

**Tugas Akhir
(Skripsi)**

**TINGKAT KESESUAIAN PENERAPAN KONSEP
TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)
PADA STASIUN GUBENG, KOTA SURABAYA,
PROVINSI JAWA TIMUR**

**Disusun oleh :
CENDEKIA SATCHA AULIA
1824072**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2023**



LEMBAR PENGESAHAN

Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep
Transit Oriented Development (TOD) Pada Stasiun Gubeng,
Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Skripsi Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi
Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Selasa
Tanggal : 20 Desember 2022

Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Perencanaan Wilayah dan Kota

Disusun Oleh :

Cendekia Satcha Aulia
18.24.072

Disahkan Oleh :

Penguji I

Penguji II

Penguji III

Dr. Ir. Maria C. E., MIUEM Ida Soewarni, ST., MT Mohammad Reza ST., MURP

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Agung Witjaksono, S.T., MT
NIP. Y. 1039600292



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-gara 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

PERSETUJUAN SKRIPSI

Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep
Transit Oriented Development (TOD) Pada Stasiun Gubeng,
Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

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 :

Cendekia Satcha Aulia
18.24.072

Pembimbing I

Dr. Ir. Agustina Nurul H., MT

Pembimbing II

Widiyanto Hari S. W., ST., MSc



Mengetahui,

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Dr. Agung Wijaksono, S.T., MT
NIP. Y. 1039600292



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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Cendekia Satcha Aulia
NIM : 18.24.072
Hari / Tanggal : Kamis / 16 Februari 2023
Judul Skripsi : Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Stasiun Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

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, 16 Februari 2023

membuat Pernyataan



Cendekia Satcha Aulia

NIM. 18.24.072



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 PERBAIKAN

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

Nama : Cendekia Satcha Aulia
NIM : 18.24.072
Hari / Tanggal : Selasa / 20 Desember 2022
Judul Skripsi : Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Stasiun Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Apa yang dimaksud dengan kesesuaian? Kesesuaian TOD atau kesesuaian ruang?
2. Kenapa ada *diversity*? Yang penting dalam TOD itu apakah sirkulasi atau blok?
3. Angka 800 meter untuk radius bersumber dari mana?
4. Apakah keseluruhan lokasi penelitian dapat ditempuh dengan berjalan kaki jika menggunakan radius 800 meter?
5. Apakah masyarakat menggunakan moda-moda transportasi tersebut?
6. Jarak antara stasiun gubeng dengan halte bus harus diketahui
7. Dimana titik transitnya?
8. Apakah Stasiun Gubeng memenuhi untuk transit?
9. Bagaimana dengan sirkulasi pada lokasi penelitian?
10. Arah transit untuk tiap blok bagaimana?

Malang, 16 Februari 2023

Penguji I

Dr. Ir. Maria C. E., MIUEM



LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Cendekia Satcha Aulia
NIM : 18.24.072
Hari / Tanggal : Selasa / 20 Desember 2022
Judul Skripsi : Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Stasiun Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Apa fungsi stakeholder yang dipilih?
2. Untuk pemilihan sampel bangunan kenapa memilih *disproportionate stratified random sampling*?
3. Pengembangan prioritas atau prioritas pengembangan cek pada sasaran ke 4
4. Bagaimana arahan untuk kepadatan bangunan yang sesuai dan tidak sesuai?
5. Mana inti dari penutup?

Malang, 16 Februari 2023

Penguji II

Ida Soewarni, ST., MT



LEMBAR PERBAIKAN

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

Nama : Cendekia Satcha Aulia
NIM : 18.24.072
Hari / Tanggal : Selasa / 20 Desember 2022
Judul Skripsi : Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Stasiun Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Standar mana yang dipakai untuk TOD?
2. Pemberian skoring 1 dan 0 apa dasarnya?
3. Bagaimana jika faktanya dilapangan kondisi kesesuaian eksistingnya 50-50?
4. Bagaimana arahan sirkulasi transit?
5. Apakah Stasiun Gubeng sesuai untuk konsep TOD?
6. Apakah Stasiun Gubeng terintegrasi dengan kegiatan pusat Kota Surabaya?

Malang, 16 Februari 2023

Penguji III


Mohammad Reza ST., MURP

**TINGKAT KESESUAIAN PENERAPAN
KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
PADA STASIUN GUBENG, KOTA SURABAYA,
PROVINSI JAWA TIMUR**

Cendekia Satcha Aulia

Dr. Ir. Agustina Nurul Hidayati, MT
Widiyanto Hari S.W. ST.,MSc
Email: Cendekiasatchaa@gmail.com

ABSTRAK

Konsep *Transit Oriented Development* mulai gencar diperkenalkan di Indonesia sebagai salah satu konsep inovasi pembangunan terlebih setelah diterbitkannya dokumen Peraturan Menteri ATR/BPN RI No. 16/2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit sebagai pemantik. Kota Surabaya memiliki potensi untuk dikembangkannya konsep *Transit Oriented Development* diantaranya adalah Kota Surabaya sebagai kota dengan rata-rata kepadatan penduduk dari tahun 2015 hingga 2016 tertinggi se-Jawa Timur, jumlah kendaraan bermotor tertinggi se-Jawa Timur, dan juga Stasiun Gubeng sebagai stasiun utama Jawa Timur dan dengan jumlah penumpang tertinggi se-Jawa Timur dan adanya rencana pengembangan sistem jaringan transportasi darat, perkeretaapian, laut dan udara secara terpadu dan terkoneksi yang tertera dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kesesuaian konsep *Transit Oriented Development* (TOD) jika diimplementasikan pada kawasan sekitar Stasiun Gubeng Kota Surabaya dan arahan pengembangan yang sesuai berdasarkan tingkat kesesuaian tersebut dengan menggunakan metode pengumpulan data teknik observasi dan pengukuran dilapangan, wawancara, dokumentasi dan memohon data pada dinas terkait. Metode analisa yang digunakan adalah deliniasi lokasi penelitian, analisa statistik deskriptif untuk mengetahui kondisi eksisting density, diversity, design, dan transit, analisa skoring tingkat kesesuaian konsep TOD dengan skala Guttman, dan analisa variabel utama dengan *Analytical Hierarchy Process*.

Tingkat kesesuaian kawasan Stasiun Gubeng jika konsep *Transit Oriented Development* diterapkan memiliki tingkat kesesuaian 67% dan variabel utama secara berurutan adalah transit, *design*, *diversity*, dan *density* dengan masing-masing sub-variabelnya.

Kata Kunci : Transit, Kesesuaian, Gubeng

**SUITABILITY LEVEL OF TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) CONCEPT APPLICATION
AT GUBENG STATION SURABAYA CITY,
EAST JAVA PROVINCE**

Cendekia Satcha Aulia

Dr. Ir. Agustina Nurul Hidayati, MT
Widiyanto Hari S.W. ST.,MSc
Email: Cendekiasatchaa@gmail.com

ABSTRACT

Transit Oriented Development concept start to intensively introduced in Indonesia as one of development innovation concept, especially after triggered by the publication of the regulation of Ministry of Agrarian and Spatial Planning / National Land Agency Number 16/2017 about Guidelines for Development of Transit Oriented Areas. Surabaya City has the potential to develop the concept of Transit Oriented Development, some of them are Surabaya as the city with the highest average population density from 2015 to 2016 in East Java, the highest number of motorized vehicles in East Java, and also Gubeng Station as the main station in East Java with the highest number of passengers in East Java and the existence of a plan to develop an integrated and connected land, rail, sea and air transportation network system as stated in the Surabaya City Regional Spatial Plan 2014-2034.

This study aims to find out the suitability of the concept of Transit Oriented Development (TOD) if it is implemented in the area around Gubeng Station Surabaya City and appropriate development directives based on that level of suitability using data collection methods of observation and measurement techniques in the field, interviews, documentation and requesting data from related agencies. The analytical method used is delineation of research locations, descriptive statistical analysis to find out the existing conditions of density, diversity, design, and transit, then scoring analysis of the suitability of the TOD concept with the Guttman scale, and analysis of the main variables using the Analytical Hierarchy Process.

The suitability level of the Gubeng Station area if the Transit Oriented Development concept applied is 67% and the main variables sequentially are transit, design, diversity, and density with each of its sub-variables.

Keywords : *Transit, Suitability, Gubeng*

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat tuhan yang maha esa, karena atas karunia-Nya, sehingga penyusunan laporan tugas akhir dengan judul “Tingkat Kesesuaian Penerapan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) pada Stasiun Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur” dapat diselesaikan. Penyusunan dokumen tugas akhir ini membahas mengenai sebuah konsep pembangunan yang inovatif dan terintegrasi yaitu konsep *Transit Oriented Development* (TOD) yang biasanya diterapkan di kota-kota besar, laporan ini menggaris bawahi pertanyaan bagaimana jika konsep tersebut diterapkan di kawasan sekitar Stasiun Gubeng Kota Surabaya, apakah konsep tersebut sesuai dan bagaimana tingkat kesesuaian konsep tersebut untuk diterapkan.

Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan petunjuk, kekuatan, kesabaran dan pertolongan kepada penulis sehingga dapat mengerjakan tugas akhir ini dengan baik dan selesai.
2. Bapak Dr. Agung Witjaksono, ST., MT selaku Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Insititut Teknologi Nasional Malang yang memberikan banyak motivasi dan saran yang membangun.
3. Ibu Dr. Ir. Agustina Nurul H., MT dan Bapak Widiyanto Hari S. W., ST., MSc selaku dosen pembimbing dan atas bimbingan, saran dan motivasi yang diberikan.
4. Seluruh keluarga besar penulis dan terkhususnya Ayah dan Ibu atas segala kasih sayang, materi, doa dan mimpi kalian yang penulis akan selalu usahakan.
5. Seluruh teman angkatan PWK angkatan 18 atau Planogrownic.

Besar harapan laporan tugas akhir ini mendapat masukan, saran untuk penyempurnaan untuk menyusun laporan hasil tugas akhir sebagai tahap selanjutnya dari penelitian ini. Sehubungan dengan penyusunan laporan tugas akhir ini saya ucapkan kepada semua pihak atas bantuan dan kerjasamanya sehingga kegiatan penyusunan laporan tugas akhir ini berhasil terwujud. Semoga penelitian ini dapat menjadi referensi untuk penelitian-penelitian selanjutnya dikarenakan masih baru dan umum.

Malang, 16 Februari 2023

Cendekia Satcha Aulia
NIM. 1824072

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
LEMBAR PERBAIKAN	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR PETA.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup.....	5
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	5
1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi	5
1.4.2.1 Kota Surabaya.....	6
1.4.2.2 Kecamatan Tambaksari	6
1.4.2.3 Kelurahan Pacar Keling.....	6
1.5 Kerangka Penelitian	10
1.6 Keluaran Penelitian	11
1.7 Manfaat Penelitian	11
1.7.1 Manfaat Praktis.....	11
1.7.1.1 Manfaat Untuk Pemerintah	11
1.7.1.2 Manfaat Untuk Masyarakat.....	11
1.7.2 Manfaat Akademis.....	12
1.8 Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Definisi <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	15
2.2 Klasifikasi <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	16
2.3 Prinsip dan Aspek <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	18
2.4 Tujuan dan Target <i>Transit Oriented Development</i> (TOD).....	25
2.5 Penelitian Terdahulu	27
2.6 Landasan Penelitian	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	35

3.1 Pendekatan Penelitian	35
3.2 Definisi Operasional	35
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian.....	37
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.5 Teknik Analisis	39
3.6 Kerangka Kerja	44

BAB IV KONDISI KAWASAN GUBENG DAN SEKITARNYA

SEBAGAI PENDUKUNG PENERAPAN KONSEP TOD 47

4.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian.....	47
4.2 Transportasi Kota Surabaya.....	51
4.2.1 Becak.....	51
4.2.2 Angguna.....	51
4.2.3 Taksi.....	60
4.2.4 Bus Kota	62
4.2.5 Jalur Bus Kota.....	64
4.3 Stasiun Gubeng Kota Surabaya	67
4.4 Kondisi Kawasan Sekitar Stasiun Gubeng.....	71
4.4.1 Kondisi Bangunan	71
4.4.2 Panjang Jalan	75
4.5 Kebijakan Pemerintah Kota Surabaya.....	79
4.6 Kepentingan Stakeholder	82
4.7 Hasil Wawancara Variabel Prioritas.....	83
4.7.1 Variabel <i>Transit Oriented Development</i>	83
4.7.2 Sub-variabel <i>Density</i>	85
4.7.3 Sub-variabel <i>Diversity</i>	86
4.7.4 Sub-variabel <i>Design</i>	88

BAB V ANALISA KESESUAIAN PENERAPAN KONSEP TOD 91

5.1 Penentuan Deliniasi Lokasi Penelitian	91
5.2 Pembagian Sampel Penelitian.....	97
5.3 Analisa Kawasan Stasiun Gubeng.....	107
5.1.1 <i>Density</i>	107
5.1.1.1 Koefisien Dasar Bangunan.....	107
5.1.1.2 Koefisien Lantai Bangunan.....	114
5.1.1.3 Kepadatan Bangunan.....	122
5.1.2 <i>Diversity</i>	131
5.1.3 <i>Design</i>	137
5.1.3.1 Jalur Pejalan Kaki	137
5.1.3.2 Jalur Pesepeda.....	140
5.1.4 Transit	145
5.1.4.1 Pergerakan Internal.....	145
5.1.4.2 Perpindahan Moda.....	146
5.4 Tingkat Kesesuaian Konsep <i>Transit Oriented Development</i>	151

5.5 Analisa Variabel Prioritas TOD Berdasarkan Wawancara <i>Stakeholder</i>	154
5.1.5 Proses Analisa Variabel Prioritas	154
5.1.5.1 Variabel <i>Transit Oriented Development</i>	154
5.1.5.2 Sub-variabel <i>Density</i>	156
5.1.5.3 Sub-variabel <i>Diversity</i>	158
5.1.5.4 Sub-variabel <i>Design</i>	160
5.1.6 Hasil Analisa Variabel Prioritas	161
5.6 Arahan Pengembangan Konsep TOD Kawasan Stasiun Gubeng	164
BAB VI PENUTUP	181
6.1 Kesimpulan	181
6.2 Rekomendasi	182
DAFTAR PUSTAKA	185
LAMPIRAN	187

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	28
Tabel 2. 2 Variabel Penelitian	33
Tabel 3. 1 Definisi Operasional	36
Tabel 3. 2 Sumber Data Penelitian.....	38
Tabel 3. 3 Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan	41
Tabel 3. 4 Contoh Matriks Perbandingan Berpasangan	42
Tabel 4. 1 Jumlah Penduduk Lokasi Penelitian.....	47
Tabel 4. 2 Luas dan Kepadatan Penduduk Lokasi Penelitian	48
Tabel 4. 3 Jumlah dan Jalur Anggana Kota Surabaya	51
Tabel 4. 4 Jalur Anggana yang Melalui Kawasan Stasiun Gubeng.....	53
Tabel 4. 5 Penyedia Jasa dan Jumlah Unit Taksi Kota Surabaya	60
Tabel 4. 6 Jumlah dan Jalur Bus Kota Surabaya	62
Tabel 4. 7 Lokasi dan Jarak Halte Terhadap Stasiun	63
Tabel 4. 8 Jumlah Pelanggan Stasiun Gubeng	67
Tabel 4. 9 Bangunan Sekitar Kawasan Stasiun Gubeng	71
Tabel 4. 10 Nama, Lebar dan Panjang Jalan	75
Tabel 4. 11 Lebar dan Panjang Jalan Keseluruhan Lokasi Penelitian	76
Tabel 4. 12 Kebijakan Pemerintah Kota Surabaya.....	79
Tabel 4. 13 Stakeholder Analisa AHP	82
Tabel 4. 14 Hasil Wawancara Variabel <i>Transit Oriented Development</i>	83
Tabel 4. 15 Hasil Wawancara Sub Variabel <i>Density</i>	85
Tabel 4. 16 Hasil Wawancara Sub Variabel <i>Diversity</i>	86
Tabel 4. 17 Hasil Wawancara Sub Variabel <i>Design</i>	88
Tabel 5. 1 Luas Lokasi Penelitian.....	95
Tabel 5. 2 Tabel Jumlah Bangunan Tiap Blok	97
Tabel 5. 3 Jumlah Sampel Tiap Blok.....	98
Tabel 5. 4 Jumlah Sampel Tiap Jenis Bangunan.....	98
Tabel 5. 5 Koefisien Dasar Bangunan Blok 1	107
Tabel 5. 6 Koefisien Dasar Bangunan Blok 2	108
Tabel 5. 7 Koefisien Dasar Bangunan Blok 3	109
Tabel 5. 8 Koefisien Dasar Bangunan Blok 4	109
Tabel 5. 9 Koefisien Dasar Bangunan Blok 5	111
Tabel 5. 10 Koefisien Dasar Bangunan Blok 6	111
Tabel 5. 11 Koefisien Lantai Bangunan Blok 1	115
Tabel 5. 12 Koefisien Lantai Bangunan Blok 2	116
Tabel 5. 13 Koefisien Lantai Bangunan Blok 3	116
Tabel 5. 14 Koefisien Lantai Bangunan Blok 4	117
Tabel 5. 15 Koefisien Lantai Bangunan Blok 5	118
Tabel 5. 16 Koefisien Lantai Bangunan Blok 6	119
Tabel 5. 17 Kepadatan Bangunan	122
Tabel 5. 18 Jenis Penggunaan Lahan Per Blok	131

Tabel 5. 19 Jenis Penggunaan Lahan Keseluruhan	133
Tabel 5. 20 Nama Jalan, Lebar dan Panjang Pedestrian	137
Tabel 5. 21 Ketersediaan Pedestrian Keseluruhan	139
Tabel 5. 22 Jalur Pesepeoda	140
Tabel 5. 23 Jarak Pergerakan Internal.....	145
Tabel 5. 24 Skoring Analisa Standar Kesesuaian Konsep TOD.....	151
Tabel 5. 25 Proses Analisa Variabel <i>Transit Oriented Development</i>	154
Tabel 5. 26 Proses Analisa Sub-variabel <i>Density</i>	156
Tabel 5. 27 Proses Analisa Sub-variabel <i>Diversity</i>	158
Tabel 5. 28 Proses Analisa Sub-variabel <i>Design</i>	160
Tabel 5. 29 Tingkat Kepentingan Variabel TOD	162
Tabel 5. 30 Tingkat Kepentingan Sub-variabel <i>Density</i>	162
Tabel 5. 31 Tingkat Kepentingan Sub-variabel <i>Diversity</i>	162
Tabel 5. 32 Tingkat Kepentingan Sub-variabel <i>Design</i>	163
Tabel 5. 33 Arahan Pengembangan Konsep <i>Transit Oriented Development</i>	165

DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Kota Surabaya	7
Peta 1. 2 Kecamatan Tambaksari	8
Peta 1. 3 Kelurahan Pacar Keling	9
Peta 4. 1 Lokasi Penelitian	49
Peta 4. 2 Jalur Bus Kota Koridor UNESA - ITS	65
Peta 4. 3 Jalur Bus Kota Koridor Purabaya – Jembatan Merah	66
Peta 4. 4 Lokasi Parkir Stasiun Gubeng	70
Peta 4. 5 Lebar Jalan.....	78
Peta 5. 1 Lokasi Penelitian Berdasar Kelurahan.....	96
Peta 5. 2 Pembagian Blok Lokasi Penelitian	100
Peta 5. 3 Sampel Bangunan Blok 1	101
Peta 5. 4 Sampel Bangunan Blok 2.....	102
Peta 5. 5 Sampel Bangunan Blok 3.....	103
Peta 5. 6 Sampel Bangunan Blok 4.....	104
Peta 5. 7 Sampel Bangunan Blok 5.....	105
Peta 5. 8 Sampel Bangunan Blok 6.....	106
Peta 5. 9 Koefisien Dasar Bangunan.....	124
Peta 5. 10 Koefisien Lantai Bangunan.....	125
Peta 5. 11 Kepadatan Bangunan.....	129
Peta 5. 12 Penggunaan Lahan	135
Peta 5. 13 Lebar Pedestrian	142
Peta 5. 14 Jalur Pesepeda	143
Peta 5. 15 Titik Halte Sekitar Lokasi Penelitian.....	148
Peta 5. 16 Perpindahan Pergerakan Internal	149
Peta 5. 17 Jalur Perpindahan Moda.....	150
Peta 5. 18 Arahan Transit	171
Peta 5. 19 Arahan Prioritas Peningkatan Pedestrian	172
Peta 5. 20 Arahan Prioritas Peningkatan Jalur Pesepeda	174
Peta 5. 21 Arahan Prioritas Peningkatan <i>Diversity</i>	176
Peta 5. 22 Arahan Prioritas Peningkatan Kepadatan Bangunan	177
Peta 5. 23 Arahan Prioritas Peningkatan KLB	179
Peta 5. 24 Arahan Prioritas Peningkatan KDB	180

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Penelitian	10
Gambar 2. 1 Pembagian Area Pada Kawasan TOD	17
Gambar 3. 1 Struktur Hirarki AHP	41
Gambar 3. 2 Panduan Nilai <i>Indeks Random Consistency</i> (IR)	44
Gambar 3. 3 Kerangka Kerja.....	45
Gambar 4. 1 Grafik Jumlah Penduduk Lokasi Penelitian	48
Gambar 4. 2 Becak di Jl. Stasiun Gubeng	51
Gambar 4. 3 Angguna.....	60
Gambar 4. 4 Taksi	61
Gambar 4. 5 Bus Kota Surabaya.....	64
Gambar 4. 6 Koridor Pada Aplikasi Gobis.....	64
Gambar 4. 7 Grafik Jumlah Pelanggan Stasiun Gubeng	68
Gambar 4. 8 Stasiun Gubeng.....	69
Gambar 4. 9 Parkir Stasiun Gubeng.....	69
Gambar 4. 10 Kondisi Bangunan Kawasan Sekitar Stasiun Gubeng	75
Gambar 4. 11 Kondisi Jalan Kawasan Sekitar Stasiun Gubeng	77
Gambar 4. 12 Wilayah Perencanaan UP IV Dharmahasada.....	81
Gambar 4. 13 Wilayah Perencanaan UP VI Tunjungan.....	82
Gambar 4. 14 Wawancara AHP Bersama Narasumber.....	89
Gambar 5. 1 Sampel Bangunan Blok 2.....	108
Gambar 5. 2 Sampel Bangunan Blok 4.....	110
Gambar 5. 3 Sampel Bangunan Blok 6.....	114
Gambar 5. 4 Sampel Bangunan Blok 1.....	115
Gambar 5. 5 Sampel Bangunan Blok 3.....	117
Gambar 5. 6 Sampel Bangunan Blok 5.....	119
Gambar 5. 7 Kepadatan Bangunan	123
Gambar 5. 8 <i>Skyline</i> Kawasan Stasiun Gubeng.....	126
Gambar 5. 9 Tampak Atas Kawasan Stasiun Gubeng.....	127
Gambar 5. 10 <i>Isometric View</i> Kawasan Stasiun Gubeng.....	128
Gambar 5. 11 Bangunan Guna Lahan Perumahan dan Perdagangan dan Jasa	134
Gambar 5. 12 Jalur Pejalan Kaki.....	140
Gambar 5. 13 Jalur Pesepeda	141
Gambar 5. 14 Skema Jarak Perpindahan Moda.....	146
Gambar 5. 15 Ilustrasi Kepentingan Variabel TOD Berdasar Analisa AHP	164
Gambar 5. 16 Desain Arahan Peningkatan Jalur Pedestrian.....	173
Gambar 5. 17 Desain Arahan Peningkatan Jalur Pesepeda.....	175
Gambar 5. 18 Desain Arahan Prioritas Peningkatan Kepadatan Bangunan.....	178