

SKRIPSI
ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT
(TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA

Diajukan untuk memenuhi skripsi pada Program Studi Sarjana Terapan Rekayasa Sistem
Transportasi Jalan



Disusun oleh:
AR ROFIQI MOHAMAD FAIZAL
21011002

PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
REKAYASA SISTEM TRANSPORTASI JALAN
POLITEKNIK KESELAMATAN TRANSPORTASI JALAN
TEGAL
2025

SKRIPSI
ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT
(TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA

Diajukan untuk memenuhi skripsi pada Program Studi Sarjana Terapan Rekayasa Sistem
Transportasi Jalan



Disusun oleh:
AR ROFIQI MOHAMAD FAIZAL
21011002

PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
REKAYASA SISTEM TRANSPORTASI JALAN
POLITEKNIK KESELAMATAN TRANSPORTASI JALAN
TEGAL
2025

HALAMAN PERSETUJUAN

ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA

ANALYSIS OF THE TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) CONCEPT IN THE TUGU STATION YOGYAKARTA AREA

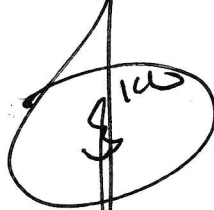
Disusun oleh:

Ar Rofiqi Mohamad Faizal

21011002

Telah disetujui oleh:

Pembimbing 1



Ainun Rahmawati, S.T., M.Eng. .. M.Sc .. M.Sc

NIP. 19930617 201902 2 002

Tanggal 5 Agustus 2025

Pembimbing 2



Sugiyarto, S.Pd., M.Pd.

NIP. 19850107 200812 1 003

Tanggal 05 Agustus 2025

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA

ANALYSIS OF THE TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) CONCEPT IN THE TUGU STATION YOGYAKARTA AREA

Disusun oleh:

Ar Rofiqi Mohamad Faizal

21011002

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 22 Juli 2025

Ketua Sidang

Joko Siswanto, S.Kom., M.Kom

NIP. 19880528 201902 1 002

Penguji 1

Destria Rahmita, S.ST., M.Sc.

NIP. 19891227 201012 2 002

Penguji 2

Ainun Rahmawati, S.T., M.Eng., M.Sc., M.Sc

NIP. 19930617 201902 2 002

Tanda Tangan

Tanda Tangan

Tanda Tangan

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Sarjana Terapan Rekayasa Sistem Transportasi Jalan

Alfian Baharuddin, S.Si.T., M.T

NIP. 198409232008121002

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ar Rofiqi Mohamad Faizal

Notar : 21011002

Program Studi : Sarjana Terapan Rekayasa Sistem Transportasi Jalan

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul "**ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA**" adalah hasil karya saya sendiri. Semua sumber yang saya gunakan dalam penelitian ini telah saya sebutkan dengan jelas dan rinci dalam daftar Pustaka dan diidentifikasi dengan tepat dalam teks skripsi ini.

Saya menyatakan bahwa skripsi ini belum pernah diajukan sebagai karya yang sama untuk memperoleh gelar sarjana terapan transportasi dalam institusi mana pun. Apabila terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil karya pihak lain, saya bersedia mempertanggung jawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan yang berlaku di Politeknik Keselamatan Transportasi Jalan.

Saya juga menyatakan bahwa semua data, hasil penelitian, dan temuan yang termuat dalam skripsi ini adalah hasil karya dan kontribusi saya sendiri, kecuali jika diindikasikan sebaliknya dengan jelas. Saya tidak menggunakan pekerjaan atau kontribusi pihak lain tanpa persetujuan dan atribusi yang sesuai.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Tegal, 15 Juli 2025

Yang Menyatakan



Ar Rofiqi Mohamad Faizal

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan segala berkah serta petunjuk-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Dalam momentum penuh kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan apresiasi yang mendalam atas dukungan dan bimbingan yang tak ternilai selama proses penyusunan skripsi dengan judul "**ANALISIS KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) DI KAWASAN STASIUN TUGU YOGYAKARTA**" ini. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Bambang Istiyanto, S.Si.T., M.T selaku Direktur Politeknik Keselamatan Transportasi Jalan.
2. Bapak Alfian Baharuddin, S.Si.T., M.T selaku Kepala Jurusan Rekayasa Sistem Transportasi Jalan.
3. Ibu Ainun Rahmawati, S.T., M.Eng selaku Dosen Pembimbing 1.
4. Bapak Sugiyarto, S.Pd., M.Pd. selaku Dosen Pembimbing 2.
5. Kedua Orang Tua saya yang telah membesarkan serta mendidik saya dengan penuh kasih sayang sampai saat ini.
6. Senior dan Junior serta Teman – teman Angkatan 32 terkhusus tim magang sleman.

Penulis menyadari bahwa laporan magang ini mungkin masih memiliki kekurangan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menjadi langkah awal yang berarti dalam perjalanan kami di dunia profesional. Terima kasih atas segala bantuan dan kesempatan berharga yang telah diberikan kepada kami.

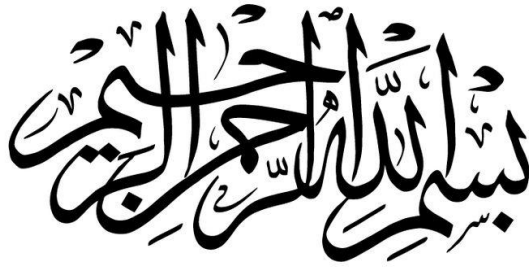
Tegal, 15 Juli 2025

Yang menyatakan,



Ar Rofiqi Mohamad Faizal

HALAMAN PERSEMBAHAN



Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi dapat saya selesaikan dengan lancar dan tepat waktu. Setiap langkah yang ditempuh, setiap tantangan yang dihadapi, tak lepas dari campur tangan dan kasih sayang-Nya yang tiada batas. Shawalat serta salam saya curahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai tauladan kepada seluruh umatnya dan kita nantikan syafaatnya di Yaumul Akhir.

Dengan penuh rasa bangga kupersembahkan karya sederhana ini kepada
Bapak dan Ibu Tercinta

Sebagai tanda bukti rasa hormat dan terimakasih kepada Bapak Sukarso dan Ibu Rusinah yang selalu menjadi sumber kekuatan, inspirasi, dan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih atas segala doa, dukungan, serta kasih sayang yang tak pernah terputus. Semoga karya kecil dari anakmu ini bisa membuatmu bangga akan keberhasilanmu dalam mendidiku selama ini.

Kakakku

Karya sederhana ini sebagai tanda terimakasih kepada kedua kakakku Kukuh Muhammad dan Diska Mega Vita Damayanti yang telah memberikan semangat dan dukungan selama menyelesaikan tugas akhir ini. Semoga doa dan hal baik yang pernah kau berikan dapat mempermudah juga urusan kalian.

Dosen Politeknik Keselamatan Transportasi Jalan

Kepada Ibu Ainun Rahmawati S.T., M.Eng. ., M.Sc ., M.Sc dan Bapak Sugiyarto, S.Pd., M.Pd. selaku dosen pembimbing skripsi saya. Terimakasih atas bimbingannya, arahannya, dan dukungannya sehingga skripsi saya dapat diselesaikan tepat waktu. Ucapan terimakasih juga saya sampaikan kepada seluruh Bapak dan Ibu dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuannya selama menempuh pendidikan di kampus PKTJ.

Tim Magang Dinas Perhubungan Kabupaten Sleman

Kepada seluruh pegawai dan tim magang Dinas Perhubungan Kabupaten Sleman
(Yahya, Halim, Mufid, Juan, Dawang) yang telah mendukung saya dalam
penyusunan tugas akhir ini. Terimakasih atas kebaikan yang telah diberikan
selama kegiatan magang 6 bulan di Dinas Perhubungan Kabupaten Sleman
Angkatan XXXII

Terimakasih kepada rekan rekan RSTJ A angkatan XXXII yang telah membantu
dan memberikan nasihat sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan
baik. Terimakasih untuk rekan-rekan PKTJ Angkatan XXXII lainnya yang
senantiasa menemani selama 4 tahun dalam suka maupun duka, dimanapun
kalian berada semoga sukses selalu.

Dan kepada seseorang yang tak pernah lelah memberikan dukungan, meski
namanya tak tertulis di sini, ketahuilah bahwa setiap doa, perhatian, dan
pengertianmu menjadi salah satu alasan kuat terselesaikannya karya ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i>.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Rumusan Masalah	2
I.3. Batasan Masalah	2
I.4. Tujuan Penelitian.....	2
I.5. Manfaat Penelitian	3
I.6. Sistematika Penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
II.1. Transportasi.....	4
II.2. Sistem Transportasi	5
II.3. Angkutan Umum	9
II.4. Transportasi Multimoda.....	9
II.5. Transit Oriented Development (TOD)	12
II.6. Penelitian Relevan	20
BAB III METODE PENELITIAN	22
III.1. Lokasi Penelitian.....	22
III.2. Bagan Alir Penelitian	24
III.3. Indikator dan Variabel.....	26
III.4. Metode Pengumpulan Data.....	27

III.4.1. Observasi	27
III.4.2. Dokumentasi.....	28
III.5. Teknik Analisis	28
III.5.1. Analisis Penerapan Konsep TOD	28
III.5.2. Analisis Strategi Pengembangan Kawasan	32
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
IV.1. Analisis Penerapan Konsep TOD.....	34
IV.1.1. Identifikasi Indikator Kepadatan (<i>Density</i>).....	34
IV.1.2. Identifikasi Indikator Campuran (<i>Mix Use</i>).....	50
IV.1.3. Identifikasi Indikator Berjalan Kaki (<i>Walk</i>).....	60
IV.1.4. Identifikasi Indikator Bersepeda (<i>Cycle</i>)	86
IV.1.5. Identifikasi Indikator Parkir	90
IV.1.6. Penilaian Kesesuaian Kawasan	93
IV.1.7. Klasifikasi Kawasan TOD	96
IV.2. Analisis Strategi Pengembangan	96
IV.2.1. Analisis SWOT Indikator Kepadatan (<i>Density</i>).....	96
IV.2.2. Analisis SWOT Indikator Campuran (<i>Mix Use</i>).....	103
IV.2.3. Analisis SWOT Indikator Berjalan kaki (<i>Walk</i>)	109
IV.2.4. Analisis SWOT Indikator Bersepeda (<i>Cycle</i>)	114
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	121
V.1. Kesimpulan	121
V.2. Saran	121
DAFTAR PUSTAKA	122
LAMPIRAN.....	126

DAFTAR TABEL

Tabel IV.1 Koefisien Dasar Bangunan	34
Tabel IV.2 Koefisien Lantai Bangunan.....	35
Tabel IV.3 Kepadatan Hunian	36
Tabel IV.4 Kepadatan Populasi.....	37
Tabel IV.5 Kepadatan Pekerja.....	39
Tabel IV.6 Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan	39
Tabel IV.7 Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan.....	42
Tabel IV.8 Kesesuaian Kepadatan Populasi.....	46
Tabel IV.9 Kesesuaian Kepadatan Pekerja.....	48
Tabel IV.10 Identifikasi Penggunaan Lahan	50
Tabel IV.11 Jumlah Unit Hunian.....	51
Tabel IV.12 Kesesuaian Penggunaan Lahan <i>Residential</i> dan <i>Non Residential</i> ...	52
Tabel IV.13 Persentase Keberadaan Jalur Pedestrian	61
Tabel IV.14 Dimensi Jalur Pedestrian	62
Tabel IV.15 Konektivitas Pejalan Kaki	63
Tabel IV.16 Kondisi Jalur Pedestrian.....	66
Tabel IV.17 Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian	74
Tabel IV.18 Kesesuaian Konektivitas Jalur Pejalan Kaki	77
Tabel IV.19 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian	80
Tabel IV.20 Kesesuaian Ketersediaan Fasilitas Penyeberangan	84
Tabel IV.21 Keberadaan Jalur Sepeda	86
Tabel IV.22 Kesesuaian Keberadaan Jalur Sepeda	87
Tabel IV.23 Nilai Kesesuaian Kawasan.....	94
Tabel IV.24 Matrik SWOT Indikator Kepadatan (<i>Density</i>)	99
Tabel IV.25 Matriks SWOT Indikator Campuran (<i>Mix Use</i>).....	105
Tabel IV.26 Matriks SWOT Indikator Berjalan Kaki.....	111
Tabel IV.27 Matriks SWOT Indikator Bersepeda (<i>Cycle</i>)	116

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Sistem Transportasi Makro (Tamin dan Frazila, 1997).....	6
Gambar II.2 Skema Transportasi Multimoda (Krygsman, 2016).....	10
Gambar II.3 Radius Kawasan TOD (Florida TOD Guidebook, 2012)	14
Gambar III.1 Peta Buffer Kawasan	22
Gambar III.2 Peta Blok Kawasan Penelitian.....	23
Gambar III.3 Diagram Alir Penelitian	24
Gambar III.4 Matriks metode SWOT (Istiqomah dan Andriyanto, 2018).....	33
Gambar IV.1 Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan	41
Gambar IV.2 Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan.....	43
Gambar IV.3 Kesesuaian Kepadatan Hunian	45
Gambar IV.4 Kesesuaian Kepadatan Populasi.....	47
Gambar IV.5 Kesesuaian Kepadatan Pekerja.....	49
Gambar IV.6 Fungsi Lahan Residential	54
Gambar IV.7 Fungsi Lahan Non Residential	55
Gambar IV.8 Jenis Pemanfaatan Ruang.....	57
Gambar IV.9 Persebaran Unit Hunian.....	59
Gambar IV.10 Photomapping Kondisi Jalur Pedestrian.....	69
Gambar IV.11 Photomapping Kondisi Jalur Pedestrian.....	71
Gambar IV.12 Keberadaan Jalur Pedestrian.....	73
Gambar IV.13 Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian	76
Gambar IV.14 Kesesuaian Konektivitas Jalur Pedestrian	78
Gambar IV.15 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian	83
Gambar IV.16 Kesesuaian Ketersediaan Fasilitas Penyeberangan	85
Gambar IV.17 Kesesuaian Keberadaan Jalur Sepeda	89
Gambar IV.18 Dokumentasi Parkir Kawasan Abu Bakar Ali.....	90
Gambar IV.19 Keberadaan Parkir Kawasan.....	92

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Formulir Observasi Penerapan TOD	127
Lampiran 2. Data Jumlah Penduduk Per Kelurahan Kota Yogyakarta	145
Lampiran 3. Jumlah Pekerja Per Kelurahan Kota Yogyakarta	147
Lampiran 4. Jumlah Hunian Per Kelurahan Kota Yogyakarta	150
Lampiran 5. Dokumentasi Observasi	152

INTISARI

Transit Oriented Development (TOD) merupakan pendekatan perencanaan kota yang mengintegrasikan sistem transportasi publik dengan penggunaan lahan untuk menciptakan kawasan yang efisien, ramah pejalan kaki, serta mendukung mobilitas berkelanjutan. Kawasan TOD memiliki karakteristik kepadatan tinggi, tata guna lahan campuran, dan aksesibilitas tinggi terhadap moda transportasi massal. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis tingkat kesesuaian penerapan konsep TOD di Kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta dan menyusun strategi pengembangan berbasis kriteria TOD. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kuantitatif melalui observasi langsung dan dokumentasi data sekunder, dengan analisis menggunakan metode skoring berdasarkan indikator dan variabel yang disusun mengacu pada *Institute for Transportation and Development Policy* (ITDP), *Florida TOD Guidebook* (2012), serta Peraturan Menteri ATR No. 16 Tahun 2017.

Lima indikator utama yang dianalisis yakni meliputi kepadatan (*density*), fungsi campuran lahan (*mix use*), aksesibilitas berjalan kaki (*walk*), jalur sepeda (*cycle*), dan fasilitas parkir (*parking*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta belum sepenuhnya memenuhi standar TOD, dengan tingkat kesesuaian sebesar 40,1% dan dikategorikan dalam klasifikasi *bronze standard*. Kekurangan utama ditemukan pada aspek dimensi jalur pedestrian, keberadaan jalur sepeda, dan tata guna lahan yang belum optimal. Strategi pengembangan kawasan disusun menggunakan analisis SWOT yang menghasilkan empat pendekatan utama, yaitu peningkatan kualitas infrastruktur pejalan kaki dan sepeda, optimalisasi penggunaan lahan campuran, integrasi jaringan transportasi multimoda, dan pengembangan fasilitas *park and ride*. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam menilai kesiapan kawasan Stasiun Tugu Yogyakarta sebagai kawasan TOD dan merekomendasikan langkah-langkah strategis untuk mendukung implementasi konsep TOD secara komprehensif.

Kata kunci: *Transit Oriented Development*, Stasiun Tugu Yogyakarta, kepadatan, pejalan kaki, strategi pengembangan.

ABSTRACT

Transit Oriented Development (TOD) is an urban planning approach that integrates public transportation systems with land use to create efficient, pedestrian-friendly areas that support sustainable mobility. TOD areas are characterized by high density, mixed land use, and high accessibility to mass transit. This study aims to analyze the level of TOD implementation in the Tugu Station area of Yogyakarta and to formulate development strategies based on TOD criteria. The research method employed a quantitative descriptive approach through field observation and secondary data collection, with scoring analysis based on indicators and variables derived from the Institute for Transportation and Development Policy (ITDP), the Florida TOD Guidebook (2012), and the Ministry of Agrarian Affairs Regulation No. 16 of 2017.

Five main indicators were analyzed, including density, land use mix, pedestrian accessibility (walk), cycling infrastructure (cycle), and parking facilities. The results show that the Tugu Station area has not yet fully met TOD standards, with a suitability score of 40.1%, placing it in the bronze standard classification. The primary shortcomings were found in the dimensions of pedestrian pathways, the availability of bicycle lanes, and land use. Development strategies were formulated using SWOT analysis, resulting in four key approaches: improving pedestrian and bicycle infrastructure, optimizing mixed land use, integrating multimodal transport networks, and developing park-and-ride facilities. This research contributes to assessing the readiness of the Tugu Station area as a TOD zone and provides strategic recommendations to support the comprehensive implementation of TOD principles.

Keywords: *Transit Oriented Development, Tugu Station Yogyakarta, density, pedestrian, development strategy.*