



KEMENTERIAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

Jalan Taman Suropati Nomor 2, Jakarta 10310
Telepon (+6221) 31936207, 3905650; Faksimile (+6221) 3145374
www.bappenas.go.id

Nomor : 24649/Dt.02.05/PR.01.01/12/2025 Jakarta, 16 Desember 2025
Sifat : **SEGERA**
Lampiran : 3 (Tiga) Berkas
Hal : Undangan Narasumber FGD Delineasi
Kawasan Pengembangan, Zonasi
Mikro dan Area Tematik, Arah
Kebijakan-Strategi-Rencana Aksi
Prioritas, serta Konsep *Urban Design*
Pre-Masterplan Pengembangan dan
Penataan Kawasan Perkotaan Sofifi

Yth. (**Daftar Terlampir**)
di tempat

Sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan Penyusunan Pre-Masterplan Pengembangan dan Penataan Kawasan Perkotaan Sofifi, akan dilaksanakan serial FGD II yang bertujuan membahas hasil analisis dan konsep awal rencana pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi. **FGD ini menekankan pada penentuan delineasi pengembangan kawasan makro, meso, dan mikro; penyusunan zonasi kawasan mikro dan area tematik; perumusan arah, strategi, dan rencana aksi prioritas, serta konsep *urban design*.** Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengundang Saudara/i untuk hadir sebagai narasumber untuk memberikan informasi yang relevan pada FGD yang akan diselenggarakan

pada hari/tanggal : Kamis, 18 Desember 2025
waktu : 10.00 – 15.30 WIB
tempat : Dalam jaringan (*Zoom Meeting*)
<https://us02web.zoom.us/j/2202594782?pwd=uvzIzK9tXl2a1hgtN0vT1FCJWpb58D.1&omn=81845166421>
Meeting ID: 220 259 4782; Passcode: PIT2025
acara : Pemaparan dan Diskusi terkait:

- Delineasi Kawasan Makro, Meso, dan Mikro;
- Arah Kebijakan dan Strategi Pembangunan;
- Rencana Zonasi Kawasan Mikro;
- Area Tematik dan Rencana Aksi Prioritas;
- Konsep *Urban Design*.

Mengingat pentingnya agenda tersebut, kami sangat mengharapkan kehadiran Saudara/i. Untuk informasi lebih lanjut, staf kami Sdri. Khairani (089652267347) akan berkoordinasi dengan staf Saudara/i.

Demikian...

Demikian yang dapat kami sampaikan. Atas perhatian dan kehadiran Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Direktur Pembangunan Indonesia Timur,



Ika Retna Wulandary

Tembusan:

Deputi Bidang Pembangunan Kewilayahan, Kementerian PPN/Bappenas

Lampiran 1 Surat Undangan
Nomor : 24649/Dt.02.05/PR.01.01/12/2025
Tanggal : 16 Desember 2025

DAFTAR NARASUMBER

1. Direktur Pembinaan Perencanaan Tata Ruang Daerah Wilayah II, Kementerian ATR/BPN;
2. Direktur Sinkronisasi Pemanfaatan Ruang, Kementerian ATR/BPN;
3. Kepala Kanwil ATR/BPN Maluku Utara;
4. Direktur Pemanfaatan Ruang Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Kementerian Kelautan dan Perikanan;
5. Direktur Perbenihan Tanaman Pangan, Kementerian Pertanian;
6. Direktur Pengembangan Kawasan Strategis, Kementerian Pekerjaan Umum;
7. Direktur Pemetaan dan Evaluasi Risiko Bencana, BNPB;
8. Ansar A. Hamid, ST., MSP., Ketua Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) Provinsi Maluku Utara;
9. Dr. Susanti Widiastuti, ST., MUDD, *Expert Urban Design* dan Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Universitas Tarumanegara Jakarta.

Direktur Pembangunan Indonesia Timur,



Ika Retna Wulandary

Lampiran 2 Surat Undangan
Nomor : 24649/Dt.02.05/PR.01.01/12/2025
Tanggal : 16 Desember 2025

A. Latar Belakang

Sofifi ditetapkan sebagai ibu kota resmi Provinsi Maluku Utara berdasarkan UU No. 4 Tahun 1999 dan diubah dengan UU No. 6 Tahun 2000, dengan pemindahan fungsi pemerintahan provinsi secara resmi dari Ternate pada tahun 2010. Meskipun berstatus hukum, Sofifi tetap merupakan permukiman kecil dengan kepadatan penduduk rendah. Menurut Sensus 2020, populasi Sofifi sekitar 2.500 jiwa, sementara wilayah Kecamatan Oba Utara yang lebih luas mencapai sekitar 19.500 jiwa. Sebaliknya, Ternate-mantan ibu kota *de facto*-tetap menjadi kota terbesar di provinsi ini dan pusat ekonomi, pendidikan, serta administrasi utamanya. Secara administratif, Sofifi masih berada di bawah naungan Kota Tidore Kepulauan, yang mengakibatkan kurangnya otonomi dan fragmentasi kewenangan. Layanan publik esensial seperti penyediaan air bersih, pengelolaan sampah, dan perencanaan kota tidak konsisten, sehingga menghambat efektivitas tata kelola kota.

Sofifi menghadapi berbagai masalah dalam pengembangan kawasan perkotaannya. Yang pertama terkait infrastruktur yang tidak memadai, seperti banyaknya jalan yang belum diaspal, drainase yang buruk, pengelolaan sampah yang tidak efektif, dan lain sebagainya. Selanjutnya, masalah yang dihadapi adalah lambatnya pembangunan kawasan perkotaan, ketidakefisienan kelembagaan, serta kerangka kerja perencanaan yang tidak mutakhir. Untuk mengatasi tantangan struktural dan tata kelola ini, serta memandu transformasi Sofifi menjadi ibu kota yang fungsional, tangguh, dan inklusif, terdapat kebutuhan mendesak untuk mengembangkan studi tinjauan komprehensif dan rencana induk 20 tahun. Rencana strategis ini diperlukan untuk: (1) mengevaluasi dan mengkonsolidasikan upaya perencanaan sebelumnya; (2) mengidentifikasi infrastruktur utama, tata kelola, dan kesenjangan kelembagaan; (3) memberikan prioritas pembangunan dan strategi spasial yang jelas; (4) menetapkan peta jalan untuk pertumbuhan perkotaan yang berkelanjutan, termasuk pembangunan ekonomi, pengelolaan lingkungan, dan penyediaan layanan; dan (5) mendukung transisi menuju otonomi administratif yang lebih besar dan status modal fungsional.

Beberapa hal tersebut diantisipasi dengan penyusunan dokumen rencana pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi. Dengan menetapkan visi jangka panjang yang terkoordinasi, rencana induk akan berfungsi sebagai alat penting untuk menyelaraskan para pemangku kepentingan, menarik investasi, dan memastikan bahwa Sofifi berkembang menjadi ibu kota yang dinamis, layak huni, dan efektif secara administratif selama dua dekade berikutnya.

Untuk memastikan proses perencanaan pengembangan wilayah berbasis pada kondisi aktual serta kebutuhan nyata di lapangan, diperlukan rangkaian *Focus Group Discussion* (FGD) yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan, baik dari pemerintah daerah maupun pihak terkait lainnya. Melalui serial FGD II, akan dilakukan pembahasan terhadap hasil analisis serta konsep awal rencana pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi. Fokus pembahasan FGD ketiga dalam serial ini **mencakup penentuan delineasi pengembangan kawasan makro, meso, dan mikro; penyusunan zonasi kawasan mikro dan area tematik; perumusan arah, strategi, dan rencana aksi prioritas, serta konsep *urban design*.** Hasil pembahasan tersebut menjadi dasar dalam menentukan lingkup rencana penataan dan pengembangan, sekaligus menetapkan fokus kegiatan yang akan dilakukan pada masing-masing kawasan. Sementara itu, arah, strategi, dan rencana aksi prioritas

dirumuskan untuk memastikan keselarasan dengan aspirasi para pemangku kepentingan, prioritas pembangunan, serta tantangan yang perlu diantisipasi dalam jangka menengah dan panjang, sehingga konsep pengembangan dan penataan kawasan dapat tersusun secara lebih terarah, terukur, dan responsive terhadap kebutuhan nyata di lapangan.

B. Tujuan Kegiatan

FGD ini bertujuan untuk membahas delineasi pengembangan kawasan makro, meso, dan mikro; penyusunan zonasi kawasan mikro dan area tematik; perumusan arah, strategi, dan rencana aksi prioritas, serta konsep *urban design* pada area tematik pada kawasan mikro dalam pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi.

C. Waktu dan Tempat Kegiatan

pada hari/tanggal : Kamis, 18 Desember 2025
waktu : 12.30 – 15.30 WIB
tempat : Dalam jaringan (Zoom Meeting)
<https://us02web.zoom.us/j/2202594782?pwd=uvzIzK9tXl2a1hgtN0vT1FCJWpb58D.1&omn=81845166421>
Meeting ID: 220 259 4782; Passcode: PIT2025
acara : Pemaparan dan Diskusi terkait:

- Delineasi Kawasan Makro, Meso, dan Mikro;
- Arah Kebijakan dan Strategi Pembangunan;
- Rencana Zonasi Kawasan Mikro;
- Area Tematik dan Rencana Aksi Prioritas;
- Konsep *Urban Design*.

D. Susunan Acara FGD

WAKTU (WIB)	DURASI (menit)	KEGIATAN / MATERI	KETERANGAN
12.30 – 12.40	10'	Arahan Pembuka: Kegiatan Penyusunan Pre-Masterplan Pengembangan dan Penataan Kawasan Perkotaan Sofifi	Direktur Pembangunan Indonesia Timur
12.40 – 13.10	30'	Pemaparan Tim Penyusun Pre-Masterplan: • Delineasi Kawasan Makro, Meso, dan Mikro; • Rencana Zonasi Mikro; • Arah Kebijakan dan Strategi Pembangunan; • Area Tematik dan Rencana Aksi Prioritas; • Konsep <i>Urban Design</i>.	Lead: 1. M. Daffa Musyary K.S., Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota; 2. Nina N., Tim World Bank; 3. Banu K. Sjadzali, Tim World Bank; 4. Kania Thea P., Tim World Bank; 5. Hafiz Ramadhan H.A.F.P, Arsitek/ Ahli <i>Urban Design</i>.

Narasumber:

1. Bagas Dwipantara Putra, Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota;
2. Akhmad Gunawan, Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota;
3. Gregorius Antar Awal, Arsitek/ Ahli *Urban Design*.

Peserta:

Seluruh Peserta FGD

Pemaparan Narasumber terkait:

Perspektif tata ruang terhadap delineasi kawasan makro, meso, dan mikro pada pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi:

- Perspektif kajian tata ruang terhadap penentuan delineasi kawasan makro, meso, dan mikro Sofifi
- Kesesuaian tata ruang terhadap opsi lokasi pembangunan bandara dan pelabuhan untuk mendukung pengembangan Sofifi
- Kesesuaian pemanfaatan ruang dengan karakter fisik dan aktivitas kawasan
- Aturan insentif dan disinsentif pemanfaatan ruang
- Sinkronisasi masterplan ke dalam perencanaan tata ruang jangka menengah dan panjang

Narasumber:

1. Direktur Pembinaan Perencanaan Tata Ruang Daerah Wilayah II, Kementerian ATR/BPN
2. Direktur Sinkronisasi Pemanfaatan Ruang, Kementerian ATR/BPN
3. Kepala Kanwil ATR/BPN Maluku Utara

Peserta:

Seluruh Peserta FGD

Pemaparan Narasumber terkait:

Perspektif penataan pesisir sesuai dengan karakteristik kawasan perkotaan Sofifi:

- Penataan, pengaturan

Narasumber:

Direktur Pemanfaatan Ruang Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, Kementerian Kelautan dan Perikanan

		ruang, dan pengelolaan fungsi pesisir sebagai area publik dan pusat kegiatan • Praktik baik penataan pesisir di kawasan perkotaan kecil untuk memperkuat daya tarik kawasan • Penataan responsif terhadap karakter ruang pesisir Sofifi (topografi, air, iklim)	Peserta: Seluruh Peserta FGD
13.50 – 14.00	10'	Pemaparan Narasumber terkait: Potensi pengembangan sentra pertanian pangan: • Kesesuaian lokasi pengembangan sentra pertanian pangan di Kec. Ekor (Kab. Halmahera Timur) dan sekitarnya • Alternatif lokasi pengembangan sentra pangan lainnya di sekitar kawasan perkotaan Sofifi (Pulau Halmahera)	Narasumber: Direktur Perbenihan Tanaman Pangan, Kementerian Pertanian Peserta: Seluruh Peserta FGD
14.00 – 14.10	10'	Pemaparan Narasumber terkait: Aspek kebencanaan dalam pengembangan dan penataan kawasan perkotaan Sofifi dan sekitarnya: • Pemetaan risiko bencana di kawasan perkotaan Sofifi dan sekitarnya • Pertimbangan risiko bencana dalam penentuan delineasi kawasan • Arahan mitigasi struktural dan non-struktural yang perlu diakomodasi dalam pengembangan kawasan	Narasumber: Direktur Pemetaan dan Evaluasi Risiko Bencana, BNPB Peserta: Seluruh Peserta FGD

14.10 – 14.30	20' (@10')	Pemaparan Narasumber terkait: Pengembangan area tematik prioritas di kawasan mikro: Area tematik yang perlu diprioritaskan dalam memperkuat identitas dan daya tarik kawasan perkotaan, khususnya pada kota kecil bercirikan pesisir seperti Sofifi* <i>Ket *) disesuaikan dengan dokumen RPIP Sofifi</i>	Narasumber: Direktur Pengembangan Kawasan Strategis, Kementerian Pekerjaan Umum Peserta: Seluruh Peserta FGD
		Pemaparan Narasumber terkait: Pengembangan area tematik prioritas di kawasan mikro: Prioritisasi rencana aksi/ intervensi untuk mendorong fungsi dan meningkatkan daya tarik kawasan perkotaan Sofifi	Narasumber: Ansar A. Hamid, ST., MSP., Ketua Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) Provinsi Maluku Utara Peserta: Seluruh Peserta FGD
14.30 – 14.40	10'	Pemaparan Narasumber terkait: Konsep <i>urban design</i> untuk kawasan perkotaan kecil yang bercirikan pesisir: • Prinsip konseptual <i>urban design</i> dan pendekatan desain yang responsif dalam meningkatkan daya tarik dan penguatan fungsi kawasan • Konsep <i>urban design</i> untuk penataan pesisir dan bagian pusat/plaza kawasan perkotaan Sofifi sebagai pembentuk struktur ruang dan identitas kawasan	Narasumber: Dr. Susanti Widiastuti, ST., MUDD, <i>Expert Urban Design</i> dan Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Universitas Tarumanegara Jakarta Peserta: Seluruh Peserta FGD
14.40 – 15.20	40'	Diskusi/ Tanya Jawab	Tanggapan Seluruh Peserta FGD
15.20 – 15.25	5'	Kesimpulan	Tim Penyusun Masterplan
15.25 – 15.30	5'	Penutup	Direktur Pembangunan Indonesia Timur

FGD

Pengembangan dan Penataan Kawasan Perkotaan Sofifi

Konsep Urban Desain

Susanti Widiastuti, Dr.,ST., MUDD
18 Desember 2025

Karakter Kota

Hub Waterfront

Landscape Nature

Kota Budaya Kepulauan

Pusat Pemerintahan,

Kegiatan Hunian, Ekonomi dan
Wisata

Ketahanan Kota dan Lingkungan

Eco Hub Waterfront City



Konsep Perencanaan

Waterfront

Reframing Struktur Kota: Axis to
Network

Ruang Produksi, Recreation and Living –
ekonomi

Intimate City

Culture – Space

Everyday Urbanism

NBS – Nature Based Solution
Ketahanan

Tata Guna Lahan

Jaringan Jalan dan Transportasi
Network Green + Pedestrian + Jalan
Utama + Transit

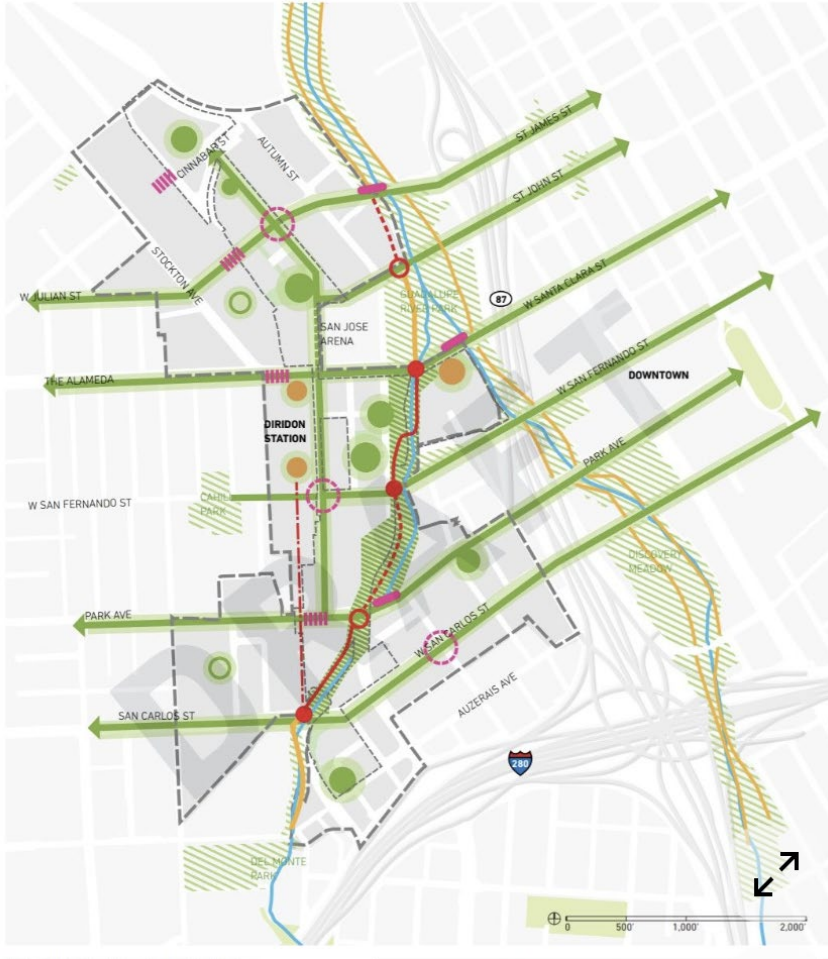
Intensitas

Fasade

Street Furniture

Tata Ruang, Kepemilikan
Lahan, Kebencanaan, Kondisi Eksisting,
Regulasi, Teknis

Reframing Struktur Kota: Axis to Network



Integrasi Hub dan Maritim (*Intermodal Connectivity*) :
efisiensi pergerakan

Integrasi Kegiatan: Pelabuhan, Penjualan Hasil Laut,
Penyimpanan, Umkm, Pengepakan dll

Blue-Green Spine: Continuous Waterfront Promenade
small nodes (plaza kecil, pasar lingkungan, waterfront
pocket spaces).

Lansekap Alam – Bukit, pegunungan
Membuka Pandangan Ke arah waterfront
Fungsi Kegiatan
Struktur Jalan – Pedestrian
Transit Sistem

Karakter Lingkungan Pesisir



Karakter Lingkungan Pesisir



Reframing Struktur Kota: Axis to Network



Jejaring Ruang Hijau: Linear, Pocket Park, Hutan Kota,
Taman Mangrove, Pesisir → Pergerakan/ Mobiltas
Relasi Kota – View Laut dan Bukit





Zonasi Adaptif: "bebas bangunan" sejauh 50-100 meter dari garis pantai untuk memberikan ruang bagi kenaikan air laut dan perlindungan ekosistem mangrove.



Aktivitas Pantai: Membuka View, Medium to Low, Zonasi, Terintegrasi dengan Konsep NBS



Ruang Produksi, Recreation and Living – Ekonomi

Blue Economy Hub (Pusat Ekonomi Biru)

Integrasi Hub dan Maritim (*Intermodal Connectivity*) :
efisiensi pergerakan

Integrasi Kegiatan: Pelabuhan, Penjualan Hasil Laut,
Penyimpanan, Transit,
Kawasan Pemerintahan
Perdagangan dan Jasa
Hunian dan Fasilitasnya
Wisata: Mangrove, Pantai, Pelabuhan, Kehidupan
Pesisir dan Budaya



Mixed-use Waterfront: Penataan pelabuhan yang terintegrasi dengan moda transportasi darat (*intermodal connectivity*). Penataan area nelayan tradisional agar tetap higienis dan memiliki nilai estetika sebagai daya tarik wisata (seperti pasar ikan modern).

Zonasi: Memisahkan jalur logistik berat (truk kontainer) dari jalur wisata dan pemukiman untuk menjaga kenyamanan urban.

"Night Economy" di area *Promenade dan Kawasan wisata*

Aktivitas sosial dan ekonomi rakyat

Kegiatan Pelabuhan dan Pendukungnya



Intimate City

Memastikan bahwa meskipun Sofifi adalah ibu kota, ruang-ruangnya tetap terasa intim, nyaman, dan ramah pejalan kaki



Skala Manusia dan Konektivitas (*Intimate Urban Scale*)

Skala bangunan, Jalan dan Lansekap, Intensitas Bangunan dan Ketinggian

Shaded Pedestrian Networks

Street Furniture Berbasis Komunitas

Bangku-bangku public, orientasi pandangan ke laut atau gunung, mendorong orang untuk berhenti dan berinteraksi.



Ketinggian Bangunan Berjenjang

Bangunan di tepi pantai dibatasi rendah (maksimal 2-3 lantai), dan semakin ke arah darat/bukit ketinggiannya boleh meningkat. Ini memastikan semua titik di kota memiliki akses visual (*view*) ke laut.

Compact Government District

Poros Visual yang lurus dari ujung dermaga langsung ke *Kie Raha Nexus Plaza* – Membuka pandangan ke arah lansekap alami Pantai dan perbukitan

Compact Mixed-Use: Penempatan fungsi kegiatan wisata, budaya dan perdagangan yang kompak

Menggabungkan fungsi administratif pemerintahan dengan aktivitas ekonomi maritim (nelayan dan logistik), urban living agar kota tetap hidup 24 jam.

Transit Oriented Pesisir: Mengintegrasikan terminal bus dengan pelabuhan ferry dan dermaga *speed boat* dalam satu kompleks yang kompak, sehingga memudahkan mobilitas kegiatan pelayanan dan masyarakat antar-pulau.

Public-Private Interface: Ruang terbuka di depan gedung pemerintahan dirancang terbuka untuk publik





Cultural Path – Everyday Urban Living Tourism, Ekonomi, Sosial

Cultural Path – Everyday Urban Living

*Tourism, Ekonomi, Sosial : Pola Ruang, Ritme Aktivitas,
Struktur Kegiatan Harian*



NBS – Nature Based Solution

Mitigasi Bencana :

Water Sensitive Urban Design (WSUD)

Coastal Sponge Park: Kawasan pesisir memanfaatkan karakter hijau – Wetland, **Zona Berlapis Pesisir** : zona air → zona hijau → zona aktivitas → zona bangunan.

Implementasi: Penggunaan material perkerasan yang berpori (*permeable pavement*), pembuatan taman hujan (*rain gardens*), dan kolam retensi.

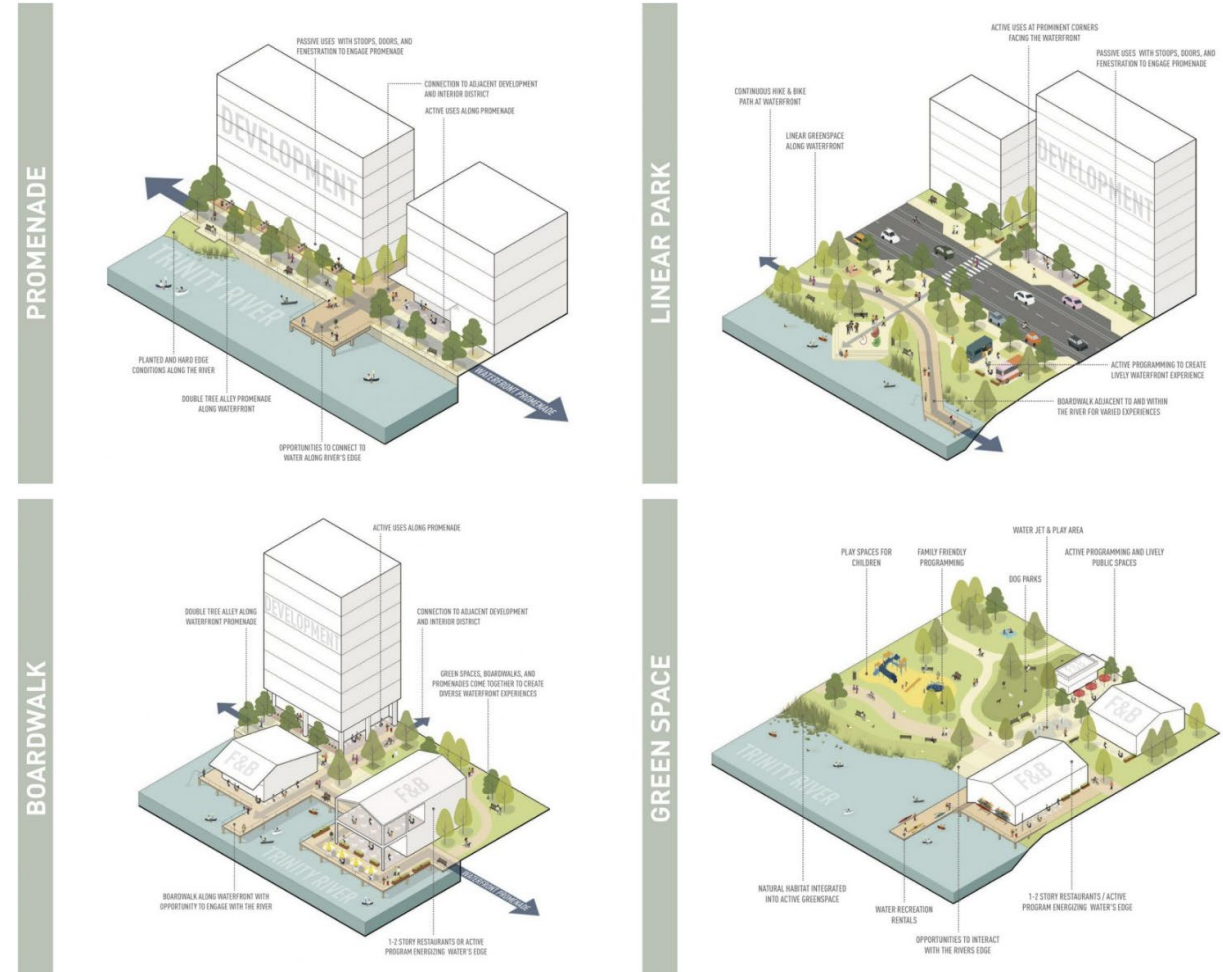
Penerapan Bioswale, rain harvesting dll

Rain Gardens & Detention Ponds

Elevated Infrastructure

Multi-Layered Vegetation

Low-Impact Tourism



Mitigasi Bencana :

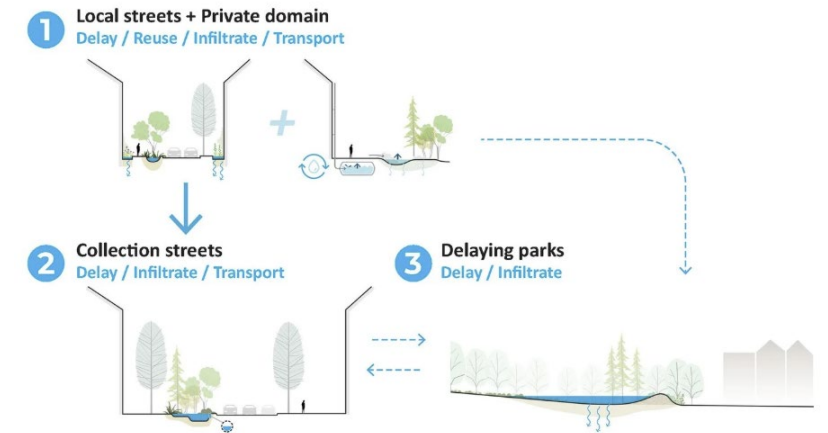
Skala	Peran Desain
Bangunan	tahan gempa, elevated floor
Blok	halaman resapan, ruang terbuka
Koridor	jalur evakuasi, bioswale
Distrik	zoning adaptif
Kota	struktur terbuka & redundansi

Waterfront ≠ tanggul, tapi *buffer hidup*

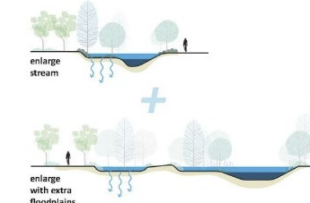
Plaza ≠ monumen, tapi *ruang evakuasi*

Koridor budaya ≠ simbolik, tapi *jalur aman*

RTH ≠ estetika, tapi *infrastruktur keselamatan*



4 Enlarged streams
Delay / Store / Infiltrate / Transport



Pembentukan Lansekap – Karakter Kota dan Mitigasi Bencana



Jubail Mangrove Park, Abu Dhabi



Malalayang, Manado



Catatan

- Pusat Pemerintahan dengan Simpul Transportasi (Pelabuhan/Dermaga)
- Desain koridor jalan utama (Tipe 1 dan 2) penataan pada lansekap dan GSB kawasan
- ***Eco-Sponge Waterfront***: Kondisi tanah dan pasang surut di pesisir
- **Culture – Symbol – Urban Living**
- Prinsip **Arsitektur Tropis Pasif**: penggunaan terasering atau ruang terbuka di tengah gedung (*courtyard*)
- Zona perikanan terpadu dekat dengan kawasan wisata/budaya: pengolahan limbah (IPAL), kenyamanan, bau dan polusi air
- Pemisahan jalur logistik berat (truk ikan) dengan jalur wisata pedestrian secara vertikal atau melalui manajemen waktu akses yang ketat, Desain dermaga harus mempertimbangkan fluktuasi pasang surut yang ekstrem
- Material kayu memperhatikan tingkat salinitas (kadar garam), Gunakan material komposit yang tahan karat namun memiliki tampilan kayu, atau kayu yang sudah melalui proses pengawetan tinggi.
- **“Pemerintahan” dan “Wisata”**: area bermain anak, lapangan olahraga informal, dan ruang untuk pedagang kaki lima
- **Urban Desain Framework : Karakter,**