

ANALISIS LOKASI DAN PERENCANAAN KAWASAN KOMERSIAL ITERA (KKI) SEBAGAI UPAYA OPTIMALISASI ASET PERGURUAN TINGGI NEGERI MENUJU BLU

LOCATION ANALYSIS AND DEVELOPMENT PLANNING OF THE ITERA COMMERCIAL AREA TO OPTIMIZE STATE UNIVERSITY ASSETS TOWARDS BLU STATUS

M. Bobby Rahman ^{1a*}, Muhamad Asyam Al Amin ^{2a}, Amalia Listiani ^{3b}

^aProgram Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sumatera; email: mbobby@pwk.itera.ac.id

^bProgram Studi Sains Aktuaria, Institut Teknologi Sumatera

Info Artikel:

- Artikel Masuk: 13/7/2025
- Artikel diterima: 14/7/2025
- Tersedia Online: 17/7/2025

ABSTRAK (dalam Bahasa Indonesia)

Artikel ini bertujuan untuk menentukan tapak Kawasan Komersial Institut Teknologi Sumatera (KKI) dan rencana alokasi ruang untuk mendukung proses transformasi Institut Teknologi Sumatera (Itera) menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Layanan Umum (PTN-BLU). Melalui pendekatan perencanaan tapak dan metode deduktif berbasis analisis spasial dan kualitatif, penelitian ini mengidentifikasi lokasi strategis, kondisi fisik lahan, kebutuhan pasar dari sivitas akademika dan masyarakat, serta menyusun zonasi ruang dan rencana tapak yang adaptif terhadap kebutuhan layanan pendidikan dan ekonomi lokal. Keluaran dari artikel ini adalah rekomendasi lokasi dan rencana yang dihasilkan mencakup konsep ruang terbuka hijau, lanskap, sirkulasi, serta sistem drainase yang terintegrasi. Artikel ini menunjukkan argumentasi penulis bahwa optimalisasi aset lahan kampus untuk fungsi komersial merupakan pendekatan inovatif dalam pengembangan pendapatan alternatif di lingkungan perguruan tinggi negeri.

Kata Kunci: Perencanaan Tapak; Kawasan Pendidikan; Kawasan Komersial; Ruang Terbuka Hijau; BLU

ABSTRACT

This article aims to determine the location of the Institut Teknologi Sumatera (Itera) Commercial Area and the spatial allocation plan to support the transformation process of the Sumatra Institute of Technology (Itera) into a Public Service Agency State University (PTN-BLU). Through a site planning approach and deductive methods based on spatial and qualitative analysis, this study identifies strategic locations, physical land conditions, market needs from academics and the community, and compiles spatial zoning and site plans that are adaptive to the needs of educational services and the local economy. The output of this article is a location recommendation, and the resulting plan includes the concept of green open space, landscape, circulation, and an integrated drainage system. This article demonstrates the author's argument that optimizing campus land assets for commercial functions is an innovative approach in developing alternative income in the state university environment.

Keyword: Site Planning; Educational Area; Commercial Area; Green Open Space; Public Service Agency (BLU)

Cara men-sitasi (APA 6th Style):

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58.

1. PENDAHULUAN

Perencanaan kawasan komersial merupakan suatu upaya untuk meningkatkan nilai tambah suatu lahan melalui peningkatan pendapatan atau pemasukan serta keuntungan bagi pemilik atau pengguna kawasan tersebut (Pausy & Nugroho, 2020). Kawasan Komersial menurut kamus Tata Ruang yaitu area yang mempunyai fungsi dominan untuk kegiatan komersial atau disebut sebagai kawasan pusat

perniagaan/usaha kota, letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota (Rajabessy, Sela, & Mastutie, 2015).

Di dalam konteks pendidikan tinggi, kawasan komersial belum banyak dibahas di dalam diskusi praktis maupun akademik. Padahal, beberapa kampus dunia sebenarnya telah menjadikan kawasan kampus sebagai lokasi berdirinya perusahaan rintisan (Di Grigorio & Shane, 2003), anak usaha mandiri (*spin-off*) (Minh & Van, 2022), pusat perbelanjaan (Misalnya kampus IPB University), hotel atau pusat pendapatan perguruan tinggi. Secara tidak langsung, perguruan tinggi sebenarnya telah mengarahkan lokasi di mana usaha tersebut berdiri sebagai kawasan komersil walaupun tidak secara kelembagaan dinyatakan sebagai kawasan komersial. Di dalam konteks Indonesia, pemerintah mendorong perguruan tinggi negeri untuk dapat meningkatkan pendapatannya dengan memanfaatkan sumber daya fisik dan manusia di dalam perguruan tinggi. Hal ini tercermin dari kebijakan untuk mendorong peralihan perguruan tinggi dari status satuan kerja menjadi Badan Layanan Umum (BLU) dan Perguruan Tinggi Berbadan Hukum (PTN-BH).

Untuk itu, salah satu langkah strategis adalah menetapkan sebagian kawasan perguruan tinggi sebagai kawasan komersial. Artikel ini berargumen bahwa penetapan kawasan komersial di perguruan tinggi setidaknya dapat meningkatkan potensi pendapatan dengan memanfaatkan lahan strategis secara ekonomis. Sekaligus penetapan kawasan komersial tersebut dapat melindungi potensi aset yang dimiliki sehingga tidak menghilangkan atau mengurangi nilai ekonomi dari lahan tersebut. Hal ini didukung oleh konsep perencanaan penggunaan lahan oleh Sitorus (2016) di mana penetapan guna lahan bertujuan untuk memberikan tatanan terarah dalam proses pengambilan keputusan terkait pemanfaatan lahan sehingga potensi lahan dan lingkungan sekitar dapat diberdayakan dengan kondisi yang paling menguntungkan/efisien.

Artikel ini mengambil lokasi studi kasus di kampus Institut Teknologi Sumatera (Itera). Itera adalah perguruan tinggi negeri yang berdiri sejak tahun 2014 di Lampung Selatan, Provinsi Lampung, dengan luas aset lahan sebesar 273 ha (Gambar 2). Antara periode 2024-2025, Itera sedang menjalani proses transformasi status kelembagaan dari Perguruan Tinggi Negeri Satuan Kerja (PTN-Satker) menjadi Perguruan Tinggi Negeri Badan Layanan Umum (PTN-BLU). Proses ini menuntut Itera untuk memaksimalkan potensi aset institusional sebagai sumber pendapatan alternatif (RSB Itera, 2024). Salah satu upaya strategis dalam konteks tersebut adalah pemanfaatan lahan kampus melalui pengembangan kawasan komersial yang terintegrasi dengan kebutuhan sivitas akademika dan masyarakat sekitar.

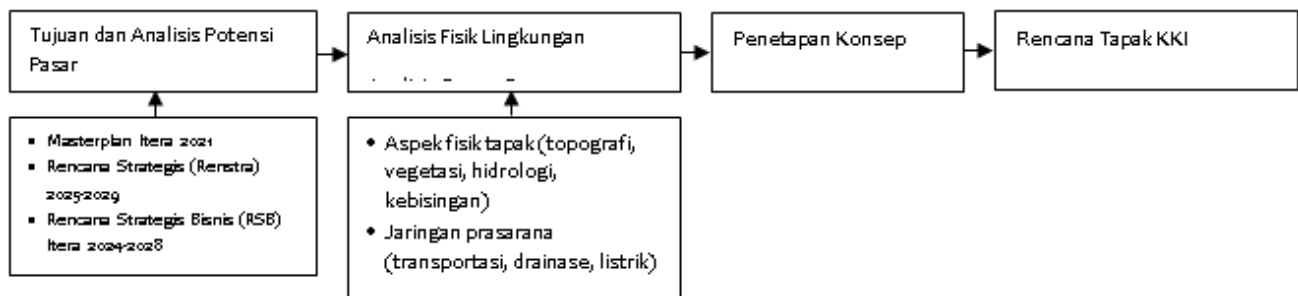
Penelitian ini bertujuan untuk menentukan tapak Kawasan Komersial Itera (KKI) dan rencana alokasi ruang untuk mendukung proses transformasi Itera menjadi PTN-BLU. Penelitian ini menggunakan pendekatan perencanaan tapak dan analisis spasial-kualitatif untuk menentukan lokasi strategis tapak, mengidentifikasi potensi pasar, mengevaluasi kondisi eksisting lahan, hingga pada akhirnya dapat mengusulkan konsep dan rencana tapak. Kebaruan dari penelitian ini terletak pada gagasan mengangkat upaya sistematis pemanfaatan aset lahan perguruan tinggi melalui penetapan kawasan komersial dan alokasi ruang tapaknya sebagai mesin pendapatan lembaga tanpa mengesampingkan fungsi pendidikan tinggi.

2. DATA DAN METODE

2.1. Desain Penelitian

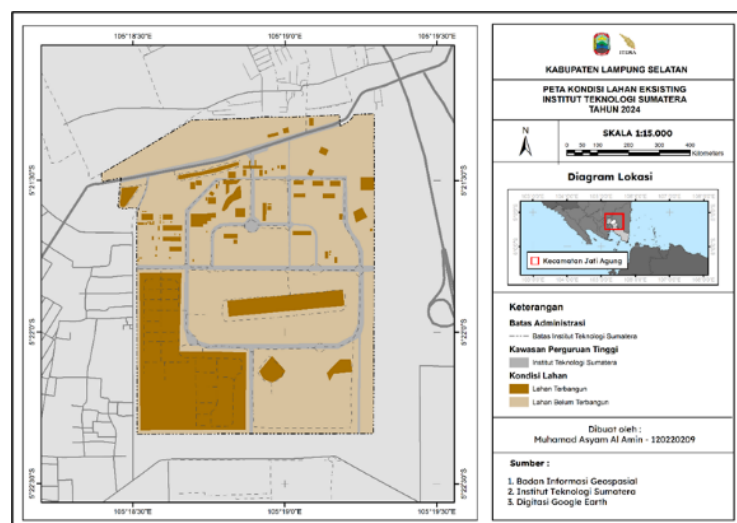
Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif. Pendekatan deduktif menurut Saunders, Lewis, & Thornhill (2016) ketika penelitian memiliki posisi teoritis yang mengarahkan pengumpulan data. Pendekatan ini diwujudkan melalui pengumpulan data umum dari berbagai dokumen kebijakan, preseden, literatur, dan kondisi eksisting. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis untuk mencari pembenaran untuk mengusulkan lokasi tapak KKI dan rencana tapak yang mendukung KKI.

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28



Gambar 1. Kerangka Analisis Penelitian (Diadaptasi dari Sinatra dkk, 2022 dan La Gro, 2008)

Data primer dikumpulkan melalui observasi langsung terhadap kondisi eksisting tapak dan lingkungan sekitarnya. Sementara data sekunder berasal dari dokumen perencanaan seperti Renstra Itera 2025-2029 (Renstra Itera, 2025), Masterplan Itera 2021 (Masterplan Itera, 2021), dan RSB Itera 2024-2028. Analisis dilakukan terhadap beberapa variabel, yakni aspek fisik tapak (topografi, vegetasi, hidrologi, kebisingan), jaringan prasarana (transportasi, drainase, listrik), serta kebutuhan pasar berdasarkan permintaan dari civitas akademika dan masyarakat sekitar berdasarkan kerangka analisis tapak Sinatra, F., Ermawati, M., Mustofa, A. N. A., & Aziz (2022) dan LaGro (2008) (Gambar 1). Hasil analisis digunakan untuk menyusun zonasi ruang, organisasi antar ruang, dan blok plan rencana KKI.



Gambar 2. Deliniasi Lahan Kampus Itera (Penulis, 2024)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perumusan Tujuan dan Analisis Pasar

Arah kebijakan Itera menurut Rencana Strategis Itera 2024 (RSB Itera, 2024) adalah meningkatkan pendapatan berupa Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar 50 milyar pada tahun 2028. Rencana ini sejalan dengan rencana Itera bertransformasi menjadi BLU melalui proposal BLU yang telah diajukan pada tahun 2024. Hal ini juga ditegaskan di dalam Rencana Strategis Itera 2025-2029 di mana salah satu tujuan utama Itera meningkatkan PNBP sebesar 50 Milyar pada tahun 2029 (Renstra Itera, 2025). Sementara, Masterplan Itera 2021 yang hingga 2025 masih berlaku utamanya Itera diperuntukan sebagai fungsi pendidikan (Masterplan Itera, 2021). Adapula fungsi lain seperti konservasi melalui lahan yang didedikasikan

untuk kawasan Konservasi Flora Sumatera (KFS) Itera dan kawasan *sport center*. Masterplan tersebut belum mengakomodasi kawasan komersial atau belum memisahkan secara tegas mana kawasan komersial.

Oleh karena itu, gagasan utama fungsi perencanaan tapak ini yaitu adalah untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki untuk memberikan pendapatan tambahan bagi Itera melalui pemanfaatan aset lahan. Salah satunya berupa pengadaan kawasan komersial yang dapat menciptakan pendapatan yang lebih optimal untuk Itera. Hal ini telah dilembagakan melalui beberapa dokumen rencana sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya.

Sementara itu, potensi pasar berupa *captive market* (pasar yang nyata) adalah sivitas perguruan tinggi Itera. Sivitas akademika terdiri atas mahasiswa, dosen, dan tenaga kependidikan, memiliki kebutuhan akan berbagai layanan dan fasilitas yang dapat mendukung kehidupan kampus. Berdasarkan data demografis yang tersedia, terdapat sekitar 20.260 mahasiswa dan 1100 dosen dan tenaga kependidikan di tahun 2025. Kegiatan turunan yang dimaksud adalah kegiatan seperti wisuda dan resepsi pernikahan. Selain itu, kebutuhan untuk berbelanja di *shopping area* juga memperkuat potensi ini. Namun demikian, pebisnis di sekitar perguruan tinggi perlu mencari konsumen di luar civitas akademika untuk mempertahankan pendapatan (Rahman, 2016). Civitas akademika cenderung dipengaruhi oleh pola di mana sekitar 3-4 bulan setahun pendapatan usaha di sekitar kampus cenderung turun mengikuti turunnya aktivitas perkuliahan.

Dengan adanya peningkatan jumlah demografi Itera, tentu kebutuhan ruang dan fasilitas pelayanan juga akan bertambah. Kebutuhan ini dapat meliputi akses terhadap tempat rekreasi seperti tempat hiburan yaitu pusat perbelanjaan, ruang pertemuan untuk kegiatan akademik dan non-akademik. Serta, kebutuhan ruangan untuk wisuda Itera yang mana saat ini pelaksanaan wisuda dilaksanakan di luar ruangan (menggunakan tenda). Oleh karena itu, melihat proyeksi kedepannya jumlah mahasiswa meningkat adalah permintaan yang sangat dibutuhkan oleh Itera.

Pasar lain yang potensial tentu saja adalah penduduk kota Bandarlampung sebesar 1.2 juta jiwa (BPS Provinsi Lampung, 2025). Selain itu, mengingat kota Bandarlampung merupakan PKN bagi Provinsi Lampung potensi pasar menjadi meningkat sejumlah populasi masyarakat di Provinsi Lampung yaitu sebesar 9.5 juta jiwa (BPS Provinsi Lampung, 2025). Lampung juga menjadi daya tarik bagi wisatawan yang berasal dari Sumatera Selatan dan pulau Jawa. Dengan akses tol yang sudah terhubung ke pelabuhan Bakauheni sehingga hanya membutuhkan waktu tempuh 1 hingga 1.5 jam dari pelabuhan Bakauheni ke lokasi KKI sehingga mempermudah akses wisatawan yang datang ke Lampung dari Jawa melalui tol. Begitu pula dari Sumatera Selatan, dari Palembang – Bandarlampung saat ini dapat ditempuh hanya dalam waktu 4 – 5 jam melalui tol. Posisi kampus Itera yang hanya berjarak sekitar 400-meter dari pintu tol tran Sumatera Kota Baru memperkuat potensi ini. Bandar udara (Bandara) Raden Inten II ke kampus Itera dapat ditempuh selama 20 – 30 menit melalui tol.

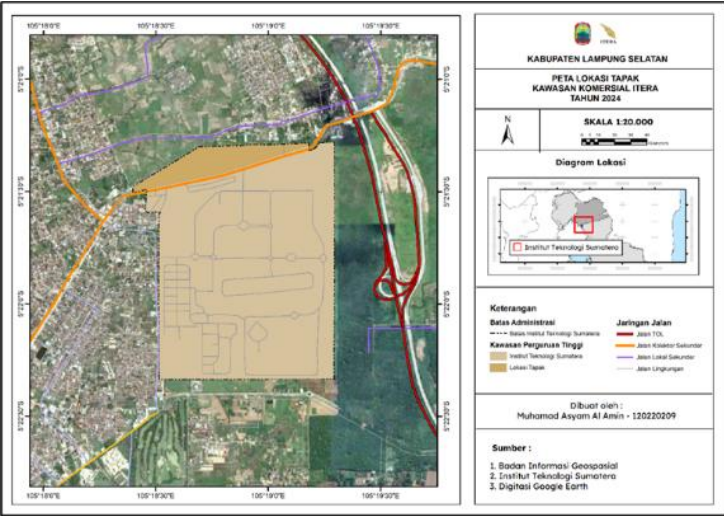
3.2. Analisis Penentuan Lokasi Tapak Kawasan Komersial Itera

Lahan Itera secara umum terbagi menjadi dua bagian, yaitu sisi Utara dan sisi Selatan. Sisi Utara lahan Itera memiliki luas tanah sebesar 37,62 Ha (Gambar 3). Sisi Utara secara eksisting digunakan untuk Wisma, gedung *training center*, dan Rumah Dinas Rektor yang secara total luas untuk alokasi ini 2 ha. Sementara lokasi kegiatan pendidikan berada di sisi Selatan kampus. Sekitar 20% dari total lahan 230 ha yang terpakai di sisi Selatan kampus. Sisi Selatan termasuk 50 ha yang didedikasikan untuk KFS. Secara strategis lokasi KKI dapat diposisikan pada sisi Utara kampus Itera untuk memisahkan dengan fungsi pendidikan sehingga tidak mengganggu proses pembelajaran.

Kedua sisi lahan ini dipisahkan oleh Jalan Terusan Ryacudu. Jalan ini menghubungkan wilayah kota Bandarlampung dan Lampung Selatan. Status jalan ini merupakan jalan kolektor provinsi di mana menjadi akses utama menuju ke jalan tol lintas Sumatera melalui gerbang kota baru serta menghubungkan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yaitu Kota Baru dan Pusat Kegiatan Nasional (PKN) kota Bandarlampung. Berdasarkan proyeksi Meliza (2018) volume kendaraan yang melintas pada tahun 2028 di jalan Terusan

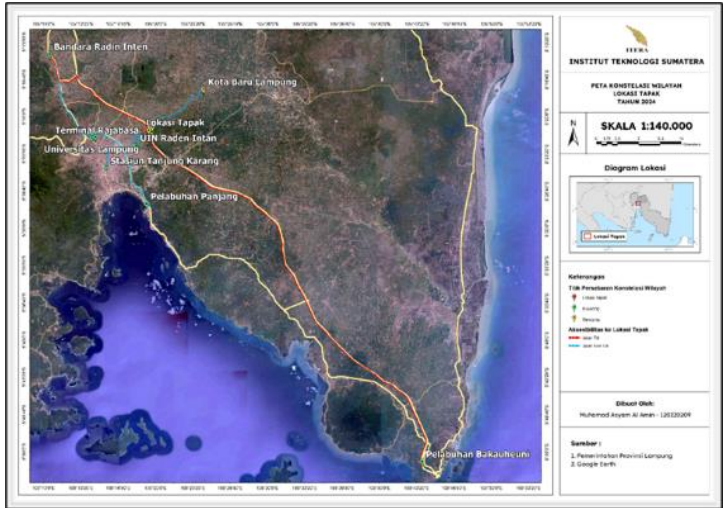
Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. Zoning: Journal of Urban and Regional Planning, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28

Ryacudu adalah sebesar 1227 smp/jam dari arah Timur-Barat dan sebesar 2154 smp/jam pada arah Barat-Timur. Dengan kapasitas 3836 smp/jam, maka pada tahun 2028 kondisi lalu lintas di jalan Terusan Ryacudu masuk ke dalam kategori agak padat (Barat-Timur) dan lancar (Timur-Barat) (Meliza, 2018).



Gambar 3. Lahan Kampus Itera Bagian Utara (Coklat Tua) (Penulis, 2024)

Lokasi lahan Itera juga terhubung dengan berbagai tempat strategis (Gambar 4). Infrastruktur strategis yang dimaksud seperti simpul transportasi Bandara Radin Inten II, Terminal Rajabasa, Pelabuhan Panjang, Pelabuhan Bakauheuni, Stasiun Tanjung Karang, Perguruan Tinggi Negeri (Universitas Lampung, UIN Raden Inten, dll), dan Kota baru (Calon ibu kota kabupaten baru di Provinsi Lampung). Hal ini menunjukkan potensi strategis kampus Itera dengan aksesibilitas yang tersedia. Lebih lengkap kedekatan lokasi Itera dengan prasarana strategis transportasi secara khusus dapat dilihat pada tabel 1.



Gambar 4. Konstelasi Lokasi Usulan Tapak (Penulis, 2024)

Dari kondisi-kondisi di atas, potensi lahan Itera baik di sisi Utara dan Selatan sangat besar mengikat posisinya yang dilalui oleh jalan kolektor yang menghubungkan PKN dan PKW. Akses dan kedekatan dengan sarana prasarana strategis di Provinsi Lampung menambah poin lokasi kampus Itera yang strategis. Selain

itu, sebagai pintu gerbang menuju kota Bandarlampung dari luar Provinsi Lampung juga menjadi nilai tambah. Namun jika mempertimbangkan kondisi eksisting penggunaan lahan di mana sisi Selatan telah lebih banyak dimanfaatkan untuk pendidikan maka preferensi sisi Utara sebagai kawasan komersial menjadi lebih baik. Kondisi 2% penggunaan menjadi dasar sekaligus pertimbangan bahwa fungsi komersial perlu dipisahkan dari fungsi pendidikan untuk menjaga ketenangan dan privasi proses pendidikan.

Tabel 1. Aksesibilitas Lokasi Kampus Terhadap Simpul-Simpul Strategis (Hasil analisis, 2024)

Simpul	Moda	Waktu Tempuh
Bandara Radin Inten II	Kendaraan Roda Dua (Non-Toll)	42 menit (29 km) (Warna Biru)
	Kendaraan Roda Empat (Toll)	29 menit (29 km) (Warna Merah)
Terminal Rajabasa (Terminal tipe A)	Kendaraan Roda Dua (Non-Toll)	18 menit (13 km)
	Kendaraan Roda Empat (Non-Toll)	19 menit (13 km)
Stasiun Tanjung Karang	Kendaraan Roda Dua (Non-Toll)	21 menit (12 km)
	Kendaraan Roda Empat (Non-Toll)	25 menit (12 km)
Pelabuhan Bakauheuni	Kendaraan Roda Dua (Non-Toll)	2 jam 6 menit (94 km) (Warna Biru)
	Kendaraan Roda Empat (Toll)	1 jam 7 menit (84 km) (Warna Merah)
Pelabuhan Panjang	Kendaraan Roda Dua (Non-Toll)	27 menit (16 km)
	Kendaraan Roda Empat (Non-Toll)	29 menit (16 km)

3.3. Analisis Kondisi Tapak

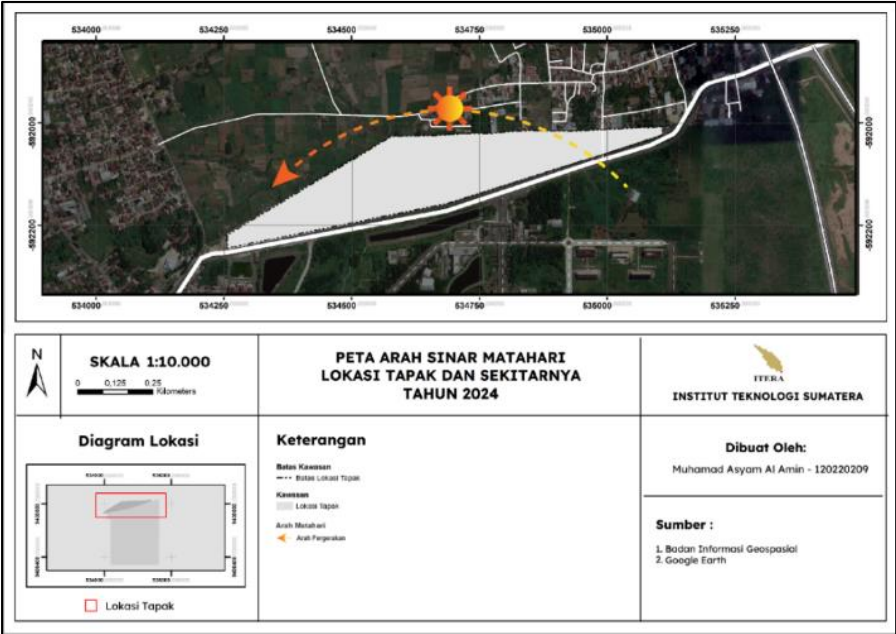
Variabel pertama yang dipertimbangkan untuk analisis lokasi KKI adalah suhu udara. Suhu rata-rata tahunan pada lokasi KKI berkisar 22°C - 35°C. Suhu terendah lokasi tapak yakni pada bulan September dengan suhu 20.8°C, dan suhu tertinggi pada bulan Oktober dengan suhu 38.1°C. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa suhu pada lokasi KKI termasuk cukup tinggi pada puncak musim panas. Hal ini perlu direspon dengan desain bangunan yang adaptif terhadap interval suhu di atas yang sebaiknya memprioritaskan strategi untuk pendinginan alamiah dan kenyamanan suhu. Bangunan dapat memanfaatkan pendingin alami tanaman vertikal untuk mengurangi penyerapan panas.

Hal lain yang juga menjadi faktor yang mempengaruhi panas di lokasi KKI adalah arah sinar matahari. Berdasarkan hasil observasi secara langsung, data arah penyinaran matahari diilustrasikan pada Gambar 5. Arah pergerakan matahari yang ditunjukkan oleh garis oranye dan kuning menunjukkan lintasan matahari dari Timur ke Barat. Rekomendasi bagi desain ruang-ruang dalam bangunan memerlukan pencahayaan alami bisa ditempatkan di sisi bangunan menghadap timur atau barat untuk memanfaatkan penyinaran matahari pagi atau sore. Sinar matahari dari arah Barat perlu menjadi perhatian khusus mengingat waktu siang hingga sore menjadi puncak terpanas sinar matahari. Sebaliknya, ruang yang sensitif terhadap panas dapat ditempatkan di sisi utara atau selatan untuk menghindari paparan langsung sinar matahari.

Dari sisi kelembaban udara, lokasi KKI memiliki nilai kelembaban tahunan sebesar 72%. Data ini menunjukkan bahwa kelembaban udara pada lokasi KKI termasuk cukup lembab yang umum ditemui di

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28

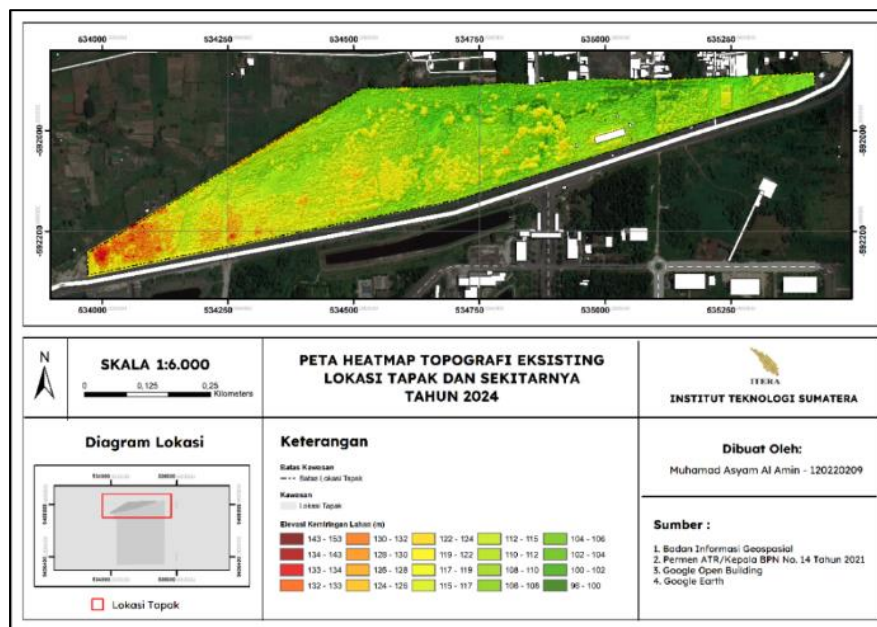
wilayah tropis Indonesia sehingga dibutuhkan desain yang nyaman untuk merespon kondisi kelembaban cukup tinggi. Ventilasi yang baik dapat di desain pada bangunan untuk menjaga sirkulasi udara agar tetap segar dan mengurangi kelembapan berlebih di dalam ruangan.



Gambar 5. Peta Arah Sinar Matahari di Lokasi Tapak (Penulis, 2024)

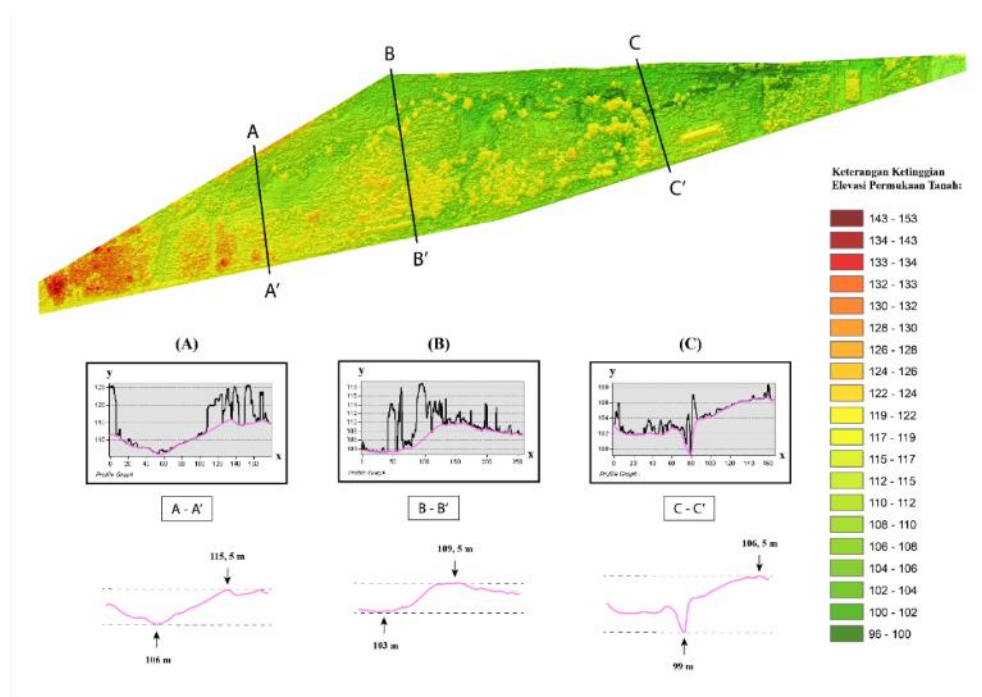
Kondisi curah hujan tahunan di lokasi tapak pada tahun 2023 berada di kelas 1.501 – 2000 mm. Data ini menunjukkan lokasi KKI memiliki kondisi curah hujan yang sedang untuk curah hujan rata-rata di Indonesia. Curah hujan yang masuk kategori sedang ini harus menjadi pertimbangan termasuk kondisi topografi yang akan dijelaskan kemudian. Desain alokasi ruang pada lokasi tapak dapat fokus pada penempatan area terbuka hijau dan drainase yang cukup untuk menangani aliran air hujan. Ruang bangunan komersial dapat ditempatkan di area yang lebih tinggi dan dilengkapi dengan resapan air untuk menghindari genangan. Desain sirkulasi pula, seperti jalan atau trotoar, perlu direncanakan dengan kemiringan yang cukup untuk mengarahkan air ke saluran drainase. Selain itu, area terbuka hijau dapat berfungsi sebagai daerah penyerapan air.

Data topografi di lokasi KKI menunjukkan bahwa lokasi KKI tidak rata. Terdapat lokasi yang cenderung memiliki titik ketinggian rendah dibandingkan titik tertingginya. Perbedaan ketinggian dapat mencapai kurang lebih 30 m. Gambar 6 merupakan peta topografi berupa garis-garis kontur. Peta topografi pada gambar 6 memberikan informasi lahan rata dan tidak rata di lokasi KKI. Gambar 6 menggunakan jarak interval sejauh 5 m. Jarak interval tersebut dipilih karena jarak tersebut memudahkan untuk melihat ketelitian kondisi lahan. Peta kontur pada gambar 6 divisualisasi dengan menggunakan metode *heatmap*.



Gambar 6. Peta Heatmap Topografi Eksisting Lokasi Tapak (Penulis, 2024)

Peta *heatmap* merupakan peta yang mempresentasikan data menggunakan gradien warna. Setiap warna memberikan informasi berupa klasifikasi kondisi tanah dari tinggi hingga kondisi tanah yang rendah. Kondisi tanah yang tinggi di visualisasikan dengan warna merah pekat. Sementara, kondisi tanah yang rendah di visualisasikan dengan warna hijau pekat. Namun agar lebih akurat, klasifikasi warna pada peta *heatmap* perlu membutuhkan data tambahan untuk mengetahui elevasi keadaan kemiringan dan ketinggian suatu tanah. Data tersebut dapat dilihat menggunakan *profile graph*. Cara ini dapat digunakan untuk mengetahui elevasi keadaan kemiringan dan ketinggian suatu tanah dalam bentuk profil grafik. Adapun caranya yaitu dengan melakukan tarik garis pada titik tertentu pada peta. Setelah selesai melakukan tarik garis, profil grafik akan terlihat. Dari data profil grafik, terdapat data informasi panjang garis yang ditarik dan ketinggian lahannya. Panjang garis ditandai dengan huruf X yaitu berupa jarak suatu lahan dalam satuan meter (m). Kemudian, huruf Y menandakan ketinggian kondisi tanah dalam satuan meter (m). Setelah jarak dan ketinggian sudah diketahui, kemiringan lahan dapat diketahui dari hasil tarik garis pada titik tertentu. Gambar 7 merupakan ilustrasi penggunaan data profil grafik pada lokasi tapak.



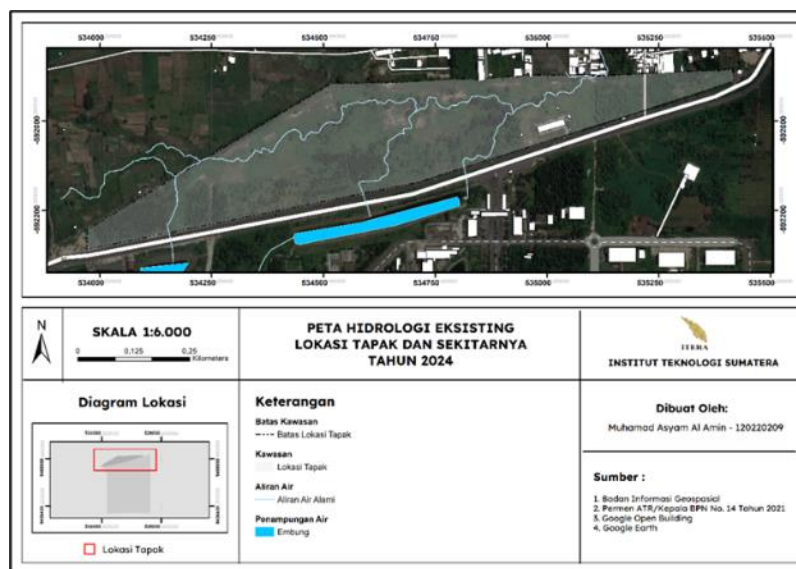
Gambar 7. Peta Heatmap Topografi Eksisting Lokasi Tapak (Penulis, 2024)

Berdasarkan ilustrasi yang ditampilkan pada Gambar 7 terdapat tiga profil grafik yang berbeda kondisi kemiringan lahannya. Point A memiliki permukaan tanah terendah yaitu 106 m dan permukaan tanah tertinggi 115,5 m. Sehingga selisih jarak dari permukaan tanah terendah hingga tertinggi yaitu 9,5 m. Berikutnya, point B memiliki permukaan tanah terendah yaitu 103 m dan permukaan tanah tertinggi 109,5 m dan selisih jarak dari permukaan tanah terendah hingga tertinggi yaitu 6,5 m. Terakhir, point C memiliki permukaan tanah terendah yaitu 99 m dan permukaan tanah tertinggi 106,5 m. Sehingga selisih jarak dari permukaan tanah terendah hingga tertinggi yaitu 7,5 m. Namun data yang telah diolah di atas hanya merupakan ilustrasi contoh profil grafik lokasi tapak dan belum bisa dapat disimpulkan kondisi kemiringan lahan lokasi tapak secara keseluruhan.

Pada lokasi KKI, jenis tanah merupakan tanah *Chromic Luvisols*. Dapat disimpulkan tanah ini memiliki tingkat kesuburan yang moderat hingga tinggi, terutama karena kandungan bahan organik yang cukup dan kemampuan tanah untuk menahan nutrisi. Berdasarkan kandungan bahannya, tanah ini sering digunakan pada lahan pertanian. Area yang tidak digunakan untuk bangunan dapat dialokasikan untuk ruang terbuka hijau atau taman yang bisa mendukung keanekaragaman hayati dan memberikan manfaat lingkungan. Selain itu, karena tanah ini sering digunakan untuk pertanian, ruang-ruang hijau dapat diintegrasikan dengan konsep urban farming atau taman komunitas yang dapat memberikan nilai tambah dan mendukung konsep kawasan yang ramah lingkungan serta produktif. Tanah di lokasi KKI sekaligus dapat menjadi potensi untuk menanam vegetasi yang sesuai dengan kebutuhan yang didukung oleh jenis tanah yang relatif subur.

Lokasi KKI secara geologi tersusun oleh Formasi Lampung (QTI) yang terdiri dari tuff berbatu apung, tuff riolitik, tuff padu tuffit, batu lempung tuffan, dan batu pasir tuffan. Teridentifikasi jenis batuan pada lokasi tapak dapat menjadi bahan pertimbangan dalam perencanaan alokasi ruang. Area dengan jenis batuan Formasi Lampung (QTI) perlu perencanaan yang matang untuk menghindari kerusakan akibat erosi atau penurunan tanah. Ruang-ruang bangunan komersial dapat ditempatkan di lokasi yang lebih stabil, sementara ruang terbuka hijau dan resapan air dapat ditempatkan untuk membantu mengelola aliran air dan mengurangi risiko erosi.

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58.
Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28

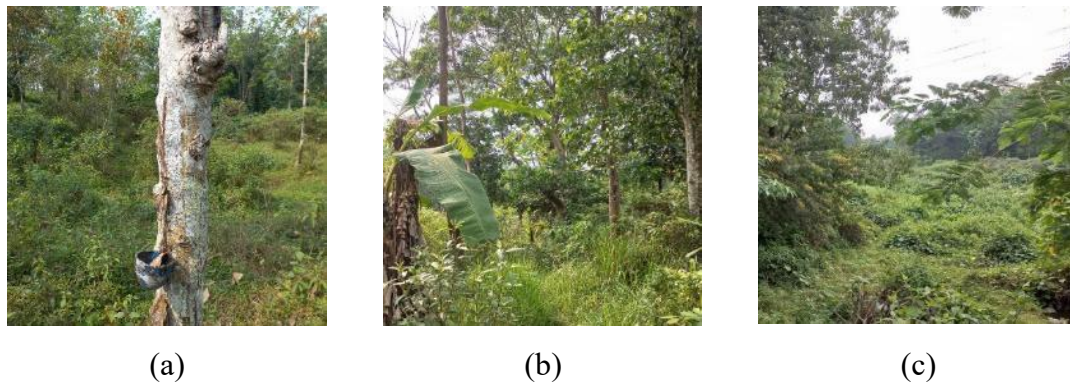


Gambar 8. Peta Hidrologi Eksisting di Lokasi KKI (Penulis, 2024)

Kondisi hidrologi di lokasi KKI terdapat aliran air alami berupa sungai kecil yang tidak cukup deras alirannya (Gambar 8). Aliran air tersebut berfungsi sebagai saluran dari embung eksisting yang ada di Itera. Dengan adanya aliran air alami berupa sungai kecil, sungai tersebut dapat dimanfaatkan sebagai elemen alami dalam desain tapak. Ruang terbuka hijau atau taman dapat dirancang di sekitar aliran sungai untuk meningkatkan estetika dan memberikan ruang rekreasi bagi pengunjung. Drainase juga perlu disiapkan agar sungai tetap berfungsi optimal dalam mengalirkan air secara alami. Aliran air alami berupa sungai kecil yang tidak cukup deras alirannya. Aliran air tersebut berfungsi sebagai saluran dari embung eksisting yang ada di Itera. Dengan adanya aliran air alami berupa sungai kecil, sungai tersebut dapat dimanfaatkan sebagai elemen alami dalam desain tapak. Ruang terbuka hijau atau taman dapat dirancang di sekitar aliran sungai untuk meningkatkan estetika dan memberikan ruang rekreasi bagi pengunjung. Drainase juga perlu disiapkan agar sungai tetap berfungsi optimal dalam mengalirkan air secara alami.

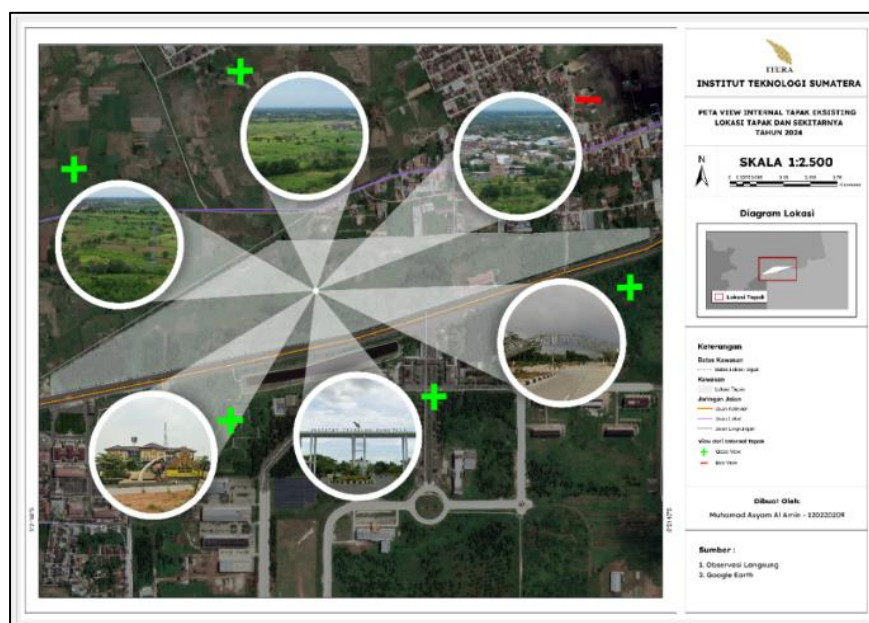
Gambar yang ditampilkan pada Gambar 9 adalah peta persebaran vegetasi eksisting di lokasi tapak. Kondisi eksisting vegetasi yang ada di lokasi tapak terdapat pohon karet, pohon pisang, dan lainnya. Persebaran vegetasi sulit untuk diidentifikasi karena secara keseluruhan dihiasi oleh tanaman liar. Vegetasi yang tersebar di lokasi tapak dapat dipertahankan dalam perencanaan zonasi alokasi ruang kawasan komersial. Penjagaan vegetasi ini juga dapat dikaitkan dengan tinjauan preseden yang telah dilakukan yaitu penerapan pendekatan green campus berupa rencana alokasi ruang kawasan komersial yang menerapkan bangunan hijau dan ruang terbuka hijau yang dominan.

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28



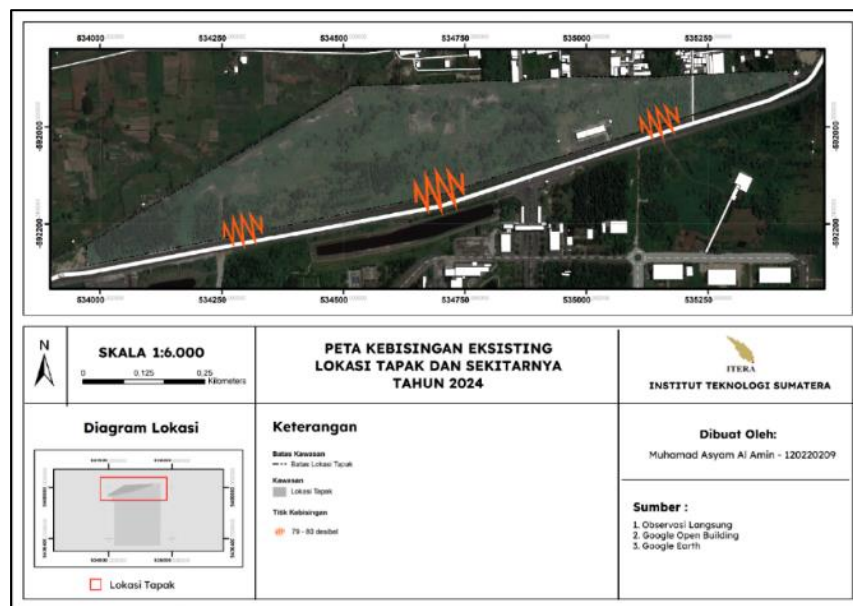
Gambar 9. Kondisi Vegetasi di Lokasi Tapak Terdapat Pohon Karet, Pisang dan Semak Belukar (Hasil Observasi Penulis, 2024)

Data sensing mencakup data view dan kebisingan. Data tersebut dibutuhkan untuk mengetahui pemandangan dari internal ke eksternal tapak dan sebaliknya. Data sensing juga membahas kondisi sumber kebisingan di lokasi tapak. Berikut hasil olahan datanya. Pemandangan sekitar lokasi tapak yang didapatkan dari hasil observasi secara langsung dan tidak langsung (Gambar 10).



Gambar 10. Peta Titik Pandang dari Lokasi Tapak (Observasi Penulis, 2024)

Berdasarkan data view lokasi tapak internal dan eksternal yang telah diolah, dapat disimpulkan bahwa view dari internal ke eksternal lokasi tapak bisa berubah sewaktu-waktu. Sisi view yang mendapatkan penilaian *bad view*, penting untuk diperhatikan dalam pembuatan rencana tapak. Solusi yang bisa diberikan adalah menciptakan view baru di internal lokasi tapak. Kemudian, untuk view dari eksternal ke internal lokasi yang diambil dari tempat lalu lintas sirkulasi sekitar lokasi tapak bahwa view tidak terhalang oleh pepohonan ataupun bangunan apapun sehingga potensi ini dapat menjadi nilai tambah pengguna jalan dapat langsung melihat lokasi tapak secara jelas.



Gambar 11. Peta Titik Kebisingan Lokasi Tapak (Observasi Penulis, 2024)

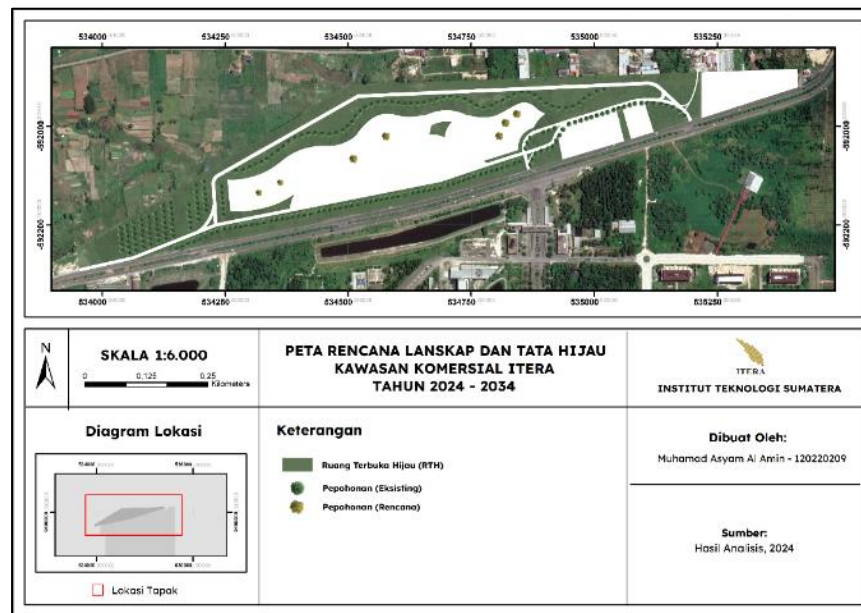
Sementara itu, tingkat kebisingan di lokasi tapak sudah cukup tinggi dengan rata rata 79 - 80 desibel. Hal tersebut melebihi standar dari Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 1996 yang mengatur tentang kebisingan di Kawasan Perdagangan dan Jasa maksimal 70, kawasan perumahan dan permukiman maksimal 55, kawasan perkantoran dan perdagangan maksimal 65, RTH maksimal 50, dan fasilitas umum maksimal 70. Sumber kebisingan berasal dari aktivitas pengguna jalan utama di sekitar lokasi tapak (Gambar 11). Respon yang bisa diberikan dari hasil analisis kebisingan yaitu kegiatan komersial yang berkaitan dengan kenyamanan dan keamanan harus diberikan jarak dari pusat kebisingan karena hal tersebut dapat menjadi potensi ketidaknyamanan pengunjung yang ada di lokasi tapak.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis tujuan dan analisis potensi pasar, tujuan ditetapkan lokasi KKI digunakan untuk meningkatkan pendapatan Itera. Dengan mengoptimalkan kegiatan-kegiatan yang berorientasi kepada pendapatan menyasar kegiatan turunan dari civitas akademika Itera dan wisatawan maupun pebisnis yang datang ke Provinsi Lampung. Hal ini yang mengerucut kemudian kepada usulan sisi Utara kampus Itera yang diusulkan sebagai lokasi KKI dengan didukung beberapa variabel yang mempengaruhi.

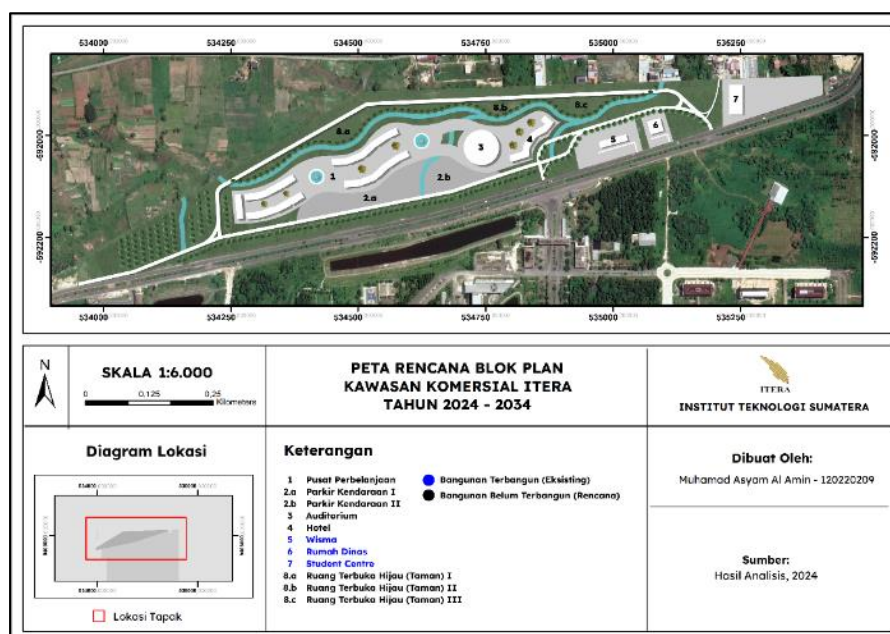
Data tinjauan literatur, preseden, analisis supply & demand, serta analisis tapak, telah mendapatkan hasil berupa desain respon yang akan mengantarkan ke program ruang yang akan direncanakan. Konsep yang diusulkan untuk pengembangan KKI Itera adalah “Kawasan Komersial Terpadu yang Didukung oleh Ruang Hijau”. Beberapa poin pendukung di antaranya adalah lokasi KKI yang masih cenderung luas dengan atribut-atribut potensi yang dimiliki. Beberapa kegiatan ekonomi yang dapat dilakukan di antaranya adalah hotel, auditorium, dan mall. Tiga kegiatan ini cocok dikombinasikan dengan potensi yang dimiliki di dalam KKI dan didukung oleh kondisi di sekitarnya.

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. Zoning: Journal of Urban and Regional Planning, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28



Gambar 12. Peta Rencana Lansekap KKI (Analisis Penulis, 2024)

Gambar 12 merupakan peta rencana lansekap dan tata hijau KKI. Rencana lansekap dan tata hijau Kawasan Komersial Itera telah disesuaikan dengan konsep kampus itera yang menerapkan konsep kawasan komersial yang didominasi oleh ruang terbuka hijau dengan mempertahankan vegetasi eksisting. Tentunya lansekap ini telah mempertimbangkan tujuan dari penetapan KKI sebagai upaya untuk meningkatkan pendapatan Itera dengan tidak melupakan potensi maupun keterbatasan yang ada.



Gambar 13. Peta Blok Plan Sebagai Ilustrasi Perencanaan Penggunaan Lahan Sebagai KKI (Analisis Penulis, 2024)

Rahman, M. B., Al Amin, M. A., & Listiani, Amalia., (2025). Analisis Lokasi dan Perencanaan Kawasan Komersial ITERA (KKI) Sebagai Upaya Optimalisasi Aset Perguruan Tinggi Negeri Menuju BLU. *Zoning: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1), 45-58. Doi: 10.33019/zoning.v2i1.28

Gambar 13 merupakan rencana *blok plan* di mana rencana ini adalah gambaran alokasi ruang kawasan komersial ITERA. KKI ini didesain dengan hasil analisis yang telah dilakukan serta konsep yang diterapkan. Gambaran rencana blok plan ini mencerminkan visi kawasan komersial yang terintegrasi antar bangunan komersial dengan konsep terbuka hijau yang dominan. Blok plan ini mengilustrasikan akses dan alokasi ruang yang menggabungkan kegiatan perhotelan, belanja dan auditorium yang didukung oleh ruang terbuka berupa taman dan daerah aliran air.

5. PERNYATAAN RESMI

Kami mengucapkan terima kasih kepada Itera yang telah mendukung penelitian ini melalui hibah penelitian penugasan dengan no kontrak 1962d/IT9.2.1/PT.01.03/2024.

6. REFERENSI

- BPS Provinsi Lampung. (2025). Populasi Kota Bandarlampung. Retrieved July 13, 2025, from <https://lampung.bps.go.id/id/statistics-table/2/ODAxIzI=/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota.html>
- Di Grigorio, D., & Shane, S. (2003). Why do some universities generate more start-ups than others? *Research Policy*, 32, 209–227. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0048-7333\(02\)00097-5](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0048-7333(02)00097-5)
- LaGro, J. J. A. (2008). *Site Analysis: A Contextual Approach to Sustainable Land Planning and Site Design*. Wiley.
- Masterplan Itera. (2021). *Masterplan Itera*.
- Meliza, P. (2018). *Analisis Jaringan Ruas Jalan Menuju Pintu Masuk Utama Kampus ITERA sebagai Upaya Mengantisipasi Peningkatan Lalu Lintas Kendaraan Akibat Dibukanya Tol Trans Sumatera Studi Kasus: Jalan Terusan Ryacudu (Itera)*. Retrieved from https://repo.itera.ac.id/assets/file_upload/SB1908060004/PEG0078_11_113629.pdf
- Minh, N. D., & Van, T. T. H. (2022). *Spin-Off and Commercialization of University Researches*. 256–266. <https://doi.org/10.4236/jss.2022.101021>
- Pausy, M. M., & Nugroho, P. S. (2020). *Fungsi rekreatif shopping mall di jakarta*. 3(1), 282–291.
- Rahman, M. B. (2016). Karakteristik Pola Penghasilan Penyedia Barang Dan Jasa di Kawasan Pendidikan Tinggi Jatinangor. *TATALOKA*, 1–10. <https://doi.org/10.14710/tataloka.18.1.1-10>
- Rajabessy, F. S., Sela, R. L. E., & Mastutie, F. (2015). Analisis Perkembangan Aktivitas Komersil Galala di Jalan Lintas Halmahera. *Spasial: Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 1(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.35793/sp.v1i1.8240>
- Renstra Itera. (2025). *Rencana Strategis Itera 2025-2029*. Lampung Selatan.
- RSB Itera. (2024). *Rencana Strategis Itera*. Lampung Selatan.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2016). *Research Methods for Business Students (Seventh)*. Harlow: Pearson.
- Sinatra, F., Ermawati, M., Mustofa, A. N. A., & Aziz, M. A. D. R. (2022). *Kerangka Penyusunan Siteplan (Materi Kuliah)*.
- Sitorus, S. R. P. (2016). *Perencanaan Penggunaan Lahan*. Kota Bogor: IPB Press.