

INTISARI

Kota Surabaya, sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia, diduga memiliki potensi untuk penerapan TOD. Sayangnya, hingga saat ini belum ada rencana pengembangan TOD di Surabaya. Oleh karena itu, identifikasi potensi penerapan konsep TOD terhadap stasiun komuter yang ada di Kota Surabaya dapat berperan sebagai salah satu masukan solusi atau alternatif untuk mengembangkan penataan ruang sekitar stasiun transit yang sesuai dan seimbang antara guna lahan dengan jaringan transportasi yang ada. Pengukuran potensi penerapan konsep TOD dilakukan berdasarkan tiga komponen yakni *node value*, *place value*, dan *market potential value*. Dalam penelitian ini, komponen jalur pedestrian dan lahan parkir ditambahkan untuk mengatasi kelemahan dari metode 3V Framework. Penambahan kedua komponen tersebut diperoleh dari analisis preseden di Singapura, Copenhagen (Denmark), dan kawasan perkotaan Randstad (Belanda) yang mencerminkan implementasi konsep TOD. Dari hasil analisis 3V tersebut, didapatkan hasil bahwa Stasiun Surabaya Gubeng merupakan satu-satunya stasiun dengan tipologi *Immediate* atau mendesak dengan potensi penerapan konsep TOD yang tinggi, menandakan bahwa Stasiun Surabaya Gubeng dan sekitarnya merupakan area yang paling siap untuk penerapan konsep TOD di Kota Surabaya. Analisis potensi penerapan konsep TOD di stasiun-stasiun komuter Kota Surabaya dapat menjadi masukan dan acuan pengembangan transportasi publik khususnya kereta komuter di Kota Surabaya.

Kata kunci: Transit Oriented Development, Stasiun Komuter, Kota Surabaya, 3V Framework, Transportasi Umum

ABSTRACT

As the second biggest metropolitan city in Indonesia, Surabaya presumably has the potential for implementing TOD. However, currently there have been no plans for future development utilising the TOD concept in Surabaya. Therefore, assessing the potential for TOD implementation around Surabaya's commuter stations can serve as an alternative or approach to develop a balanced spatial planning with land use and transport integration. In assessing the TOD potential of each station, three components of node value, place value, and market potential value were measured. To address the limitations of the 3V Framework approach, pedestrian pathways and parking lots were added as variables in this study. The addition of these two variables was obtained from the precedence analysis of Singapore, Copenhagen (Denmark), and Randstad area (The Netherlands) which reflect the implementation of the TOD concept. The result of the analysis placed Surabaya Gubeng as the only station with *immediate* status and high potential of implementing TOD, indicating that areas around Surabaya Gubeng are ready to implement the TOD concept. These findings can be used as an input for future public transportation development, especially commuter trains in Surabaya.

Keywords: Transit Oriented Development, Commuter Station, Surabaya City, 3V Framework, Public Transportation