



STUDI PENGEMBANGAN KONSEP TOD DI KAWASAN STASIUN BLITAR : PELUANG, KENDALA, DAN SOLUSI

A STUDY ON TOD CONCEPT DEVELOPMENT IN THE BLITAR STATION AREA: OPPORTUNITIES, CONSTRAINTS, AND SOLUTIONS

Kevie Desderius¹, Titik Poerwati², Calvin Napoleon Bonaparte Lepa Magana³, Nikolas Arinanda Aprilio Ginting⁴, Haura Venny Nadhira⁵, Ainur Nisa Amalia⁶

^{1,2,3,4,5}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

¹Program Studi Magister Manajemen Bencana, Sekolah Pascasarjana, Universitas Airlangga

Alamat korespondensi :

email: kevie.desderius-2023@pasca.unair.ac.id

Abstract

This study analyzes the development of the Transit-Oriented Development (TOD) concept in the Blitar Station area, focusing on existing opportunities, challenges, and solutions. TOD is a planning approach that integrates land use and transportation systems to create sustainable and affordable environments. The research employs both qualitative and quantitative methods, utilizing surveys, interviews, and document analysis related to the socio-economic conditions and infrastructure of the area. The findings indicate that the Blitar Station area has significant potential for TOD development, including good accessibility to public transportation and available vacant land for utilization. However, challenges include a lack of policy support, inadequate infrastructure, and difficulties in community participation. This study recommends several strategic solutions to optimize TOD development in the Blitar Station area, such as enhancing collaboration among stakeholders, developing pedestrian-friendly supporting infrastructure, and raising public awareness about the benefits of TOD. Consequently, this research aims to contribute to more sustainable urban and regional planning in Indonesia.

Keywords: *Transit-Oriented Development (TOD) ; Blitar Station Area ; Opportunities and Challenges*

Abstrak

Penelitian ini menganalisis pengembangan konsep Transit-Oriented Development (TOD) di kawasan Stasiun Blitar, dengan fokus pada peluang, kendala, dan solusi yang ada. TOD adalah pendekatan perencanaan yang mengintegrasikan penggunaan lahan dan sistem transportasi untuk menciptakan lingkungan yang berkelanjutan dan terjangkau. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan kuantitatif, melalui survei, wawancara, dan analisis dokumen terkait kondisi sosial-ekonomi serta infrastruktur kawasan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan Stasiun Blitar memiliki potensi signifikan untuk pengembangan TOD, seperti aksesibilitas yang baik terhadap transportasi publik dan adanya lahan kosong yang dapat dimanfaatkan. Namun, kendala yang dihadapi meliputi kurangnya dukungan kebijakan, infrastruktur yang belum memadai, dan tantangan dalam partisipasi masyarakat. Penelitian ini merekomendasikan beberapa solusi strategis untuk mengoptimalkan pengembangan TOD di kawasan Stasiun Blitar, antara lain peningkatan kolaborasi antara pemangku kepentingan, pengembangan infrastruktur pendukung yang ramah pejalan kaki, serta sosialisasi kepada masyarakat mengenai manfaat TOD. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perencanaan wilayah dan kota yang lebih berkelanjutan di Indonesia.

Kata kunci: Kawasan Berorientasi Transit ; Kawasan Stasiun Blitar ; Peluang dan Kendala

PENDAHULUAN

Perkembangan urbanisasi yang pesat memerlukan integrasi antara sistem transportasi dan tata ruang kota untuk menciptakan kawasan yang berkelanjutan (Sagara et al., 2025). Konsep Transit Oriented Development (TOD) merupakan pendekatan perencanaan kota yang mengintegrasikan transportasi publik dengan pengembangan lahan (Asfarinal et al., 2022). Tujuan dari TOD adalah menciptakan lingkungan yang ramah bagi pejalan kaki dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi (Pitaloka et al., 2025). Penerapan konsep TOD dapat meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas masyarakat, serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal (Juliana et al., 2021). Meskipun implementasi TOD di Indonesia masih terbatas pada kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, potensi pengembangannya dapat diterapkan di kota-kota menengah dengan aktivitas transportasi yang signifikan.

Kota Blitar, yang mengalami pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang pesat, menghadapi berbagai tantangan dalam perencanaan wilayah (Gholib, 2020). Ketersediaan infrastruktur transportasi yang memadai menjadi faktor kunci dalam mendukung pertumbuhan tersebut (Aulia et al., 2024). Penelitian oleh Lestiyono (2025) menunjukkan bahwa pengembangan infrastruktur transportasi yang terintegrasi dapat mengurangi beban lalu lintas dan meningkatkan efisiensi perjalanan. Salah satu kawasan potensial untuk dikembangkan menjadi konsep Transit Oriented Development (TOD) di Kota Blitar adalah area di sekitar Stasiun Besar Blitar. Penerapan TOD di kawasan stasiun tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan mobilitas, tetapi juga untuk menciptakan ruang publik yang multifungsi. Tren penumpang yang berangkat dan menuju Stasiun Blitar menunjukkan peningkatan signifikan, mencapai lebih dari 50% dalam lima tahun terakhir (Winaya et al., 2023).

Pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD) di kawasan stasiun, dengan mengintegrasikan stasiun dengan kawasan komersial dan permukiman, dapat meningkatkan nilai lahan (Prihatiningrum & Oktavallyan, 2018). Namun, tantangan seperti fragmentasi kepemilikan lahan dan minimnya koordinasi antar pemangku kepentingan seringkali menghambat realisasi konsep ini (Perdana, 2020). Keberhasilan penerapan TOD sangat bergantung pada dukungan dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta (Mungkasa, 2023). Kawasan Stasiun Blitar saat ini didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa, serta permukiman padat. Keberadaan kawasan Pasar Templek yang berdekatan dengan Stasiun Blitar menambah kompleksitas pengembangan di area tersebut. Kondisi ini mendorong perlunya kajian mendalam untuk mengidentifikasi peluang dan kendala serta merumuskan solusi guna mewujudkan TOD di Stasiun Blitar.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peluang, kendala, dan solusi dalam pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD) di kawasan Stasiun Blitar. Dengan memahami dinamika yang ada, diharapkan dapat ditemukan strategi yang efektif untuk mengimplementasikan TOD secara berkelanjutan. Secara keseluruhan, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi signifikan bagi pengembangan perencanaan wilayah di Blitar serta menjadi referensi bagi daerah lain dalam menerapkan konsep TOD. Hasil dari penelitian ini tidak hanya akan bermanfaat bagi akademisi tetapi juga bagi praktisi dan pembuat kebijakan dalam merumuskan strategi pembangunan yang lebih baik di masa depan. Dalam konteks ini, penting untuk mengevaluasi karakteristik kawasan Stasiun Blitar dan mempertimbangkan aspek-aspek seperti integrasi antara transportasi publik dan penggunaan lahan, serta keterlibatan pemangku kepentingan dalam proses perencanaan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi yang komprehensif dan aplikatif untuk mendukung keberhasilan implementasi TOD di kawasan tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peluang, kendala, dan solusi dalam pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD) di kawasan Stasiun Blitar. Dalam mewujudkan tujuan penelitian tersebut, penelitian menggunakan pendekatan eksplorasi kualitatif dengan metode analisis deskriptif dan analisis komparatif melibatkan pengumpulan data melalui observasi dan studi literatur.

Pendekatan Desain Penelitian

Pendekatan desain penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan eksplorasi kualitatif, yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mendalam mengenai peluang, kendala, dan solusi dalam pengembangan konsep Transit-Oriented Development (TOD) di kawasan Stasiun Blitar (Subhaktiyasa, 2024). Pendekatan ini dipilih karena sifatnya yang fleksibel dan mampu menggali informasi kompleks yang tidak dapat diukur secara kuantitatif (Yumhi & Ahmad, 2020).

1. Metode Analisis Deskriptif

Metode analisis deskriptif akan digunakan untuk menggambarkan situasi saat ini di kawasan Stasiun Blitar, termasuk kondisi fisik, sosial, dan ekonomi (Yuliani & Supriatna, 2023). Melalui observasi langsung, peneliti dapat mengidentifikasi elemen-elemen yang mendukung atau menghambat penerapan konsep TOD. Data yang diperoleh dari observasi ini akan memberikan gambaran yang jelas tentang tantangan yang dihadapi serta potensi yang ada di kawasan tersebut (Dhony et.al, 2023).

2. Metode Analisis Komparatif

Metode analisis komparatif akan diterapkan untuk membandingkan hasil penelitian dengan studi kasus TOD di daerah lain yang telah berhasil (Hilmy et.al, 2020). Dengan melakukan perbandingan ini, peneliti dapat menemukan praktik terbaik dan strategi yang efektif dalam implementasi TOD. Analisis komparatif juga memungkinkan peneliti untuk memahami konteks lokal Stasiun Blitar dalam kerangka pengembangan TOD secara lebih luas.

Pengambilan Data

Dalam penelitian ini, metode pengambilan data dilakukan melalui dua pendekatan utama: observasi dan studi literatur. Kedua metode ini saling melengkapi untuk mendapatkan informasi yang komprehensif mengenai peluang, kendala, dan solusi dalam pengembangan konsep Transit-Oriented Development (TOD) di kawasan Stasiun Blitar.

1. Metode Observasi

Metode observasi digunakan untuk mengamati secara langsung kondisi fisik dan sosial di sekitar kawasan Stasiun Blitar. Peneliti akan melakukan observasi terhadap berbagai aspek, seperti:

- Kondisi Infrastruktur: Mengamati kualitas dan aksesibilitas infrastruktur transportasi publik, jalur pejalan kaki, serta fasilitas umum yang ada di sekitar stasiun.
- Interaksi Masyarakat: Mengamati perilaku dan interaksi masyarakat dengan sistem transportasi yang ada, termasuk pola perjalanan dan penggunaan moda transportasi.
- Penggunaan Ruang: Mengamati bagaimana ruang publik dan lahan di sekitar stasiun dimanfaatkan oleh masyarakat dan pelaku usaha.

Melalui observasi langsung, peneliti dapat mengumpulkan data kualitatif yang memberikan gambaran nyata tentang tantangan dan potensi yang ada dalam penerapan konsep TOD.

2. Metode Studi Literatur

Metode studi literatur dilakukan dengan mengkaji berbagai sumber tertulis yang relevan dengan topik penelitian. Sumber-sumber ini meliputi:

- Dokumen Kebijakan: Menganalisis kebijakan pemerintah daerah terkait perencanaan wilayah dan transportasi yang dapat mempengaruhi pengembangan TOD.
- Artikel Ilmiah: Mengkaji penelitian sebelumnya mengenai TOD, baik di Indonesia maupun di negara lain, untuk mendapatkan wawasan mengenai praktik terbaik dan pengalaman yang dapat diterapkan di Stasiun Blitar.
- Laporan Penelitian Kawasan TOD Serupa: Menelaah laporan-laporan penelitian yang relevan untuk memahami konteks dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi TOD.

Keuntungan Penelitian

1. Penelitian ini memberikan kontribusi akademis dalam memperkaya kajian konsep Transit-Oriented Development (TOD) di konteks kota menengah, yang masih terbatas dalam literatur saat ini. Studi sebelumnya cenderung fokus pada kota metropolitan, sementara dinamika sosial, ekonomi, dan spasial kota kecil-menengah seperti Blitar memiliki karakteristik unik yang

memerlukan pendekatan berbeda. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembangan teori perencanaan kota berbasis transit, khususnya dalam konteks kepadatan penduduk tinggi dan fragmentasi lahan. Selain itu, kerangka metodologi yang digunakan dapat diadaptasi untuk studi serupa di wilayah dengan karakteristik serupa.

2. Secara praktis, penelitian ini memberikan rekomendasi kebijakan yang berbasis bukti kepada pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait dalam merancang kawasan TOD di Stasiun Blitar. Implementasi rekomendasi ini dapat mendorong sinergi antar-sektor, seperti peningkatan aksesibilitas transportasi, pengembangan ruang publik, dan optimalisasi tata guna lahan. Bagi PT KAI, hasil studi ini dapat menjadi acuan dalam menyelaraskan program revitalisasi stasiun dengan kebutuhan pengembangan kawasan sekitarnya. Selain itu, swasta dan investor dapat memanfaatkan data potensi ekonomi untuk merancang skema pembiayaan yang inovatif.
3. Manfaat sosial dari penelitian ini adalah meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya integrasi transportasi dan tata ruang dalam mendukung kualitas hidup berkelanjutan. Melalui pendekatan partisipatif, masyarakat dilibatkan dalam proses perencanaan, sehingga mengurangi resistensi terhadap perubahan dan meningkatkan rasa kepemilikan atas kebijakan yang dihasilkan. Penelitian ini juga mengidentifikasi peluang peningkatan ketersediaan fasilitas umum, seperti area pejalan kaki dan ruang hijau, yang berdampak langsung pada kesejahteraan warga sekitar stasiun.
4. Dari perspektif ekonomi, pengembangan kawasan TOD di Stasiun Blitar berpotensi meningkatkan nilai lahan dan menarik investasi, sebagaimana tercatat dalam studi di wilayah lain. Penelitian ini memetakan potensi pengembangan usaha mikro dan menengah (UMKM) di sekitar stasiun, yang dapat menciptakan lapangan kerja baru. Selain itu, efisiensi mobilitas yang dihasilkan dari integrasi transportasi-lingkungan dapat mengurangi biaya logistik dan meningkatkan produktivitas ekonomi lokal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Kawasan Stasiun Kota Blitar

Stasiun Blitar (BL) adalah stasiun kereta api yang berlokasi di Jalan Mastrip nomor 75, Kelurahan Kepanjenkidul, Kecamatan Kepanjenkidul, Kota Blitar, Jawa Timur. Stasiun ini berada pada ketinggian sekitar 167 meter di atas permukaan laut dan merupakan stasiun paling barat di Daerah Operasi VII Madiun pada lintas Bangil-Kertosono. Terdapat fasilitas depo dan jembatan putar lokomotif di stasiun ini, yang terletak sekitar 167 km sebelah selatan Surabaya. Stasiun Blitar termasuk dalam kategori stasiun kelas besar tipe B.

Sejarah Stasiun Blitar berkaitan erat dengan kesuburan tanah di daerah tersebut, yang merupakan hasil dari material vulkanik pasca-erupsi Gunung Kelut. Kesuburan ini menarik perhatian para pengusaha Eropa untuk membuka berbagai perusahaan besar, seperti perkebunan tembakau, kopi, singkong, agave, dan tebu. Hasil pertanian tersebut perlu diekspor ke luar Blitar untuk mendukung perekonomian lokal dan perkembangan wilayah. Oleh karena itu, kereta api menjadi alternatif penting bagi Belanda untuk menghubungkan Blitar dengan jalur ekspor serta sebagai sarana angkutan penumpang dan barang. Akhirnya, Belanda memutuskan untuk membangun jalur kereta api dari Kediri menuju Blitar dan kemudian melanjutkannya ke arah Malang.



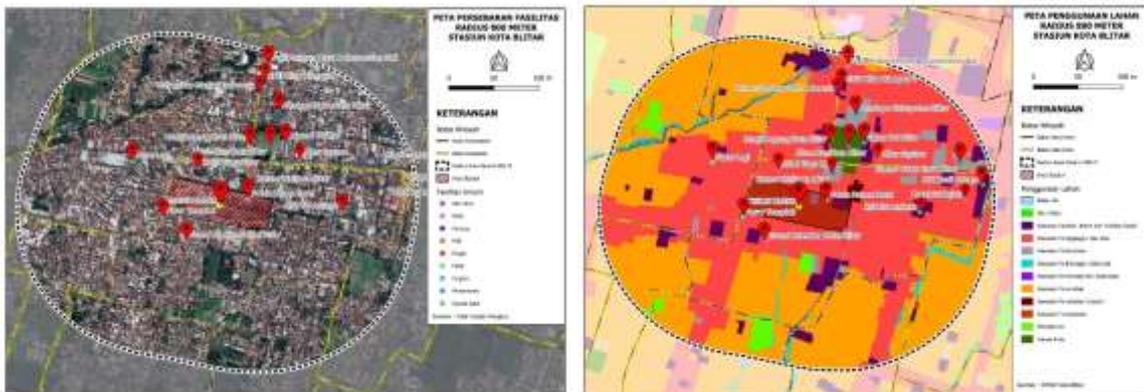
Gambar 1. Pintu Masuk dan Pintu Keluar di Stasiun Blitar
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2025

Pola lingkungan sekitar Stasiun Blitar menunjukkan kecenderungan linear yang sejalan dengan perkembangan bangunan stasiun. Stasiun ini memiliki dua pintu, yaitu pintu masuk yang terletak di sebelah kantor pos dan pintu keluar yang berada di sisi barat. Stasiun Blitar dilengkapi dengan delapan jalur kereta api, di mana jalur 2 berfungsi sebagai sepur lurus dan terdapat satu jalur tambahan menuju kawasan depo kereta. Namun, hanya jalur 1 hingga 3 yang sering digunakan untuk kedatangan dan keberangkatan kereta api. Di bagian selatan dan barat daya stasiun, terdapat depo kereta dan jembatan putar lokomotif. Keberadaan fasilitas-fasilitas ini mendukung operasional stasiun dalam mengelola transportasi kereta api, baik untuk penumpang maupun barang. Dengan demikian, Stasiun Blitar tidak hanya berfungsi sebagai titik transit, tetapi juga sebagai pusat pengelolaan yang penting dalam jaringan transportasi kereta api di wilayah tersebut.

Penggunaan Lahan dan Aktivitas Kawasan Sekitar Stasiun Kota Blitar

Stasiun Blitar terletak dekat dengan titik nol Kota Blitar, yaitu Alun-Alun Kota Blitar, yang menjadikan lokasi stasiun ini sangat strategis dan dikelilingi oleh berbagai aktivitas. Di sekitar Stasiun Blitar, terdapat banyak kegiatan perdagangan jasa yang berkembang, terutama di sepanjang Jalan Mastrip dan Jalan Anggrek, yang merupakan jalan utama menuju dan melewati stasiun. Rata-rata jenis perdagangan jasa yang ada di kawasan ini meliputi pangkas rambut, restoran, dan penjualan helm.

Keberadaan berbagai usaha ini tidak hanya mendukung aktivitas ekonomi lokal tetapi juga meningkatkan aksesibilitas bagi para pengguna jasa kereta api. Dengan banyaknya pilihan layanan di sekitar stasiun, para penumpang dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan mereka sebelum atau setelah melakukan perjalanan. Hal ini menunjukkan bahwa Stasiun Blitar berperan penting sebagai pusat kegiatan sosial dan ekonomi di wilayah Kota Blitar.



Gambar 2. Peta Sebaran Fasilitas dan Guna Lahan di kawasan sekitar Stasiun Blitar
Sumber : Analisis Penulis, 2025

Berdasarkan hasil analisis terhadap kondisi penggunaan lahan di sekitar Stasiun Blitar yang dilakukan oleh tim peneliti, diketahui bahwa dalam radius 800 meter, kawasan ini didominasi oleh penggunaan lahan untuk perumahan serta perdagangan dan jasa. Lokasi Stasiun Blitar berdekatan

dengan beberapa pusat aktivitas ekonomi, seperti Pasar Templek, Kawasan Koridor Perdagangan dan Jasa di Jalan Merdeka, Pasar Pon, Pasar Legi, dan Mall Blitar Town Square (Blitos). Keberadaan fasilitas-fasilitas ini menunjukkan potensi pengembangan kawasan sebagai *Transit Oriented Development* (TOD) yang dapat meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas masyarakat.

Selain itu, kawasan sekitar Stasiun Blitar juga memiliki sejumlah fasilitas pendukung, termasuk hotel-hotel seperti Patria Palace Hotel, Grand Mansion Hotel, Hotel Sri Rejeki, Hotel Tugu Blitar, dan Puri Perdana Hotel. Kawasan ini juga dekat dengan pusat pemerintahan, seperti Kantor Walikota Blitar, Pendopo Hadi Negoro Kabupaten Blitar, dan Kantor DPRD Kota Blitar serta Alun-Alun Blitar. Pengembangan kawasan TOD di Stasiun Blitar menjadi penting mengingat keberadaan tiga kampus dalam radius tersebut, yaitu STIEKEN Blitar, UNU Blitar dan Universitas Madani Indonesia (Umina) Blitar. Dukungan akses layanan kesehatan juga tersedia di dekatnya, seperti RSI Aminah Blitar dan RSK Budi Rahayu. Pengembangan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Keterkaitan Stasiun Blitar dengan Daya Tarik Wisata dan Aksesibilitas Intermoda

Kota Blitar memiliki beberapa daya tarik wisata unggulan yang menarik bagi pengunjung. Berikut adalah beberapa di antaranya:

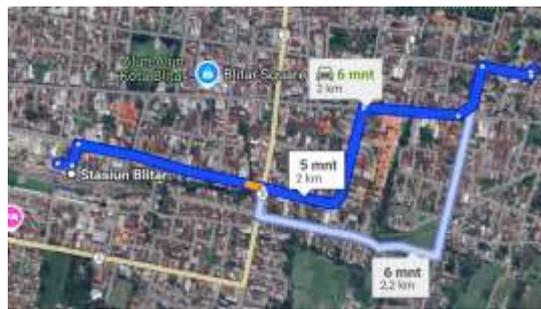
1. Makam Bung Karno: Sebagai tempat peristirahatan terakhir Presiden pertama Indonesia, Sukarno, makam ini tidak hanya memiliki nilai sejarah yang tinggi tetapi juga menjadi objek wisata kebangsaan yang menarik banyak pengunjung. Pengembangan kawasan ini terus dilakukan untuk meningkatkan kunjungan wisatawan, dengan berbagai atraksi pendukung yang tersedia.
2. Museum Proklamator Bung Karno: Museum ini berfungsi sebagai objek wisata edukatif yang menyimpan berbagai koleksi dan informasi mengenai perjuangan Bung Karno dan sejarah kemerdekaan Indonesia. Museum ini menjadi salah satu destinasi penting bagi wisatawan yang ingin belajar lebih dalam tentang sejarah bangsa.
3. Masjid Ar-Rahman: Dikenal sebagai destinasi wisata religi, masjid ini memiliki arsitektur yang terinspirasi oleh Masjid Nabawi. Keunikan desain dan keindahan bangunannya menjadikannya tempat yang menarik untuk dikunjungi, baik untuk ibadah maupun wisata.
4. Istana Gebang merupakan rumah bersejarah yang pernah dihuni oleh keluarga Bung Karno, Presiden pertama Republik Indonesia. Saat ini, Istana Gebang berfungsi sebagai museum yang menyimpan berbagai koleksi dan informasi mengenai kehidupan Bung Karno serta sejarah perjuangan kemerdekaan Indonesia. Revitalisasi interior Istana Gebang bertujuan untuk menciptakan ruang yang nyaman dan edukatif bagi pengunjung, dengan desain yang menggabungkan elemen tradisional dan modern.
5. Museum Peta, di sisi lain, merupakan museum yang didedikasikan untuk mengenang peristiwa penting dalam sejarah Indonesia, khususnya terkait dengan perjuangan kemerdekaan. Museum ini menyajikan berbagai artefak dan informasi mengenai peristiwa-peristiwa penting dalam sejarah bangsa, memberikan wawasan mendalam kepada pengunjung tentang perjalanan sejarah Indonesia.
6. Pasar ikan Sukhoi, Sentra Usaha Ikan Hias dan Koi Kota Blitar. Kota Blitar dikenal sebagai salah satu sentra produksi ikan hias koi di Indonesia, dan salah satu inisiatif yang dilakukan oleh pemerintah kota adalah pengembangan Pasar Ikan Sukhoi. Pasar ini telah mengalami revitalisasi untuk memperkuat branding Kota Blitar sebagai ibukota ikan hias koi di Indonesia. Revitalisasi Pasar Ikan Sukhoi bertujuan untuk meningkatkan daya tarik pasar bagi pengunjung dan pelaku usaha, serta menyediakan fasilitas yang lebih baik untuk perdagangan ikan hias dan koi.



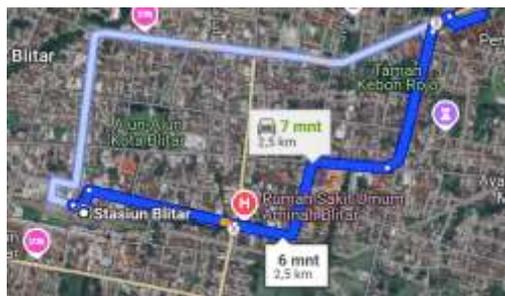
Gambar 3.
Jarak ke Kawasan MBK



Gambar 4.
Jarak ke Masjid Ar Rahman



Gambar 5.
Jarak ke Istana Gebang



Gambar 5.
Jarak ke Museum PETA



Gambar 6.
Jarak ke Pasar Ikan Sukhoi

Pengembangan Area Stasiun Blitar sebagai kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) memerlukan perhatian khusus terhadap aksesibilitas intermoda. Salah satu moda transportasi umum yang melayani masyarakat di luar Kota Blitar adalah Terminal Tipe A Patria Blitar, yang berfungsi menghubungkan kota ini dengan kota-kota lain melalui layanan bus. Terminal Patria terletak sekitar 3,5 km dari Stasiun Blitar, memberikan opsi transportasi tambahan bagi penumpang yang ingin berpindah moda. Namun, tantangan yang dihadapi adalah akses penghubung berupa angkutan kota yang sebelumnya beroperasi di dekat Terminal Patria. Angkutan kota tersebut kini telah lama tidak berfungsi dan ditinggalkan oleh masyarakat, sehingga mengurangi konektivitas antara terminal dan stasiun.



Gambar 7. Jarak dari Terminal Tipe A Patria Kota Blitar ke Stasiun Blitar

Peluang, Kendala dan Solusi Pengembangan Kawasan TOD di Stasiun Blitar

Peluang dalam pengembangan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di Sekitar Stasiun Blitar adalah sebagai berikut :

1. Integrasi Moda Transportasi: Potensi untuk menghubungkan kereta api dengan angkutan umum lain (seperti bus, angkutan kota) atau fasilitas pedestrian/bersepeda, meningkatkan aksesibilitas.
2. Dukungan Stakeholders: Pelibatan pemerintah daerah, operator kereta, dan swasta dalam perencanaan tata ruang berbasis TOD.
3. Lokasi Strategis: Stasiun Blitar dapat menjadi pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan hunian campuran (mixed-use) dalam radius 400-800 meter.

4. Pengurangan Kemacetan: TOD dapat mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi dengan memprioritaskan transportasi umum dan non-motor.
5. Peningkatan Ekonomi dan Nilai Properti: TOD dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan nilai properti di sekitar stasiun, seperti yang terlihat dalam berbagai implementasi global. Ini memberikan peluang bagi Blitar untuk meningkatkan daya tarik investasi dan pengembangan ekonomi lokal.

Kendala dalam pengembangan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di Sekitar Stasiun Blitar adalah sebagai berikut :

1. Tata Ruang Tidak Terintegrasi: Kawasan sekitar stasiun mungkin belum dirancang untuk kepadatan campuran (*mixed-density*) atau *pedestrian-friendly*.
2. Keterbatasan Lahan: Kepemilikan lahan yang terfragmentasi dan konversi lahan tidak terencana di sekitar stasiun.
3. Koordinasi Antar-Pihak: Tantangan sinkronisasi kebijakan antara pemerintah, swasta, dan masyarakat.
4. Infrastruktur Tidak Memadai: Kurangnya fasilitas pejalan kaki, parkir terpadu, atau ruang publik yang mendukung aktivitas transit.
5. Ketidaksetaraan Sosial dan Gentrifikasi: Implementasi TOD dapat menyebabkan gentrifikasi, yang meningkatkan ketidaksetaraan antara kelompok masyarakat yang berbeda, terutama dalam distribusi sumber daya dan peluang.

Solusi dalam pengembangan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) di Sekitar Stasiun Blitar adalah sebagai berikut :

1. Revisi Kebijakan Tata Ruang:
 - a. Menetapkan regulasi zonasi campuran (perumahan, komersial, ruang publik) dalam radius TOD.
 - b. Memastikan ketersediaan jalur pedestrian dan siklus yang aman dan terhubung.
2. Kolaborasi Multi-Pihak:
 - a. Membentuk forum koordinasi antara pemerintah, operator kereta, pengembang, dan komunitas lokal.
 - b. Mengoptimalkan peran BUMD atau swasta dalam pembangunan infrastruktur pendukung.
3. Peningkatan Infrastruktur:
 - a. Membangun halte terintegrasi, area parkir sepeda, dan ruang tunggu penumpang yang nyaman.
 - b. Memperluas jaringan transportasi feeder (mini-bus, shuttle) dari stasiun ke kawasan sekitarnya.
4. Insentif Investasi:
 - a. Memberikan kemudahan perizinan atau insentif fiskal bagi pengembang yang membangun kawasan campuran di sekitar stasiun.
 - b. Mengembangkan skema KPBU (Kemitraan Pemerintah dan Badan Usaha) untuk proyek infrastruktur TOD.
5. Sosialisasi dan Edukasi:
 - a. Kampanye penggunaan transportasi umum dan manfaat TOD kepada masyarakat melalui media lokal.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan oleh tim peneliti, penelitian ini menghasilkan beberapa temuan penting yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Potensi Pengembangan Transit-Oriented Development (TOD)

Kawasan Stasiun Blitar menunjukkan potensi signifikan untuk pengembangan TOD. Aksesibilitas yang baik terhadap transportasi publik dan ketersediaan lahan kosong menjadi faktor kunci yang mendukung inisiatif ini. Dengan memanfaatkan potensi tersebut, kawasan ini dapat berkembang menjadi pusat aktivitas yang terintegrasi dengan sistem transportasi.

2. Tantangan yang Dihadapi

Meskipun terdapat peluang besar, penelitian ini mengidentifikasi beberapa tantangan yang perlu diatasi. Kendala seperti kurangnya dukungan kebijakan, infrastruktur yang belum memadai, dan tantangan dalam partisipasi masyarakat menjadi isu penting yang harus diperhatikan agar pengembangan TOD dapat berjalan dengan efektif.

3. Rekomendasi Strategis

Untuk mengatasi tantangan tersebut, penelitian ini merekomendasikan beberapa solusi strategis. Peningkatan kolaborasi antara pemangku kepentingan, pengembangan infrastruktur yang ramah pejalan kaki, serta sosialisasi manfaat TOD kepada masyarakat merupakan langkah-langkah penting yang perlu diimplementasikan. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan dukungan masyarakat terhadap pengembangan TOD.

4. Kontribusi untuk Perencanaan Wilayah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan bagi perencanaan wilayah yang lebih berkelanjutan di Indonesia. Terutama dalam konteks kota menengah seperti Blitar, temuan ini dapat menjadi acuan bagi pengambil keputusan dalam merancang kebijakan dan strategi pembangunan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan gambaran tentang potensi dan tantangan pengembangan TOD di Stasiun Blitar, tetapi juga menawarkan rekomendasi praktis untuk mewujudkan visi tersebut dalam konteks perencanaan wilayah yang lebih baik.

SARAN

Berdasarkan temuan dan kesimpulan yang telah diuraikan, berikut adalah beberapa saran yang dapat dipertimbangkan untuk penelitian selanjutnya dan implementasi pengembangan *Transit-Oriented Development* (TOD) di kawasan Stasiun Blitar:

1. Penelitian Lanjutan tentang Kebijakan dan Regulasi

Melakukan penelitian lebih mendalam mengenai kebijakan dan regulasi yang mendukung pengembangan TOD. Hal ini penting untuk memahami bagaimana kebijakan yang ada dapat diperkuat atau diperbaharui agar lebih mendukung inisiatif TOD, serta untuk mengidentifikasi best practices dari daerah lain yang telah berhasil.

2. Analisis Partisipasi Masyarakat

Melakukan studi tentang tingkat partisipasi masyarakat dalam pengembangan TOD. Penelitian ini dapat mengeksplorasi cara-cara untuk meningkatkan keterlibatan masyarakat, termasuk metode sosialisasi yang lebih efektif dan pendekatan partisipatif dalam perencanaan.

3. Evaluasi Infrastruktur Ramah Pejalan Kaki

Melakukan evaluasi terhadap infrastruktur yang ada, dengan fokus pada pengembangan fasilitas ramah pejalan kaki. Penelitian ini dapat mencakup analisis kebutuhan masyarakat akan jalur pejalan kaki, tempat berkumpul, dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.

4. Pengembangan Model Kolaborasi Pemangku Kepentingan

Menyusun model kolaborasi antara berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, swasta, dan masyarakat. Penelitian ini dapat menggali cara-cara efektif untuk membangun kemitraan yang saling menguntungkan dalam pengembangan TOD, serta strategi untuk meningkatkan komunikasi antar pemangku kepentingan.

5. Studi Dampak Sosial dan Ekonomi

Melakukan studi dampak sosial dan ekonomi dari penerapan TOD di kawasan Stasiun Blitar. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi bagaimana pengembangan TOD dapat mempengaruhi kualitas hidup masyarakat, pertumbuhan ekonomi lokal, serta keberlanjutan lingkungan.

6. Penyusunan Rencana Aksi Implementasi

Mengembangkan rencana aksi konkret untuk implementasi pengembangan TOD berdasarkan hasil penelitian ini. Rencana aksi tersebut harus mencakup langkah-langkah praktis, waktu pelaksanaan, serta penentuan indikator keberhasilan yang jelas.

DAFTAR PUSTAKA

- Asfarinal, N., Barus, L. S., & Djaja, B. M. (2022). Strategi Pengembangan Sistem Transportasi dengan Pendekatan Transit Oriented Development (TOD) pada Kawasan Kota Tua Jakarta. *Jurnal Riset Jakarta*, 15(2), 97-106.
- Aulia, S., Anisa, S. N., Indah, A., Dipa, M. A. K., & Panorama, M. (2024). Analisis peran infrastruktur dalam pertumbuhan ekonomi pembangunan di Kota Palembang. *Jurnal Publikasi Ekonomi Dan Akuntansi (JUPEA)*, 4(1).
- Dhony, P. S., Winaya, A., Krisdiyanto, A., & Dewi, K. (2023). Kajian Manajemen Transportasi Untuk Perencanaan Ekowisata Bukit Watu Belah di Kalurahan Banjarasri Kapanewon Kalibawang: Study of Transportation Management for Bukit Watu Belah Ecotourism Planning in Kalurahan Banjarasri Kapanewon Kalibawang. *Jurnal Suara Pengabdian* 45, 2(1), 30-36.
- Gholib, A. (2020). Penataan Permukiman Di Kawasan Kampung Seng Kota Blitar. REVITALISASI: *Jurnal Ilmu Manajemen*, 8(1), 1-14.
- Hilmy, M. N., Daryanto, T. J., & Pitana, T. S. (2020). Efektivitas Sistem Memusat pada Tata Massa Wisata Telaga Madirda di Karanganyar. *Senthong*, 3(1).
- Juliana, A., Senopati, A. A., & Diana, L. (2021). Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di Kawasan Plaza Indonesia, Jakarta. *Jurnal Architecture Innovation*, 5(1), 1-24.
- Lestiyono, S. (2025). Efisiensi Penggunaan Transportasi Publik Berbasis Rel (Literature Review). *LANCAH: Jurnal Inovasi dan Tren*, 3(1), 124-130.
- Mungkasa, O. (2023). Mewujudkan Transit Oriented Development (TOD) di Indonesia Rangkuman Pembelajaran Kota Mancanegara. Sumber : <https://www.academia.edu/oswarmungkasa>.
- Perdana, A. P. (2020). *Faktor Penyebab Masalah Pengadaan Tanah Pada Proyek Infrastruktur Ketenagalistrikan Di Jawa Timur* (Doctoral dissertation, Institut Teknologi Sepuluh Nopember).
- Pitaloka, D. A., Suryani, F., Dinariana, D., & Nurjaman, H. N. (2025). Karakteristik Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda dalam Efektivitas Kawasan TOD Di Dukuh Atas Jakarta. *IKRA-ITH Teknologi Jurnal Sains dan Teknologi*, 9(1), 19-26.
- Prihatiningrum, A., & Oktavallyan, D. O. (2018). ASPEK PEMBENTUK KAWASAN TRANSIT TERHADAP HIBRIDITAS KAWASAN STASIUN SOLOBALAPAN DAN TERMINAL TIRTONADI KOTA SURAKARTA. *Inersia: Jurnal Teknik Sipil*, 10(1), 21-30.
- Sagara, R., Setiawan, A. H., & Purnawan, E. (2025). Dinamika Kependudukan dan Ketenagakerjaan: Tantangan dan Kebijakan Berkelanjutan untuk Indonesia. *Jurnal Alwatzikhoebillah: Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, Humaniora*, 11(1), 317-329.
- Subhaktiyasa, P. G. (2024). Menentukan Populasi dan Sampel: Pendekatan Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. *Jurnal Ilmiah Profesi Pendidikan*, 9(4), 2721-2731.
- Winaya, A., Novan, D., & Hidayat, M. (2023). Analisis Peramalan Jumlah Penumpang Kereta Api dan Kapasitas Lintas Jalur Kertosono-Blitar dan Blitar-Kertosono. *Jurnal TESLINK: Teknik Sipil dan Lingkungan*, 5(2), 54-60.
- Yuliani, W., & Supriatna, E. (2023). *Metode penelitian bagi pemula*. Penerbit Widina.
- Yumhi, Y., & Ahmad, A. (2020). Tampilan Kepemimpinan Milenial: Pendekatan Penelitian Kualitatif. *E-Journal Studia Manajemen*, 9(3).