

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB 1</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Metode Penelitian.....	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Batasan Penelitian.....	4
1.7 Keaslian Penelitian.....	4
1.8 Sistematika Penulisan.....	5
<b>BAB 2</b> .....	<b>7</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Transportasi dan Guna Lahan.....	7
2.2 Transit Oriented Development (TOD).....	9
2.3 Penilaian Transit Oriented Development (TOD).....	11
2.3.1 TOD Index.....	12
2.3.2 Node-Place Model.....	14
2.3.3 3V Framework.....	17
2.4 Tipologi TOD.....	20
2.5 Preseden Implementasi Konsep TOD.....	21
2.5.1 Copenhagen, Denmark.....	21
2.5.2 Randstad, Belanda.....	22
2.5.3 Singapura.....	23
2.6 Kerangka Teori.....	25
<b>BAB 3</b> .....	<b>25</b>
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	<b>26</b>
3.1 Pendekatan Penelitian.....	26
3.2 Unit Amatan dan Unit Analisis.....	26
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	27
3.4 Metode Analisis Data.....	30
3.4.1 Analisis Preseden.....	30
3.4.2 Analisis Node Value.....	31
3.4.3 Analisis Place Value.....	32
3.4.4 Analisis Market Potential Value.....	34
3.4.5 Analisis 3V.....	36



3.5 Tahapan Penelitian.....	37
<b>BAB 4.....</b>	<b>39</b>
<b>GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....</b>	<b>39</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Surabaya.....	39
4.2 Transportasi.....	40
4.2.1 Transportasi Pribadi.....	40
4.2.2 Transportasi Publik.....	41
4.3 Pola Komuter di Perkotaan Surabaya.....	44
4.4 Gambaran dan Tipologi Lokus Penelitian.....	45
<b>BAB 5.....</b>	<b>48</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>48</b>
5.1 Analisis Preseden.....	48
5.2 Node Value.....	49
5.2.1 Degree Centrality.....	49
5.2.2 Closeness Centrality.....	50
5.2.3 Betweenness Centrality.....	52
5.2.4 Daily Ridership.....	53
5.2.5 Keragaman Antar Moda.....	55
5.2.6 Perhitungan Node Value.....	57
5.3 Place Value.....	61
5.3.1 Kepadatan Persimpangan Jalan.....	61
5.3.2 Tingkat Aksesibilitas Jalur Pejalan Kaki.....	64
5.3.3 Keberagaman Guna Lahan.....	66
5.3.4 Kepadatan Amenitas.....	69
5.3.5 Jalur Pedestrian.....	72
5.3.6 Perhitungan Place Value.....	75
5.4 Market Potential Value.....	79
5.4.1 Nilai Tanah.....	79
5.4.2 Commercial Land Index.....	82
5.4.3 Kepadatan Bangunan.....	84
5.4.4 Lahan Parkir.....	87
5.5 Analisis 3V.....	91
5.6 Diskusi Potensi Penerapan Konsep TOD dan Pengembangan Stasiun.....	94
5.6.1 Stasiun kategori I (immediate).....	94
5.6.2 Stasiun kategori 2A (emerging).....	94
5.6.3 Stasiun kategori 2B (emerging).....	95
5.6.4 Stasiun kategori 3 (incremental).....	95
5.6.5 Kesesuaian Tipologi 3V dan Struktur Ruang.....	96
5.7 Diskusi Teoritik.....	99
<b>BAB 6.....</b>	<b>101</b>
<b>KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>101</b>
6.1 Kesimpulan.....	101
6.2 Rekomendasi.....	101
6.3 Limitasi dan Peluang Riset Mendatang.....	102



**Potensi Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di Stasiun-stasiun Komuter Kota Surabaya**

Cahyani Ratna Dewi, Isti Hidayati, ST, M.Sc., Ph.D

Universitas Gadjah Mada, 2025 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**DAFTAR PUSTAKA..... 103**

**LAMPIRAN..... 107**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Siklus Timbal Balik Transportasi dan Guna Lahan .....	8
Gambar 2.2 Model Hubungan Sistem Transportasi dan Guna Lahan.....	9
Gambar 2.3 Kerangka Pelaksanaan Konsep TOD.....	11
Gambar 2.4 Kerangka Metode Indeks TOD.....	12
Gambar 2.5 Node-Place Model.....	15
Gambar 2.6 3V Framework.....	17
Gambar 2.7 Klasifikasi Tipologi Hasil Perhitungan dengan 3V Framework.....	20
Gambar 2.8 Kerangka Teori.....	25
Gambar 3.8 Tahapan Penelitian.....	38
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Surabaya.....	39
Gambar 4.2 Grafik Jumlah Kendaraan Bermotor Kota Surabaya 2021–2023.....	40
Gambar 4.3 Grafik Arus Masuk Komuter Gerbangkertosusila.....	41
Gambar 4.4 Pola Komuter Kota Surabaya.....	44
Gambar 4.5 Lokus Penelitian.....	47
Gambar 5.1 Degree Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	49
Gambar 5.2 Closeness Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	51
Gambar 5.3 Betweenness Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	52
Gambar 5.4 Daily Ridership Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	54
Gambar 5.5 Keragaman Antarmoda Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	56
Gambar 5.6 Node Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	60
Gambar 5.7 Kepadatan Persimpangan Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	63
Gambar 5.8 Tingkat Aksesibilitas Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	66
Gambar 5.9 Keberagaman Guna Lahan Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	67
Gambar 5.10 Keberagaman Guna Lahan Tiap Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	69
Gambar 5.11 Jumlah Amenitas Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	71
Gambar 5.12 Place Value Kereta Komuter Kota Surabaya.....	77
Gambar 5.13 Indeks Nilai Tanah di Kota Surabaya.....	81
Gambar 5.14 Commercial Land Index Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	83
Gambar 5.15 Kepadatan Bangunan Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	86
Gambar 5.16 Market Potential Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	90
Gambar 5.17 Diagram Scatterplot Keseimbangan Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	92

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 State of the Art .....	8
Tabel 2.1 Peraturan, Kriteria, dan Indikator dalam Mengukur Indeks TOD.....	13
Tabel 2.2 Kriteria dan Indikator Node-Place Model .....	16
Tabel 2.3 Value, Definisi, dan Indikator 3V Framework .....	18
Tabel 2.4 Tipologi Stasiun Berdasar Hasil Analisis Keseimbangan 3V Framework .....	19
Tabel 3.1 Kebutuhan dan Metode Pengumpulan Data Penelitian .....	28
Tabel 3.2 Tipologi Node Value .....	32
Tabel 3.3 Tipologi Place Value .....	34
Tabel 3.4 Tipologi Market Potential Value .....	35
Tabel 3.5 Tipologi Potensi Pengembangan TOD berdasarkan 3V Framework.....	36
Tabel 4.1 Perbandingan Moda Transportasi Publik Kota Surabaya .....	43
Tabel 4.2 Komparasi Stasiun-stasiun di Kota Surabaya .....	45
Tabel 4.3 Tipologi Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	47
Tabel 5.1 Perbandingan Komponen TOD pada Preseden dengan 3V Framework.....	48
Tabel 5.2 Degree Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	49
Tabel 5.3 Closeness Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	51
Tabel 5.4 Betweenness Centrality Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	53
Tabel 5.5 Daily Ridership Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	54
Tabel 5.6 Keragaman Antarmoda Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	57
Tabel 5.7 Perhitungan Centrality Score Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	58
Tabel 5.8 Perhitungan Node Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	59
Tabel 5.9 Node Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	60
Tabel 5.10 Kepadatan Persimpangan Jalan Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	62
Tabel 5.11 Tingkat Aksesibilitas Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	64
Tabel 5.12 Keberagaman Guna Lahan Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	67
Tabel 5.13 Jumlah Amenitas Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	70
Tabel 5.14 Skor Jalur Pedestrian Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	72
Tabel 5.15 Visualisasi Jalur Pedestrian Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	73
Tabel 5.16 Perhitungan Place Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	76
Tabel 5.17 Place Value Kereta Komuter Kota Surabaya.....	77
Tabel 5.18 Indeks Nilai Tanah Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	79
Tabel 5.19 Commercial Land Index Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	82
Tabel 5.20 Kepadatan Bangunan Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	84
Tabel 5.21 Skor Lahan Parkir Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	87
Tabel 5.22 Visualisasi Lahan Parkir Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	87
Tabel 5.23 Perhitungan Market Potential Value Stasiun-stasiun di Kota Surabaya.....	89
Tabel 5.24 Market Potential Value Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	90
Tabel 5.25 Tipologi 3V di Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	93
Tabel 5.26 Komparasi Tipologi 3V dengan Struktur Ruang Kota Surabaya.....	96
Tabel 5.27 Potensi Penerapan Konsep TOD di Stasiun Komuter Kota Surabaya.....	97
Tabel 5.28 Gap Kondisi Eksisting Stasiun dengan Kondisi Ideal.....	98