

Perkembangan sistem transportasi di Indonesia, terutama sistem kereta api, sedang mengalami pertumbuhan yang pesat. Kereta api kini menjadi salah satu pilihan utama masyarakat untuk melakukan perjalanan jarak jauh, karena efisiensi waktu dan biayanya yang terjangkau. Hal ini menjadi penting, mengingat peran transportasi kereta api dalam mengurangi kemacetan, mengendalikan polusi udara, serta menurunkan angka kecelakaan lalu lintas, terutama bagi pengguna kendaraan pribadi.

Perkembangan sistem transportasi yang lebih baik mempengaruhi keberadaan stasiun-stasiun kereta api menjadi pusat pergerakan dan pemicu (*trigger*) bagi perkembangan kota di sekitarnya. Kawasan sekitar stasiun sering kali menjadi pusat kegiatan wilayah, dan perkembangannya sangat dipengaruhi oleh kualitas sistem transportasi kereta api yang ada. Dengan perbaikan dan pengembangan lebih lanjut pada sistem kereta api, dan diharapkan dengan pertumbuhan stasiun dan kawasan sekitarnya akan menjadi pendorong utama perkembangan kota yang terletak di sepanjang jalur kereta api.

Di Indonesia, konsep Pengembangan Berbasis Transit (*Transit-Oriented Development / TOD*) telah mulai diterapkan di beberapa kota besar yang dilalui oleh jalur kereta api. Namun, tidak hanya terbatas pada kota besar, konsep ini juga direncanakan untuk diperluas ke kota-kota kecil yang memiliki titik stasiun di jalur lintas selatan Pulau Jawa. Langkah ini merupakan awal dalam menginisiasi perkembangan wilayah, terutama di sekitar stasiun-stasiun tersebut. Konsep *TOD* diharapkan mampu menjadi landasan untuk mengubah kawasan-kawasan stasiun menjadi kawasan berbasis transit yang padat dan teratur, serta menciptakan lingkungan yang kompak dan berkelanjutan. Dengan demikian, sistem transportasi kereta api diharapkan tidak hanya menjadi sarana pergerakan, tetapi juga menjadi salah satu kunci utama dalam mengarahkan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan dan inklusif di masa depan.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk menganalisis karakteristik stasiun di kota kecil di jalur selatan Pulau Jawa dan mengukur penerapan atribut 5D dalam konsep *TOD*. Studi literatur juga digunakan untuk memahami pengembangan kawasan kota berbasis transit. Hasil analisis menunjukkan adanya kesenjangan yang besar antara kondisi saat ini dan standar yang diharapkan dalam aspek kepadatan, keberagaman penggunaan lahan, kemudahan Akses Jalan kaki, jarak ke tempat transit, dan aksesibilitas ke tempat destinasi. Beberapa lokasi di 11 kawasan stasiun membutuhkan peningkatan signifikan untuk mencapai kondisi ideal. Mengingat dari tingkat kepadatan lahan beberapa lokasi masih sangat rendah dan karakteristik kawasan yang masih didominasi oleh area perumahan dengan tingkat mobilitas penduduk yang tinggi, baik yang datang maupun pergi setiap harinya, maka hal utama yang diperlukan sistem transportasi publik yang lebih baik dan beragam untuk memfasilitasi mobilitas transportasi, baik di dalam maupun di luar kawasan tersebut.

Kata Kunci: Model kawasan, *Transit Oriented Development*, kawasan sekitar stasiun, kota kecil, stasiun jalur selatan Pulau Jawa

ABSTRACT.

The development of the transportation system in Indonesia, particularly the railway system, is experiencing rapid growth. Trains have now become one of the main choices for long-distance travel due to their time efficiency and affordable costs. This is important considering the role of rail transportation in reducing traffic congestion, controlling air pollution, and decreasing the number of traffic accidents, especially for private vehicle users.

The improvement of the transportation system positively impacts the existence of railway stations as hubs of movement and triggers for the development of surrounding cities. Areas around stations often become regional activity centers, and their growth is greatly influenced by the quality of the existing railway system. With further improvements and developments in the railway system, it is expected that the growth of stations and their surrounding areas will become a major driver of urban development along the railway lines.

In Indonesia, the concept of Transit-Oriented Development (TOD) has begun to be implemented in several major cities along the railway lines. However, this concept is not limited to large cities; it is also planned to be expanded to small towns with stations along the southern Java railway line. This initiative marks the beginning of regional development, particularly around these stations. The TOD concept is expected to serve as a foundation for transforming station areas into dense and orderly transit-based zones, creating compact and sustainable environments. Thus, the railway transportation system is expected not only to facilitate movement but also to become a key driver in directing sustainable and inclusive urban development in the future.

This research uses qualitative methods to analyze the characteristics of stations in small towns along the southern Java railway line and to measure the application of the 5D attributes in the TOD concept. Literature studies are also used to understand the development of transit-based urban areas. The analysis results indicate a significant gap between current conditions and expected standards in terms of density, land use diversity, walkability, distance to transit, and destination accessibility. Several locations in 11 station areas require significant improvement to reach ideal conditions. Given that the land density in some locations is still very low and the areas are predominantly residential with high daily population mobility, a better and more diverse public transportation system is needed to facilitate transportation mobility both within and outside these areas.

Keywords: Area Model, Transit-Oriented Development, station vicinity, small town, southern Java line stations