembangan Aspek Density .....	255
Tabel 5.37 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	258
Tabel 5.38 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	260
Tabel 5.39Arahan Pengembangan Aspek Density .....	269
Tabel 5.40 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	271
Tabel 5.41 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	273
Tabel 5.42 Arahan pengembangan aspek Density.....	281
Tabel 5.43 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	285
Tabel 5.44 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	287

Tabel 5.45 Arahan pengembangan aspek Density.....	295
Tabel 5.46 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	297
Tabel 5.47 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	299
Tabel 5.48 Arahan pengembangan aspek Density.....	307
Tabel 5.49 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	309
Tabel 5.50 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	311
Tabel 5.51 Arahan pengembangan aspek Density.....	317
Tabel 5.52 Arahan pengembangan aspek Diversity .....	320
Tabel 5.53 Arahan Pengembangan Aspek Design .....	322

## DAFTAR PETA

Peta 1.1 Ruang Lingkup Lokasi Penelitian .....	12
Peta 1.2 Ruang Lingkup Lokasi Penelitian .....	13
Peta 1.3 Ruang Lingkup Lokasi Penelitian .....	14
Peta 4.1 Administrasi Wilayah Penelitian .....	99
Peta 4.2 Administrasi Wilayah Penelitian .....	100
Peta 4.3 Administrasi Wilayah Penelitian .....	101
Peta 5.1 Identifikasi Kepadatan Bangunan.....	110
Peta 5.2 Identifikasi Kepadatan Bangunan.....	111
Peta 5.3 Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	119
Peta 5.4 Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	126
Peta 5.5 Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian .....	136
Peta 5.6 Penggunaan Lahan Residential.....	137
Peta 5.7 Penggunaan Lahan Non Residential.....	138
Peta 5.8 Keberadaan Jalur Pejalan Kaki/Pedestrian .....	143
Peta 5.9 Dimensi Jalur Pejalan Kaki Wilayah Penelitian .....	150
Peta 5.10 Konektivitas Jalur Pejalan Kaki Wilayah Penelitian .....	154
Peta 5.11 Kondisi Jalur Pejalan Kaki .....	162
Peta 5.12 Ketersediaan Jalur Penyeberangan .....	166
Peta 5.13 Analisa Kesesuaian Kepadatan Bangunan.....	196
Peta 5.14 Analisa Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB).....	197
Peta 5.15 Analisa Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KDB) .....	198
Peta 5.16 Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Residential.....	199
Peta 5.17 Analisa Kesesuaian Penggunaan Lahan Non Residential .....	200
Peta 5.18 Analisa Kesesuaian Keberadaan Jalur Pedestrian.....	201
Peta 5.19 Analisa Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian .....	202
Peta 5.20 Analisa Kesesuaian Konektivitas Jalur Pedestrian .....	203
Peta 5.21 Analisa Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian .....	204

Peta 5.22 Analisa Kesesuaian Ketersediaan Jalur Penyeberangan .....	205
Peta 5.23 Analisa Kesesuaian Ketersediaan Jalur Sepeda .....	206
Peta 5.24 Arahan Pengembangan Kepadatan Bangunan Kawasan Penelitian .....	330
Peta 5.25 Arahan Pengembangan KDB Kawasan Penelitian .....	331
Peta 5.26 Arahan Pengembangan KLB Kawasan Penelitian .....	332
Peta 5.27 Arahan Pengembangan Penggunaan Lahan Residential Kawasan Penelitian .....	333
Peta 5.28 Arahan Pengembangan Penggunaan Lahan Non Residential Kawasan Penelitian .....	334
Peta 5.29 Arahan Pengembangan Jalur Pedestrian Kawasan Penelitian ....	335
Peta 5.30 Arahan Pengembangan Dimensi Jalur Pedestrian Wilayah Penelitian .....	336
Peta 5.31 Arahan Pengembangan Jalur Tembus Untuk Menurunkan Konektivitas .....	337
Peta 5.32 Arahan Pengembangan Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Penelitian .....	338
Peta 5.33 Arahan Pengembangan Rambu-Rambu Penyeberangan Pada Kawasan Penelitian .....	339
Peta 5.34 Arahan Pengembangan Jalur Sepeda pada Kawasan Penelitian .	340

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Sistem Transportasi Makro.....	22
Gambar 2.2 Radius Kawasan Transit TOD.....	38
Gambar 2.3 Tipe Pengembangan Kawasan (TOD), Urban TOD dan Nighborhood TOD.....	42
Gambar 3.1 Proses Analisa Statistik Deskriptif.....	91
Gambar 3.2 Proses analisa komaratif konstant.....	92
Gambar 3.3 Proses Analisa Deskriptif.....	94
Gambar 4.1 Gambar Stasiun Kota Baru Malang.....	97
Gambar 4.2 Angkutan Umum (Angkot) Rute AL.....	105
Gambar 4.3 Angkutan Umum (Angkot) Rute ADL.....	105
Gambar 4.4 Angkutan Umum (Angkot) Rute ABG.....	105
Gambar 5.1 Kepadatan Bangunan.....	109
Gambar 5.2 Bangunan Dengan KDB 95 %.....	117
Gambar 5.3 Bangunan Dengan KDB 87 %.....	117
Gambar 5.4 Bangunan Dengan KDB 80 %.....	117
Gambar 5.5 Bangunan Dengan KDB 70 %.....	118
Gambar 5.6 Bangunan Dengan KDB 64 %.....	118
Gambar 5.7 Bangunan Dengan KLB 1,0.....	124
Gambar 5.8 Bangunan Dengan KLB 2,0.....	125
Gambar 5.9 Penggunaan Lahan Non Residential.....	135
Gambar 5.10 Penggunaan Lahan Residential.....	135
Gambar 5.11 Keberadaan Jalur Pejalan kaki.....	142
Gambar 5.12 Jalur Pejalan Kaki Dengan Lebar 2,30 meter.....	148
Gambar 5.13 Jalur Pejalan Kaki Dengan Lebar 1,80 meter.....	149
Gambar 5.14 Jalur Pejalan Kaki Dengan Lebar 1 meter.....	149
Gambar 5.15 Jalur Pejalan Kaki Yang Memenuhi 3 Aspek.....	161
Gambar 5.16 Jalur Pejalan Kaki Yang Tidak Memenuhi 3 Aspek.....	161

Gambar 5.17 jalur penyebrangan .....	164
Gambar 5.18 Tahapan Analisa Sasaran Satu.....	168
Gambar 5.19 Proses Analisa Deskriptif .....	208
Gambar 5.20 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 2 .....	218
Gambar 5.21 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	219
Gambar 5.22 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 2 .....	230
Gambar 5.23 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	231
Gambar 5.24 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 3 .....	243
Gambar 5.25 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	244
Gambar 5.26 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 5 .....	267
Gambar 5.27 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	268
Gambar 5.28 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 6 .....	279
Gambar 5.29 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	280
Gambar 5.30 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 7 .....	293
Gambar 5.31 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	294
Gambar 5.32 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 8 .....	305
Gambar 5.33 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	306
Gambar 5.34 Arahan Pengembangan Wilayah Blok 10.....	328
Gambar 5.35 Perbandingan Kondisi Eksisting dan Rencana .....	329



## DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Data Perbulan Keberangkatan Penumpang Kereta Api Di Stasiun Kota Baru Malang Berdasarkan Jenis Kereta.....	97
Grafik 5.1 Presentase Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Setiap Blok .....	116
Grafik 5.2 Koefisien Dasar Bangunan (KLB) Setiap Blok .....	124
Grafik 5.3 Presentase Penggunaan Lahan perblok wilayah penelitian .....	133
Grafik 5.4 Presentase Keberadaan Jalur Pedestrian pada wilayah blok penelitian.....	141
Grafik 5.5 Minimal Waktu Tempuh.....	152
Grafik 5.6 Maksimal Waktu Tempuh.....	152
Grafik 5.7 Rata-Rata Waktu Tempuh.....	153

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 1.1 Kerangka Pikir Penelitian .....	19
---	----