

# ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI

DISUSUN OLEH :  
SURAHMAN AHMAD  
45 98 042 006



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS "45" MAKASSAR  
TAHUN 2004

## HALAMAN PENGESAHAN

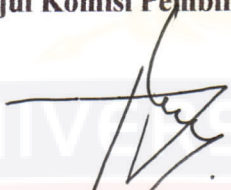
JUDUL TUGAS AKHIR : ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI

NAMA MAHASISIWA : SURAHMAN AHMAD

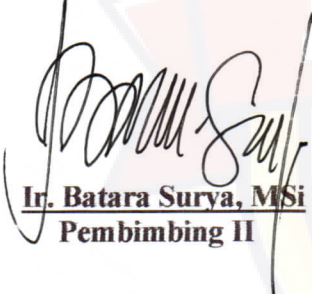
NO.STAMBUK : 45 98 042 006

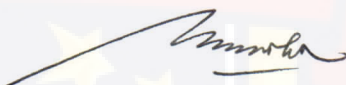
JURUSAN : TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

Disetujui Komisi Pembimbing

  
DR. Ir. Roland A. Barkey  
Pembimbing I




  
Ir. Batara Surya, MSi  
Pembimbing II

  
Ir. A. Heikal Munarka, MSi  
Pembimbing III

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas 45 Makassar

Ketua Jurusan Teknik  
Perencanaan Wilayah dan Kota  
Universitas 45 Makassar

  
Ir. M. Natsir Abduh, MSi

  
Ir. Batara Surya, MSi

## LEMBAR PENERIMAAN

Berdasarkan Surat keputusan Rektor Universitas "45" Makassar Nomor : 009/SK-FT/U-45/I/2004 Tanggal 09 Januari 2004 Tentang Panitia dan Penguji Tugas Akhir, maka :

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 14 Januari 2004  
Skripsi Atas Nama : **SURAHMAN AHMAD**  
Nomor Pokok : 4598042006



Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar, setelah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.

### PENGAWAS UMUM

**DR. H. Rachmad Baro, SH, MH**

*Rektor Universitas "45" Makassar*

(.....)

### TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : **Ir. M. Yoenus Osman, MSP**

(.....)

Sekretaris : **Ir. Syafri**

(.....)

Anggota : **Ir. Tommy S.S. Eisenring, MSi**

(.....)

**Drs. ABD. Azis Mattola, MSP**

(.....)

**Ir. Agus Salim, MSi**

(.....)

**DR.Ir. Roland A Barkey**

(.....)

**Ir. Batara Surya, MSi**

(.....)

**Ir. A. Heikal Munarka, MSi**

(.....)

*Prof Ir. ....*



**Disahkan,**  
Rektor Universitas "45"  
Makassar

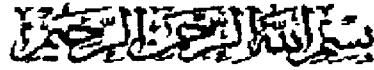
**DR. H. Rachmad Baro, SH, MH**



**Diketahui,**  
Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah  
dan Kota Universitas "45" Makassar

**Ir. Batara Surya, MSi**

## KATA PENGANTAR

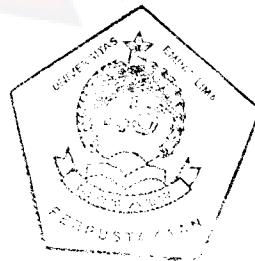


Assalamu`alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Alhamdulillah, puji syukur atas rahmat dan hidaya yang telah dilimpahkan Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul : “ **ANALISIS PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI DI KOTA TIDORE** “. Tugas akhir ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Bapak Dr.Ir Roland. A. Barkey selaku pembimbing I, Bapak Ir. Batara Surya, MSi selaku pembimbing II, Bapak Ir. A. Heikal Munarka, MSi selaku pembimbing III yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Ir. Muh. Natsir Abdu, Msi selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas”45” Makassar
3. Bapak Ir. Batara Surya. MSi selaku Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah & Kota Fakultas Teknik Universitas”45”
4. Staf Dosen dan karyawan (i) jurusan Perencanaan Wilayah & Kota Universitas”45” Makassar, atas segala bimbingan, didikan dan bantuan selama penulis menuntut ilmu dibangku perkuliahan.
5. Pihak Instansi pemerintah maupun swasta yang telah memberikan bantuan selama proses penyusunan skripsi ini.
6. Sahabat dan rekan rekan mahasiswa angkatan “98” tanpa kecuali yang telah banyak membantu.
7. Rekan rekan anggota Himpunan Pelajar Mahasiswa Indonesia Nuku (HIPMIN) Makassar
8. Khususnya kepada kedua orang tua, adik serta seluruh keluarga, atas doa, dorongan serta bantuan yang tak terhingga.

Tak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian tugas akhir ini,



yang tak mungkin penulis sebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT akan membalas segala amal baik tersebut.

Tanpa melupakan bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna serta menyadari kekurangan dan kelemahan dalam penelitian ini, semoga tugas akhir ini bermanfaat bagi semua pihak.

Makassar, Januari 20004

**Penulis**

UNIVERSITAS

**BOSOWA**



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
E. Ruang Lingkup Penelitian .....	5
F. Sistematika Pembahasan .....	5
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Kota .....	7
1. Pengertian Kota Secara Umum .....	7
2. Pengertian Kota Baru .....	7
B. Faktor Faktor Perkembangan Kota Baru .....	8
1. Faktor Sosial .....	8
2. Faktor Ekonomi .....	9
3. Faktor Lahan .....	10
C. Fungsi Utama Kota .....	10
1. Tempat Tinggal .....	10
2. Tempat Kerja .....	11
3. Fungsi Lalu Lintas .....	11
4. Fungsi Rekreasi .....	11
D. Penentuan Lokasi Kegiatan di Daerah Perkotaan .....	12
1. Lokasi Tempat Tinggal .....	12
2. Lokasi Perkantoran .....	13
3. Lokasi Industri .....	13
4. Lokasi Perdagangan .....	14



E. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan dan Penentu Tata Guna Lahan.....	14
F. Kesesuaian Tata Guna Lahan Perkotaan .....	16
1. Pengertian Kesesuaian Lahan .....	16
2. Standar Kesesuaian Lahan.....	16
3. Standar Kesesuaian Kemiringan Lereng .....	18
G. Pengertian Perencanaan Tata Guna Lahan .....	19
H. Definisi Operasional .....	20

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Lokasi Penelitian .....	22
B. Jenis Dan Sumber Data .....	22
C. Teknik Pengumpulan Data .....	23
D. Teknik Analisa Data .....	23
E. Variabel Penelitian .....	26
F. Kerangka Pikir.....	27

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Tinjauan Tata Ruang Eksternal .....	34
1. Tjauan Tata Ruang Wilayah Propinsi Maluku Utara .....	29
2. Tjauan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Halmahera Tengah .....	34
B. Gambaran Umum Kota Baru Sofifi.....	35
1. Kondisi Fisik Dasar .....	35
a. Luas Letak Geografis.....	35
b. Topografi .....	36
c. Hidrologi.....	39
d. Geologi, Jenis Tanah dan Kontur Muka Air Tanah.....	42
e. Morfologi.....	46
f. Tekstur Tanah .....	47
g. Klimatologi.....	47
h. Pola Penggunaan Lahan.....	48
2. Kondisi Kependudukan .....	48
a. Perkembangan Jumlah Penduduk.....	48
b. Penyebaran dan Kepadatan Penduduk.....	50

c.	Struktur Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	51
3.	Kondisi Sarana dan Prasarana .....	52
a.	Kondisi Sarana Kota.....	52
•	Pemerintah dan Bangunan Umum.....	52
•	Perekonomian .....	52
•	Kesehatan.....	53
•	Pendidikan .....	54
•	Peribadatan .....	54
b.	Kondisi Prasarana/ Utilitas Kota .....	55
•	Air Bersih .....	55
•	Drainase .....	57
•	Listrik .....	57
•	Persampahan.....	57
•	Air Limbah .....	58
c.	Kondisi Sistem Transportasi.....	58
•	Transportasi Darat .....	58
•	Transportasi Laut.....	61
C.	Analisis Pengembangan Kota Baru Sofifi.....	64
1.	Analisis Ambang Batas .....	64
•	Limitasi Fisiografis.....	64
•	Kemungkinan Mengubah Tata Guna Lahan.....	65
•	Keterbatasan Yang Tidak Dapat Diukur.....	68
•	Kemungkinan Pengembangan Jaringan Jalan.....	70
•	Alternatif Pengembangan Kota Baru Sofifi.....	71
2.	Analisis Grafitasi .....	72
3.	Analisis Superimpose .....	76
4.	Analisis Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi.....	78
•	Struktur Tata Ruang Eksisting.....	80





• Analisis Tingkat Pelayanan Dan Kebutuhan Sarana Kota ....	80
• Analisis Struktur Tata Ruang Di Masa Yang Akan Datang ..	83
5. Analisis Pola Permukiman.....	84
6. Analisis keterkaitan Fungsi Ruang.....	86
7. Analisis Penentuan Bagian Wilayah Kota Dan Fungsinya.....	90
• Analisis Penentuan Bagian Wilayah Kota.....	90
• Analisis Penentuan Fungsi kota.....	91
D. Arahan Pengembangan Kota Baru Sofifi .....	92
1. Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi.....	92
• Konsep Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi.....	94
2. Arahan Bagian Wilayah Kota Baru Sofifi.....	100
3. Arahan Pemanfaatan Lahan Kota Baru Sofifi.....	102
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	110
B. Saran .....	111

## DAFTAR PUSTAKA

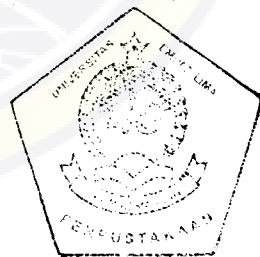
## LAMPIRAN



## DAFTAR TABEL

	Halaman
1.Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Kemiringan Lereng.....	18
2.Hirarki Kota Kota Di Propinsi Maluku Utara.....	30
3.Rencana Pusat Pusat Permukiman Di Propinsi Maluku Utara.....	32
4.Pembagian wilayah Pengembangan di Kabupaten Halmahera Tengah .....	34
5.Cakupan Wilayah Kota Baru Sofifi .....	36
6.Kondisi Topografi Kota Baru Sofifi.....	36
7.Luas Hampanan Kota Baru Sofifi.....	39
8.Kondisi Morfologi Kota Baru Sofifi .....	47
9.Banyaknya Curah Hujan di Kota Baru Sofifi.....	47
10. Pola Penggunaan Lahan Kota Baru Sofifi Tahun 2001.....	47
11. Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Baru sofifi Tahun 1997 – 2001.....	50
12. Luas wilayah, penduduk dan Kepadatannya Dirinci menurut Desa tahun 2001 .	50
13. Jumlah Tenaga Kerja Menurut Sektor ekonomi Tahun 2001.....	51
14. Kondisi Sarana Perekonomian Kota Baru Sofifi 2000.....	53
15. Kondisi Fasilitas Pelayanan Kesehatan Kota Baru Sofifi Tahun 2001 .....	53
16. Fasilitas Pendidikan Kota Baru Sofifi Tahun 2000 .....	54
17. Kondisi Fasilitas Tempat Ibadah di Kota Baru Sofifi tahun 2001 .....	55
18. Klasifikasi Topografi Kota Baru Sofifi .....	57
19. Jarak Antar Desa di Kota Baru Sofifi .....	60
20. Kondisi Jaringan Jalan di Kota Baru Sofifi Tahun 2001 .....	61
21. Rute & Frekuensi Trayek Pelayanan Angkutan Umum Melalui Laut di Kota Baru Sofifi Tahun 2000.....	63
22..Kedalaman Laut Pada Lokasi Potensial Untuk Dijadikan Pelabuhan Laut.....	63

23. Indeks Akseibilitas Antar desa Terhadap Pusat Kota Baru Sofifi.....	75
24. Potensi Pengembangan Tiap Desa Di Kota Baru Sofifi.....	75
25. Potensi Pengembangan Keseluruhan Di Kota Baru Sofifi.....	76
26. Skalogram Masing Masing Fungsi Eksisiting Tiap Desa Di Kota Baru Sofifi	85
27. Skalogram Fungsi Tiap Desa Yang Telah Diolah.....	85
28. Matriks Keterkaitan Fungsi ruang Kota Baru Sofifi.....	87
29. Analisis Pembagian BWK Dan Fungsi Tiap BWK Kota Baru Sofifi.....	92
30. Jenis Fasilitas Pelayanan Yang Akan Dialokasikan Di Kota Baru Sofifi.....	98
31. Klasifikasi Fungsi Kegiatan Kota Baru Sofifi.....	100
32. Arahan Pembagian BWK dan Fungsi Tiap BWK Kota Baru Sofifi.....	101
33. Arahan Pemanfaatan Lahan Terbangun Kota Baru Sofifi.....	105
34. Arahan Pemanfaatan Lahan Terbuka Hijau Kota Baru Sofifi.....	108



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Gambar Tahapan Proses Analisis Superimpose .....	26
2. Kerangka Pikir .....	28
3. Peta Administrasi Propinsi Maluku Utara .....	33
4. Peta Administrasi Kota Tidore .....	37
5. Peta Orientasi Kota Baru Sofifi .....	38
6. Peta Kemiringan Lereng .....	40
7. Peta Hidrologi .....	43
8. Peta Geologi .....	44
9. Peta Sebaran Tanah Permukaan .....	45
10. Peta Pola Penggunaan Lahan .....	49
11. Peta Jaringan Jalan .....	62
12. Peta Limitasi Fisiografis .....	66
13. Peta Ambang Batas Pertengahan .....	69
14. Peta Pengembangan Jaringan Jalan .....	73
15. Peta Alternatif Pengembangan Kota .....	74
16. Peta Hasil Superimpose .....	79
17. Peta Analisis Hubungan Antar Komponen Kota .....	87
18. Peta Analisis Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi .....	89
19. Peta Analisis Bagian Wilayah Kota .....	93
20. Gambar Struktur Lingkungan Permukiman .....	97
21. Peta Arahan Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi .....	103
22. Peta Pembagian Wilayah Kota .....	106
23. Peta Arahan Pemanfaatan Lahan .....	109

## B A B I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Kota adalah tempat konsentrasinya sejumlah penduduk dan merupakan tempat berlangsungnya seluruh aktifitas penduduk yang umumnya bersifat non-pertanian. Aktifitas penduduk ini kemudian menciptakan bentuk fisik kota yang pada dasarnya dipengaruhi oleh kekuatan ekonomi, sosial dan politik masyarakatnya (Gallion,1975:4).

Kota juga merupakan suatu pusat hidup, karena kota dapat tumbuh dan berkembang. Di samping, kota dapat pula tertahan atau berhenti perkembangannya, akhirnya mundur dan mati (Depdagri,1975:11).

Faktor faktor utama yang mempengaruhi proses pertumbuhan dan perkembangan suatu kota adalah faktor penduduk serta kegiatan fungsional masyarakatnya. Kedua faktor ini akan saling bergantung dan saling mempengaruhi satu sama lain. Semakin besar pengaruh yang ditimbulkan oleh kedua faktor tersebut, maka semakin cepat pula laju pertumbuhan dan perkembangan suatu kota.

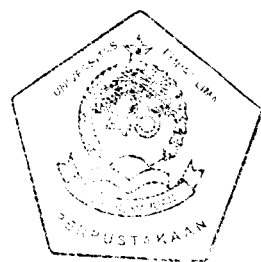
Konsekuensi dari adanya suatu proses pertumbuhan dan perkembangan kota ialah meningkatnya tuntutan permintaan atas pengadaan dan perbaikan prasarana dan pelayanan, baik dari segi kualitas maupun kuantitasnya (Todaro1985:112) dan (Marbun, 1994: 72). Kondisi ini pada akhirnya berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan (Soegijoko, 1995:14) sementara di lain lahan setiap tahunnya mengalami penyempitan yang diakibatkan oleh persaingan antar sektor pertanian, perumahan dan industri (Sitorus, 1986: 2)

Dalam usaha mengatasi masalah kebutuhan akan ruang (lahan) ini, menurut Golany dalam Sitompul (1983 :20), dapat didekati dari dua arah: pertama ialah mempertahankan dan meneruskan pola kota yang telah ada dengan jalan mengarahkan sumber atau potensi kota ; kedua ialah mengubah pola kota yang ada kedalam suatu sistem kota kota baru, yaitu dengan membuat pusat pusat pertumbuhan baru.

Propinsi Maluku Utara adalah propinsi baru yang merupakan pemekaran dari Propinsi Maluku berdasarkan Undang Undang No. 46 tahun 1999 tentang pemekaran propinsi dan kabupaten. Secara administratif Propinsi Maluku Utara mencakup enam kabupaten dan dua kota yaitu Kabupaten Halmahera Tengah, Kabupaten Halmahera Utara Kabupaten Halmahera Timur, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Halmahera Barat, Kabupaten Kepulauan Sula, Kota Tidore dan Kota Ternate dengan luas wilayah 140.225,36 Km<sup>2</sup> (BPS Propinsi Maluku Utara, 2002).

Sebagai propinsi baru, Propinsi Maluku Utara perlu menyiapkan ibukota yang representatif ditinjau dari aspek lokasi, jangkauan pelayanan dan rentang kendali. Di samping itu, penyiapan ibukota ini juga perlu didasarkan pada keefektifan pembangunan, efisiensi perencanaan pembangunan dan pertimbangan ekonomi. Dalam hal ini telah ditetapkan Kota Sofifi di Kecamatan Oba Utara Kota Tidore sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara.

Ditetapkannya Kota Baru Sofifi di Kota Tidore sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara, maka berbagai perubahan yang sangat besar diperkirakan akan terjadi di Kota Sofifi, yang sebelumnya hanya berstatus sebagai ibukota kecamatan, baik perubahan ke arah positif maupun negatif terutama perubahan fungsi lahan. Untuk mewisadahi berbagai perubahan yang terjadi inilah dibutuhkan arahan pemanfaatan



lahan, karena pembangunan yang terarah lokasinya akan memberikan hasil yang lebih besar secara keseluruhan.

Pemilihan Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara, seperti yang tertuang dalam Undang Undang No.46 tahun 1999 tentang pembentukan Propinsi Maluku Utara, dilakukan dengan mempertimbangkan : (1) Agar dapat mendorong pengembangan daerah pedalaman Halmahera yang mempunyai sumber daya alam yang besar tapi belum berkembangan (2). Posisi kota ini yang dianggap representatif di lihat dari aspek lokasi, jangkauan pelayanan dan rentang kendali pemerintahan (3). Daya dukung lahan sangat besar. (4). Potensi sumber daya air yang besar (5). Sebagai ibukota propinsi, sebagian besar Kota Baru Sofifi dibangun di suatu kawasan baru yang terpisah dari Kota Lama Ternate yang ditetapkan menjadi ibukota sementara Propinsi Maluku Utara sebelum Kota Baru Sofifi di bangun. Hal ini perlu dilakukan dengan pertimbangan : (1). Kota Ternate sangat rawan terhadap gempa bumi (2). Ketersediaan air bersih tidak memenuhi untuk jangka panjang (3) Daya dukung lahan yang tersedia di wilayah Kota Ternate yang sudah terbatas untuk pengembangan kegiatan perkotaan secara intensif (BAPPEDA Propinsi Maluku Utara,2003:1; Andilli, 2000:2 dan RTRW Propinsi Maluku Utara,2000:VII-5)

Dikembangkannya Ibukota Propinsi Maluku Utara yang baru di Kota Baru Sofifi, maka terbuka kesempatan untuk mengembangkan sebuah kota baru yang ideal. Walaupun kondisi topografi di bagian timur kota memberikan kendala pengembangan yang cukup signifikan, usaha ke arah pengembangan kota yang ideal sesuai dengan kebutuhan masyarakat Propinsi Maluku Utara saat ini dan masa yang akan datang harus menjadi tujuan utama.

Fungsinya sebagai pusat pemerintahan, pusat kegiatan, perdagangan dan jasa, pendidikan tinggi dan Industri, menuntut sebuah arahan perencanaan, khususnya arahan pemanfaatan lahan dengan mempertimbangkan potensi, kendala dan limitasi di Kota Baru Sofifi, agar mampu mewadahi berbagai kegiatan tadi dengan baik.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan pengamatan yang telah dilakukan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana potensi lahan kota dalam pengembangan Kota Baru Sofifi
2. Bagaimana arahan pemanfaatan lahan Kota Baru Sofifi berdasarkan potensi lahan kota yang dimiliki

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengidentifikasi potensi lahan kota yang sesuai dalam pengembangan Kota Baru Sofifi.
2. Untuk membuat arahan pemanfaatan lahan Kota Baru Sofifi yang sesuai dengan potensi lahan yang dimiliki tersebut.

Sedangkan hasil penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan oleh pihak penentu kebijakan pengembangan Kota Baru Sofifi dan kota baru lainnya, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di masa yang akan datang.

Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan akan menjadi bahan masukan bagi peneliti selanjutnya mengenai kasus-kasus pengembangan kota baru lainnya.



#### **D. Ruang Lingkup Penelitian**

Lokasi studi yang menjadi obyek penelitian adalah Kota Baru Sofifi di Kota Tidore dengan ruang lingkup materi dibatasi pada identifikasi potensi lahan yang sesuai untuk kawasan perkotaan, yang nantinya dijadikan sebagai acuan dalam menentukan arahan pemanfaatan lahan Kota Baru Sofifi.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk mencapai tujuan penelitian ini, maka pembahasan yang akan dilakukan terdiri atas lima bagian atau bab. Secara keseluruhan, kelima bab ini merupakan satu kesatuan dari penelitian untuk mendapatkan suatu hasil akhir. Kelima bagian pembahasan tersebut antara lain terdiri atas :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini memuat tentang latar belakang, tujuan, manfaat, hipotesis, dan ruang lingkup serta sistematika pembahasan penulisan proposal.

#### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini memuat tentang pengertian kota yang terdiri atas pengertian kota secara umum maupun pengertian kota baru, faktor faktor perkembangan kota baru, fungsi utama kota, penentuan lokasi kegiatan di daerah perkotaan, faktor pembentuk pemanfaatan lahan dan penentu tata guna tanah, kesesuaian tata guna lahan perkotaan dan perencanaan tata guna lahan serta definisi operasional.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini memuat tentang lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data variabel penelitian, dan kerangka pikir.

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat tentang tinjauan tata ruang Propinsi Maluku Utara dan Kabupaten Halmahera Tengah; gambaran umum Kota Baru Sofifi yang meliputi luas dan letak geografis, topografi, hidrologi, geologi, morfologi, tekstur tanah, klimatologi, pola penggunaan lahan, kependudukan, kondisi sarana dan prasarana yang terdiri dari : Kondisi sarana kota dan kondisi prasarana kota, kondisi sistem transportasi yang terdiri dari : Transportasi darat, transportasi laut; Analisis pengembangan Kota Baru Sofifi yang terdiri dari analisis: ambang batas; Analisis kesesuaian lahan dan daya dukung lingkungan; Analisis struktur tata ruang; Analisis Pola permukiman; Analisis hubungan antar komponen kota; Analisis keterkaitan fungsi ruang; Analisis pembagian wilayah kota; dan Arahan pengembangan Kota Baru Sofifi yang terdiri dari: arahan struktur tata ruang kota, arahan bagian wilayah kota dan arahan pemanfaatan lahan.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini dikemukakan mengenai kesimpulan hasil penelitian dan saran bagi pengembangan Kota Baru Sofifi.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Kota

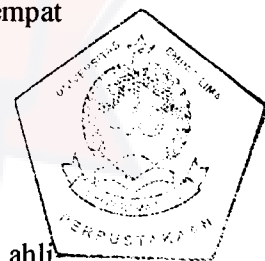
##### 1. Pengertian Kota Secara Umum

Kota adalah wadah atau tempat kehidupan manusia sebagai penduduk untuk hidup dan berkembang dengan segala aktifitasnya, antara lain sebagai tempat bermukim dan tempat melaksanakan kegiatan kekotaan (*urbanis*), misalnya; perdagangan, industri, pengangkutan, pendidikan, pemerintahan, pariwisata, seni budaya dan lain, lain (DPU, 1992: 17), sedangkan Kartasmita (2001:12) mengatakan bahwa kota adalah pusat kegiatan pemerintahan, ekonomi, kebudayaan, dan sebagainya. Lebih lanjut dikatakan bahwa kota juga merupakan daerah pemukiman yang terdiri atas bangunan rumah yang merupakan kesatuan tempat tinggal dari berbagai lapisan masyarakat.

##### 2. Pengertian Kota Baru

Ada beberapa pengertian tentang kota baru yang dikemukakan oleh para ahli, seperti yang dikemukakan oleh Rodwin dalam Sujarto (1996:102) dan Budihardjo (1999:142) bahwa kota baru adalah kota atau kota kota yang direncanakan, didirikan dan kemudian dikembangkan secara lengkap setelah ada kota atau kota kota lainnya yang telah tumbuh dan berkembang terlebih dahulu, sedangkan menurut *Advisory commission On Inter Governmental Relation* dalam Sujarto (1996: 102-103) dan Budihardjo (1999:142-143) memberikan pengertian kota baru sebagai berikut:

- a. Permukiman yang mandiri yang berencana dengan skala yang cukup besar sehingga memungkinkan untuk menunjang kebutuhan berbagai jenis rumah



tinggal dan kegiatan ekonomi sebagai lapangan kerja bagi penduduk didalam permukiman itu sendiri.

- b. Dikelilingi oleh jalur hijau yang menghubungkan secara langsung dengan wilayah pertanian disekitarnya dan juga sebagai pembatas perkembangan kota dari segi jumlah penduduk dan luas wilayah.
- c. Dengan mempertimbangkan kendala dan limitasi yang dapat menentukan suatu proporsi peruntukan lahan yang sesuai untuk kegiatan industri, perdagangan, perumahan, fasilitas dan utilitas umum serta ruang terbuka, pada proses perencanaan.
- d. Dengan mempertimbangkan fungsi kota serta lahan yang tersedia dapat ditentukan pola kepadatan penduduk yang serasi.

## **B. Faktor Faktor Perkembangan Kota Baru**

Menurut Sujarto (1996:63-65) Secara umum faktor faktor yang berpengaruh dan menentukan perkembangan pengembangan kota baru mencakup :

### **1. Faktor Sosial**

#### **a. Faktor Kependudukan**

Revolusi indutri yang terjadi pada akhir abad 19 dan disusul dengan dampaknya pada pada awal abad-20 menyebabkan terjadi arus urbanisasi dari perdesaan ke kota kota. Perkembangan penduduk di kota kota besar yang semula telah menarik mereka karena terbukanya kesempatan kerja telah mengalami berbagai degradasi. Kadaan inilah yang memacu timbulnya berbagai reaksi dan arah pemikiran baru untuk mencari pemecahannya, dengan membangun kota baru.

### b. Kualitas Kehidupan Masyarakat

Semakin padat penduduk kota industri, semakin menurunnya pola kemasyarakatan karena lingkungan kehidupan yang mengutamakan efisiensi ekonomis telah menimbulkan berbagai degradasi sosial. Situasi sosial ini kemudian menjadi salah satu pertimbangan yang sangat penting di dalam pengembangan konsep konsep dasar kota baru.

## 2. Faktor Ekonomi

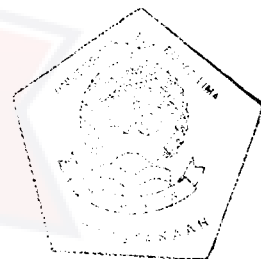
### a. Kegiatan usaha

Terbukanya kesempatan kegiatan usaha pada pusat pusat atau kota kota yang baru akan membelokan perhatian aliran penduduk ke arah tersebut.

### b. Politik ekonomi

Ada tiga jenis pembangunan kota baru, berdasarkan sistem politik perekonomian, yaitu :

- Kota baru yang dikembangkan di negara negara dengan sistem politik perekonomian campuran. Di dalam sistem ini sebagian sistem perekonomian ditangani oleh sektor swasta tetapi sesuai dengan pengawasan, pengendalian dan perencanaan yang disusun oleh pemerintah.
- Kota baru yang dikembangkan di negara dengan sistem perencanaan perekonomian terpusat. Di dalam sistem ini kegiatan perekonomian sepenuhnya tergantung sepenuhnya pada investasi sektor pemerintah.
- Kota baru yang dikembangkan di negara yang mempunyai sistem perekonomian bebas. Di dalam sistem ini perekonomian tergantung sepenuhnya kepada mekanisme pasar.



### 3. Faktor lahan

Dua hal dari faktor lahan yang berpengaruh dan menentukan di dalam perencanaan dan pembangunan kota baru, yaitu :

a. Pola penggunaan lahan

Kota baru merupakan suatu proyek pembangunan pemukiman berskala besar yang akan memerlukan lahan yang luas. Salah satu yang menjadi permasalahan adalah pembangunan kota baru menyebabkan perubahan pola penggunaan lahan pertanian atau lahan konservasi menjadi lahan terbangun.

b. Harga lahan

Pembangunan kota baru dimana secara lengkap terdapat komponen komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif merupakan suatu hal yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan.

### C. Fungsi Utama Kota

Dalam kehidupan masyarakat perkotaan yang dinamis, maka sebuah kota harus mempunyai sekurang kurangnya empat fungsi utama (Adisasmita,1999:10-16),  
Yaitu:

#### 1. Tempat Tinggal (*Wisma*)

Perumahan (*papan*) merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia disamping kebutuhan makanan (*pangan*) dan kebutuhan pakaian (*sandang*). Perumahan sangat penting pula artinya dalam meningkatkan stabilitas sosial, dinamika dan produktifitas kerja.

Pertumbuhan penduduk kota yang sangat pesat akan meningkatkan kebutuhan terhadap perumahan yang semakin besar pula. Pemenuhan kebutuhan perumahan dalam kenyataannya banyak mengalami hambatan, disebabkan karena

rendahnya kemampuan ekonomi sebagian besar penduduk dan tingginya biaya pembangunan perumahan.

## **2. Tempat Kerja (*Karya*)**

Kota sebagai pusat kegiatan dapat ditandai dengan terjadinya aglomerasi industri dan arus urbanisasi. Kegiatan tersebut meliputi kegiatan kegiatan dibidang pemerintahan, perindustrian, perdagangan, perbankan, perhubungan, pendidikan, kesehatan sosial kebudayaan, keagamaan dan sebagainya. Kegiatan kegiatan tersebut makin berkembang, baik secara kuantitatif maupun secara kualitatif, untuk itu perlu diberikan perhatian dan pengelolaan yang wajar serta memadai, agar supaya pertumbuhan dan perkembangan kota dapat berlangsung secara wajar.

## **3. Fungsi Lalu Lintas (*Marga*)**

Permukiman penduduk yang terpusat di daerah perkotaan menimbulkan kebutuhan akan akan prasarana dan sarana transportasi yang digunakan untuk melayani angkuta penduduk. Secara teoritis permintaan akan jasa transportasi adalah bersifat turunan (*derived demand*).

Perencanaan umum dalam daerah perkotaan diharapkan dapat membantu pertumbuhan kota yang lebih baik dan lebih serasi. Lokasi kegiatan kegiatan ekonomi akan dapat diatur dan disesuaikan dengan lokasi perumahan yang dihubungkan melalui jalur angkutan kota yang tepat.

## **4. Fungsi Rekreasi (*Suka*)**

Prestasi kerja dipengaruhi oleh banyak faktor, misalnya tingkat pendidikan, pendapatan, kesehatan, perumahan, kebiasaan, dan rekreasi. Dengan cukup tersedianya rekreasi diharapkan penduduk didaerah perkotaan dapat menyegarkan kembali keadaan jasmani dan rohaninya, serta menimbulkan semangat dan

menambah kegairahan bekerja, yang selanjutnya diharapkan bahwa produktifitas kerja dapat ditingkatkan.

Fasilitas rekreasi yang disediakan seyogyanya dapat memenuhi cita rasa dan keinginan penduduk kota secara luas, yang berarti dapat dinikmati oleh sebagian besar golongan umur yang mempunyai berbagai kegemaran.

#### **D. Penentuan Lokasi Kegiatan di Daerah Perkotaan**

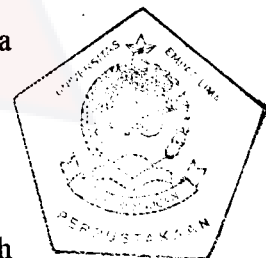
Menurut Adisasmita (1999:40) analisa lokasi berbagai jenis kegiatan di kawasan perkotaan dan struktur spasial kota tidak dapat dilepaskan dari masalah pentingnya penghematan eksteren (*extrenal economies*) dan penghematan aglomerasi (*agglomeration economies*) serta biaya transportasi.

Penghematan eksteren meliputi kemudahan untuk pasar tenaga kerja, manfaat yang diperoleh dari dari kontak pribadi dan penyediaan jasa perdagangan, kemudahan dalam hal potensi penduduk dan pasar, faktor lingkungan dan pengaruh daerah sekitarnya, sedangkan penghematan aglomerasi meliputi skala ekonomi pada perusahaan atau tingkat industri.

##### **1. Lokasi Tempat Tinggal**

Pemilihan lokasi untuk perumahan sangat penting pula diperhatikan. Daerah kota yang digunakan untuk perumahan merupakan bagian terbesar. Menurut Adisasmita (1999:41-42) ada dua jenis model lokasi rumah tangga, Yaitu:

- Faktor pertimbangan utama dalam penentuan lokasi adalah biaya perjalanan ke tempat pekerjaan, hal ini berarti penentuan lokasi permukiman berpedoman pada minimasi biaya perjalanan.
- Pendekatan yang kedua terdiri dari teori teori yang menekankan pemilihan rumah, daerah dan lingkungan sebagai penentu utama lokasi permukiman.





## 2. Lokasi Perkantoran

Lokasi perkantoran pada umumnya berada pada pusat kota. Suatu peningkatan besarnya kota diasosiasikan dengan suatu peningkatan yang lebih besar dalam tata ruang kantor. Hal ini disebabkan karena kota besar melaksanakan sejumlah fungsi regional, nasional dan internasional, dan sebagian lagi karena sektor jasa pada umumnya serta lapangan pekerjaan perkantoran pada khususnya berkembang pula. Lokasi pada pusat kota memberikan manfaat penghematan eksteren. Penghematan ini sangat penting bagi berbagai jenis kantor, profesi perbankan dan asuransi.

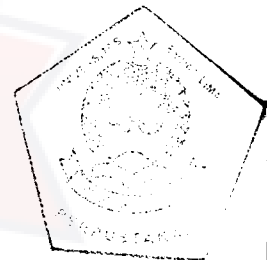
## 3. Lokasi Industri.

Lokasi kegiatan industri, diputuskan atau ditetapkan berdasarkan berbagai macam orientasi. Ada yang berorientasi energi, ada yang berorientasi kepada pasaran, ada yang kepada bahan mentah, ada pula yang berorientasi kepada kemajuan teknologi. Dasar orientasi keputusan tersebut terutama ditekankan kepada biaya transportasi yang rendah.

Mengenai lokasi industri ini Weber dalam Sumaatmaja (1988:129) membedakan antara biaya transportasi bahan mentah dari sumber bahan mentah ke lokasi produksi, dan biaya transportasi pemasaran komoditi dari tempat produksi ke tempat penjualan. Sedangkan ( Apple, 1990:522 ;Djojodipuro, 1992: 31; Smitt, 1970:45-46) mengatakan bahwa faktor faktor penentu lokasi industri terdiri atas; (1) Lahan dan atributnya, (2) Kapital/Modal, (3) Bahan mentah dan penguasaan pasar, (4) Tenaga kerja, (5) Pasar dan harga, (6) Transportasi dan biaya angkutan, (7) Aglomersi dan ekonomi eksternal, (8) Kebijakan dan perencanaan, (9) Kontak personal.

#### 4. Lokasi Perdagangan

Besar dan macam fasilitas pertokoan pada suatu lokasi tertentu merupakan daya tarik yang penting. Aglomerasi "*shopping centre*" adalah lebih efisien karena biaya perjalanan dan waktu bagi para pembeli dan langganan dapat diminimalkan. Sedangkan toko toko yang menjual barang barang kebutuhan sehari hari memilih lokasinya mendekati pembeli langganannya. Ada gejala bahwa suatu toko yang ada sekarang pindah dari pusat kota dan lebih suka berkelompok mendekati toko toko di daerah pertokoan di suburban meskipun mendekati saingan saingannya. Faktor yang mendorong desentralisasi, yaitu: (1) Kongesti lalu lintas sebagai suatu fungsi kepadatan yang memerlukan waktu perjalanan di daerah pusat kota dan (2) Adanya kecenderungan yang semakin meningkat bahwa perumahan dan permukiman terkonsentrasi di daerah suburban. Desentralisasi tersebut dimaksudkan untuk memperbaiki potensi pasar di luar pusat kota.



#### E. Faktor Pembentuk Pemanfaatan Lahan dan Penentu Tata Guna Tanah

Menurut Chapin (1979) struktur ruang kota berkaitan dengan tiga sistem, yaitu :sistem kegiatan dengan cara manusia dan kelembagaan yang mengatur unturnya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.

1. Sistem pengembangan lahan berfokus pada proses perubahan ruang penyesuaian untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem.
2. Sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses dasar yang berkaitan dengan air, udara, dan material.

Kegiatan sistem tersebut menjadi dasar penyusunan lahan dan terbentuknya pemanfaatan lahan, tetapi yang menjadi faktor esensial yaitu kepentingan umum yang mencakup pertimbangan kesehatan, keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi.

Sedangkan Menurut Jayadinata ( 1999:157-159), faktor penentu dalam tata guna tanah adalah:

1. Perilaku Masyarakat (sosial behaviour)

Tingkah laku dan tindakan manusia dalam tata guna tanah disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi. Dalam kehidupan sosial, misalnya kemudahan atau *convenience* sangat penting artinya; pengaturan lokasi tempat tinggal, tempat bekerja dan tempat rekreasi adalah untuk kemudahan.

2. Kehidupan Ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi, daya guna dan biaya adalah penting, maka diadakan pengaturan tempat sekolah supaya ekonomis, program rekreasi yang ekonomis berhubungan dengan pendapatan per kapita dan sebagainya.

Pola tata guna tanah perkotaan yang diterangkan dalam teori jalur sepusat, teori sektor, dan teori pusat lipatan dihubungkan dengan kehidupan ekonomi.

3. Kepentingan Umum

Kepentingan umum yang menjadi penentu dalam tata guna tanah meliputi: kesehatan, keamanan, moral dan kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan dan kenikmatan), dan sebagainya.

Dalam kupasan tata guna tanah di dalam suatu kota yang telah ada, berhubungan dengan pengaturan itu, penggunaan tanah terjadi atas penggunaan bagi

kelompok perumahan, industri, ruang terbuka dan pendidikan, sehingga suatu kota dapat dianalisis.

## **F. Kesesuaian Tata Guna Lahan perkotaan**

### **1. Pengertian kesesuaian lahan**

Kesesuaian lahan adalah tingkat kecocokan sebidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu. Kelas kesesuaian areal dapat berbeda tergantung dari tipe penggunaan lahan yang sedang dipertimbangkan (Barkey,1989:1).

Penilaian kesesuaian lahan pada dasarnya berupa penilaian yang sesuai untuk tata guna lahan perkotaan. Hal ini dapat dilakukan dengan menginterpretasikan peta topografi, peta struktur tanah/lahan dan peta penggunaan lahan saat ini (*vegetasi*), begitu juga dapat dikaitkan dengan kesesuaian untuk berbagai tata guna lahan yang dapat menunjang salah satu sistem dalam manajemen tata ruang perkotaan.

Kesesuaian yang dimaksud dalam uraian ini adalah dapat dilihat pada dua pengertian umum, yaitu (Zainuddin,2002:26):

- a. Penggunaan lahan adalah pengelolaan apa saja yang digunakan terhadap lahan saat ini.
- b. Tata guna lahan adalah pengelolaan apa saja yang seharusnya digunakan terhadap lahan itu.

### **2. Standar kesesuaian lahan**

Untuk mengetahui kesesuaian lahan perlu diketahui gambaran lebih awal mengenai rencana alokasi kota baru Ibukota Propinsi Maluku Utara dimana rencana lokasi yang menjadi sasaran penelitian, apakah daerah itu merupakan daerah limitasi, daerah kendala, atau daerah yang sangat berpotensi dikembangkan



menjadi Ibu Kota Propinsi Maluku Utara yang baru, untuk mengetahui hal tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Daerah limitasi adalah daerah yang sama sekali tidak dapat dikembangkan atau tidak dapat diolah karena ada keterbatasan fisik alami. Menurut (Zainuddin, 2002:38) kriteria daerah tersebut adalah sebagai berikut :
  - Kemiringan lereng  $> 40\%$
  - Ketinggian  $> 1500$  meter
  - Curah hujan  $> 5000$  mm/tahun
  - Daerah yang tergenang terus menerus (permanen)
- b. Daerah kendala adalah daerah yang untuk dikembangkan sebagai suatu rencana baru, karena fisik alamiah yang memerlukan biaya dan teknologi yang tinggi. Adapun kriterianya adalah sebagai berikut :
  - Kemiringan lereng  $< 40\%$
  - Daerah yang tergenang secara periodik
- c. Daerah yang berpotensi adalah daerah yang dikembangkan tanpa ada kendala kondisi fisik alami, daerah tersebut mempunyai kriteria sebagai berikut:
  - Kemiringan lereng  $< 15\%$
  - Tidak tergenang air
  - Curah hujan  $2000 - 5000$  mm/tahun
  - Ketinggian  $< 500$  meter
  - Ketersediaan air bersih

Kegiatan yang dapat dilaksanakan dikawasan ini menyangkut dua hal (Zainuddin, 2002: 38), yaitu:

- Kegiatan permukiman
- Kegiatan budidaya dan non budidaya

### 3. Standar kesesuaian kemiringan lereng.

Kemiringan lereng atau topografi suatu kawasan akan ikut berpengaruh terhadap peruntukan lahan seperti sistem perencanaan jaringan jalan, pengaliran drainase dan utilitas lainnya, peletakan bangunan bagunan, dan aspek visual. Adapun pengaruh kemiringan lereng terhadap peruntukan lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 1 Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Kemiringan Lereng**

Peruntukan Lahan	Kelas Sudut Lereng (%)							
	0 - 3	3 - 5	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 30	30 - 40	>40
Jalan Raya								
Gudang								
Parkir								
Taman Bermain								
Perdagangan								
Tapak Industri/Pabrik								
Drainase								
Permukiman								
Trotoar								
Bidang Resapan Septik								
Bangunan Terhitung								
Pertanian								
Padang Rumput								
Pertambangan								
Tangga Publik								
Rekreasi								

Sumber : Sampurno, Kumpulan Edaran Kuliah Geologi Teknik, ITB

Sedangkan menurut Zainuddin (2002:39) kemiringan lereng yang sesuai untuk kawasan perkotaan adalah sebagai berikut:

- Kawasan dengan kemiringan lereng 0 – 15 % sangat baik untuk semua aktivitas perkotaan, seperti : Permukiman, Perdagangan, Rekreasi/Olahraga, Perkebunan, Sistem drainase perkotaan.

- Kawasan dengan kemiringan lereng  $> 15\%$ , seluruhnya diarahkan bagi pengembangan lahan cadangan dan konservasi, jika dalam keadaan darurat, boleh dimanfaatkan sebagai lahan cadangan tersebut.

### G. Pengertian Perencanaan Tata Guna Lahan

Lahan merupakan material dasar dari suatu lingkungan, yang diartikan berkaitan dengan sejumlah karakteristik alami yaitu iklim, geologi, tanah, topografi, hidrologi, biologi sedangkan penggunaan lahan merupakan aktivitas manusia pada dan dalam kaitannya dengan lahan (Lo,1986:275).

Cills, dkk ( 1970 ) dalam David (1993 ) menjelaskan bahwa rencana tata guna lahan merupakan suatu ungkapan yang nyata dalam bentuk peta dan naskah tentang sasaran yang dianggap layak oleh suatu badan pengelola dengan kekuasaan menyetujui dan melaksanakan suatu rencana.

Camp (1974 ) dalam David (1993 ) menjelaskan bahwa perencanaan tata guna lahan adalah proses pengorganisasian pengembangan dan penggunaan lahan dan sumber daya dan waktu yang panjang, seraya menjaga fleksibilitas untuk suatu kombinasi yang dinamis dari keluaran sumber daya untuk masa depan, sedangkan sujarto (1996: 227) bahwa tata guna lahan pada dasarnya adalah suatu tatanan lahan yang merupakan pengejawantahan nyata dari upaya pemanfaatan lahan sesuai dengan fungsi kegiatan yang dikembangkan secara efisien dan efektif.

Berdasarkan dengan hal tersebut diatas Roberts dalam Catanese dan Snyder (1989 :266) mengatakan bahwa perencanaan tata guna lahan merupakan inti praktek perkotaan. Lebih lanjut dikatakan bahwa sesuai dengan kedudukan dalam perencanaan fungsional, perencanaan tata guna lahan merupakan kunci untuk mengarahkan pembangunan kota, untuk itu, Mahendra dan Hasanudin (1997 :82)

mengatakan bahwa perencanaan tata guna lahan yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang tercapainya tujuan pembangunan dilakukan dengan cara mewujudkan mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat, serta lebih memberikan arah pengayoman, pembinaan, dan kemungkinan pengembangannya.

#### **F. Definisi Operasional**

Dalam definisi operasional ini ada beberapa pengertian yang berkaitan dengan pokok pembahasan materi penelitian untuk dijadikan acuan. Definisi tersebut adalah :

1. Pengembangan kota baru adalah suatu usaha untuk memajukan atau meningkatkan suatu desa untuk dijadikan sebagai sebuah kota
2. Kota Baru Sofifi adalah sebuah kota baru yang direncanakan dan dikembangkan dari sebuah desa untuk dijadikan sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara
3. Pemanfaatan lahan adalah pengaturan penggunaan lahan suatu kota yang didasarkan atas berbagai macam kegiatan, yaitu : sosial, ekonomi dan fisik.
4. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaannya secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya.
5. Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan pada harga nominal. Harga lahan ini diukur berdasarkan NJOP (Nilai jual obyek pajak) maupun sebelum NJOP dengan satuan Rp/m<sup>2</sup>.
6. Biaya transportasi adalah sejumlah uang yang dikeluarkan untuk membayar jasa angkutan, baik manusia maupun barang dari suatu tempat ke tempat lainnya. Biaya transportasi ini diukur dengan satuan rupiah



7. Letak geografis merupakan kedudukan suatu wilayah berdasarkan titik koordinat bumi, yaitu lintang utara, selatan dan bujur timur. Letak geografis ini diukur berdasarkan derajat dan menit
8. Kondisi Hidrologi merupakan keadaan air yang terdapat di Kota Baru Sofifi, baik air permukaan maupun air dalam tanah
9. Kondisi topografis adalah faktor fisik lingkungan yang menggambarkan bentuk permukaan bumi dalam hubungannya dengan lereng, yang dinyatakan dalam persen
10. Pola penggunaan lahan merupakan bentuk penggunaan lahan yang menggambarkan fungsi dan karakter kegiatan manusia.
11. Jaringan jalan merupakan berbagai jalan yang saling berkaitan satu dengan yang lainnya, hal ini dimaksud sebagai kesatuan dalam memberi lintasan secara berkesinambungan bagi pemakainya.

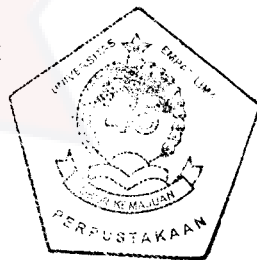
## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A . Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada kawasan pengembangan Kota Baru Sofifi yang terletak dipesisir Pulau Halmahera Propinsi Maluku Utara. Penentuan lokasi penelitian ini didasarkan atas pertimbangan bahwa :

1. Daya dukung lahan yang tersedia di wilayah Kota Ternate yang sudah terbatas untuk pengembangan kegiatan perkotaan secara intensif (BAPPEDA Propinsi Maluku Utara,2003:1) dan (Andilli, 2000:2)
2. Kota Baru Sofifi secara yuridis formal telah ditetapkan menjadi ibukota propinsi berdasarkan UU No.46/1999 tentang pembentukan Propinsi Maluku Utara, dengan pertimbangan bahwa: Kota Sofifi mempunyai daya dukung ruang (lahan) yang besar, dan mempunyai sumber air bersih yang cukup besar untuk pengembangan kota skala menengah.



#### B. Jenis dan sumber data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

##### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung di lapangan. Data yang dimaksud adalah:

- Jaringan jalan
- Biaya transportasi
- Harga lahan
- Nilai lahan

## 2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari instansi terkait, baik dalam bentuk tabulasi maupun deskriptif. Data yang dimaksud adalah:

- Letak geografis
- Kondisi topografis
- Kondisi hidrologi
- Kondisi geologi
- Jumlah penduduk
- Pola penggunaan lahan

### C. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam studi ini, maka dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Observasi lapangan yaitu salah satu teknik penyaringan data melalui pengamatan yang langsung ditujukan kepada obyek yang menjadi sasaran penelitian untuk memahami kondisi dan potensi obyek tersebut yang dapat dikembangkan.
2. Survei instansi yaitu metode pengumpulan data melalui instansi terkait guna mengetahui data kuantitatif dan kualitatif obyek penelitian.
3. Telaah pustaka adalah cara pengumpulan data dan informasi dengan jalan membaca atau mengambil literatur laporan, brosur, majalah, bahan-bahan seminar dan sebagainya.

### D. Teknik Analisa Data

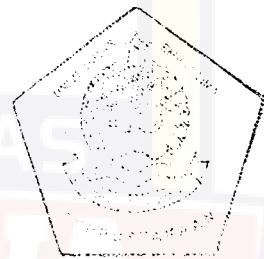
Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menjawab rumusan masalah pertama maka digunakan pendekatan analisis ambang batas (*Thershold Analisis Aproach*) dan analisis gravitasi. Menurut Kozlowski (1997,6-91), Sujarto (1985,71-76) dan Raay (1995: 37-38) bahwa analisis ambang batas digunakan untuk menganalisis perluasan wilayah kota, pengembangan kawasan terbangun baru dan kemampuan kawasan berkembang,

sedangkan prinsip dari analisis ini adalah efisiensi dan efektifitas pengembangan lahan secara ekonomi.

Analisis terhadap kemungkinan pengembangan kota diberikan dengan perumusan mengenai asumsi dasar, khususnya dengan menetapkan daftar faktor faktor yang akan memiliki pengaruh menentukan pada kesesuaian lahan pengembangan kota. Faktor faktor tersebut adalah sebagai berikut:

- Kemiringan lereng
- Daya dukung lahan
- Kondisi Hidrologi
- Kondisi ekologi dan bentang lahan



Sedangkan untuk menghitung indeks akseibilitas setiap kawasan maka digunakan alat analisis daya tarik (*Gravity analisys*). Menurut Sujarto (1985:77) analisis ini digunakan untuk mendistribusikan penduduk ke kawasan yang akan dikembangkan. Prinsip dari analisis ini adalah mendistribusikan penduduk berdasarkan faktor akseibilitas, dengan tahap perhitungan sebagai berikut :

- Hitung indeks akseibilitas untuk setiap kawasan:

$$A_{ij} = \frac{E_j}{d_{ij}^b}$$

Dimana : A = indeks akseibilitas dari kawasan i ke j

B = nilai eksponen

E = jumlah tenaga kerja di kawasan j

D = jarak fisik dari i ke j

$A_{ij}$  = indeks akseibilitas untuk kawasan i dalam hubungannya dengan kawasan kawasan lainnya

- Hitung potensi pengembangan yaitu dengan cara mengalikan indeks akseibilitas dengan luas kawasan yang mungkin untuk dikembangkan dengan rumus sebagai berikut :

$$D_i = A_i \cdot H_i$$

Dimana :  $D_i$  = Potensi pengembangan di kawasan  $i$

$A_i$  = Indeks akseibilitas dari kawasan  $i$

$H_i$  = Luas kawasan yang mungkin dikembangkan di kawasan  $i$

- Hitung potensi pengembangan keseluruhan yaitu dengan cara: menjumlahkan potensi pengembangan dari masing masing kawasan kemudian besarnya potensi pengembangan di masing masing kawasan dibagi oleh jumlah seluruh potensi pengembangan dengan rumus sebagai berikut:

$$D_R = \frac{D_i}{\sum_i D_i}$$

Dimana :  $D_R$  = Potensi pengembangan keseluruhan (relatif)

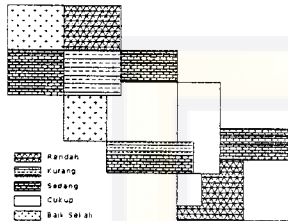
$D_i$  = Potensi pengembangan di kawasan  $i$

$D_i$  = Jumlah seluruh potensi pengembangan

2. Untuk menjawab rumusan masalah kedua dengan menggunakan analisis superimpose (*Overlay*). Menurut Sujarto (1985:79) analisis ini digunakan untuk menentukan daerah yang paling baik (sesuai) untuk dikembangkan, prinsip dari analisis ini adalah memperoleh lahan yang sesuai dengan kebutuhan perencanaan. Analisis dilakukan dengan cara overlay peta.

analisis ini adalah memperoleh lahan yang sesuai dengan kebutuhan perencanaan. Analisis dilakukan dengan cara overlay peta.

**Gambar 1: Tahapan analisis superimpose**



Jenis peta yang digunakan, yaitu :

- Peta Kemiringan lereng
- Peta sebaran tanah permukaan
- Peta pola penggunaan lahan
- Peta Geologi
- Peta Jaringan Jalan
- Peta Hidrologi

#### **E. Variabel Penelitian**

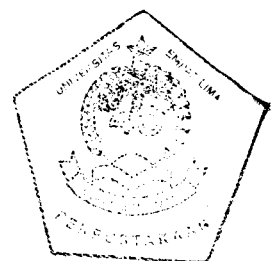
1. Variabel yang dikaji dalam rumusan masalah pertama adalah: letak geografis, keadaan topografis, keadaan geologi dan kemampuan lahan, kondisi hidrologi, pola penggunaan lahan, jaringan jalan, dan harga lahan, serta keadaan vegetasi, sedangkan analisis daya tarik (*gravity analysis*) digunakan untuk mendistribusikan penduduk ke kawasan yang akan dikembangkan, dengan variabel yang dikaji yaitu: jumlah penduduk, jumlah tenaga kerja, luas daerah yang dapat dikembangkan dan indeks aksesibilitas.
2. Variabel yang dikaji dalam masalah kedua adalah: kemiringan lereng, daya dukung tanah, kondisi hidrologi, vegetasi dan jaringan jalan. Sedangkan untuk menetapkan lokasi kegiatan dalam kota, maka digunakan kriteria penetapan

menetapkan lokasi kegiatan dalam kota, maka digunakan kriteria penetapan lokasi. Kriteria yang dimaksud, yaitu: (1) Kawasan permukiman: Kesesuaian lahan dengan masukan teknologi dan penambahan biaya, lokasi yang terkait dengan kawasan hunian yang telah ada, ketersediaan air terjamin, biaya transportasi yang rendah;(2) kawasan perkantoran: kesesuaian lahan dengan masukan teknologi dan penambahan biaya, biaya transportasi yang rendah, tidak tergenang air, terletak di pusat kota;(3) kawasan Industri, biaya transportasi yang rendah, dekat dengan bahan mentah, dekat dengan pasar, aksesibilitasnya baik, tersedia sumber air baku yang cukup, tidak rawan bencana banjir;(4) kawasan perdagangan, terletak di pusat kota, tidak rawan bencana banjir, biaya transportasi yang rendah, dan aksesibilitas baik.

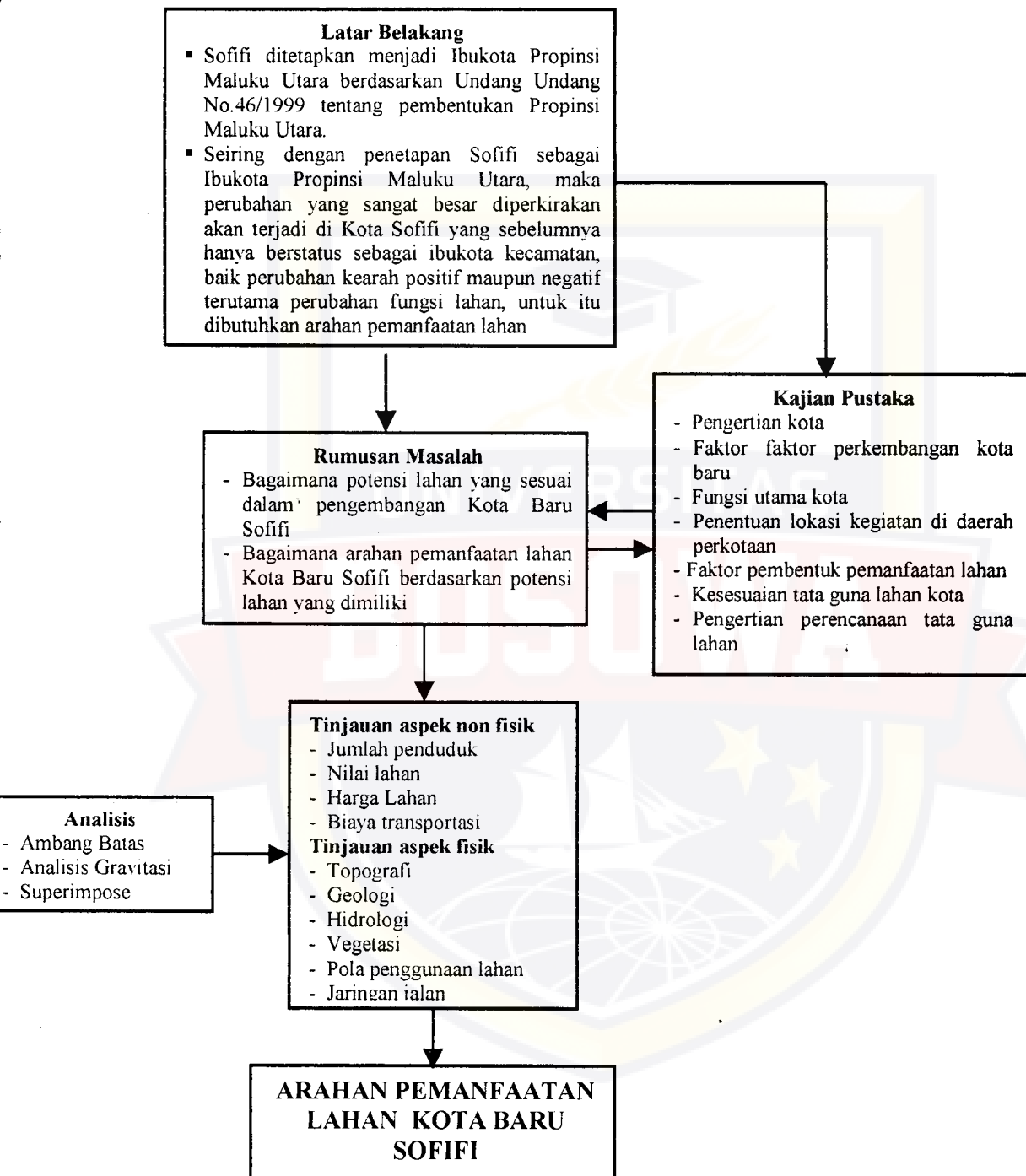
#### **F. Kerangka Pikir**

Pengembangan Kota Baru Sofifi di Kota Tidore Propinsi Maluku Utara merupakan usaha untuk menjawab tuntutan kebutuhan akan ruang bagi aktifitas pembangunan jangka panjang, mengingat Kota Ternate sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara saat ini, secara fisik tidak memungkinkan lagi dikembangkan menjadi ibukota propinsi.

Melihat hal tersebut diatas, maka diperlukan penelitian guna mengidentifikasi potensi lahan yang sesuai bagi arahan pengembangan Kota Baru Sofifi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada kerangka pikir berikut :



Gambar 2 : Kerangka pikir





## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Tinjauan Rencana Tata Ruang Eksternal

##### 1. Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Maluku Utara

###### a. Hirarki pusat pusat kota

Untuk mendukung dan memantapkan sistem pusat pusat di Propinsi Maluku Utara, baik orde/hirarki maupun fungsinya, maka kebijaksanaan pengembangan menurut orde/hirarki pusat permukiman adalah sebagai berikut :

Dalam repelita VI kota atau daerah perkotaan terbagi atas empat kelompok berdasarkan pada fungsi dan pelayanannya untuk menunjang pertumbuhan ekonomi nasional, yaitu :

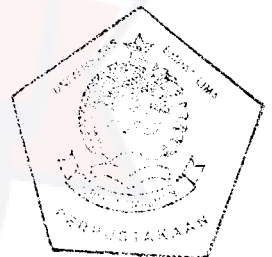
- Kota atau daerah perkotaan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan nasional (PKN).
- Kota atau daerah perkotaan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan wilayah (PKW).
- Kota atau daerah perkotaan yang berfungsi sebagai pusat kegiatan lokal (PKL)
- Kota atau daerah perkotaan yang mempunyai fungsi khusus dalam menunjang sektor ekonomi tertentu.

Dalam kaitannya antara terminologi sistem kota diatas dengan penetapan sistem kota kota dilihat pada tabel 2 berikut :

**Tabel 2**  
**HIRARKI KOTA KOTA DI PROPINSI MALUKU UTARA**

No	Hirarki	Kota
I	Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) Atau Orde I	1. Sofifi 2. Ternate 3. Soa Sio
II	Pusat Kegiatan Lokal (PKL) I atau Orde II	1. Buli 2. Weda 3. Jailolo 4. Labuha 5. Daruba 6. Tobelo 7. Sanana 8. Ngofakiahag
III	Pusat Kegiatan Lokal (PKL) II atau Orde II	1. Payahe 2. Patani 3. Subaim 4. Bere Bere 5. Galela 6. Kao 7. Kedi 8. Tongutesung 9. Susupu 10. Laiwui 11. Saketa 12. Mafa 13. Guruapin 14. Bobong 15. Dofa
IV	Kota Khusus	1. Pulau Gebe 2. Sidangoli 3. Falabisahaya

Sumber :RTRW Propinsi Maluku Utara



### b. Fungsi kota kota

Ditinjau dari fungsinya dalam lingkup wilayah, secara umum pengembangan kota akan diarahkan sebagai pusat pusat pelayanan regional yaitu :

- Pusat Administrasi Propinsi/Kabupaten
- Pusat Perdagangan, Jasa dan Pemasaran
- Pusat Perhubungan dan Komunikasi
- Pusat Produksi Pengolahan
- Pusat Pelayanan Sosial (Kesehatan, Pendidikan dan lain lain)

- Pusat Pendidikan Tinggi

Kelengkapan fungsi fungsi utama kota pada dasarnya bergantung pada hirarki kota yang bersangkutan, selain itu juga terdapat fungsi kota sebagai pusat administrasi pemerintahan yang mempunyai sifat pelayanan hirarkis menurut status administrasi.

Penentuan fungsi kota ini didasari oleh kelengkapan fasilitas pusat pelayanan yang akan dikembangkan di tiap kota. Adapun fungsi yang lain didasari oleh alasan tertentu, yaitu :

- Fungsi pusat pelayanan sosial ekonomi bagi wilayah belakang dari keberadaan kota tersebut sebagai pusat pengumpul atau simpul kegiatan perdagangan.
- Fungsi pusat komunikasi dan perhubungan dilihat dari keberadaan transportasi utama (pelabuhan udara, laut dan cargo terminal darat) dan akses ke jaringan transportasi utama.
- Fungsi pusat kegiatan industri dilihat dari perkembangan dan dominasi kegiatan sektor industri dimasing masing wilayah dan kemudahan hubungan ke pusat komunikasi dan perhubungan.

Untuk memantapkan sistem kota di Propinsi maluku Utara sesuai dengan masing masing orde yang direncanakan dalam kurun waktu 15 tahun yang akan datang, maka perlu arahan fungsi masing masing kota yang ada di Propinsi Maluku Utara sampai dengan akhir tahun perencanaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3 berikut :

**Tabel 3**  
**Rencana Pusat Pusat Permukiman**  
**Di Propinsi Maluku Utara**

No	Pusat Permukiman	Skala Pelayanan		Orde	A	B	C	D	E	F
1	Sofifi	Regional	Propinsi	I	*		*		*	*
2	Tenate	Regional	Kabupaten	I	*	*		*	*	*
3	Soa Sio	Regional	Kabupaten	I	*	*		*	*	
4	Daruba	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
5	Tobelo	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
6	Jailolo	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
7	Buli	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
8	Labuha	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
9	Sanana	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
10	Ngofakiaha	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
11	Weda	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
12	Saketa	Sub-Regional	Beberapa Kecamatan	II		*		*	*	
13	Bere Bere	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
14	Galela	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
15	Kao	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
16	Kedi	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
17	Tongutesungi	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
18	Susupu	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
19	Guruapin	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
20	Laiwui	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
21	Mafa	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
22	Bobong	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
23	Dofa	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
24	Payahe	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
25	Patani	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	
26	Subaim	Lokal	Kecamatan	III		*		*	*	

**Keterangan :**

**A** = Pusat Administrasi Propinsi/Kabupaten

**B** = Pusat Perdagangan, Jasa dan Pemasaran

**C** = Pusat Perhubungan dan Komunikasi

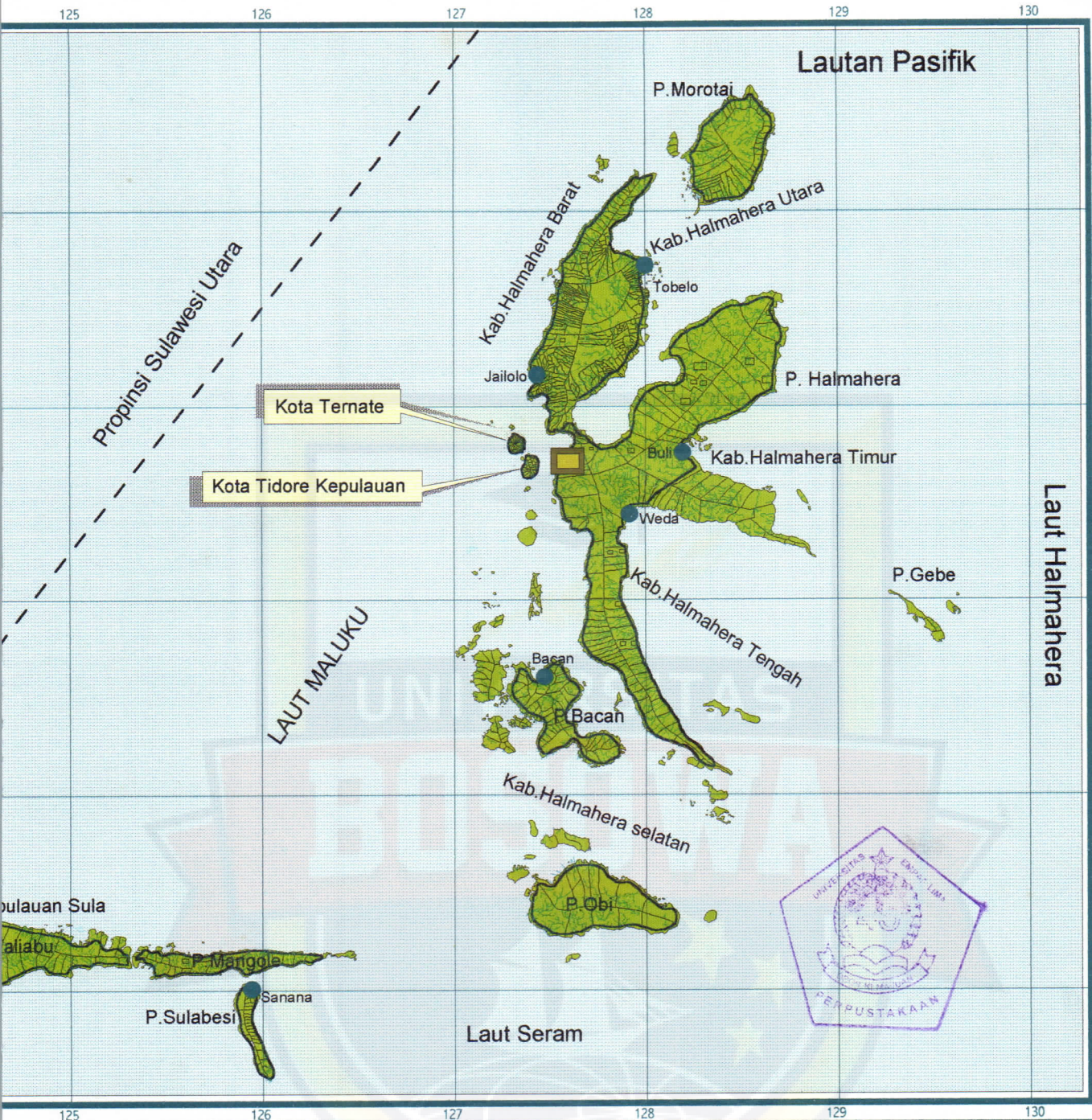
**D** = Pusat Produksi Pengolahan

**E** = Pusat Pelayanan Sosial (Kesehatan, Pendidikan dan lain lain)

**F** = Pusat Pusat Pendidikan Tinggi

*Sumber : RTRW Propinsi Maluku Utara*

Berdasarkan pembagian fungsi pusat pelayanan tersebut diatas, terlihat bahwa Kota Baru Sofifi termasuk kota orde satu dengan skala pelayanan regional/propinsi dengan fungsi sebagai pusat administrasi propinsi, pusat perhubungan dan komunikasi, pusat pelayanan sosial serta pusat pendidikan tinggi.



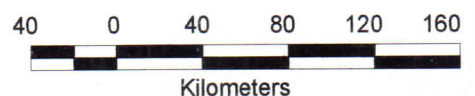
# PROPINSI MALUKU UTARA

## ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI

Gambar : 3

### PETA PROPINSI MALUKU UTARA

Sumber :  
RTRW Propinsi Maluku Utara  
UU.No.46/1999 Tentang Pembentukan  
Propinsi Maluku Utara



## 2. Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Halmahera Tengah

Pengembangan Wilayah Kabupaten Halmahera Tengah menetapkan adanya perwilayahan pembangunan. Pendekatan perwilayahan tersebut pada dasarnya mengacu pada pendekatan yang diterapkan dalam sistem wilayah yang lebih luas.

Prinsip yang dianut dalam sistem perwilayahan tersebut adalah regionalisasi geografis wilayah yang mempunyai kesamaan dalam tingkat pembangunan, hal ini dengan tujuan menciptakan keseimbangan dan keserasian perkembangan antara bagian wilayah dalam hal pertumbuhannya sebagai titik sentral untuk memperkokoh kesatuan ekonomi secara regional maupun nasional.

Guna mencapai hasil pembangunan daerah dalam suatu wilayah pengembangan (SWP), maka penetapan kebijaksanaan tata ruang diimplementasikan dalam bentuk pembagian wilayah pengembangan (WP). Penetapan wilayah pengembangan tersebut didasarkan atas pertimbangan arus barang, penduduk dan jasa dengan menetapkan sistem regionalisasi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4 :

**Tabel 4**  
**Pembagian Wilayah Pengembangan di Kabupaten Halmahera Tengah**

No	Wilayah Pengembangan	Pusat Pertumbuhan	Sub Pertumbuhan	Kegiatan Utama
1	WP. Halmahera Tengah Bagian Barat	Soa Sio, Gita	Sofifi, Lifofa	Perdagangan, Koperasi, Industri pengelolaan hasil pertanian, Perikanan, Perkebunan, Perhubungan, dan Permukiman Penduduk
2	WP. Halmahera Tengah Bagian Utara	Subaim	Nusa Jaya	Pertanian Tanaman Pangan, Koperasi, Pertambangan, Perikanan, Perkebunan, Perhubungan, dan Transmigrasi
3	WP. Halmahera Tengah Bagian Timur	Buli	Bicoli, Wayamli	Pertanian Tanaman Pangan, Koperasi, Pertambangan, Peternakan, Perikanan, Perkebunan, Perhubungan, dan Transmigrasi
4	WP. Halmahera Tengah Bagian Tenggara	Weda	Patani/Gebe	Pertanian Tanaman Pangan, Koperasi, Pertambangan, Pariwisata, Perikanan, Perkebunan, Perhubungan, dan Transmigrasi

Berdasarkan pembagian sistem pengembangan wilayah tersebut diatas, terlihat bahwa Kota Baru Sofifi termasuk salah satu simpul sub pusat pertumbuhan WP Halmahera Tengah bagian barat dengan fungsi sebagai daerah perdagangan, koperasi, industri pengolahan hasil pertanian, perikanan, perkebunan, perhubungan dan permukiman penduduk. Tetapi dengan adanya kebijakan untuk menjadikan Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara, tentu akan terjadi pergeseran fungsi. Di masa depan Kota Baru Sofifi akan berfungsi sebagai ibukota propinsi dengan fungsi kegiatan yang lebih cenderung bersifat perkotaan seperti pemerintahan, jasa, perdagangan, dan lainnya.

## **B. Gambaran Umum Kota Baru Sofifi**

### **1. Kondisi Fisik Dasar**

Tinjauan yang dilakukan dalam pembahasan ini pada dasarnya berupa tinjauan internal untuk mengetahui masalah serta potensi wilayah penelitian secara spesifik. Mengawali pembahasan akan didahului oleh beberapa aspek menyangkut fisik dasar Kota Baru Sofifi yang turut mempengaruhi perkembangan kota dalam penelitian ini.

#### **a. Luas dan Letak Geografis**

Dilihat dari segi luas wilayah, Kota Baru Sofifi mempunyai luas wilayah sebesar 37.600 ha. Sedangkan secara geografis letak Kota Sofifi berada diantara  $0^{\circ} 20'$  Lintang Utara sampai  $0^{\circ} 50'$  Lintang Selatan  $127^{\circ} 30'$  Bujur Timur.

Wilayah Kota Baru Sofifi Memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Jailolo Kabupaten Halmahera barat.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Akelamo Kecamatan Oba.

- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Wasile Kabupaten Halmahera Timur.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Tidore.

Cakupan wilayah Kota Baru Sofifi meliputi enam ( 6 ) desa dan enam belas ( 16 ) dusun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 5 Cakupan Wilayah Kota Sofifi**

No	Nama Desa	Jumlah Dusun	Nama Dusun
1	Sofifi	5	Sofifi, Balbar, Bukulasa, Durian
2	Guraping	4	Nihagoya, Rabadofa, Karangame, Gosale
3	Kayasa	-	-
4	Oba	2	Oba, Obadudu
5	Somahode	3	Somahode, Kusu, Garojou
6	Akekolano	2	Akekolano, Ampera

Sumber : Profil Kab. Halmahera Tengah menuju Propinsi Maluku Utara, 1999  
Hasil Survey, 2003

#### b. Topografi

Kondisi fisik Kota Baru Sofifi yang diusulkan sebagai lokasi ibukota propinsi memiliki jenis tanah alluvial lembah dan pantai yang didukung dengan keadaan topografi dataran datar mulai dari batas pesisir pantai ke arah tebing dan pegunungan. Hasil penelitian, diperoleh data klasifikasi topografi pada tabel 4 sebagai berikut :

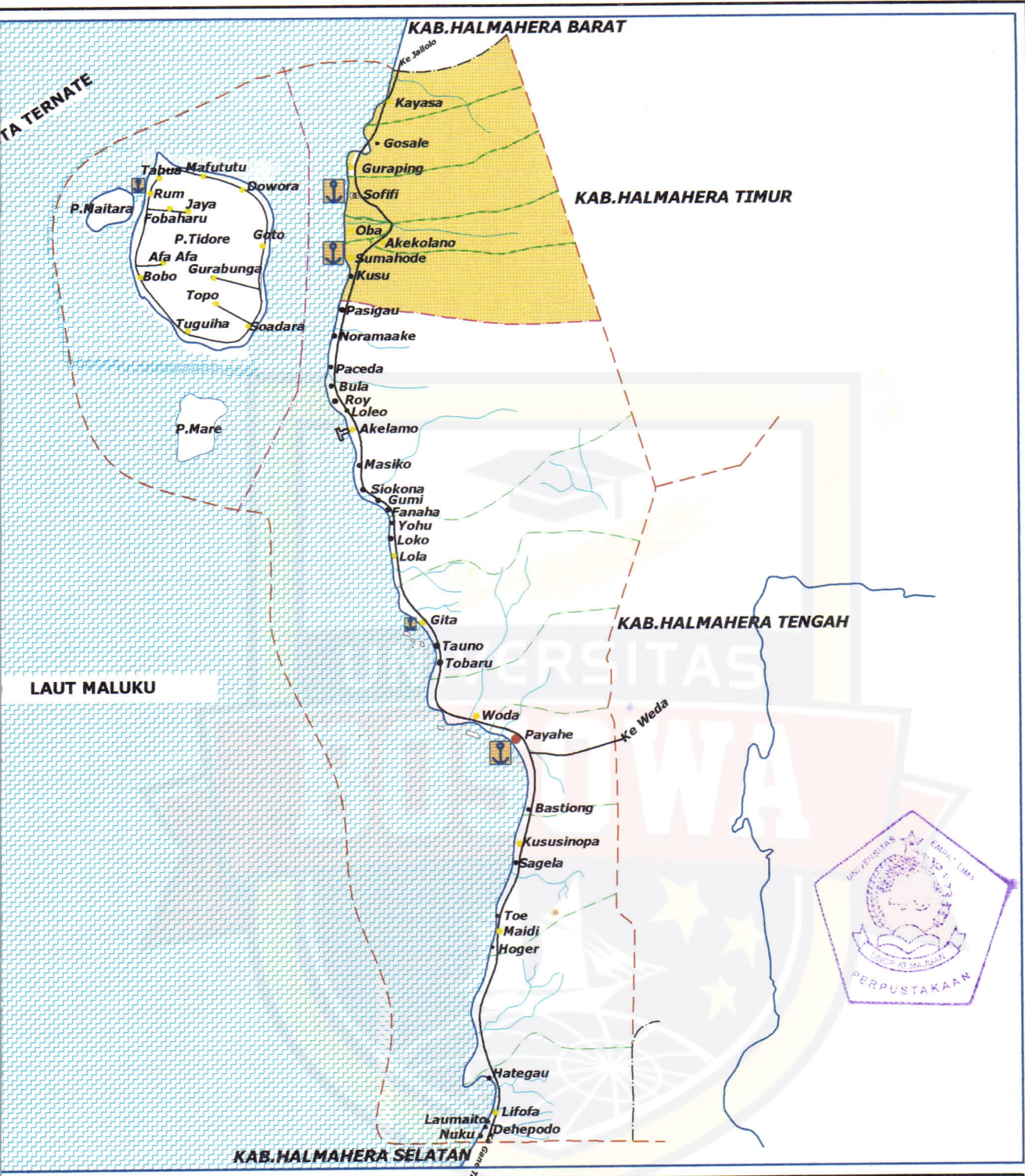
**Tabel 6 Kondisi Topografi Kota Sofifi**

No	Keadaan Topografi	Luas ( ha )	Prosentase
1	Datar ( 0 - 4 % )	15.040	40
2	Landai ( 4 - 15 % )	5.264	14
3	Miring ( 15 - 40 % )	7.520	20
4	Terjal ( > 40 % )	9.776	26
Jumlah		37.600	100

Sumber : Profil Kab. Halmahera Tengah menuju Propinsi Maluku Utara, 1999

Di wilayah Kota Baru Sofifi menunjukkan bahwa 5 desa, yaitu Desa Sofifi, Guraping, Oba, Somahode, dan Akekolano membentuk satu hamparan. Sedangkan satu desa lainnya yaitu desa kayasa membentuk satu hamparan pula. Hal ini





# KOTA TIDORE

- NDA :**
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - Batas Desa
  - Jalan
  - Sungai
  - Laut
  - Ibukota Kecamatan
  - Kelurahan/Desa
  - Dusun
  - Wilayah Penelitian

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOIFIFI**

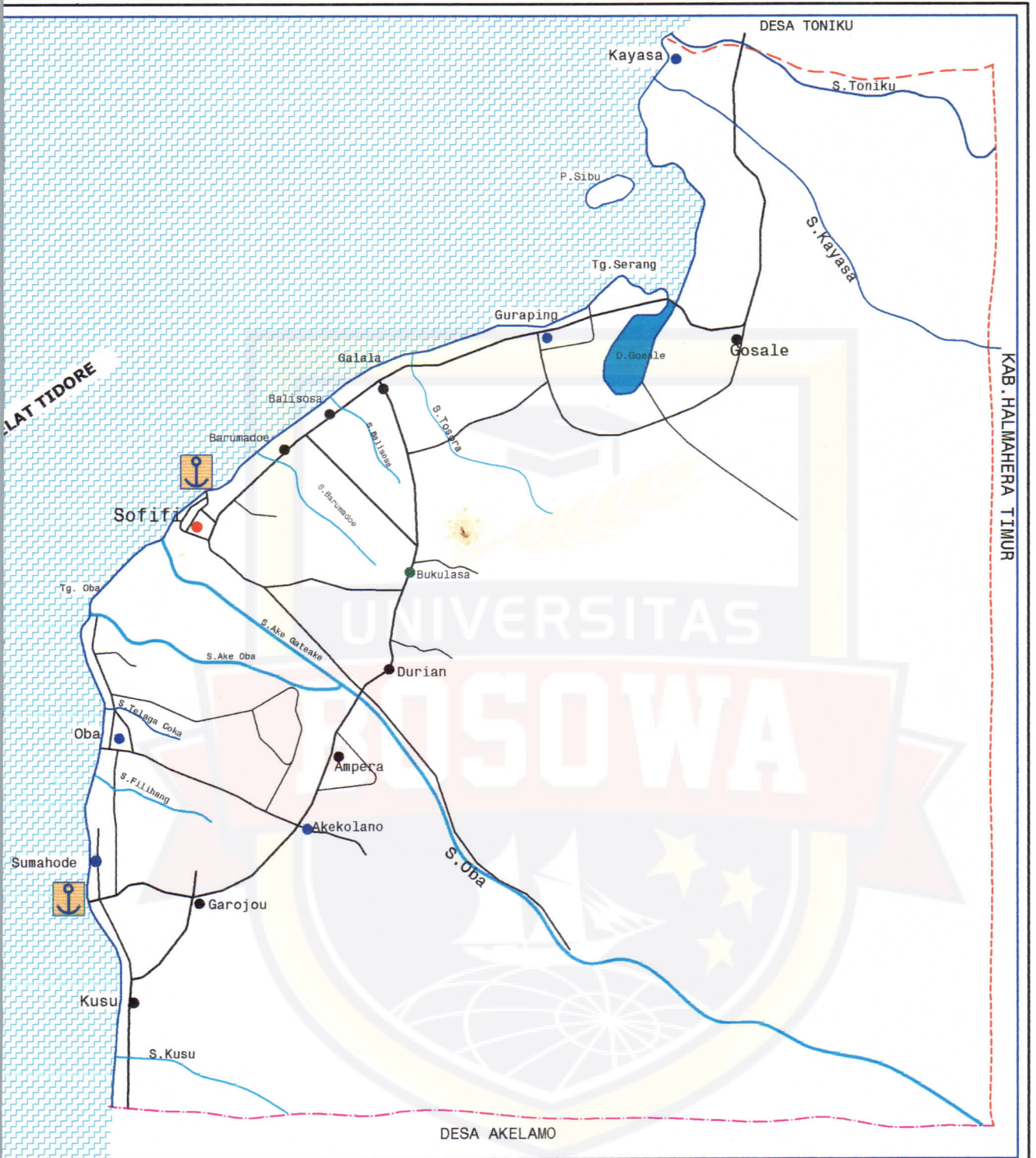
**PETA ADMINISTRASI KOTA TIDORE**

No. Peta :

## 04

0 1 2 cm  
0 250m 500m

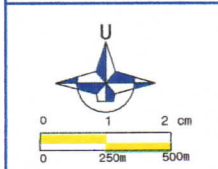
Sumber : Dinas BPN Kab. Halmahera Tengah



# KOTA BARU SOFIFI

- ANDA :**
-  Batas Kota
  -  Batas Kecamatan
  -  Jalan
  -  Sungai
  -  Laut
  -  Danau
  -  Pelabuhan
  -  Ibukota Kecamatan
  -  Ibukota Desa
  -  Dusun

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOIFIFI  
PETA ORIENTASI KOTA BARU SOFIFI**



No. Gambar :  
**05**

Sumber : Bappeda Prov. Maluku  
BPN Kab. Halmahera Tengah

disebabkan karena diantara kedua hampara tersebut dipisahkan oleh bukit Gosale yang terletak diantara Desa Guraping dan Desa Kayasa. Luas hamparan Desa Sofifi dan sekitarnya sebesar 75 % dari dataran datar dan landai atau sebesar 15.228 ha, sedangkan sisanya 5.076 ha atau 25 % terletak pada hamparan Desa Kayasa. Perincian hamparan dataran datar dan landai dapat dilihat pada tabel 5 :

Tabel 7 Luas Hamparan Kota Sofifi

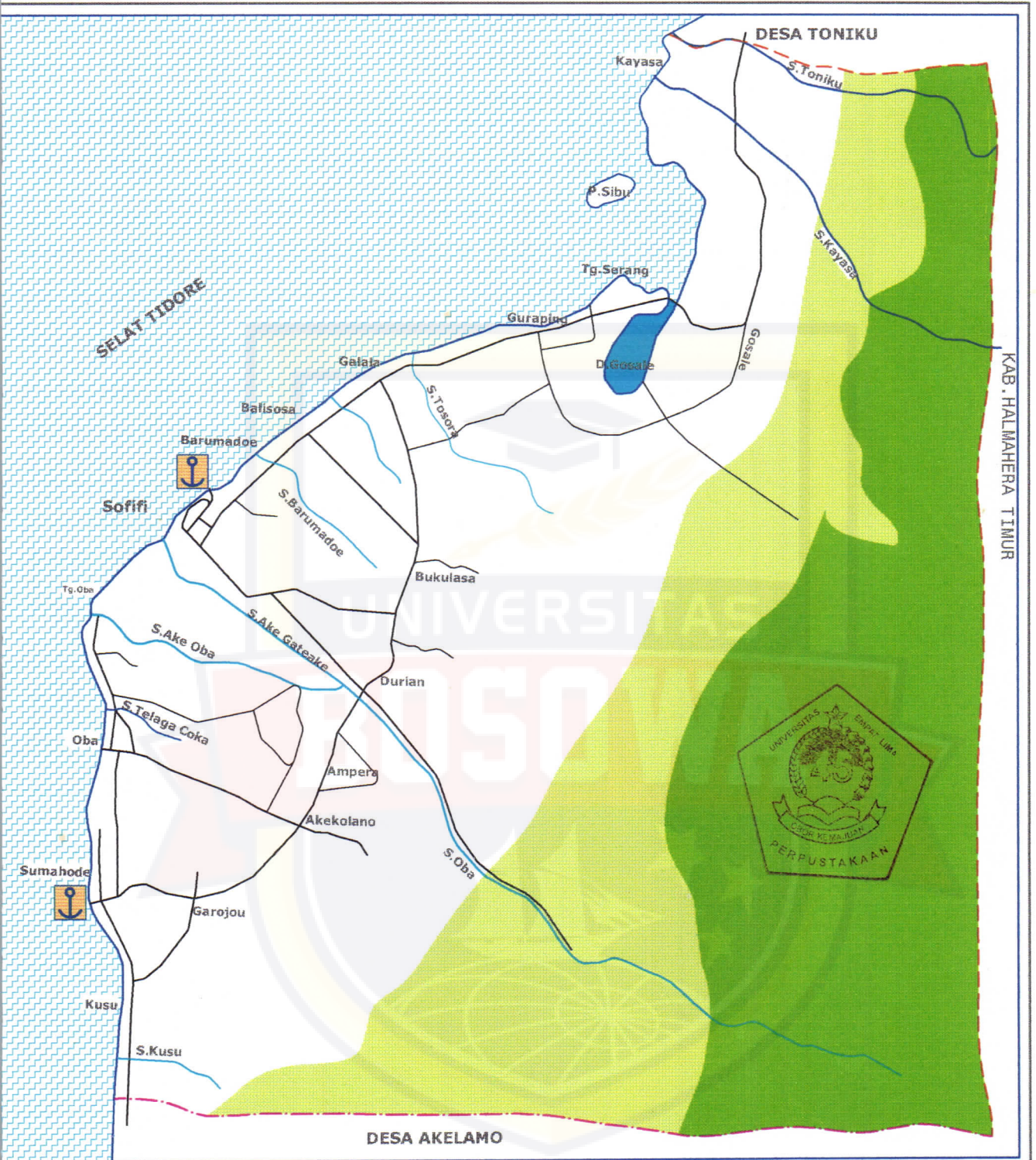
No	Hamparan Desa	Luas Hamparan Kemiringan 0 –15 % )	Persentase
1	Hamparan Sofifi	15.228	75
2	Hamparan Kayasa	5.076	25

Profil : Kab. Halmahera Tengah Menuju pembentukan Propinsi Maluku Utara, 1999

### c. Hidrologi

Potensi sumber daya air kebutuhan air bersih pada Kota Baru Sofifi terdiri dari permukaan, mata air ( *Surface Run Off* ), dan air tanah dangkal ( *Ground Water* ). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh (Departemen Kimpraswil dan PT. Dekama Sekata,2002 :3-9), diperoleh hasil – hasil sebagai berikut :

- Secara geohidrologi, sumber air aliran permukaan berpola sebagai berikut :
  - Sumber air kali yang berpola aliran *radial* yang bersumber pada areal tangkapan / tampungan dipuncak bukit, yang bersifat *intermiten* yang mengandalkan pengisian air hujan rembesan air hujan yang terserap / teralir melalui tekstur tanah berakuifer.
  - Sumber air yang berpola *interflow* dengan kapasitas besar yang terletak di lembah pegunungan dengan elevasi kurang lebih 350m diatas permukaan laut.
  - Sumber air yang berpola mata air dan air tanah dangkal, umumnya memiliki indeks *transmissifitas* beralur panjang yang berarti memiliki debit aliran yang memenuhi persyaratan sebagai cadangan air statis yang relatif sangat baik.

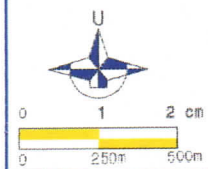


# KOTA BARU SOFIFI

Legenda:	
	Batas Kota
	Batas Kecamatan
	Sungai
	Jalan
	Laut
	Danau
	Palabuhan
	0 - 15%
	15 - 40%
	> 40%

## ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI

### PETA KEMIRINGAN LERENG



No. Peta :

**6**

Sumber : Bappeda Prov. Maluku  
BPN Halmahera Tengah

- Berdasarkan hasil pengamatan pada 7 titik sumber air terdapat pada Kota Baru Sofifi, diperoleh data – data sebagai berikut :
  - Mata Air *Desa Kayasa* :

Mempunyai debit air kurang lebih 2 lt/dt dan telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan sistim bak penampung dan perpipaan. Disamping itu terdapat pula air kali dengan debit aliran kurang lebih 5 m<sup>3</sup>/dt dan berkecepatan aliran kurang lebih 3 m<sup>3</sup>/dt pada musim kemarau.
  - Mata Air *Gosale*

Kecepatan aliran jatuh kurang lebih 4 m/dt, debit aliran kurang lebih 10 lt/dt, dan telah dikonsumsi masyarakat melalui penampung sendapan kurang lebih 6 m<sup>3</sup> yang berada pada elevasi 80 m diatas permukaan laut.
  - Kali *Guraping*

Sumber air berasal dari aliran berlembah sempit dan berpola gradual. Kecepatan aliran kurang lebih 10 lt/dt elevasi 40 m serta berjarak dari Desa Guraping 75 m.
  - Mata Air *Akekolano*

Mempunyai debit air 20lt/dt, elevasi 15 m. Sumber ini telah dimanfaatkan sebagai sumber air baku/air bersih dengan sistim perpipaan untuk memenuhi kebutan air bersih.
  - Sumber Air *Kusu*

Mempunyai debit air 10 lt/dt pada ketinggian elevasi 80m diatas permukaan laut. Telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan sistim bak penampung dan perpipaan yang berkapasitas 8 m<sup>3</sup> dan didistribusi secara gravitasi dengan kecepatan aliran air 5 lt/dt.

- **Sumber Air Tanah Dangkal**

Pemanfaatan sumber air tanah dangkal pada kedalaman minimal 3 m dan mempunyai debit air yang relatif tetap persatuan waktu.

- **Sumber Air Kali Oba**

Mempunyai kapasitas air tanah pada bagian muara 15 – 20 m<sup>3</sup> / dt. Aliran air bermuara pada lebar 120 m.

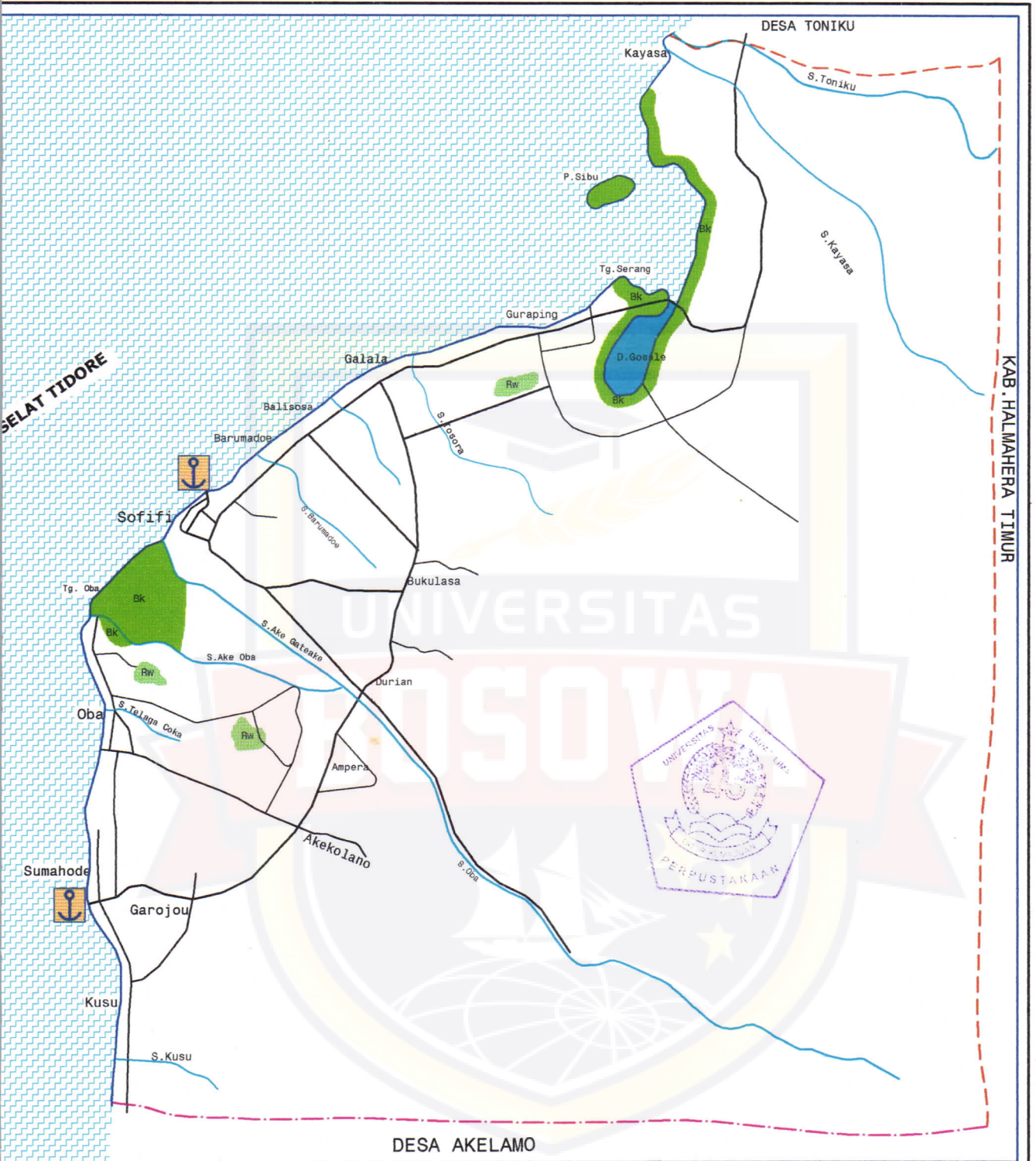
#### **d. Geologi, Jenis Tanah dan Kontur Muka Air Tanah**

Secara regional wilayah Kota Baru Sofifi dan sekitarnya termasuk dalam lembar Ternate (Apani dan Sudana, 1980), menguraikan bahwa wilayah ini disusun oleh batuan gunung api/ vulkanik terdiri dari breksi lava dan tuva berumur miosen (sekitar 26 juta tahun lalu), dari Formasi Bacan hampir mengelilingi Kota Baru Sofifi.

Sedikit ke bagian utara dan ke arah timur setelah melewati kelompok batuan dari Formasi Bacan juga merupakan batuan gunung api/ vulkanik dan sedimen yang terdiri dari breksi, lava dan tuva. Kelompok batuan ini termasuk Formasi Kayasa yang berumur Pleistosen (sekitar 1.8 juta tahun lalu).





Kota Baru Sofifi pada umumnya merupakan daerah pedataran pantai yang didominasi oleh endapan aluvial. Endapan ini terdiri dari berbagai jenis tanah penutup, yaitu: Tanah lempung, pasir, lanau, dan tanah lapukan (gambar: 9).

Kondisi muka air tanah pada umumnya bervariasi, mulai dari 1 meter sampai 8 meter (Kertapati, 2002 :34).



# KOTA BARU SOFIFI

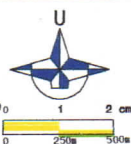
ANDA :

-  Batas Kota
-  Batas Kecamatan
-  Jalan
-  Sungai
-  Pelabuhan

-  Laut
-  Danau
-  Bakau
-  Rawa

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOIFIFI**

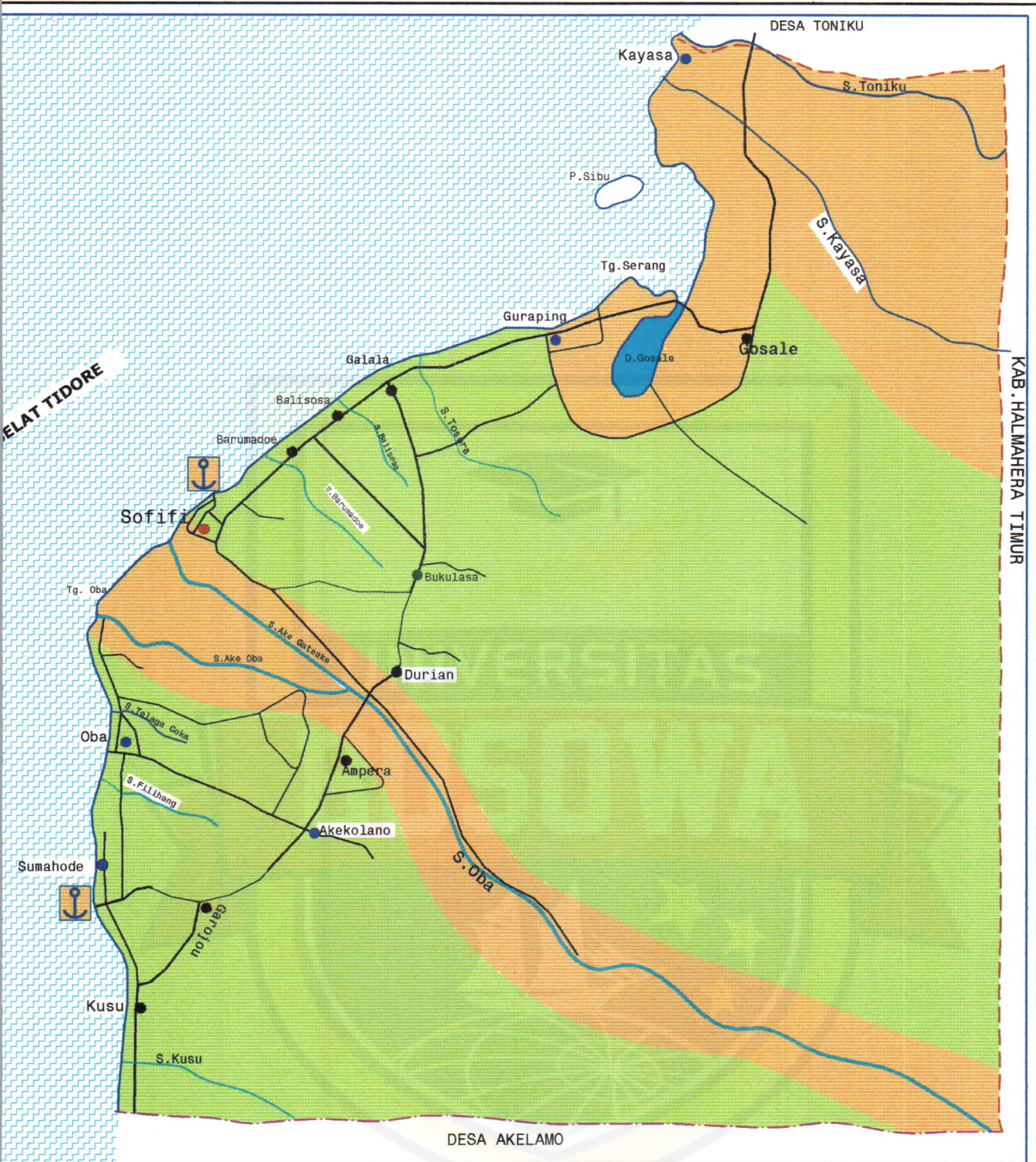
**PETA HIDROLOGI**



No. Gambar :

**07**

Sumber : Bappeda Prov. Malut  
Hasil Survey



# KOTA BARU SOFIFI

- LEGENDA :
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - Jalan
  - Sungai
  - Laut
  - Danau
  - Pelabuhan
  - Batuan Sedimen
  - Batuan Vulkanik

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOIFIFI**

**PETA GEOLOGI**

No. Gambar :

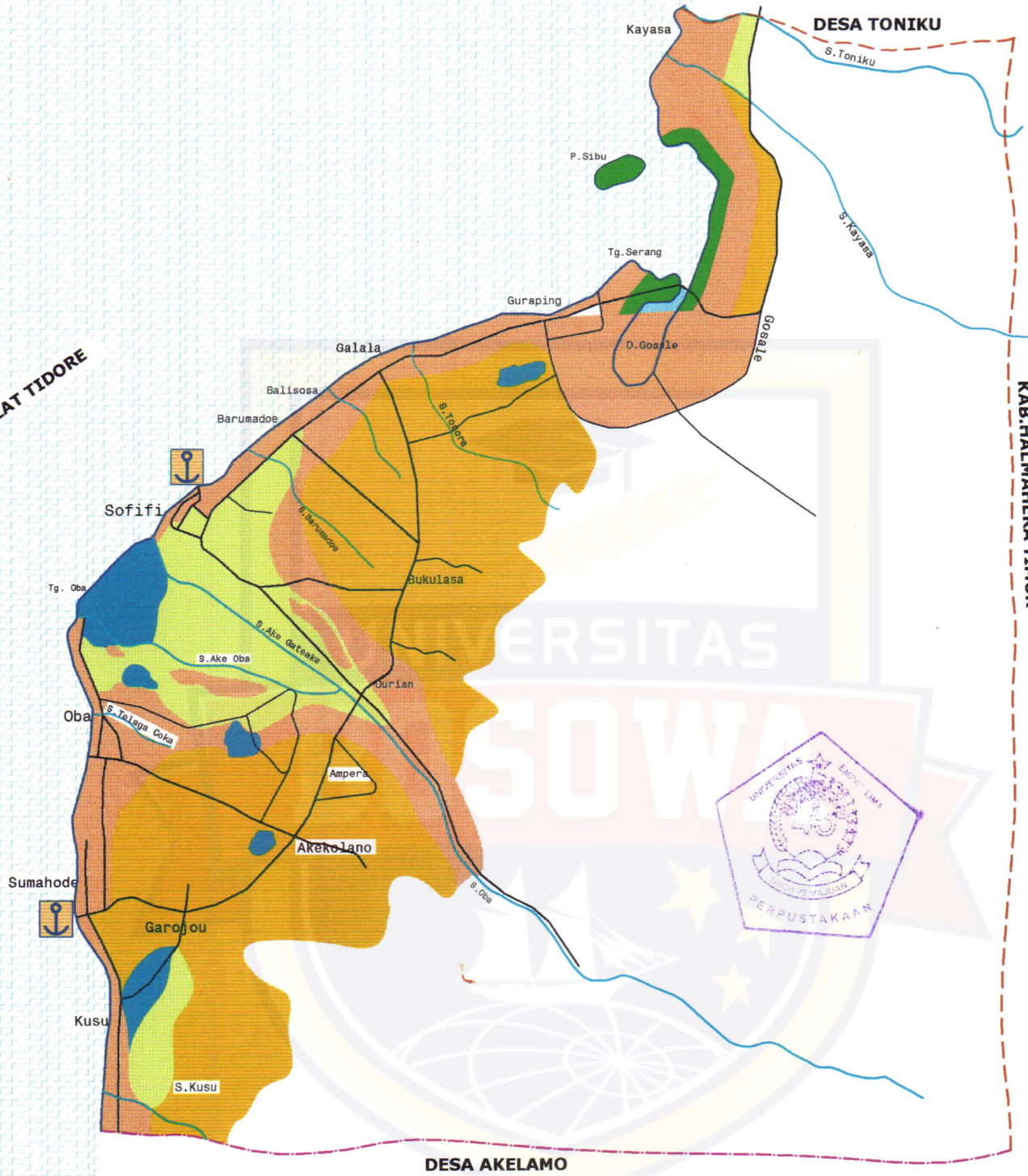
**08**

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah  
Propinsi Maluku Utara



ELAT TIDORE

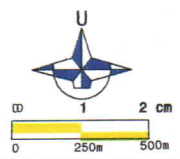
KAB. HALMAHERA TIMUR



# KOTA BARU SOFIFI

Batas Kota	Tanah Lempung
Jalan	Lanau
Sungai	Pasir
Laut	Tanah Lapukan
Danau	Tidak Ada Data
Pelabuhan	

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOFIFI  
PETA SEBARAN TANAH  
PERMUKAAN**



No. Peta :  
**09**

Sumber : Kertapati, 2002:36

### **e. Morfologi**

Morfologi Kota Baru Sofifi dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) kelompok dataran morfologi yaitu :

- **Satuan Mofologi Dataran Rendah**

Satuan morfologi ini mempunyai daerah dataran rendah, dengan ketinggian topografi berkisar 0 – 20 meter dpl dan kemiringan lereng berkisar  $0^0 - 1^0$  %, hampir menempati daerah paling luas kurang lebih 70 % dari luas Kota Baru Sofifi.

Arah penyebaran dari satuan morfologi ini menempati hampir sebagian tepi pantai. Batasan yang menyusun satuan morfologi dataran ini berupa hasil endapan aluvial yang litologinya disusun terdiri dari, Lempung, Lempung Pasir, Pasir dan kerikil yang umumnya masih bersifat lepas lepas.

- **Satuan Morfologi Landai**

Satuan morfologi ini menempati daerah dataran melandai dengan kemiringan topografi berkisar 20 –50 meter dpl dan kemiringan lereng  $10^0 - 20^0$  %. Arah penyebarannya menempati di tengah tengah antara satuan morfologi dataran rendah dan morfologi dataran perbukitan. Batuan yang menyusun satuan morfologi landai ini berupa batuan peralihan yang terdiri dari aluvial keras ke arah daratan dan batuan bersifat kompak ke arah perbukitan.

- **Satuan Morfologi Perbukitan**

Satuan Morfologi ini menempati daerah perbukitan kurang lebih 20 % dari luas Kota Baru Sofifi. Satuan morfologi ini mempunyai ketinggian berkisar 50 – 900 meter dpl serta dibatasi oleh beberapa bukit bukit yang terjal di bagian tenggara, dengan kemiringan lereng  $> 20^0$  dengan arah kemiringan rata rata menuju ke daerah dataran.

Batuan yang menyusun satuan morfologi perbukitan ini berupa profil instansi batuan atau batuan dengan komposit basalt, umumnya bersifat basa (batuan beku). Untuk lebih jelasnya satuan morfologi di Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada tabel 6:

**Tabel 8 Kondisi Morfologi Kota Baru Sofifi**

No	Kedaan Morfologi	Kemiringan	Ketinggian	%
1	Morfologi dataran rendah	0 <sup>0</sup> - 10 <sup>0</sup>	0 - 20	70
2	Morfologi landai	10 <sup>0</sup> - 20 <sup>0</sup>	20 - 50	10
3	Morfologi perbukitan	> 20 <sup>0</sup>	50 - 900	20

Sumber : Departemen Kimpraswil dan PT. Dekama Sekata, 2002

#### f. Tekstur Tanah

Kondisi tekstur tanah sebagian besar memiliki ciri sedikit berpasir dengan campuran tanah liat, sehingga memberikan kemampuan drainase yang cukup baik dilihat dari sifat porositas dari tanah yang menyerap air.

#### g. Klimatologi

Kondisi iklim di Kota Baru Sofifi sama seperti di Kota Tidore pada umumnya, dimana beriklim tropis dengan curah hujan rata antara 1000 s/d 2000 mm pertahun. Iklim suatu daerah dapat dibagi atas beberapa tipe berdasarkan perhitungan nilai Schmid dan Ferguson. Berdasarkan perhitungan tersebut maka Kota Baru Sofifi mempunyai tipe iklim basah (tipe A). Selanjutnya curah hujan di Kota Baru Sofifi sangat dipengaruhi oleh keadaan laut dan angin laut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 7

**Tabel 9 Banyaknya Curah Hujan dan Hari Hujan di Kota Baru Sofifi**

No	Bulan	Curah Hujan	Hari Hujan
1	Januari	113	3
2	Februari	106	4
3	Maret	142	5
4	April	188	3
5	Mai	253	8
6	Juni	182	6
7	Juli	146	3
8	Agustus	115	4
9	September	113	5
10	Oktober	118	2
11	November	157	4
12	Desember	142	5

Sumber : Kabupaten Halmahera Tengah Dalam Angka, 2002

## 2. Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan di Kota Baru Sofifi terdiri dari lahan pertanian 3.629,57 ha, kebun rakyat 3.229,56 ha, permukiman 494,75 ha, fasilitas sosial 90,87 ha, kawasan industri 15 ha, tambak/rawa 120 ha, dan sisanya digunakan untuk perkebunan dan persediaan kawasan pengembangan . Penggunaan lahan tersebut yang sudah mendapat sertifikat mencapai 337 buah dengan areal seluas 141,5 ha, atau 0,70 % lahan datar dan landai. Dengan demikian persoalan tanah belum menjadi kendala karena sebagian besar atau 97,98 masih dalam status hak pakai. Perinciannya dapat dilihat pada tabel 10 dan gambar : 10

**Tabel 10 Pola Penggunaan Lahan Kota Sofifi tahun 2001**

No	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)	%
1	Pertanian	3.629,57	9,65
2	Kebun Rakyat	3.229,56	8,59
3	Perkebunan	6.050,00	16,09
4	Permukiman	494,75	1,32
5	Hutan	20.020,25	53,24
6	Semak Belukar	3.950,00	10,51
7	Tambak/Rawa	120,00	0,32
8	Kawasan Industri	15,00	0,04
9	Fasilitas Sosial	90,87	0,24
<b>Jumlah</b>		<b>37.600</b>	<b>100</b>

*Sumber : Dinas BPN Kabupaten Halmahera Tengah, 2003*

## 3. Kondisi Kependudukan

### a- Perkembangan Jumlah Penduduk

Tingkat pertumbuhan penduduk Kota Baru Sofifi selama periode tahun 1995 sampai dengan tahun 2001 mencapai 0,54 % per tahun. Angka pertumbuhan tersebut berada cukup jauh di bawah rata rata angka pertumbuhan Kabupaten Halmahera Tengah, yaitu sebesar 2,6 % per tahun. Demikian pula jika dibandingkan dengan rata rata tingkat pertumbuhan penduduk Kabupaten Maluku Utara yang mencapai 2,6 % per tahun. Cukup rendahnya tingkat pertumbuhan penduduk di wilayah Kota Baru Sofifi ini diperkirakan karena tingginya migrasi ke Kota Ternate yang berjarak relatif



# KOTA BARU SOFIFI

	Batas Kota		Rawa/Sagu/Bakau		Kebun Campuran: KI=Kelapa Ch=Cengkeh Ck=Coklat Ps=Pisang Bu=Buah buahan
	Batas Kecamatan		Permukiman		Kebun: KI=Kelapa Ch=Cengkeh
	Ibukota Kecamatan		Pelabuhan		Hutan
	Jalan		Alang alang		
	Sungai				

**ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI**

**PETA POLA PENGGUNAAN LAHAN**

10

Sumber: BPN Kabu. Halmahera Tengah Hasil Survey

dekat dengan menggunakan transportasi laut. Jumlah dan pertumbuhan penduduk Kota Baru Sofifi selengkapnya dapat dilihat pada tabel 9.

**Tabel 11 Perkembangan Jumlah penduduk Kota Sofifi Tahun 1997 – 2001**

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Perkembangan Penduduk	
			Jiwa	%
1	1997	11.498	-	-
2	1998	11.507	+9	0,08
3	1999	11.515	+8	0,07
4	2000	11.715	+200	1,71
5	2001	11.748	+33	0,28
Rata rata Perkembangan			250	0,54

Sumber : Kantor BPS Kabupaten Halmahera Tengah, 2003

#### b. Penyebaran dan Kepadatan Penduduk

Pola penyebaran penduduk merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk melihat kecenderungan perkembangan fisik kota. Untuk memudahkan dalam melihat penyebaran penduduk adalah berdasarkan pada pembagian administrasi desa.

Jumlah penduduk saat ini dari cakupan wilayah administrasi Kota Baru Sofifi adalah sebesar 11.748 jiwa, yang tersebar dalam 6 wilayah desa. Jumlah penduduk yang paling tinggi dari ke enam (6) wilayah desa tersebut adalah terletak di Desa Sofifi, yaitu sebesar 4.545 jiwa dan paling rendah terletak di Desa Kayasa. Bila dibandingkan dengan luas wilayah Kota Baru Sofifi sebesar 37.600 ha atau 376 Km<sup>2</sup>, maka tingkat kepadatan penduduk Kota Baru Sofifi saat ini baru mencapai 31 jiwa/Km<sup>2</sup> atau 3 jiwa /Ha. Jumlah dan persebaran penduduk Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada tabel 10.

**Tabel 12 Luas wilayah, Penduduk dan Kepadatannya  
Dirinci menurut Desa tahun 2001**

No	Desa	Luas (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )
1	Sumahode	95	2.304	24,30
2	Akekolano	36	1.454	40,40
3	Oba	6	474	79,00
4	Sofifi	90	4.545	50,50
5	Guraping	85	2.532	29,80
6	Kayasa	64	439	6,90
Jumlah		376,00	11.748	31,00

Sumber : Kantor BPS Kabupaten Halmahera Tengah, 2001

### c. Struktur Penduduk Menurut Mata Pencapaian

Berdasarkan mata pencahariannya, struktur penduduk di wilayah Kota Baru Sofifi, pada saat ini dicirikan oleh sifatnya sebagai daerah non perkotaan (desa), yaitu ditunjukkan oleh perbandingan jumlah yang bekerja di sektor primer dengan jumlah penduduk yang bekerja di sektor sekunder dan tersier (jasa).

Mayoritas penduduk Kota Baru Sofifi sebesar 86% adalah bermata pencaharian di sektor pertanian (Primer), dihitung berdasarkan data jenis pekerjaan di wilayah Kota Baru Sofifi. Sedangkan untuk jenis mata pencaharian di sektor non primer hanya sekitar 14%. Jenis mata pencaharian yang proporsinya cukup besar untuk sektor non primer adalah sektor jasa, yaitu dalam hal ini untuk profesi guru, pegawai dan ABRI, sebanyak 114 atau sebesar 4,3% dari total tenaga kerja. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel. 11.

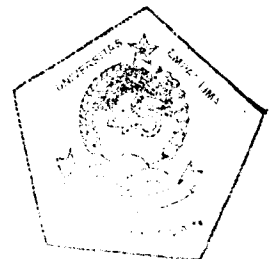
**Tabel 13**  
**Jumlah Tenaga Kerja Menurut Sektor Ekonomi Tahun 2000**

No	Desa	Pt	I/k	K/b	Lga	Pd	A/t	J	Jumlah Tenaga Kerja
1	Sumahode	442	48	2	3	4	9	16	524
2	Akekolano	326	18	3	1	3	-	16	367
3	Oba	138	28	3	1	1	-	5	176
4	Sofifi	727	59	5	5	14	8	52	870
5	Guraping	513	23	2	4	2	3	21	568
6	Kayasa	125	4	2	3	2	3	7	143
<b>Jumlah</b>		<b>2.271</b>	<b>180</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>114</b>	<b>2651</b>

Sumber : Laporan Potensi desa, Juni 2000

#### Keterangan :

- Pt : Pertanian
- I/k : Industri/Kerajinan
- K/b : Konstruksi/Bangunan
- Lga : Listrik, Gas dan Air
- Pd : Perdagangan
- A/t : Angkutan/Transportasi
- J : Jasa (Guru/Pegawai/ABRI)



#### **4. Kondisi Sarana dan Prasarana**

Sarana kota meliputi sarana pemerintahan dan bangunan umum, sarana perekonomian, sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana peribadatan. Sedangkan prasarana kota meliputi air bersih, drainase, persampahan, air limbah, telekomunikasi, dan listrik.

##### **a. Kondisi Sarana Kota**

- **Pemerintahan dan Bangunan Umum**

Sarana pemerintahan dan bangunan umum yang terdapat di Kota Sofifi adalah Kantor Camat, Kantor Desa, Kantor POS, dan Kantor PLN.

- **Perekonomian**

Karakteristik kegiatan perdagangan untuk melayani kebutuhan penduduk di Kota Baru Sofifi masih bercirikan kota kecil. Saat ini ada 2 unit pasar yang terletak areal di sekitar Dermaga Sofifi dan Desa Galala sebagai pusat distribusi dan koleksi skala kota yang beroperasi mingguan. Adapun saat ini distribusi barang untuk skala yang lebih besar dilaksanakan melalui Pelabuhan Somahode, untuk kemudian didistribusikan ke Kota Baru Sofifi.

Kegiatan perdagangan eceran barang kebutuhan sehari –hari penduduk dilayani oleh pasar dermaga Sofifi dan Desa Galala yang tumbuh memanfaatkan lalu lintas orang dan ke Dermaga. Dalam hal ini Pasar Dermaga Sofifi dan Desa Galala masih merupakan andalan utama penduduk dalam memenuhi kebutuhan barang – barang tertentu. Sedangkan belanja sehari –hari dilayani oleh kios / warung yang tersebar di masing masing lingkungan permukiman penduduk. Namun demikian, ada beberapa jenis barang –barang kebutuhan penduduk yang masih sulit untuk diperoleh seperti jenis daging ternak segar, sayuran segar, termasuk juga telur yang sebagian



besar masih harus didatangkan dari luar daerah dengan kondisi yang kurang segar mengingat barang – barang tadi mudah busuk dan harus cepat dikonsumsi sehingga sering sulit didapati di pasar/kios. Secara lebih rinci, jumlah sarana perekonomian di wilayah Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada **tabel 14** :

**Tabel 14**  
**Kondisi Sarana Perekonomian Kota Sofifi**

No	Desa	Pasar Umum	Toko	Kios / Warung	KUD
1	Somahode	-	-	6	-
2	Oba	-	-	2	-
3	Akekolano	-	-	4	1
4	Sofifi	2	4	20	1
5	Guraping	-	-	9	1
6	Kayasa	-	-	2	-
<b>Jumlah</b>		<b>2</b>	<b>4</b>	<b>43</b>	<b>3</b>

*Sumber : Kecamatan Oba Dalam Angka, 1999  
Hasil Survei*

- **Kesehatan**

Fasilitas pelayanan kesehatan di wilayah Kota Sofifi saat ini dilayani oleh 24 Unit fasilitas kesehatan, yang terdiri dari jenis puskesmas sebanyak 1 unit, terletak di Desa Sofifi, puskesmas pembantu sebanyak 8 unit, dan posyandu sebanyak 15 unit. Jumlah, jenis dan Sebaran fasilitas kesehatan secara lebih lengkap dapat dilihat pada tabel. 15.

**Tabel 15**  
**Kondisi Fasilitas Pelayanan Kesehatan Kota Sofifi**

No	Desa	Puskesmas	Puskesmas Pembantu	Posyandu	Jumlah
		Unit			
1	Somahode	-	1	3	4
2	Oba	-	1	1	2
3	Akekolano	-	1	2	3
4	Sofifi	1	1	6	8
5	Guraping	-	2	2	4
6	Kayasa	-	2	1	3
<b>Jumlah</b>		<b>1</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>24</b>

*Sumber : Kecamatan Oba Dalam Angka, 1999  
Hasil Survei*

- **Pendidikan**

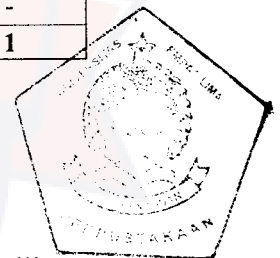
Jumlah, jenis dan lokasi fasilitas pendidikan di Kota Sofifi saat ini pelayanannya telah cukup memadai. Fasilitas pendidikan untuk jenjang sekolah dasar telah terdapat hampir di setiap desa. Fasilitas pendidikan yang tertinggi di wilayah Kota Sofifi adalah sampai tingkat jenjang Sekolah Lanjutan Tingkat Atas ( SLTA ).

Secara lebih lengkap keberadaan fasilitas pendidikan, lokasi persebaran, dan jenjang pendidikannya dapat dilihat pada tabel 16.

**Tabel 16**  
**Fasilitas Pendidikan Kota Sofifi**

No	Desa	SD			SLTP	SLTA
		Negeri	Inpres	Swasta		
1	Somahode	2	1	-	-	-
2	Oba	-	1	-	1	-
3	Akekolano	1	1	-	-	-
4	Sofifi	3	1	-	1	1
5	Guraping	4	-	-	-	-
6	Kayasa	1	-	-	-	-
	<b>Jumlah</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Sumber : Kecamatan Oba Utara, 1999  
Hasil Survei



- **Peribadatan.**

Fasilitas peribadatan di wilayah Kota Sofifi saat ini terdiri dari fasilitas peribadatan Masjid, Langgar, atau Surau, dan Gereja. Sedangkan fasilitas Pura, Kuil, dan Kelenteng belum ada. Persebaran fasilitas Masjid yang terbanyak adalah di Desa Sofifi, yaitu sebanyak 6 Unit.

Secara lebih lengkap, jumlah dan sebaran masing – masing fasilitas dapat dilihat pada tabel 17.

**Tabel 17**  
**Kondisi Fasilitas Tempat Ibadah**  
**Di Wilayah Kota Sofifi**

No	Desa	Mesjid	Langgar/Surau	Gereja	Jumlah
		( Unit )			
1	Somahode	3	2	1	6
2	Oba	1	1	-	2
3	Akekolano	2	1	2	5
4	Sofifi	6	2	4	12
5	Guraping	2	2	3	7
6	Kayasa	1	-	-	1
	<b>Jumlah</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>33</b>

Sumber : Kecamatan Oba Dalam Angka, 1999  
 Hasil Survei

#### b. Kondisi Prasarana / Utilitas Kota

Prasarana/utilitas kota yang ada meliputi penyediaan air bersih, jaringan drainase, listrik, persampahan, dan air limbah.

##### • Air Bersih

Kota Baru Sofifi terdiri dari 6 desa dengan luas wilayah 37.600 ha. Pada tahun 2001 berpenduduk 8.426 jiwa. Sebagian besar penduduk memanfaatkan mata air, air tanah dangkal ( sumur gali ), dan air permukaan ( sungai ) sebagai sumber air bersih.

Air bersih merupakan kebutuhan pokok masyarakat, sehingga perlu diupayakan sarana penyediaan air bersih yang terjamin kualitas, kuantitas, dan kontinuitas dengan harga terjangkau. Sumber air yang dapat dipergunakan sebagai air bersih adalah mata air, air tanah dangkal, dan air permukaan ( sungai ).

##### ▪ Mata Air Desa Kayasa

Mempunyai debit air kurang lebih 2 lt/dt dan telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan sistim bak penampung dan perpipaan. Disamping itu terdapat pula air kali dengan debit aliran kurang lebih 5 m<sup>3</sup> / dt dan berkecepatan aliran kurang lebih 3 m/ dt pada musim kemarau.

- Mata Air Gosale

Kecepatan aliran jatuh kurang lebih 4 m/dt, debit aliran kurang lebih 10 lt/dt, dan telah dikonsumsi masyarakat melalui penampung sendapan kurang lebih 6 m<sup>3</sup> yang berada pada elevasi 80 m diatas permukaan laut.

- Kali Guraping

Sumber air berasal dari aliran berlembah sempit dan berpola gradual. Kecepatan aliran kurang lebih 10 lt/dt elevasi 40 m serta berjarak dari Desa Guraping 75 m. Telah dijadikan alternatif air bersih Desa Guraping.

- Mata Air Akekolano

Mempunyai debit air 20lt/dt, elevasi 15 m. Sumber ini telah dimanfaatkan sebagai sumber air baku/air bersih dengan sistim perpipaan untuk memenuhi kebutuhan air bersih.

- Sumber Air Kusu

Mempunyai debit air 10 lt/dt pada ketinggian elevasi 80m diatas permukaan laut. Telah dimanfaatkan oleh masyarakat dengan sistim bak penampung dan perpipaan yang berkapasitas 8 m<sup>3</sup> dan didistribusi secara gravitasi dengan kecepatan aliran 5 lt/dt.

- Sumber Air Tanah Dangkal

Pemanfaatan sumber air tanah dangkal pada kedalaman minimal 3 m dan mempunyai debit air yang relatif tetap persatuan waktu.

- Sumber Air Kali Oba

Mempunyai kapasitas air tanah pada bagian muara 15-20 m<sup>3</sup>/dt pada musim kemarau, sedangkan pada musim hujan sering terjadi peluapan pada aliran permukaan dan kawasan sekitarnya. Aliran air bermuara pada lebar 120 m.

### ➤ Sumber Air Tanah Dangkal

Pemanfaatan sumber air tanah dangkal pada kedalaman minimal 3 m dan mempunyai debit air yang relatif tetap per satuan waktu. Untuk mengetahui kebutuhan Kota Baru Sofifi maka perlu dibuat instalasi penjernihan air bersih dan jaringan distribusi yang baik serta handal.

### • Drainase

Kondisi tekstur tanah di Kota Baru Sofifi sebagian besar berpasir dengan campuran tanah liat sehingga dilihat dari sifat porousits dalam menyerap air, memberikan kemampuan drainase yang cukup baik. Walaupun demikian, untuk mengantisipasi perkembangan kota yang pesat maka perlu dibuat jaringan drainase yang baik terutama untuk mengantisipasi genangan dan banjir yang mungkin terjadi di hamparan Sofifi dan Kaiyasa dengan kemiringan 0-4 % (40 % dari luas wilayah ).

Tabel 18  
Klasifikasi Topografi Kota Baru Sofifi

No	Keadaan Datar	Luas ( Ha )	Prosentase
1.	Datar ( 0 – 4 % )	15.040	40
2.	Landai ( 4 – 15 % )	5.264	14
3.	Miring ( 15 – 40 % )	7.520	20
4.	Terjal ( 40 % - )	9.776	26
<b>Jumlah</b>		<b>37.600</b>	<b>100</b>

Sumber: Profil Kab. Halmahera Tengah Menuju pembentukan Propinsi Maluku Utara, 1999

### • Listrik

Fasilitas listrik yang tersedia terletak di Desa Sofifi, yitu PLN Sub Ranting Sofifi Cabang Ternate yang berkapasitas 850 KW dengan panjang jaringan 128,89 km. Tingkat pelayanan mencakup seluruh wilayah Kota Baru Sofifi

### • Persampahan

Secara umum, kondisi kebersihan di Kota Baru Sofifi sudah baik, namun demikian sarana sistim persampahan masih sangat kurang. Mengantisipasi

ini merupakan bagian dari sistem jaringan Trans Halmahera yang mengelilingi Pulau Halmahera yang berpola radial mengikuti tepian wilayah pantai dengan kondisi lebar ruas jalan adalah rata – rata selebar 12 m terdiri dari dua lajur. Adapun dalam sistem terminal/transit wilayah Kecamatan Oba Utara khususnya Sofifi saat ini memiliki dermaga yang berfungsi sebagai salah satu pintu gerbang/transit yang menghubungkan Pulau Halmahera ke Pulau Ternate dan Tidore melalui laut.

#### ▪ **Transpotasi Internal Kota**

Untuk pelayanan internal pergerakan di wilayah Kota Baru Sofifi sendiri saat ini sesuai dengan karakteristik permukiman yang menunjukkan pola kelompok, yang dibagi dalam :

- Kelompok permukiman di tepi pantai/pesisir, dan
- Kelompok permukiman di pedalaman ; saat ini dilayani oleh jaringan jalan kolektor primer yang merupakan terusan dari jaringan Trans Halmahera, khususnya untuk penghubung antara kelompok – kelompok permukiman di wilayah pesisir ( Gosale – Guraping – Sofifi – Sumahode).
- Sedangkan jaringan yang menghubungkan wilayah pesisir dengan wilayah pedalaman dan antar wilayah pedalaman dilayani oleh :
  1. Ruas jalan kolektor yang menghubungkan antara kawasan pusat Sofifi disekitar dermaga Sofifi dengan Desa Akekolano di bagian pedalaman, dan
  2. Ruas kolektor penghubung Desa Guraping dengan Desa Akekolano di wilayah bagian pedalaman. Kondisi jaringan jalan kolektor sekunder tersebut berbentuk jaringan *by pass*, yaitu berfungsi sebagai alternatif akses yang lebih singkat antara wilayah Desa Guraping dengan Desa Akekolano. Ruas – ruas jalan tersebut saat ini merupakan prasarana utama bagi perangkutan internal di wilayah perencanaan.

perkembangan kota maka diperlukan sistem persampahan yang teratur dan baik yang terdiri dari sistem pewadahan, sistem pengumpulan, sistem pengangkutan, pengolahan akhir dan pengelolaan. Pengelolaan persampahan ini bertujuan untuk mengangkut dan mengolah sampah baik organik maupun non organik sehingga kota menjadi bersih, sehat dan indah.

- **Air Limbah**

Pengelolaan air limbah bertujuan untuk menyalurkan dan mengolah air limbah baik air limbah domestik maupun non domestik sehingga terjamin kenyamanan dan kesehatan penduduk dari dampak negatif air limbah.

Kota Baru Sofifi belum memiliki jaringan air kotor/limbah yang dibuat khusus. Pembuangan air kotor dan limbah rumah tangga mengandalkan sistem sanitasi setempat, dan badan – badan air.

- b. **Kondisi Sistem Transportasi**

- **Transportasi Darat**

- **Transportasi Antar Wilayah / Kota**

Sistem transportasi darat di Kota Baru Sofifi yang menghubungkan wilayah penelitian dengan wilayah luarnya khususnya di pulau Halmahera saat ini, yaitu :

- Sistem jaringan penghubung Kota Baru Sofifi – Kota Sidangoli – Galela – Kao - Malifut. Dilayani oleh ruas jaringan kolektor primer Trans Halmahera.
- Sistem jaringan penghubung Sofifi – Payahe – Saketa dilayani oleh ruas jaringan kolektor primer Trans Halmahera bagian selatan.

Jaringan kolektor primer Trans Halmahera dengan demikian merupakan satu satunya jalur penghubung antara wilayah perencanaan dengan pusat – pusat pertumbuhan lainnya di wilayah daratan Pulau Halmahera. Sistem kolektor primer

**Tabel 19**  
**Jarak Antara desa Di Kota Sofifi**

No	Desa	1	2	3	4	5	6
1	Sofifi		5	5	4	5	7
2	Guraping	5		7	6	7	2
3	Sumahode	5	7		1	1	9
4	Akekolano	4	6	1		1	8
5	Oba	5	7	1	1		9
6	Kayasa	7	2	9	8	9	

Sumber : Kantor kecamatan Oba Utara Tahun 2003

Adapun jaringan jalan lokal di dalam tiap kelompok permukiman ( desa ) sebagian besar adalah berpola grid yang tumbuh secara alamiah di tiap – tiap pusat permukiman yang ada, yaitu pusat permukiman Desa Sofifi, Desa Guraping, Desa Akekolano. Dengan kondisi lebar ruas jalan yang cukup memadai rata – rata adalah 8 m, dan berhubungan langsung dengan sistem jaringan utama melalui jaringan lokal utama yang saat ini berfungsi sebagai jalan lokal primer.

Secara keseluruhan panjang ruas jaringan jalan di wilayah Kota Baru Sofifi adalah sepanjang 60,205 Km , yang terdiri dari jalan kolektor primer atau jalan propinsi yaitu berjumlah sepanjang 21,100 Km jalan Kolektor sekunder atau jalan kabupaten berjumlah sepanjang 16,800 Km, dan jalan lokal atau jalan desa berjumlah sepanjang 22,305 Km.dari segi perkerasannya, saat ini yang berkondisi telah menggunakan perkerasan aspal adalah sepanjang 39,775 Km, perkerasan batu/ sirtu sepanjang 9,44 Km, dan jalan non perkerasan atau jalan tanah sepanjang 10.,99 Km.Sesuai dengan karakteristik wilayah Kota Baru Sofifi yang dilalui beberapa aliran sungai, dan sebagian besar bermuara ke laut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **tabel 20 dan gambar 11**



Sistem jaringan transportasi darat dicirikan juga oleh banyaknya ruas ruas jembatan. Secara keseluruhan jumlah ruas jembatan di Kota Baru Sofifi adalah sebanyak 30 buah dengan panjang bentangan keseluruhan adalah sejumlah 542 m

**Tabel 20 Kondisi Jaringan Jalan Di Kota Sofifi**

No	Jenis Jalan	Panjang ( Km )			Total ( Km )
		Aspal	Batu / Sirtu	Tanah	
1.	Jalan Negara	-	-	-	-
2.	Jalan Propinsi	21,100	-	-	21,100
3.	Jalan Kabupaten	16,800	-	-	16,800
4.	Jalan Desa	1,875	9,44	10,99	22,305
	<b>Jumlah</b>	<b>39,775</b>	<b>9,44</b>	<b>10,99</b>	<b>60,205</b>

Sumber : Dinas PU Propinsi Maluku Utara, 2003  
Dinas PU Kabupaten Halmahera Tengah, 2003

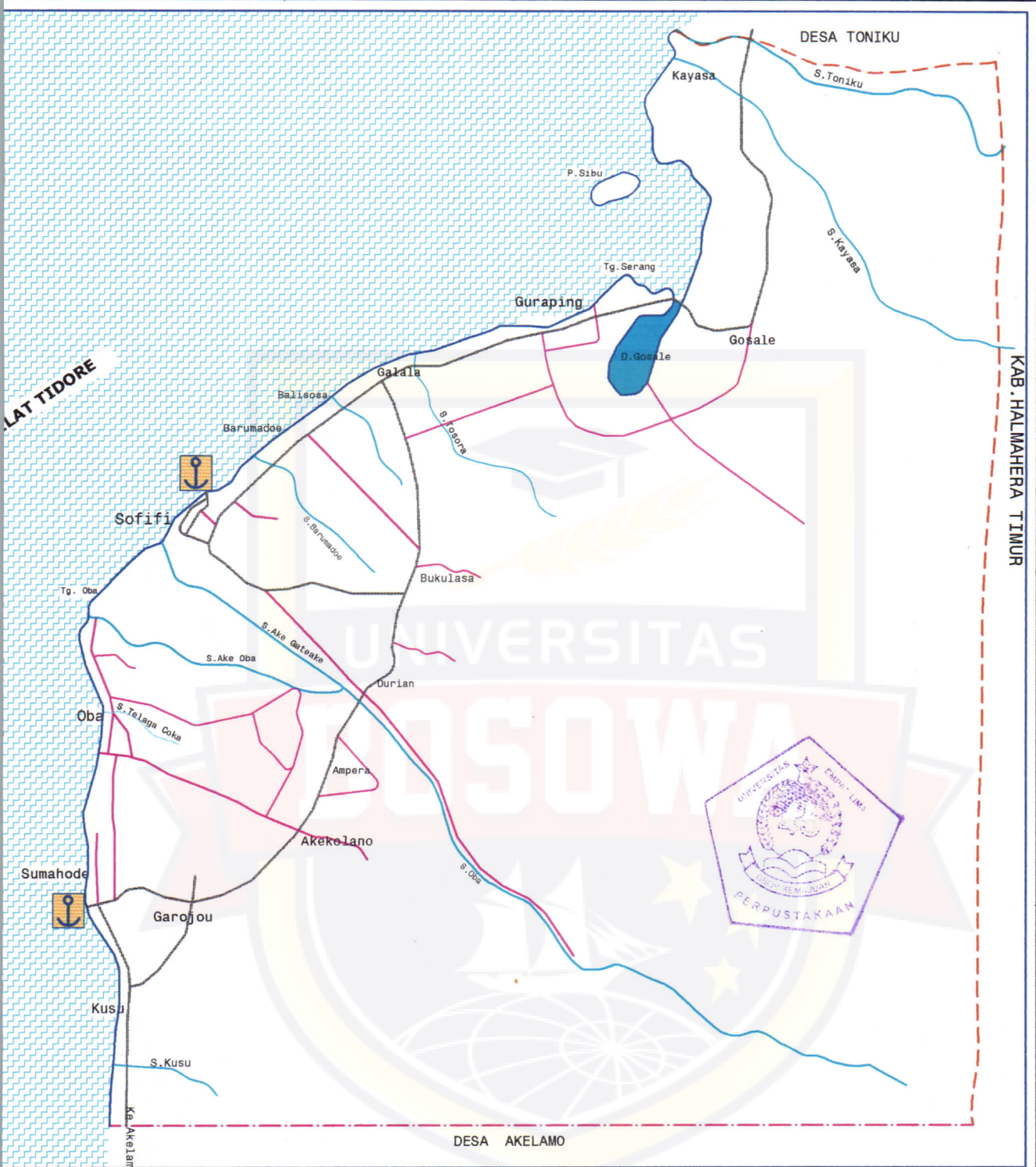
#### • Transportasi Laut

Seperti diuraikan sebelumnya secara spasial wilayah Kota Baru Sofifi adalah berada dalam jalur pelayaran sekunder menghubungkan wilayah Kecamatan Oba dan Pulau Halmahera bagian barat dengan Pulau Ternate dan Pulau Tidore melalui Pelabuhan Rum dan Pelabuhan Goto, dengan tingkat pelayanan fasilitas pelabuhan adalah berskala lokal, yaitu dilayani oleh fasilitas Pelabuhan Sofifi yang saat ini masih sangat terbatas pada penggunaan untuk jenis moda kapal motor skala kecil (*boat*) dan menengah (*semi ferry*).

Saat ini Dermaga Sofifi hanya melayani jenis pergerakan untuk angkutan orang dan barang skala kecil. Sedangkan untuk jalur pelayaran barang dengan skala besar dilayani oleh Pelabuhan Samahode yang berlokasi di Desa Samahode berada di bagian selatan Kecamatan Oba Utara berjarak  $\pm$  5 km dari dermaga Sofifi. Secara fungsi dan tingkat pelayanan saat ini Pelabuhan Samahode merupakan pelabuhan yang lebih tinggi fungsi dan tingkat pelayanannya yang melayani kepentingan pergerakan keluar untuk Kecamatan Oba Utara.

LAT TIDORE

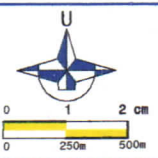
KAB. HALMAHERA TIMUR



# KOTA BARU SOFIFI

- ANDA :
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - Sungai
  - Danau
  - Jalan Kolektor
  - Jalan Lokal
  - Pelabuhan

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOFIFI  
PETA JARINGAN JALAN**



Gambar :  
**11**

Sumber : Bappeda Prov. Maluku Utara  
Hasil Survey

Di wilayah Kota Baru Sofifi juga terdapat jenis pelabuhan yang merupakan dermaga khusus yang melayani angkutan barang hasil pekebunan untuk jenis komoditi kelapa yang terletak di Desa Sofifi berjarak  $\pm$  1 km dari Dermaga Sofifi. frekwensi pelayanan angkutan umum khususnya angkutan laut dapat dilihat pada tabel 21

**Tabel 21**  
**Rute & Frekwensi Trayek Pelayanan Angkutan Umum Malalui Laut Di Wilayah Kota Sofifi**

No	Asal	Tujuan	Jarak ( Km)	Frekwensi Trayek permiggu
1	Sofifi	Somahode	75	*) Setiap hari
2	Sofifi	Oba	78	*) Setiap hari
3	Sofifi	Akekolano	83	*) Setiap hari
4	Sofifi	Payahé	88	*) Setiap hari
5	Sofifi	Guraping	90	*) Setiap hari
6	Sofifi	Kaiyasa	95	*) Setiap hari

Sumber : Kantor Kecamatan Oba Utara, 2003

Catatan : \*) Melalui Soa Sio Kec Tidore dan Gita Kec. Oba

Berdasarkan pada hasil penelitian kawasan yang memiliki potensi untuk dijadikan sebagai lokasi pelabuhan laut, terdapat pada sebelah Utara dan Selatan Kota Baru Sofifi, tepatnya di Desa Guraping dan Desa Somahode. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 22

**Tabe 22**  
**Kedalaman Laut pada Lokasi Potensial untuk Dijadikan Pelabuhan Laut**

No	Lokasi	Titik Ukur	Jarak Dari Pantai (m)	Kedalaman Laut (m)
1	Desa Somahode	Titik A	50	25
		Titik B	75	26
		Titik C	75	28
		Titik D	100	47
		Titik E	100	49
2	Desa Guraping	Titik A	50	12
		Titik B	50	11
		Titik C	75	16
		Titik D	100	21
		Titik E	125	24

Sumber : Profil Kabupaten Halmahera Tengah Menuju Propinsi Maluku Utara, 1999

Karakteristik lokasi pelabuhan Desa Somahode :

- Kolam pelabuhan dapat diarahkan sampai ke Dusun Kusu dengan luas kurang lebih 50 ha
- Perbedaan pasang surut 1,90 m

Karakteristik lokasi pelabuhan desa Guraping

- Kolam pelabuhan dapat diarahkan dibagian selatan dengan luas kurang lebih 30 ha
- Perbedaan pasang surut 1,90 m

### C. Analisis Pengembangan Kota Baru Sofifi

Analisa merupakan jantung dan otak bagi proses perencanaan/ penataan suatu kota atau kawasan, serta merupakan tahap yang penting di dalam rangka mencapai tujuan utama perencanaan (Malville, 1996 : 117). Pada penelitian ini, analisis yang digunakan yaitu analisis ambang batas, analisis grafitasi dan analisis superimpose, dari hasil analisis kemudian dibahas secara deskriptif. Analisis analisis yang dimaksud tersebut yaitu :

#### 1. Analisis Ambang Batas

Analisis ambang batas adalah suatu proses analisis yang dilakukan untuk mengetahui keterbatasan keterbatasan fisik yang dihadapi dalam pengembangan kota yang akan diperluas.

##### • Limitasi Fisiografis

Ada beberapa faktor yang dipertimbangkan sebagai ambang batas perbatasan/limitasi fisiografis, yang akan mencegah pengembangan selanjutnya. Limitasi fisiografis yang dimaksud adalah suatu kondisi fisik yang sama sekali tidak dapat dilakukan pengembangan berdasarkan ketentuan dan pertimbangan ekologis,

penambahan biaya ambang batas dan pemasukan teknologi yang tinggi, atau dengan kata lain tidak dapat menambahkan/membangun secara fisik di atasnya.

Berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan, ambang batas tersebut, yaitu kemiringan lereng lebih dari 15 %, kawasan disepanjang aliran sungai, hutan dan pantai serta danau. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya pengikisan dan pendangkalan kedalaman sungai, laut dan danau, dengan demikian daerah disekitar sungai, danau dan pantai didelinsi sebagai ambang batas pengembangan.

- **Kemungkinan Mengubah Tata Guna Lahan**

- **Kemiringan Lereng :**

Lahan Dengan kemiringan lereng kurang dari 15% dikualifikasikan sebagai langsung sesuai dan tidak memerlukan biaya tambahan. Untuk lahan dengan kemiringan 15 –40% dapat diterima tetapi harus didukung dengan teknologi dan biaya konstruksi yang cukup tinggi untuk menjamin keselamatan dan keamanan, baik bangunan maupun tanahnya. Untuk itu lahan dengan kemiringan 15 –40% sebaiknya di jadikan sebagai lahan cadangan pengembangan kota pada masa yang akan datang , sedangkan lahan dengan kemiringan >40% membutuhkan biaya ambang batas sangat tinggi untuk itu lahan tersebut dikualifikasikan tidak sesuai untuk pengembangan kota, oleh karena itu lahan tersebut dialokasikan sebagai kawasan hutan lindung.( **Gambar 12**).

- **Daya Dukung Lahan**

Selain dari lahan dengan daya dukung yang sangat baik, dua kategori lain ambang batas pertengahan dapat dibedakan, yaitu lahan yang membutuhkan biaya tambahan sedang, disebabkan karena daya dukung yang terbatas dan lahan yang



# KOTA BARU SOFIFI

<p>DA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> jaringan Jalan</li> <li> Sungai</li> <li> Danau</li> <li> Daya Dukung terbatas</li> <li> Hutan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Tanah Yang tidak mungkin Untuk bangunan (Rawa- Rawa)</li> <li> Tanah Yang memerlukan Pematangan (terlalu miring, perlu konstruksi khusus)</li> <li> Lahan Tidak Sesuai untuk Pengembangan Kota</li> <li> Wilayah Aliran Sungai/Danau</li> <li> Lahan Sesuai Untuk Pengembangan Kota</li> </ul>
---	--

<b>ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOIFIFI</b>	
<b>PETA LIMITASI FISIOGRAFIS</b>	
	No. Peta :  <h2 style="margin: 0;">12</h2>
Sumber: Hasil Analisis	

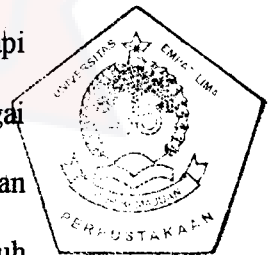
membutuhkan biaya tambahan tinggi (Gambar 13). Lahan yang membutuhkan biaya sangat tinggi, pada dasarnya dianggap tidak sesuai untuk pengembangan Kota Baru Sofifi.

- Kondisi air (Drainase)

Ada tiga kategori kesesuaian dapat dibedakan :

- Kategori 1: Lahan yang membutuhkan bentuk bentuk drainase normal, jadi dengan kriteria ini merupakan mudah dan paling ekonomis
- Kategori 2: lahan yang untuk sementara terancam oleh banjir akibat dari hujan yang intensif. Penyelesaian ambang batas ini mungkin dilakukan, walaupun sulit dan mahal.
- Kategori 3: Lahan secara permanen dibanjiri. Untuk membuat lahan ini sesuai guna pengembangan kota, maka ketinggian tanahnya harus dinaikan.

Biaya pembuatan lahan yang sesuai dengan kategori 3 dihitung dengan jalan mengukur volume tanah yang diperlukan untuk menaikkan ketinggian lahan. Tetapi analisis rinci, memungkinkan untuk mengidentifikasi beberapa lahan (dekat Sungai Oba dan Danau Gosale), karena areal tersebut sangat dekat dengan muara sungai dan danau. Pemecahan mungkin akan jauh lebih sederhana dan tidak mahal, sejauh mempertimbangkan kategori 2.



Mengikuti hasil analisis ini, areal ambang batas dapat diidentifikasi. Areal areal tersebut adalah :

- Lahan dengan biaya ambang batas sangat tinggi
- Lahan dengan biaya ambang batas tinggi
- Lahan dengan biaya ambang batas normal

Lahan dengan biaya normal tentu saja adalah lahan dalam pandangan ambang batas pertama. Hasil ini ditampilkan pada gambar 13, sehingga lahan yang sesuai

untuk menampung pembangunan baru tanpa biaya tambahan, dibatasi sampai kira-kira 20.184 ha tersebar diseluruh wilayah Kota Baru Sofifi dan lahan yang harus dibuat sesuai untuk pembangunan hanya dengan biaya tinggi. Sebagian besar terdiri dari rawa dan bukit dengan kemiringan lereng 15 –40%, sehingga diperlukan potong dan urug (*cut and fill*). Luas lahan tersebut mencapai 7.640 ha, sedangkan sisanya, sekitar 9.776 ha dengan kemiringan lereng > 40% yang tidak sesuai untuk pengembangan kota, karena perlu biaya tambahan yang sangat tinggi.

#### • Keterbatasan Yang Tidak Dapat Diukur

Faktor faktor yang menimbulkan hambatan penting terhadap pengembangan, yang tidak dapat diukur yaitu :

##### ▪ Kondisi Ekologi dan Bentang Lahan

Seluruh pertimbangan terbatas hanya untuk disebut ambang batas nilai lahan. Berdasarkan hal tersebut maka di wilayah penelitian dapat dibagi ke dalam tiga subareal utama (Gambar 12 dan 15), yaitu:

- Pantai, bukit dan hutan bakau yang ada di Danau Gasole, yang terletak di bagian utara Kota Baru Sofifi, dipandang sebagai potensi rekreasi dan aset pemandangan alam yang memperbaiki kualitas estetika pembangunan mendatang. Areal areal ini direkomendasi untuk perlindungan.
- Muara Sungai Oba dan sungai sungai lainnya serta rawa/bakau yang juga berkarakter asli, dianggap areal penting untuk ekologi dan bentang lahan.
- Hutan yang berkarakter asli dibagian timur Kota Baru Sofifi, dipandang sebagai potensi rekreasi dan aset pemandangan alam yang memperbaiki kualitas estetika pembangunan mendatang serta untuk melindungi kawasan bawahannya (fungsi hidrologis) dan melindungi keanekaragaman flora dan fauna yang ada didalamnya.



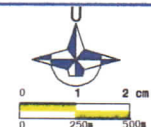


# KOTA BARU SOFIFI

	Permukiman		Kemiringan Lereng > 15 %
	jaringan Jalan		Lahan Pengembangan Memerlukan Biaya Sangat Tinggi
	Sungai		Lahan Pengembangan Yang Membutuhkan Biaya Tinggi
	Danau		Lahan Pengembangan Yang Membutuhkan Biya Tambahan Rendah
	Daya Dukung Terbatas		

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOIFIFI**

**PETA ANALISIS AMBANG  
BATAS PERTENGAHAN**



No. Gambar :

**13**

Sumber: Hasil Analisis

- **Alternatif Pengembangan Kota Baru Sofifi**

Kawasan perkotaan merupakan kawasan yang berada di luar kawasan yang berdasarkan kondisi fisik dan potensinya dianggap dapat dan perlu dimanfaatkan bagi kepentingan pengembangan kota. Dalam hal ini pengarahannya kawasan perkotaan ditujukan untuk memberikan arahan pemanfaatan lahan kawasan perkotaan secara optimal dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan serta memberikan arahan bagi perubahan jenis pemanfaatan lahan dari jenis kegiatan pemanfaatan lahan tertentu ke jenis lahan lainnya

Dalam kaitan dengan analisis alternatif kesesuaian lahan untuk pengembangan Kota Baru Sofifi, perlu dilihat apakah lahan tersebut dikategorikan sebagai lahan yang berpotensi untuk pengembangan kota atau lahan tersebut termasuk kategori daerah kendala dan limitasi.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka kesesuaian lahan yang terdapat di Kota Baru Sofifi dapat digolongkan atas 3 bagian ambang batas, yaitu :

- Ambang batas pertama

Ambang batas ini merupakan ambang batas yang menunjukkan batas dimana wilayah tersebut dapat dikembangkan sebagai daerah perkotaan tanpa biaya pembangunan tambahan dengan syarat sebagai berikut :

- Kemiringan lereng < 15 %
- Tidak teganang air
- Ketinggian < 5000 meter

- Ambanga batas pertengahan

Ambang batas ini merupakan ambang batas yang menunjukkan batas dimana wilayah tersebut dapat dikembangkan dengan konsekuensi penambahan biaya ambang batas dan pemasukan teknologi untuk mengatasi lahan tersebut, dengan syarat :

- Kemiringan lereng 15 – 40 %
- Daerah yang tergenag secara periodik
- Ambang batas perbatasan

Ambang batas ini merupakan ambang batas yang menunjukkan diterima batas batas akhir dalam pengembangan kota, karena memerlukan biaya dan teknologi yang sangat tinggi, sehingga lahan tersebut dikualifikasikan sebagai lahan yang tidak sesuai untuk pengembangan kota. Syarat dari ambang batas tersebut yaitu :

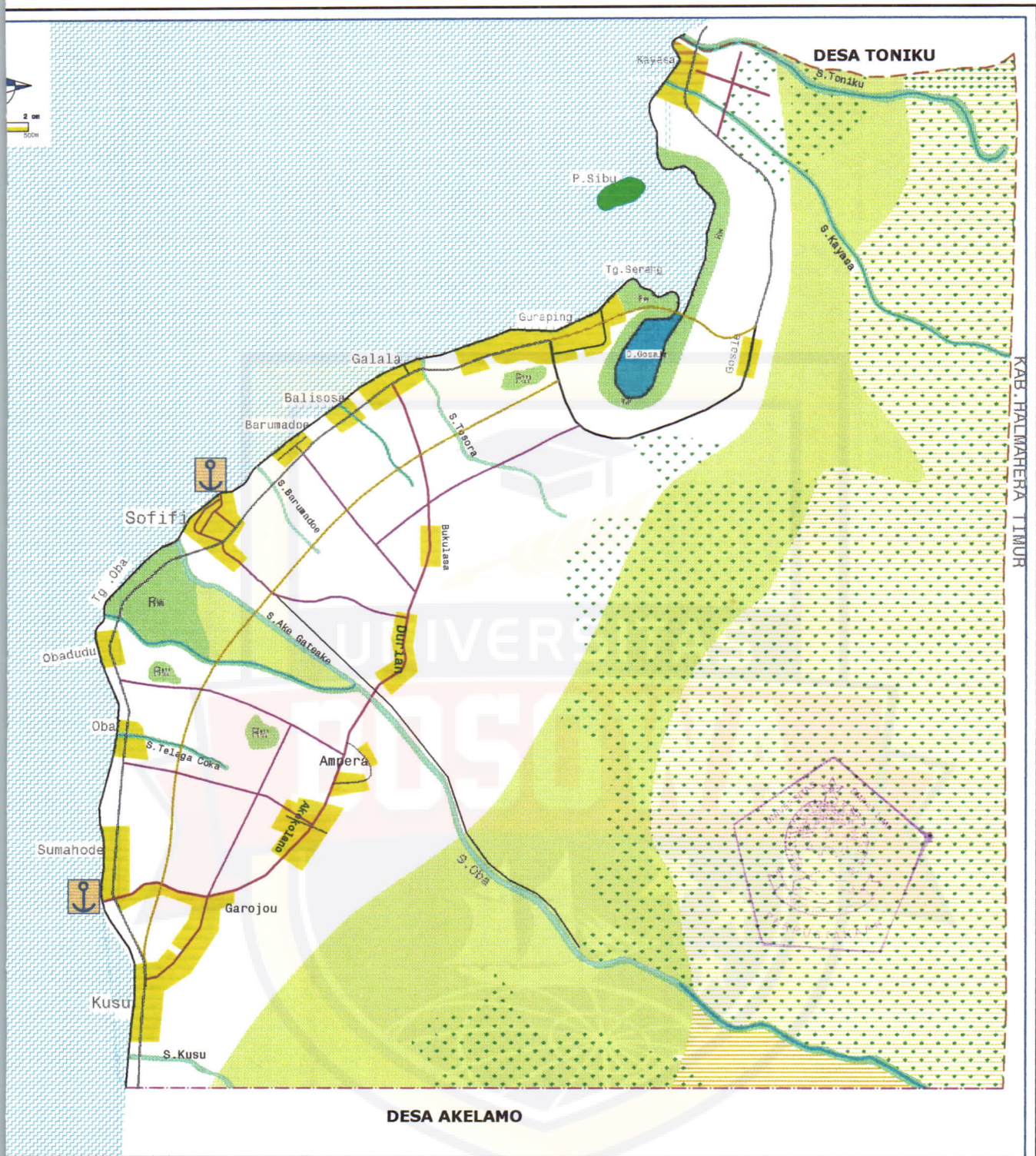
- Kemiringan lereng > 40 %
- Daerah aliran sungai dan danau
- Daerah yang tergenag secara kontinyu (permanen)

Untuk lebih jelasnya mengenai alternatif pengembangan Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada **gambar 15**

## **2. Analisis Gravitasi**

Dalam menentukan fungsi setiap kawasan, tingkat akseibilitas dimaksudkan untuk memberikan kemudahan dalam setiap desa. Dengan adanya fungsi yang berbeda antara tiap kawasan, maka akan terjadi interaksi kegiatan, dimana penduduk di desa satu dengan lainnya dalam memenuhi kebutuhannya akan menuju ke desa lainnya, dimana tidak terdapat fasilitas pelayanan yang diinginkan, sehingga interaksi kegiatan dalam kota membutuhkan kemudahan pencapaian, disamping itu kemudahan pencapaian untuk menghidupkan kegiatan perkotaan dan memudahkan penduduk dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga antar kawasan terjadi saling interaksi yang berdampak terhadap perkembangan kota secara keseluruhan.

Untuk itu perlu ditinjau aspek akseibilitas yang sangat menentukan dalam pengembangan suatu kota, sehingga pengaruh antara jumlah penduduk dengan jarak



KAB. HALMAHERA TIMUR

# KOTA BARU SOFIFI

DA :

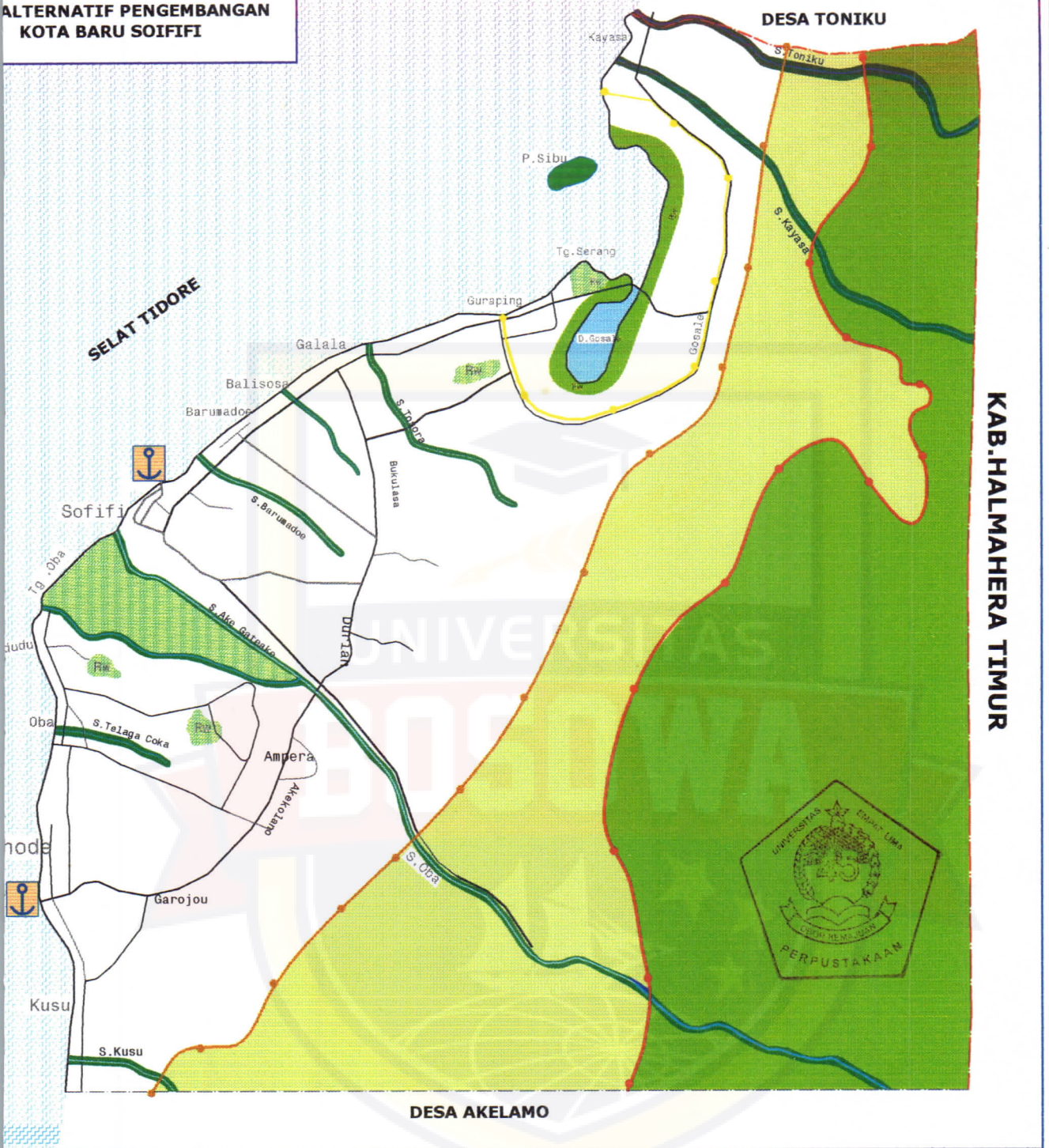
- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- sungai
- Danau
- Hutan
- Hasil Analisis

- Tanah Yang tidak mungkin Untuk bangunan(Rawa- Rawa)
- Tanah Yang memerlukan Pematangan (KL15-40%,Perlu Konstruksi Khusus)
- Lahan Tidak Sesuai untuk Pengembangan Kota (Kemiringa Lereng >40%)
- Sempadan Sungai
- Lahan Sesuai Untuk Penghembangan Kota

No.Peta :14














### PENGEMBANGAN JARINGAN JALAN

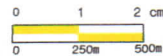
- Permukiman
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Arteri Sekunder
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder



# KOTA BARU SOFIFI

LEJENDA :

-  Jaringan jalan
-  Sungai
-  Danau
-  Sempadan Sungai
-  Hutan Dan Bakau Yang Di Pertahankan/Daerah Preservasi
-  Laut
-  Wilayah yang disekat/Isolasi
-  Tanah Yang memerlukan Pematangan
-  Lahan Sesuai Untuk Pengembangan Kota
-  Lahan Cadangan
-  Garis Therhold Perbatasan
-  Garis Thershold Pertama
-  Garis Thershold Pertengahan



No. Gambar :

**15**

Sumber: Hasil Analisis

yang ditempuh terhadap kawasan pengembangan dengan melihat hasil proyeksi pada masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui jumlah penduduk yang dapat dialokasikan ke kawasan yang menjadi prioritas utama pengembangan. Adapun tahap penyelesaiannya sebagai berikut :

- Tahap I

Menghitung indeks aksesibilitas antar desa yang akan dikembangkan dalam konstalasi Kota Baru Sofifi.berdasarkan analisis aksesibilitas yang telah dilakukan ternyata tingkat kemudahan hubungan yang paling tinggi, antar keenam desa dalam wilayah kota Baru Sofifi adalah Desa Sofifi ke Desa Guraping dengan nilai 21 sedangkan yang terendah adalah dari Desa Kayasa ke Desa Sofifi dengan nilai 3.

Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 23 berikut:

**Tabel 23 Indeks aksesibilitas antar desa terhadap pusat Kota Baru Sofifi**

No	Desa	Indeks Aksesibilitas	Prioritas
1	Sofifi - Guraping	21	Tinggi
2	Sofifi - Sumahode	18	Tinggi
3	Sofifi - Akekolano	20	Tinggi
4	Sofifi - Oba	6	Rendah
5	Sofifi - Kayasa	3	Rendah

*Sumber : Hasil Analisis*

- Tahap II

Perhitungan terhadap potensi pengembangan berdasarkan indeks aksesibilitas dan luas kawasan yang mungkin dikembangkan pada tiap desa di Kota Baru Sofifi adalah sebagai berikut :

**Tabel 24 Potensi pengembangan tiap desa di Kota Baru Sofifi**

No	Desa	Luas Desa (Km)	Potensi Pengembangan	Prioritas
1	Sofifi	90	6.120	Tinggi
2	Guraping	85	6.885	Tinggi
3	Sumahode	95	47.975	Tinggi
4	Akekolano	36	23.076	Tinggi
5	Oba	6	4.854	Rendah
6	Kayasa	64	9.920	Tinggi

*Sumber : Hasil Analisis*

Berdasarkan tabel 22 di atas, kawasan pengembangan yang berpotensi tinggi di Kota Baru Sofifi adalah Desa Sumahode dengan nilai 47.975 dan terendah adalah Desa Oba dengan nilai 4.854

- Tahap III

Perhitungan potensi pengembangan keseluruhan berdasarkan pada potensi masing masing desa dan seluruh potensi pengembangan di Kota Baru Sofifi.

Berdasarkan analisis menunjukan bahwa prioritas pengembangan dalam konstalasi Kota Baru Sofifi adalah pada Desa Sumahode dengan nilai 0,58 dan selanjutnya Desa Akekolano dengan nilai 0,28. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 25 :

**Tabel 25**  
**Potensi pengembangan keseluruhan di Kota Baru Sofifi**

No	Desa	Potensi pengembangan Keseluruhan	Prioritas Pengembangan
1	Sofifi	0,07	V
2	Guraping	0,08	IV
3	Sumahode	0,58	I
4	Akekolano	0,28	II
5	Oba	0,06	VI
6	Kayasa	0,12	II

*Sumber : Hasil Analisis*

### 3. Analisis Superimpose

Analisis superimpose dilakukan dengan memperhitungkan pada faktor kemiringan lahan, geologi, kontur muka air tanah, sebaran tanah permukaan, hidrologi, jaringan jalan dan pola penggunaan lahan. Berdasarkan faktor faktor tersebut dilakukan pentahapan tumpang tindih peta (superimpose) sehingga didapatkan batas batas lahan kawasan yang sesuai untuk beberapa jenis peruntukan tertentu.

#### ▪ **Estimasi Daya Tampung Lahan**

Estimasi daya tampung lahan yang dimaksud disini adalah merupakan gambaran mengenai kemampuan lahan dalam menampung aktifitas penduduk diberbagai bidang sosial ekonomi baik aktifitas yang bercirikan perkotaan maupun bercirikan pedesaan. Aktifitas penduduk yang bercirikan perkotaan akan didominasi oleh adanya daerah terbangun dengan kepadatan relatif tinggi dan kondisi lahan yang sesuai, seperti lahan yang relatif datar, kondisi tanah dan hidrologi yang stabil, sedangkan aktifitas yang bercirikan pedesaan didominasi oleh daerah pertanian dan daerah non terbangun lainnya sehingga persyaratan lahan menjadi tak terbatas, disamping mempertimbangkan aspek kesesuaian.

Estimasi daya tampung lahan di wilayah penelitian dilakukan berdasarkan hasil analisis ambang batas dan analisis superimpose. Selanjutnya, kemampuan daya tampung hanya diukur pada lahan yang dapat dimanfaatkan oleh aktifitas penduduk, dalam hal ini adalah untuk pengembangan kegiatan perkotaan, yaitu pada lahan dengan kemiringan 0 – 15 %. Berdasarkan luas lahan efektif yang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kegiatan perkotaan tersebut, maka kita adapat memperkirakan berapa besar jumlah penduduk yang dapat ditampung.

Berdasarkan data perkembangan penduduk di wilayah Kota Baru Sofifi, rata rata pertumbuhan penduduk Kota Baru Sofifi sebesar 0,54 % per tahun. Angka pertumbuhan tersebut berada cukup jauh dibawah rata rata angka pertumbuhan penduduk Kabupaten Maluku Utara, yaitu sebesar 2,60 % per tahun. Demikian pula jika dibandingkan dengan rata rata pertumbuhan penduduk Kabupaten Halmahera Tengah yang mencapai 2,6 % per tahun, tetapi dengan adanya rencana pembangunan Ibukota Propinsi Maluku Utara di Kota Baru Sofifi, maka Kota Baru Sofifi akan



mendapat pengaruh terbesar dan menjadi pilihan utama sebagai pusat pelayanan pemerintahan, permukiman dan jasa serta perdagangan. Oleh karenanya, laju pertumbuhan penduduk saat ini tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk memperkirakan jumlah penduduk yang akan datang.

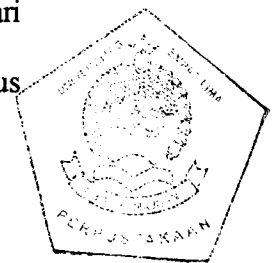
Oleh karenanya, yang penting diketahui adalah daya tampung lahan di wilayah Kota Baru Sofifi untuk menampung kegiatan dan penduduknya pada masa yang akan datang. Berdasarkan hasil analisis, luas lahan efektif yang dapat dikembangkan adalah 20.304 Ha. Jika 60 % dari lahan tersebut akan dikembangkan untuk wilayah terbangun, maka luas wilayah terbangun yang dapat dikembangkan adalah 12.182,4 Ha. Dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata wilayah terbangun Kota Baru Sofifi sebesar 100 jiwa/ha (standar untuk kota menengah), maka jumlah penduduk yang dapat ditampung berdasarkan luas lahan yang dapat dimanfaatkan, adalah sekitar 1.218.240 jiwa.

Pengembangan lahan didukung oleh kondisi penggunaan lahan pada saat ini dan status kepemilikan lahan. Penggunaan lahan di Kota Baru Sofifi didominasi oleh lahan yang tidak terbangun atau belum diusahakan yaitu sebesar 72,66 % dari keseluruhan lahan dan status lahan sebagian besar atau 97,66 % masih dalam status hak pakai.

#### **4. Analisis Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi**

Pengertian struktur tata ruang kota adalah kerangka/susunan yang merupakan sistem dari fungsi suatu kota. Sedangkan fungsi kota itu sendiri terbagi atas 2 (dua), yaitu fungsi kegiatan dan fungsi pelayanan

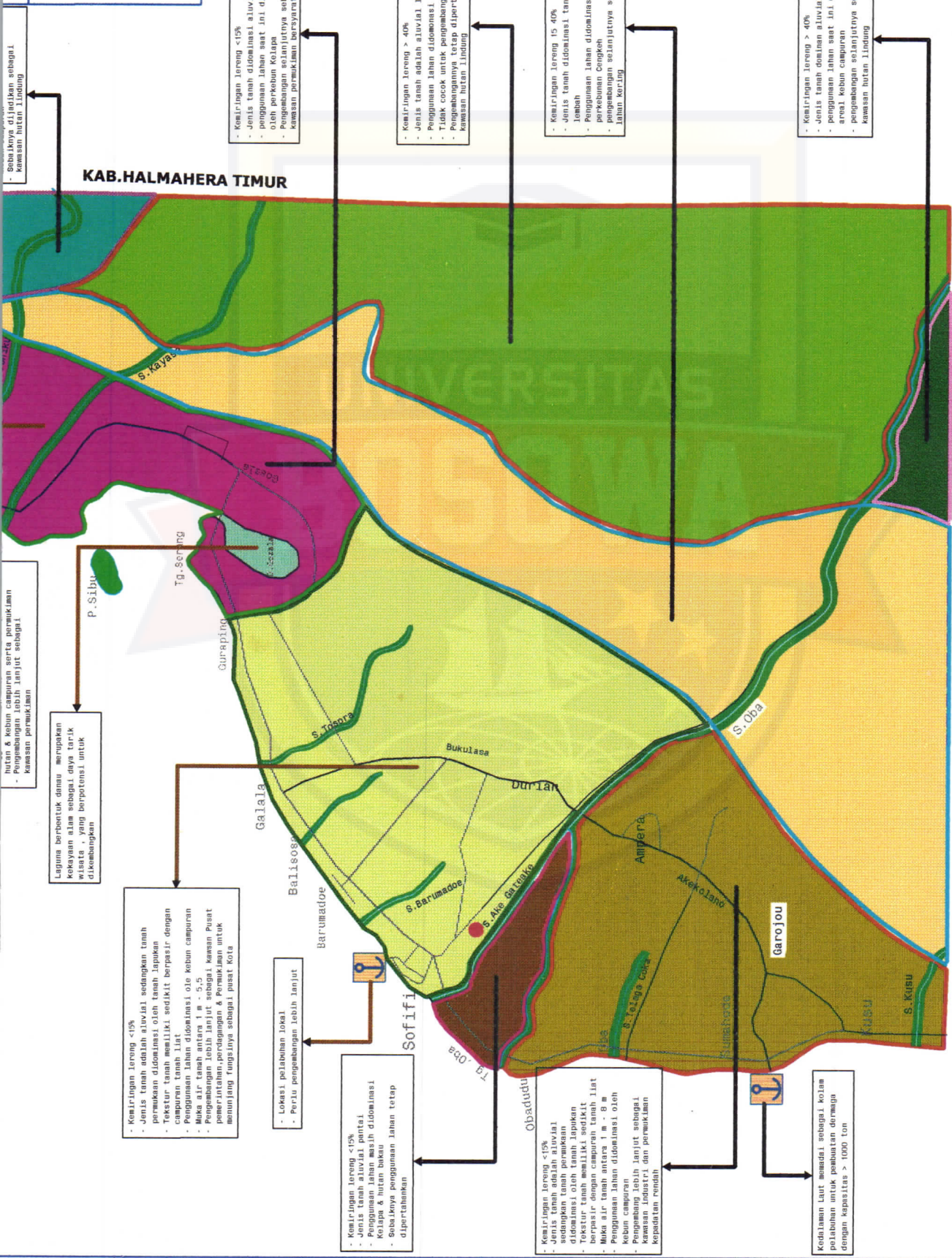
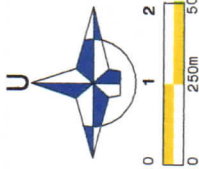
Struktur tata ruang suatu kota terwujud dari adanya 2 (dua) jenis fungsi, yaitu fungsi dasar/primer dan fungsi komplemen/sekunder. Fungsi dasar lahir dari adanya



# KOTA BARU SOIFIFI

- Legenda :**
- Batas Kota
  - Batas Kecamatan
  - Jalan
  - sungai
  - Pelabuhan

Sumber : Hasil Analisis



- Sebaiknya dihidari sebagai kawasan hutan Lindung

- hutan & kebun campuran serta permukiman  
- Pengembangan lebih lanjut sebagai kawasan permukiman

- Laguna berbentuk alam merupakan kawasan alam sebagai daya tarik dikembangkan  
- yang berpotensi untuk kawasan permukiman

- Kemiringan lereng <15%  
- Jenis tanah adalah aluvial sedangkan tanah permukaan didominasi oleh tanah lapukan  
- Tekstur tanah memiliki sedikit berpasir dengan campuran tanah liat  
- Penggunaan lahan didominasi oleh kebun campuran  
- Muka air tanah antara 1 m - 5,5  
- Pengembangan lebih lanjut sebagai kawasan Pusat perikanan, perikanan & permukiman untuk menunjang fungsinya sebagai pusat kota

- Lokasi pelabuhan lokal  
- Perlu pengembangan lebih lanjut

- Kemiringan lereng <15%  
- Jenis tanah aluvial pantai  
- Penggunaan lahan masih didominasi kelapa & hutan bakau  
- Sebaiknya penggunaan lahan tetap dipertahankan

- Kemiringan lereng <15%  
- Jenis tanah adalah aluvial  
- Penggunaan lahan didominasi oleh tanah lapukan berpasir dengan campuran tanah liat  
- Muka air tanah antara 1 m - 8 m  
- Penggunaan lahan didominasi oleh kebun campuran  
- Pengembangan lebih lanjut sebagai kawasan industri dan permukiman kapasitas rendah

- Kepadatan Laut memuda sebagai kolam pelabuhan untuk pembuatan dermaga dengan kapasitas > 1000 ton

- Kemiringan lereng <15%  
- Jenis tanah didominasi aluvial lembah  
- penggunaan lahan saat ini didominasi oleh perkebun kelapa  
- Pengembangannya selanjutnya sebagai kawasan permukiman bersyarat teknis

- Kemiringan lereng > 40%  
- Jenis tanah adalah aluvial lembah  
- Penggunaan lahan didominasi oleh hutan  
- Tidak cocok untuk pengembangan lahan kota  
- Pengembangannya tetap dipertahankan sebagai kawasan hutan Lindung

- Kemiringan lereng 15-40%  
- Jenis tanah didominasi tanah aluvial lembah  
- Penggunaan lahan didominasi oleh perkebunan kelapa  
- Pengembangan selanjutnya sebagai pertanian lahan kering

- Kemiringan lereng > 40%  
- Jenis tanah adalah aluvial lembah  
- penggunaan lahan saat ini dominan area kebun campuran  
- pengembangan selanjutnya sebagai kawasan hutan Lindung

## KAB. HALMAHERA TIMUR

## DESA AKELAMO

kegiatan yang berorientasi pada sektor yang berskala tingkat pelayanan regional, sedangkan fungsi komplemen lahir dari adanya kegiatan yang berorientasi pada sektor sosial ekonomi yang berskala tingkat pelayanan lokal. Dari peninjauan dan implementasi kegiatan kedua fungsi tersebut ke dalam spatial atau ruang kota, maka terbentuklah apa yang disebut kawasan dasar dan kawasan komplemen.

#### • **Struktur Tata Ruang Eksisting Kota Baru Sofifi**

Berdasarkan analisa kondisi eksisting yang ada sekarang, maka struktur tata ruang Kota Baru Sofifi dapat digolongkan sebagai berikut:

##### ▪ **Elemen Pembentuk Fungsi Dasar/Primer :**

- Pemerintahan : Kantor Kecamatan
- Transportasi , yaitu Pelabuhan, Jalan kolektor, terminal
- Perdagangan : Pasar
- Pendidikan : SMU
- Kesehatan : Puskesmas
- Industri : Industri Minyak Goreng BIMOLI

##### ▪ **Elemen Pembentuk Fungsi Sekunder/Komplemen**

- Pemerintahan, yaitu kantor kelurahan/Desa
- Kesehatan, yaitu Puskesmas Pembantu
- Pendidikan, yaitu TK, SD.SMP
- Unit lingkungan, yaitu perumahan dan jaringan jalan lokal

#### • **Analisis Tingkat Pelayanan Dan Kebutuhan Sarana Kota**

Tingkat pelayanan dan kebutuhan sarana yang terdapat diwilayah Kota Baru Sofifi adalah meliputi :

#### ▪ Pemerintahan dan Bangunan Umum

Sarana pemerintahan dan bangunan umum yang terdapat di Kota Baru Sofifi adalah Kantor Camat, Kantor Desa, Kantor Pos Pembantu, Pos Polisi dan Kantor PLN. Sehubungan dengan fungsi Kota Baru Sofifi sebagai pusat pemerintahan Propinsi Maluku Utara maka sebagian besar sarana pemerintahan dan pelayanan umum masih perlu disediakan /ditambahkan.

Penyediaan sarana pemerintahan secara umum dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu sarana pemerintahan tingkat propinsi dan sarana pemerintahan tingkat kota. Untuk tingkat kota sarana minimum yang harus ada antara lain berupa Balai Kota, Kantor Polisi, Kantor pengadilan

#### ▪ Pendidikan

Fasilitas pendidikan di Kota Baru Sofifi saat ini terdiri dari 15 SD, 2 SLTP, dan 1 SMU. Fasilitas untuk jenjang sekolah dasar tersebar hampir di tiap desa. Fasilitas pendidikan yang tertinggi di wilayah Kota Baru Sofifi adalah sampai pada tingkat jenjang Sekolah Menengah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA), yang hanya ada 1 unit berlokasi di Desa Sofifi.

Dalam rangka mendukung fungsi Kota Baru Sofifi sebagai pusat pendidikan tinggi, maka perlu dialokasikan sarana pendidikan tinggi seperti akademi, sekolah tinggi maupun perguruan tinggi, hal ini seiring dengan peningkatan status dari ibukota kecamatan menjadi ibukota propinsi.

#### ▪ Kesehatan

Fasilitas pelayanan kesehatan di wilayah Kota Baru Sofifi yang ada pada saat ini dirasakan masih sangat kurang memadai, terutama jika dikaitkan dengan peran Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara. Kota Baru Sofifi pada saat

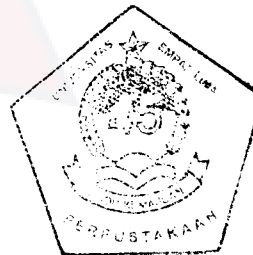
ini dilayani oleh 24 unit fasilitas kesehatan yang terdiri dari Puskesmas. Sebanyak 1 unit Puskesmas Pembantu sebanyak 8 unit dan Posyandu sebanyak 15 unit.

Berdasarkan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan sesuai dengan fungsi dan peran Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara, maka masih perlu penambahan berbagai jenis fasilitas kesehatan baik kualitas maupun kuantitas, seperti peningkatan dari Puskesmas menjadi Rumah Sakit Wilayah dengan ketersediaan sarana pendukung baik peralatan maupun tenaga medis yang memadai.

#### ▪ Perkonomian

Karakteristik kegiatan perdagangan untuk melayani kebutuhan penduduk di Kota Baru Sofifi masih bercirikan kegiatan perdagangan kota kecil. Saat ini ada dua unit pasar yang terletak di sekitar Pelabuhan Sofifi sebagai pusat distribusi dan koleksi skala kota yang beroperasi mingguan. Adapun distribusi barang untuk skala yang lebih besar dilaksanakan melalui Pelabuhan Sumahode, untuk kemudian didistribusikan ke Kota Baru Sofifi.

Kegiatan perdagangan eceran barang kebutuhan sehari-hari penduduk dilayani oleh Pasar Dermaga Sofifi yang tumbuh memanfaatkan lalu lintas orang dari dan ke Dermaga. Dalam hal ini Pasar Dermaga Sofifi masih merupakan andalan utama penduduk dalam memenuhi kebutuhan barang-barang tertentu. Sedangkan belanja sehari-hari dilayani oleh kios/warung yang tersebar di masing-masing lingkungan kelompok-kelompok permukiman penduduk. Sarana perekonomian lainnya berupa toko sebanyak 4 buah yang terkonsentrasi di Desa Sofifi, kios/warung sebanyak 43 buah dan KUD sebanyak 2 buah. Sehubungan dengan peningkatan jumlah penduduk yang dilayani dan peningkatan status dan peran Kota Baru Sofifi dari ibukota



kecamatan menjadi ibukota propinsi, maka sarana perdagangan perlu ditingkatkan baik kualitas maupun kuantitasnya.

• **Analisis Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi Di Masa Yang Akan Datang**

Peranan Kota Baru Sofifi di masa yang akan datang sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara akan mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kegiatan kegiatan dominan kota yang saling terkait dan akan membentuk struktur tata ruang kota yang baru. Berkembangnya Kota Baru Sofifi sebagai pusat pemerintahan, pelayanan sosial (kesehatan, pendidikan dan lain lain), perhubungan, komunikasi dan pendidikan tinggi sebagai pusat pelayanan regional tingkat propinsi serta dibuka akses akses baru ke bagian bagian kota lainnya di Propinsi Maluku Utara, maka diperkirakan akan mempengaruhi aglomerasi perkotaan di masa yang akan datang.

Pada masa yang akan datang, orientasi pergerakan diprediksikan lebih banyak ke arah Kota Baru Sofifi, mengingat kota tersebut akan dijadikan sebagai ibukota propinsi, terutama pergerakan ke arah pusat kota. Kondisi ini dimungkinkan oleh skala pelayanan fasilitas yang akan dikembangkan dan aksesibilitas dikawasan tersebut.

Berdasarkan analisis tersebut, maka dalam struktur tata ruang Kota Baru Sofifi akan mengalami perubahan. Hal ini sesuai dengan karakteristik kegiatan fungsional yang akan dikembangkan. Dalam hal ini struktur tata ruang Kota Baru Sofifi dapat digolongkan sebagai berikut :

▪ **Elemen Pembentuk Fungsi Dasar/Primer :**

- Pemerintahan : Kantor Gubernur dan DPRD
- Transportasi , yaitu Pelabuhan, Terminal
- Perdagangan

- Kesehatan : Rumah Sakit
- Pendidikan : Pendidikan Tinggi
- Industri Pengolahan

▪ **Elemen Pembentuk Fungsi Sekunder/Komplemen**

- Pemerintahan, yaitu kantor kecamatan, kelurahan/Desa
- Pariwisata
- Kesehatan, yaitu Puskesmas
- Pendidikan, yaitu TK, SD, SLTP, Dan SMU
- Pusat bagian wilayah kota

Untuk Lebih jelasnya tentang strktur tata ruang Kota Baru Sofifi tentang analisis struktur tata ruang dapat dilihat pada **gambar 18**

### **5. Analisis Pola Permukiman**

Analisis pola permukiman diarahkan untuk mengetahui tata jenjang dan distribusi pusat pelayanan perkotaan sebagai pusat kegiatan aktifitas. Analisis ini digunakan dengan tujuan untuk menilai tingkat pelayanan sosial ekonomi.

Untuk mengetahui pola fungsi fasilitas pelayanan sosial ekonomi yang terdapat pada berbagai tingkatan satuan permukiman/pusat pelayanan dan bagaimana pola tersebut melayani kebutuhan penduduk, maka digunakan analisis skalogram.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **tabel 27 dan 28** berikut :

Tabel 27 Skatogram Masing Masing Fungsi Eksisting  
Tiap Desa Kota Baru Sofifi

DESA	Pendidikan				Kesehatan			Administrasi		Perhub.		Pedagangan					Permukiman			Indeks Fungsi	
	SD	SLTP	SMU	Pusk	Pustu	Posy	Kec.	Desa	Term.	Pel	Pasar	Toko	Kios	KUD							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16					17	
Sofifi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15
Sumahode	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X	8
Guraping	X	0	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	7
Akekolano	X	0	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	7
Oba	X	X	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X	7
Kayasa	X	0		0	X	X	0	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X	6
Jumlah	6	2	1	1	6	6	1	6	2	2	1	1	6	3	6					50	

Sumber : Hasil Analisis Data

Tabel 28 Skatogram Fungsi Tiap Desa Yang Telah Diolah

DESA	JENIS FUNGSI PELAYANAN																Indeks Fungsi
	SD	Pustu	Posy	Desa	Kios	Permukiman	KUD	SLTP	Term.	Pel	SMU	Pusk	Kec.	Pasar	Toko		
1	2	6	7	9	14	16	15	3	10	11	4	5	8	12	13	17	
Sofifi	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	
Sumahode	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	0	0	0	0	0	8	
Guraping	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
Akekolano	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
Oba	X	X	X	X	X	X	0	X	0	0	0	0	0	0	0	7	
Kayasa	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Jumlah	6	6	6	6	6	6	3	2	2	2	1	1	1	1	1	50	

Sumber : Hasil Analisis Data



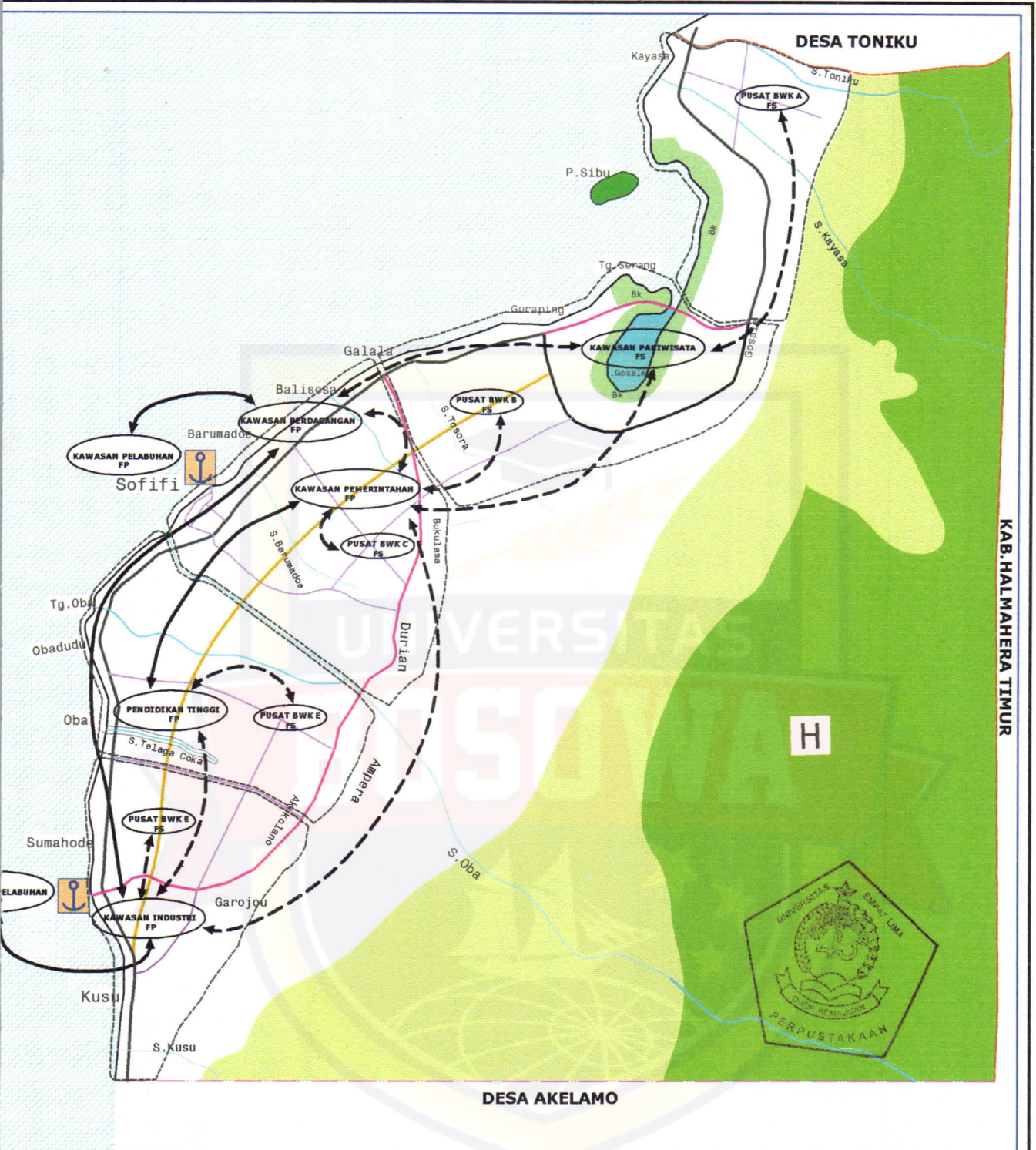
Dari hasil analisis skalogram yang dilakukan diatas diperoleh gambaran bahwa Desa Sofifi memiliki hirarki tertinggi kemudian diikuti oleh Desa Sumahode dan Oba , Desa Guraping, Akekolano, dan Kayasa . Hal ini dapat disimpulkan bahwa distribusi fungsi pelayanan di kota Baru Sofifi untuk saat ini belum terdistribusi secara merata dan hirarki pusat pusat pelayanan belum berkembang dengan baik, terutama di desa yang memiliki pusat pusat pelayanan yang sedikit dibanding dengan desa lainnya. Dengan demikian untuk masa yang akan datang seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan perubahan status dari ibukota kecamatan menjadi ibukota propinsi, akan memerlukan dukungan peningkatan dan penyebaran fasilitas sosial ekonomi, sehingga diharapkan dapat melayani kebutuhan penduduk Kota Baru Sofifi dan wilayah hinterlandnya.

#### **6. Analisis Hubungan Fungsi Ruang Kota**

Dalam suatu kota, interaksi antar kegiatan kegiatan perkotaan dapat berupa hubungan fungsional dan hubungan struktural, hubungan fungsional adalah interaksi kegiatan yang berdasarkan pada fungsi kegiatan yang mempunyai pelayanan dan fungsi yang sama sedangkan hubungan struktural adalah hubungan yang berdasarkan jenjang kegiatan dalam suatu kota.

Dalam penentuan fungsi setiap kawasan, kegiatan dominan dalam suatu kota dapat ditinjau hubungannya dengan kegiatan kegiatan lain dibagian kota lain. Hal tersebut dimaksudkan agar dalam penentuan fungsi setiap kawasan tidak terdapat tumpang tindih fungsi pelayanan.

Sistem kota merupakan suatu sistem yang saling terkait antara komponen komponen yang ada dalam kota. Keterkaitan tersebut dapat memiliki hubungan yang tinggi ,sedang dan rendah terhadap komponen lainnya. Hubungan antar komponen



KAB. HALMAHERA TIMUR

# KOTA BARU SOFIFI

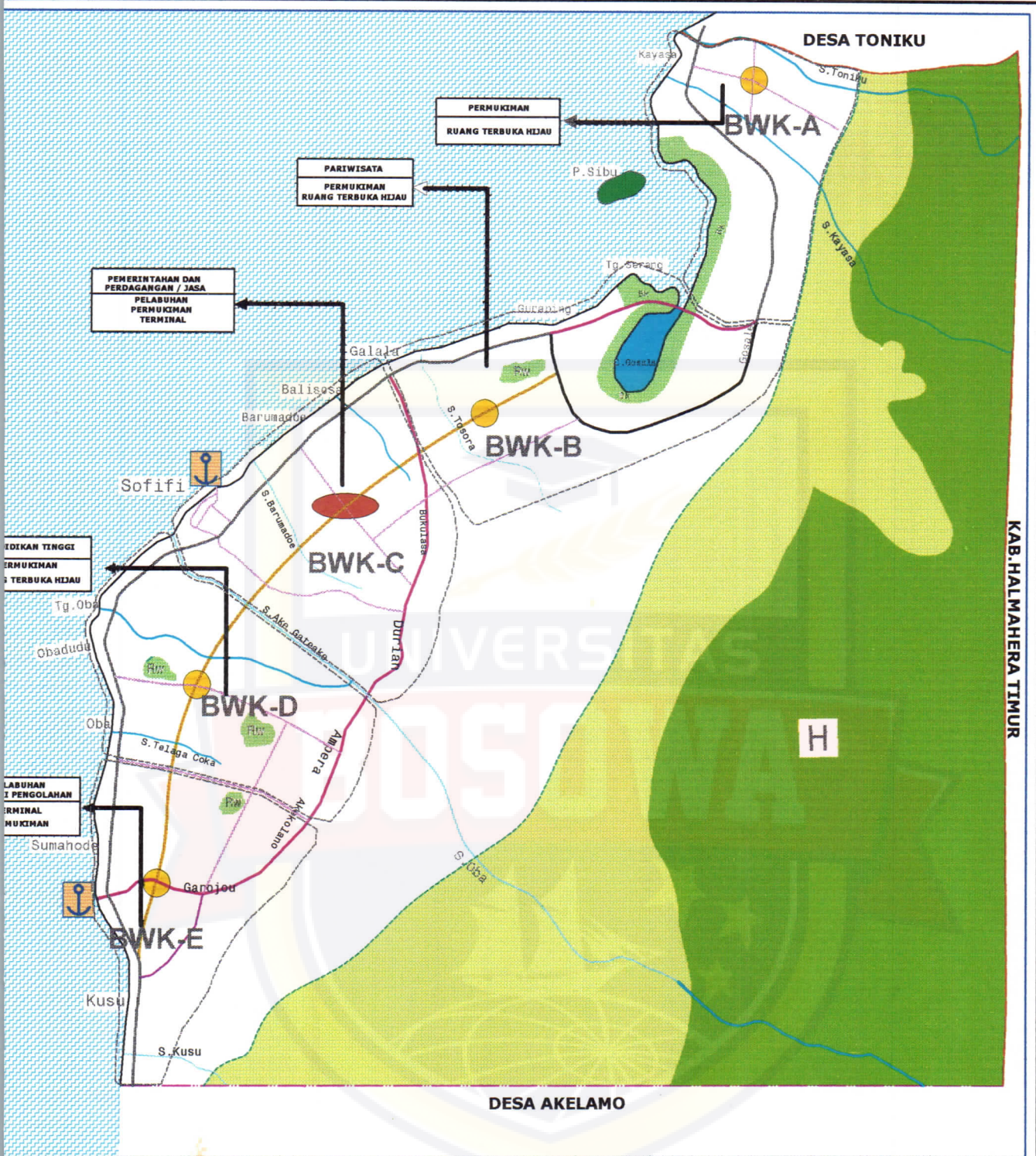
DA :

	Batas Kota		Kemiringan Lereng 15 - 40 %
	Batas Kecamatan		Kawasan Hutan lindung
	Batas BWK		a. Jalan Arteri Primer b. Jalan Arteri Sekunder c. Jalan Kolektor Primer c. Jalan Kolektor Sekunder
	sungai		Hubungan Struktural
	Danau		Hubungan Fungsional
	Pelabuhan		

**ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI**

**PETA ANALISIS HUBUNGAN ANTAR KOMPONEN KOTA BARU SOFIFI**

	No. Gambar :  <h2 style="margin: 0;">21</h2>
Sumber: Hasil Analisis	



KAB. HALMAHERA TIMUR

# KOTA BARU SOFIFI

DA :

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Wilayah Pengembangan
- S sungai
- Danau
- A Pelabuhan
- Kemiringan Lereng 15 - 40 %

- Kawasan Pusat Kota
- Kawasan Sub Pusat Kota
- Kawasan Hutan Lindung
- a. Jalan Arteri Primer
- b. Jalan Arteri Sekunder
- c. Jalan Kolektor Primer
- c. Jalan Kolektor Sekunder

**FUNGSI UTAMA**  
**FUNGSI PENUNJANG**

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOFIFI**

**PETA ANALISIS  
STRUKTUR TATA RUANG KOTA**



No. Gambar :

18

Sumber: Hasil Analisis

## 8. Analisis Penentuan Bagian Wilayah Kota

### • Analisis Penentuan Bagian Wilayah Kota

#### ▪ Dasar pertimbangan penentuan bagian wilayah kota

Bagian wilayah kota memuat ketentuan mengenai penetapan fungsi bagian kawasan kota yang merupakan pengarah lokasi dari berbagai kegiatan yang mempunyai keterkaitan dan kesamaan fungsi. Pengembangan bagian wilayah kota juga merupakan hubungan antara bagian wilayah kota yang diterjemahkan ke dalam jarak, penentuan tata ruang dan penempatan unit bangunan sosial, ekonomi.

Begitu juga, Dalam rangka pengembangan struktur tata ruang Kota Baru Sofifi, diarahkan terbentuk 5 bagian wilayah kota (BWK), sesuai dengan karakteristik dan arahan kegiatan fungsional serta hirarki pusat-pusat kegiatan kota sesuai dengan skala pelayanannya. Pembagian BWK ini didasarkan pada pertimbangan :

- Karakteristik perkembangan, yang tercermin dari proporsi kawasan terbangun kota.
- Potensi kesesuaian lahan untuk dikembangkan sebagai kawasan terbangun kota.

#### ▪ Kriteria Penentuan Batas Bagian Wilayah Kota

Kriteria yang digunakan dalam penentuan batas bagian wilayah kota adalah :

- Merupakan kawasan yang terbangun dan tidak terbangun dalam suatu kawasan administrasi.
- Bagian wilayah kota merupakan satu kesatuan kegiatan kota yang mencerminkan homogenitas kegiatan fungsional

- Bagian wilayah kota mencerminkan satu kegiatan kota yang pada umumnya merupakan batas fisik yang spesifik seperti batas jalan, sungai, lembah maupun batas administrasi.

#### • Analisis Penentuan Fungsi Bagian Wilayah Kota

Bedasarkan analisis struktur tata ruang Kota Baru Sofifi dan untuk lebih memudahkan pengembangan dan arahan penyebaran tiap fasilitas agar dapat berfungsi secara efektif dan efisien, maka kawasan perkotaan Sofifi di bagi menjadi 5 bagian wilayah kota. Pembagian ini berdasarkan :

- Tingkat kemudahan pelayanan
- Jenis fasilitas pelayanan yang sudah ada dan akan dikembangkan di tiap tiap desa.

Dasar pertimbangan untuk penentuan jenis kegiatan fungsional yang diprioritaskan dalam setiap bagian wilayah kota adalah sebagai berikut :

- Dominasi kegiatan di dalam bagian wilayah kota yang ada dan yang akan dikembangkan. Hal ini juga menjadi indikator untuk melihat kecenderungan dan perkembangan kota di masa yang akan datang
- Potensi dan kendala fisik dasar (topografi, geologi, hidrologi)

Pembagian bagian wilayah kota di Kota Baru Sofifi didasarkan pada keadaan fisik lokasi yang dibatasi oleh topografi, sungai dan batas administrasi masing masing desa.

Untuk lebih jelasnya tentang pembagian wilayah kota dan fungsinya dapat dilihat pada **tabel 30 gambar 19:**

**Tabel 30**  
**Analisis Pembagian BWK dan Fungsi Tiap BWK Kota Baru Sofifi**

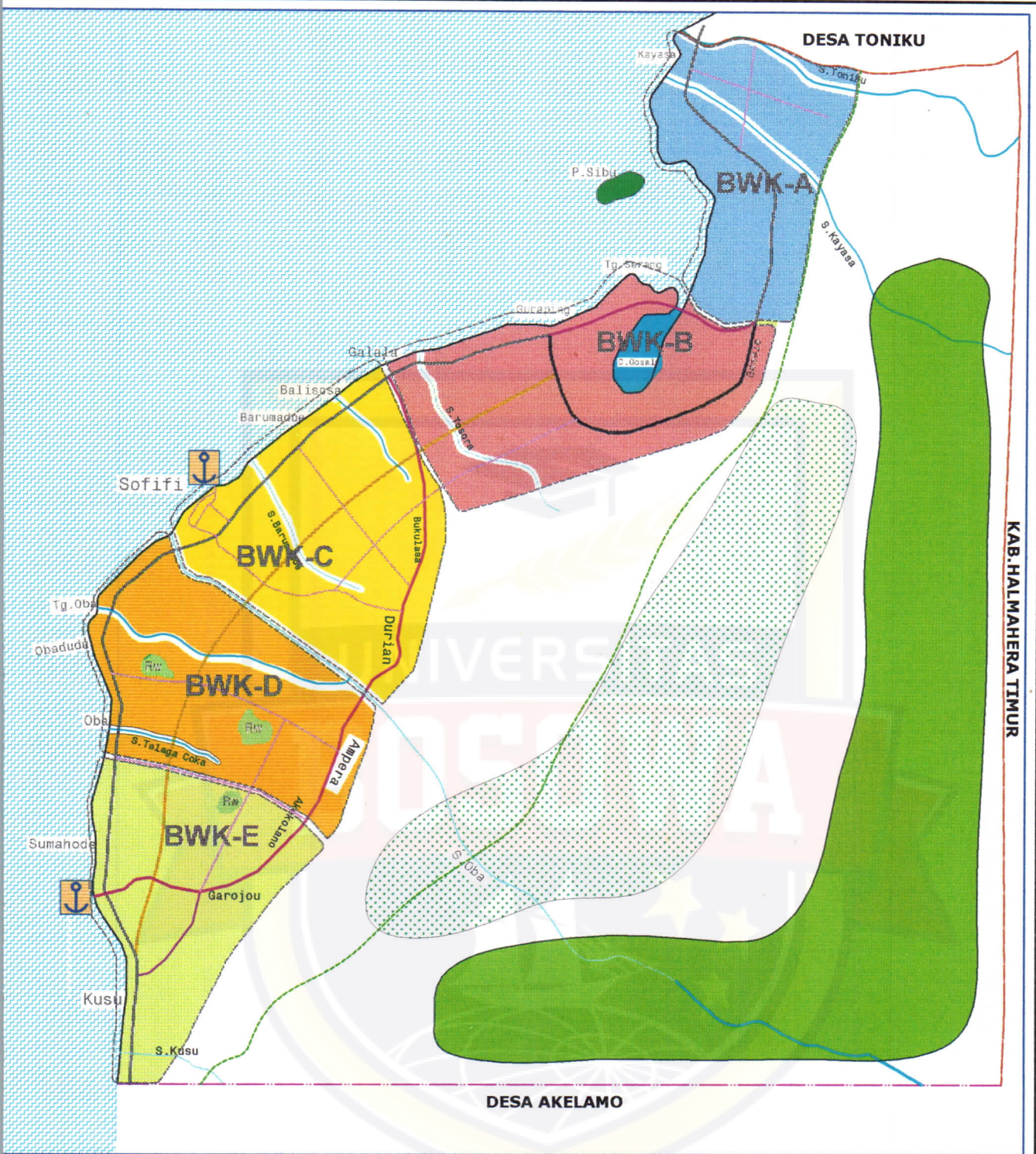
No	Bagian Wilayah kota (BWK)	Luas (Ha)	Arahan Pengembangan	Fungsi Masing Masing BWK
1	A	2245	• Permukiman	• Fungsi Utama
			• Ruang Terbuka Hijau	• Fungsi penunjang
2	B	2737	• Pariwisata	• Fungsi Utama
			• Permukiman	• Fungsi Penunjang
3	C (Pusat Kota)	3461	• Pemerintahan Propinsi	• Fungsi Utama
			• Perdagangan dan Jasa (CBD)	
			• Pelabuhan	• Fungsi Penunjang
4	D	2766	• Pendidikan Tinggi	• Fungsi Utama
			• Permukiman	• Fungsi Penunjang
5	E	2819	• Ruang Terbuka Hijau	• Fungsi Penunjang
			• Pelabuhan	• Fungsi Utama
			• Industri Pengolahan	
			• Terminal	• Fungsi Penunjang
			• Permukiman	• Fungsi Penunjang
				• Fungsi Penunjang

*Sumber : Hasil Analisis*

#### **D. Arahan Pengembangan Kota Baru Sofifi**

##### **1. Arahan Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi**

Struktur ruang kota adalah kerangka susunan ruang yang merupakan sistem dari dari fungsi kota itu sendiri. Struktur ruang kota akan menguraikan komponen komponen pembentuk ruang kota. Secara garis besar bahasan dibedakan menjadi konsep struktur ruang yang menguraikan komponen komponen tersebut serta arahan struktur ruang yang memperlihatkan penerapan komponen komponen tersebut secara terpadu dalam ruang kota.



KAB. HALMAHERA TIMUR

# KOTA BARU SOFIFI

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas BWK
- Batas Wilayah Pengembangan
- sungai
- Pelabuhan
- a. Jalan Arteri Primer
- b. Jalan Arteri Sekunder
- c. Jalan Kolektor Primer
- c. Jalan Kolektor Sekunder

<b>ARAHAN PENGEMBANGAN KOTA BARU SOFIFI</b>	
<b>PETA ANALISIS BAGIAN WILAYAH KOTA</b>	
	No. Gambar :  <h2 style="margin: 0;">19</h2>
Sumber: Hasil Analisis	

### • **Konsep Struktur Tata Ruang Kota Baru Sofifi**

Ada dua aspek penting dalam perumusan konsep struktur tata ruang Kota baru Sofifi, yaitu pola spasial kegiatan fungsional utama kota yang akan dikembangkan, serta keterkaitan antar kegiatan atau kawasan fungsional yang akan dikembangkan. Struktur tata ruang, menggambarkan alokasi kegiatan utama kota, pusat permukiman dan wilayah pelayanan, serta pola jaringan jalan yang menghubungkan kegiatan kegiatan tersebut dan kegiatan lainnya di luar Kota Baru Sofifi. Struktur tata ruang kota juga merupakan kerangka kota yang komponen komponennya meliputi :

- Struktur fungsional utama kota
- Struktur lingkungan permukiman dan pusat pelayanannya
- Pola dan sistem jaringan jalan

### • **Struktur Kegiatan Fungsional Utama Kota**

Perumusan konsep struktur tata ruang Kota Baru Sofifi didasarkan pada pertimbangan bahwa :

- Pola pemanfaatan lahan eksisting yang menunjukkan pola linear sepanjang jalan kolektor primer dan sepanjang pantai
- Keberadaan pusat pelayanan kegiatan perkotaan (terutama pasar yang terkonsentrasi pada beberapa lokasi tertentu dengan wilayah pelayanannya masing masing.
- Potensi kesesuaian lahan untuk pengembangan kawasan perkotaan yang dapat mengakomodasi berbagai kegiatan fungsional kota sesuai dengan fungsinya.

Dengan dasar pertimbangan diatas , maka konsep struktur tata ruang Kota Baru Sofifi meliputi :



- Pola pengembangan jaringan jalan utama (arteri, kolektor, lokal) yang diharapkan dapat menjadi pengarah perkembangan kota ke bagian timur yang mempunyai potensi kesesuaian lahan untuk dikembangkan
- Pengembangan pusat pelayanan kegiatan kota (pusat kota dan pusat bagian wilayah kota) yang mencerminkan tata jenjang pelayanan kegiatan kota sesuai dengan jenis kegiatan dan pelayanannya.

Dalam konsep struktur tata ruang kota seperti yang digambarkan tersebut, maka secara umum pengembangan kawasan terbangun di Kota Baru Sofifi terutama diarahkan untuk menarik perkembangan fisik kota ke bagian timur yang selama ini relatif belum terbangun. Dengan pengembangan kawasan terbangun ke bagian timur, maka pengembangan kota diharapkan tidak lagi hanya berpola linear sepanjang jalan.

Lebih lanjut, kegiatan fungsional utama Kota Baru Sofifi dialokasikan berdasarkan arahan fungsi dan peran yang diemban Kota Baru Sofifi sebagai ibukota propinsi dan juga berdasarkan sebaran kegiatan fungsional yang ada pada saat ini. Kegiatan fungsional yang akan membentuk struktur ruang Kota Baru Sofifi secara keseluruhan meliputi :

- **Kawasan Pusat Kota**

Kawasan pusat kota (pemerintahan dan perdagangan) sebagai kawasan prioritas yang akan dikembangkan sesuai dengan tuntunan kebutuhan pengembangan fungsi Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara..

- **Kawasan Pariwisata**

Di wilayah Kota Baru Sofifi terdapat kawasan potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata alam, yaitu di daerah danau Gosale. Danau ini terletak di kawasan ujung utara kota.

- **Kawasan Industri**

Pengembangan kegiatan industri yang berupa kawasan industri yang diarahkan di wilayah selatan Kota Baru Sofifi, yaitu di Desa Sumahode. Pengembangan kegiatan industri yang merupakan industri pengolahan hasil produksi kehutanan (kayu) dan perkebunan. Hal ini diharapkan akan menjadi salah satu penggerak utama bagi pengembangan kegiatan perekonomian Kota Baru Sofifi.

- **Transportasi laut/Pelabuhan**

Transportasi laut merupakan transportasi utama dalam melakukan hubungan dengan daerah lainnya di wilayah Propinsi Maluku Utara, mengingat kondisi wilayahnya yang berupa kepulauan. Pengembangan pelabuhan perlu diintegrasikan dengan pengembangan jaringan jalan di Kota Baru Sofifi. Pelabuhan laut yang ada saat ini, yaitu Pelabuhan Sofifi dan Sumahode dapat dikembangkan lebih lanjut.

- **Terminal**

Adanya rencana pengembangan Kota Baru Sofifi sebagai Ibukota Propinsi Maluku Utara dan satuan permukiman baru akan memerlukan pelayanan angkutan umum darat sehingga diperlukan terminal angkutan umum. Konsep pengembangan terminal harus diintegrasikan dengan pengembangan transportasi laut (pelabuhan) mengingat kondisi wilayah yang berupa kepulauan, sehingga pergantian antar moda transportasi akan lebih mudah dilakukan.

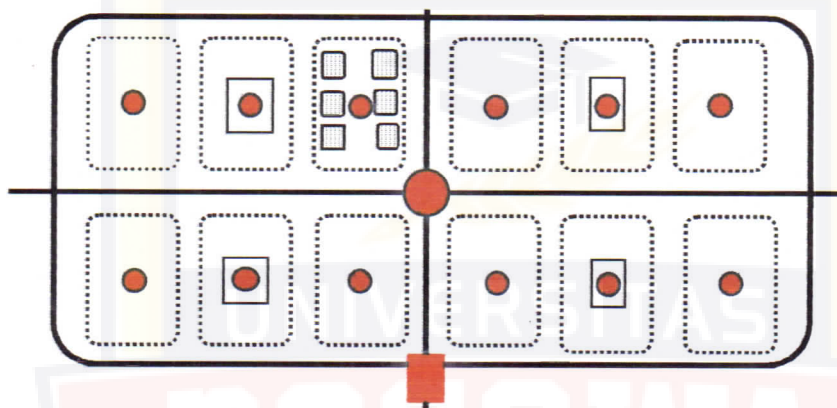
- **Struktur Lingkungan Permukiman**

Selain kegiatan fungsional, kegiatan atau aktifitas yang mendominasi penggunaan lahan dan berpengaruh terhadap struktur kota adalah permukiman.









- Jenjang lingkungan permukiman

Jumlah penduduk yang ditampung akan dibagi kedalam beberapa lingkungan permukiman secara berjenjang. Pembagian lingkungan permukiman ini didasarkan pada standar pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial .

**Gambar 20**  
**Struktur Lingkungan Permukiman**



**Keterangan :**

- |   |                           |   |                                 |
|---|---------------------------|---|---------------------------------|
|  | Bagian wilayah kota       |  | Pusat kota                      |
|  | Lingkungan permukiman     |  | Sub pusat kota                  |
|  | Sub lingkungan permukiman |  | Pusat lingkungan permukiman     |
|  | Unit permukiman           |  | Pusat sub lingkungan permukiman |



- Pusat pusat pelayanan

Pusat pusat pelayanan merupakan alokasi ruang yang melayani kegiatan permukiman. Pada pusat pusat ini ditempatkan bangunan fasilitas fasilitas sosial ekonomi untuk melayani penduduk kota sesuai dengan wilayah pelayanan pusat tersebut. Fasilitas yang disediakan meliputi fasilitas pendidikan, peribadatan, kesehatan, rekreasi dan lain lain. Jenis fasilitas yang disediakan pada tiap pusat pelayanan dapat dilihat pada **tabel 31** sebagai berikut :

**Tabel 31**  
**Jenis Fasilitas Pelayanan Yang Akan Dialokasikan Di Kota Baru Sofifi**

Skala Pusat Pelayanan	Jenis Fasilitas	Keterangan
Kota	Perkantoran pemerintahan (wilayah, vertikal, kecamatan)	Balaikota, kantor polisi, kantor pos, Telkom
	Perkantoran dan Jasa	Kantor swasta
	Pusat perdagangan	Toko, pasar, bank, kantor
	Rumah sakit wilayah	
	Pendidikan tinggi	
	Pelayanan umum	Gedung kesenian, pemadam kebakaran, perpustakaan
	Olahraga dan rekreasi	Stadion/gedung olahraga
	Tempat ibadah skala kota	Mesjid, gereja dll
	Taman kota	Taman, lapangan olahraga
Bagian wilayah kota	Pelayanan umum	Kantor kelurahan/desa, pos polisi, kantor pos pembantu
	Puskesmas, BKIA,	
	Pusat perbelanjaan lingkungan	
	Tempat ibadah	Mesjid Lingkungan dll
Lingkungan Permukiman	Pelayanan umum	Taman bermain, pos hansip, balai pertemuan,
	SMU	
	SLTP	
	Puskesmas pembantu	
	Mesjid lingkungan	
	Pertokoan	
Unit Permukiman	Taman	
	Warung	

**Sumber : Hasil Analisis**

Pengelompokan fasilitas ini dilakukan sebagai pertimbangan dalam penyebaran lokasi fasilitas tersebut. Fasilitas dengan skala pelayanan kota dan sub pusat kota harus ditempatkan di lokasi lokasi yang mudah dijangkau oleh penduduk, sedangkan fasilitas dengan skala pelayanan lingkungan ditempatkan sesuai dengan pola penyebaran permukiman. Secara diagramatis, pola penempatan fasilitas/sarana kota yang didasarkan pada jenjang struktur lingkungan permukiman seperti yang ditunjukkan pada **gambar 20**

### • Pola Jaringan Jalan

Pola jaringan jalan berpedoman pada ketentuan teknis yang ditetapkan dalam undang undang No. 13/1980 tentang jalan dan PP No. 26/1985 tentang jalan penyesuaian menurut struktur fungsional kegiatan kota, struktur lingkungan permukiman, serta kondisi fisik alam dan binaan yang ada. Ketentuan yang diterapkan untuk Kota Sofifi adalah sebagai berikut

- Fungsi kegiatan primer (FP), yaitu kegiatan yang melayani wilayah lebih luas dari wilayah kota (orientasi eksternal kota), duhubungkan dengan jalan primer
- Fungsi kegiatan sekunder (FS), yaitu kegiatan yang khusus melayani wilayah internal kota, duhubungkan dengan jalan jalan sekunder
- Jenjang jalan primer adalah sebagai berikut :
  - FP-I dengan FP-I duhubungkan dengan jalan arteri primer
  - FP-I dengan FP-II duhubungkan dengan jalan arteri primer
  - FP-II dengan FP-II duhubungkan dengan jalan kolektor primer
  - FP-II dengan FP dibawahnya duhubungkan dengan jalan lokal primer
- Jenjang jalan sekunder adalah sebagai berikut :
  - FS-I dengan FS-I duhubungkan dengan jalan arteri sekunder
  - FS-I dengan FS-II duhubungkan dengan jalan arteri sekunder
  - FS-II dengan FS-II duhubungkan dengan jalan kolektor sekunder
  - FS-II dengan FS lainnya duhubungkan dengan jalan lokal sekunder

Klasifikasi fungsi kegiatan di Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada **tabel 32** berikut:

**Tabel 32**  
**Klasifikasi Fungsi Kegiatan Kota Baru Sofifi**

Klasifikasi Fungsi	Jenis Fungsi	Keterangan
Fungsi Primer I	Pusat pemerintahan propinsi Pusat Perdagangan (CBD) Pelabuhan Industri Pendidikan	Dihubungkan dengan jalan arteri primer dan kolektor primer
Fungsi Sekunder I	Pusat kegiatan kota Fasilitas kegiatan tingkat kota Sub pusat kota	Dihubungkan dengan jalan arteri sekunder
Fungsi Sekunder II	Pusat lingkungan permukiman	Dihubungkan dengan jalan kolektor sekunder
Fungsi Sekunder lainnya	Pusat lingkungan permukiman Pusat unit permukiman	Dihubungkan dengan jalan

*Sumber : Hasil Analisis*

Pola jaringan jalan yang diterapkan untuk Kota Baru Sofifi adalah setengah *radiocentric*, yaitu kombinasi pola radial dan pola konsentrik yang terpotong oleh batas pantai. Berdasarkan kondisi fisik kota, perluasan wilayah terbangun diarahkan ke arah timur dengan membangun jalan melingkar yang mengililingi pusat kegiatan kota sehingga membentuk pola setengah konsentrik. Jaringan jalan utama yang ada dipertahankan dan ditegaskan sebagai jaringan jalan arteri primer karena seluruh kegiatan utama kota ada di sepanjang jalan ini. Selain itu, akan dibangun jalan akses yang menghubungkan jalan lingkaran tersebut ke pusat kegiatan kota sehingga akan membentuk pola jaringan jalan radial. Untuk lebih jelasnya tentang konsep struktur tata ruang Kota Baru Sofifi dapat dilihat pada **gambar 21**

## **2. Arah Pembagian Wilayah Kota Baru Sofifi**

Konsep yang membagi kota menjadi beberapa bagian wilayah kota (konsep BWK), pada dasarnya bertujuan untuk menciptakan mekanisme kegiatan dan kehidupan kota yang lebih efisien dalam arti memberikan pelayanan yang merata bagi seluruh penduduk kota. Setiap BWK akan mengembangkan fungsi tersendiri yang diikuti oleh elemen-elemen pengikat dari masing-masing BWK secara dominan,

sehingga secara keseluruhan BWK akan menggambarkan suatu pola tata ruang yang terstruktur dan menggambarkan pola hubungan antar BWK (struktur dan fungsional) secara utuh dan kompak. Untuk lebih jelasnya tentang pembagian wilayah kota dan fungsinya dapat dilihat pada **tabel 33 dan gambar 22:**

**Tabel 33**  
**Arahan Pembagian BWK dan Fungsi Tiap BWK Kota Baru Sofifi**

No	Bagian Wilayah kota (BWK)	Luas (Ha)	Arahan Pengembangan	Keterangan
1	A	2245	• Permukiman	• Fungsi Utama
			• Ruang Terbuka Hijau	• Fungsi penunjang
2	B	2737	• Pariwisata	• Fungsi Utama
			• Permukiman • Ruang Terbuka Hijau	• Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang
3	C (Pusat Kota)	3461	• Pemerintahan Propinsi • Perdagangan dan Jasa (CBD)	• Fungsi Utama
			• Pelabuhan • Terminal • Permukiman	• Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang
4	D	2766	• Pendidikan Tinggi	• Fungsi Utama
			• Permukiman • Ruang Terbuka Hijau	• Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang
5	E	2819	• Pelabuhan • Industri Pengolahan	• Fungsi Utama
			• Terminal • Permukiman	• Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang • Fungsi Penunjang

*Sumber : Hasil Analisis*

Dengan adanya pembagian wilayah pengembangan kota serta pusat pusat kegiatan kota yang memunculkan pusat pusat baru diharapkan dapat terwujud struktur tata ruang kota yang lebih baik yakni adanya keseimbangan perkembangan serta semakin berkurangnya beban pelayanan di pusat kota.



### 3. Arahannya Pemanfaatan Lahan Kota Baru Sofifi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, menunjukkan bahwa lahan yang sesuai dengan pengembangan Kota Baru Sofifi adalah seluas 20.304 Ha dan merupakan lahan dengan hamparan datar dan landai dengan kemiringan lereng 0 – 15%.

Dalam konteks wilayah yang lebih luas, sejalan dengan arahan pengembangan tata ruang Propinsi Maluku Utara, pola pemanfaatan ruang yang akan dikembangkan di Kota Baru Sofifi secara umum merupakan kawasan budidaya permukiman perkotaan. Untuk itu arahan pemanfaatan lahan di Kota Baru Sofifi secara garis besar terdiri dari dua pola pemanfaatan lahan, yaitu sebagai berikut :

#### a. Kawasan Terbangun

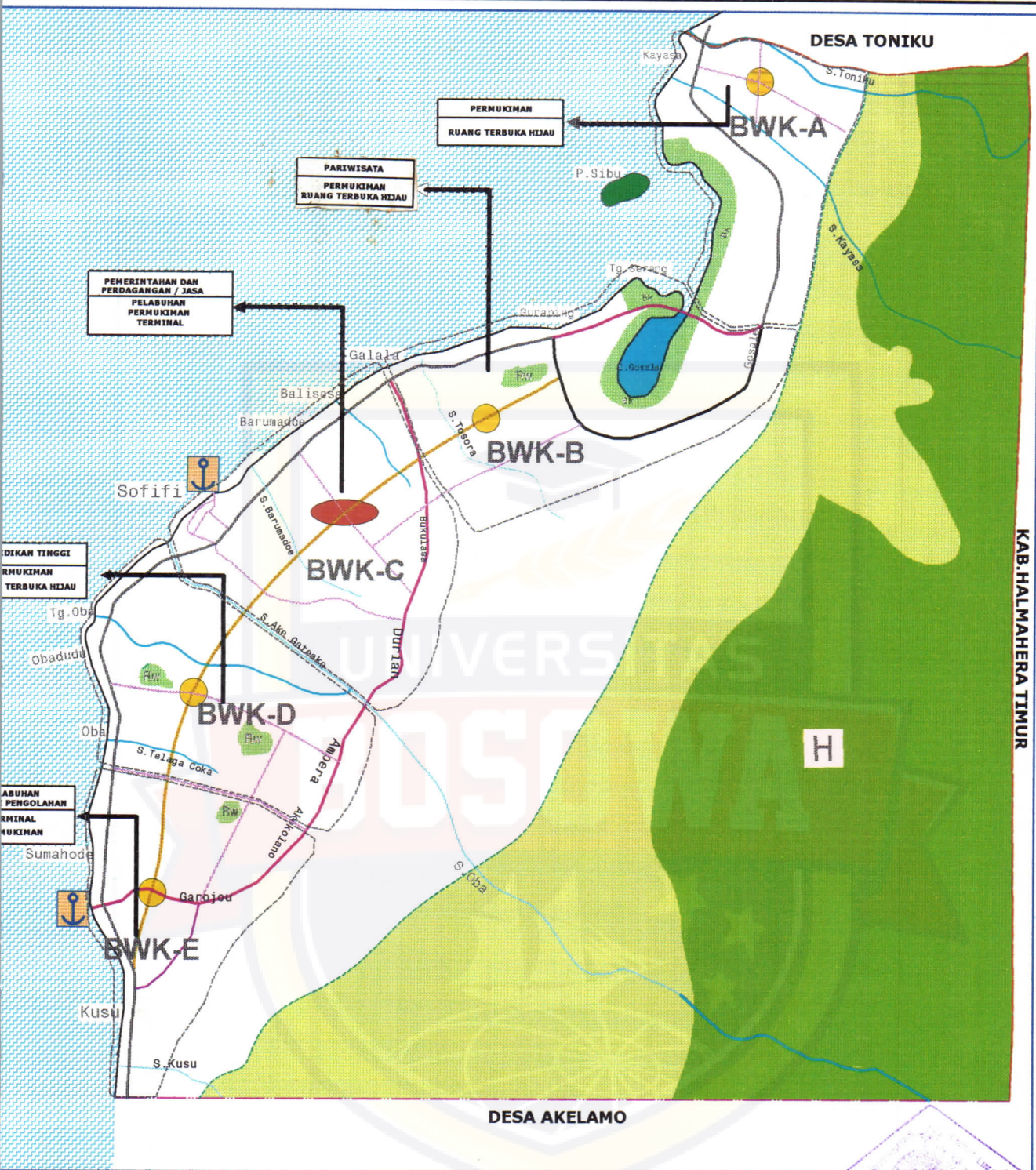
Kawasan ini mewadahi berbagai kegiatan fungsional kota yang terdiri dari : Kawasan Pemerintahan, Perdagangan dan jasa, Industri, Pendidikan Perumahan beserta sarana pendukungnya dan Trnaspotasi.

#### b. Kawasan Tebuka Hijau

Kawasan ini mewadahi kegiatanh intensitas pemanfaatan lahan yang sangat rendah (ruang terbuka hijau kota), kawasan ini mencakup : Kawasan hijau pertamanan kota, kawasan hijau hutan kota, kawasan hijau rekreasi kota, kawasan hijau olahraga, kawasan hijau pertanian, kawasan hijau jalur hijau dan kawasan hijau pekarangan.

kawasan terbuka hijau. selengkapnya dapat dilihat pada **tabel 34 dan 35 serta gambar 23:**





KAB. HALMAHERA TIMUR

# KOTA BARU SOFIFI



DAFTAR :

- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas Wilayah Pengembangan
- sungai
- Danau
- ⚓ Pelabuhan
- Kemiringan Lereng 15 - 40 %

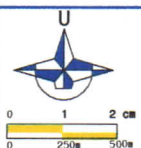
- Kawasan Pusat Kota
- Kawasan Sub Pusat Kota
- Kawasan Hutan Lindung
- a. Jalan Arteri Primer
- b. Jalan Arteri Sekunder
- c. Jalan Kolektor Primer
- c. Jalan Kolektor Sekunder

**FUNGSI UTAMA**

**FUNGSI PENUNJANG**

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOFIFI**

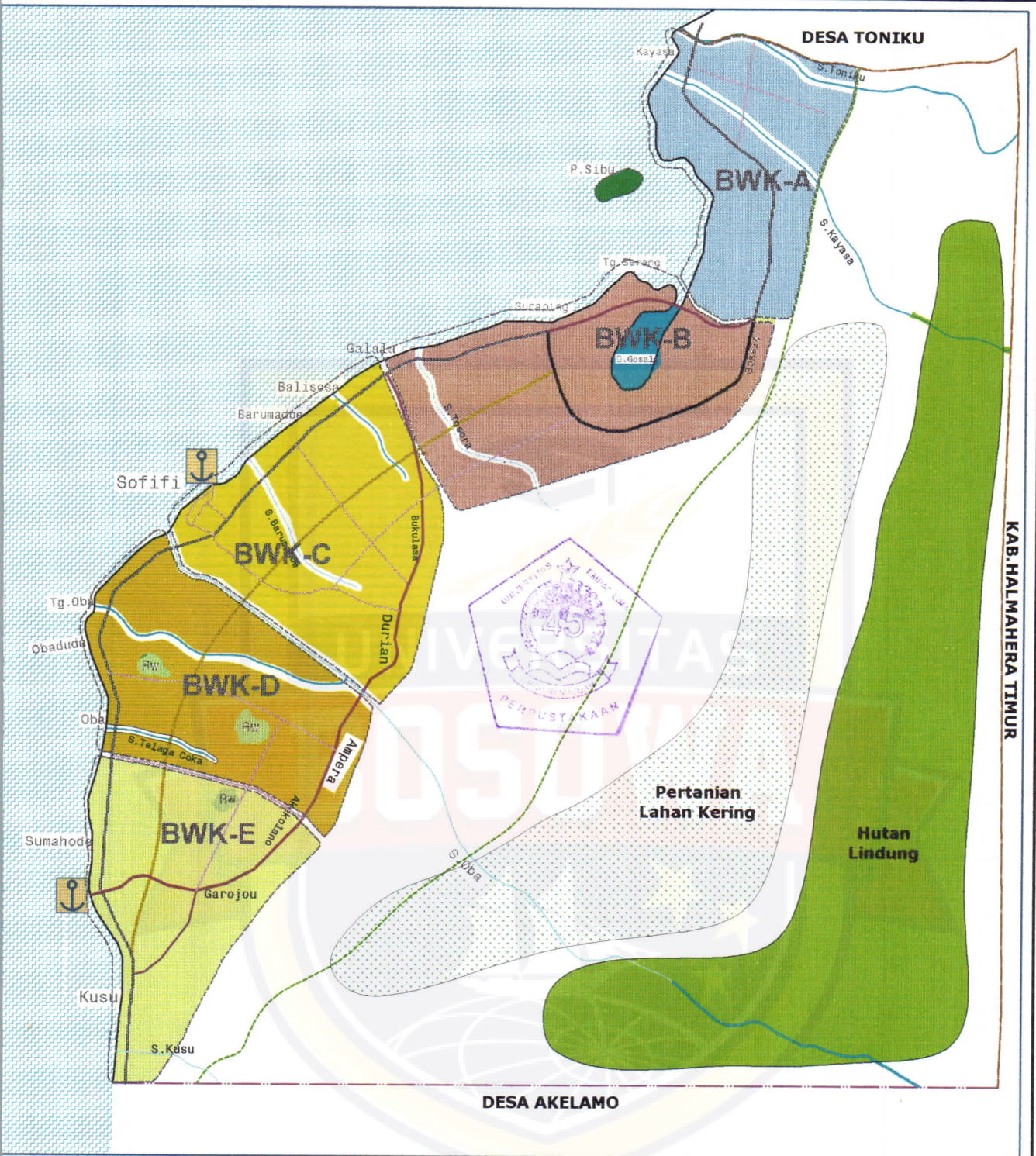
**PETA ARAHAN  
STRUKTUR TATA RUANG KOTA**



No. Gambar :

21

Sumber: Hasil Analisis



# KOTA BARU SOFIFI

- A :
- Batas Kota
- Batas Kecamatan
- Batas BWK
- Batas Wilayah Pengembangan
- sungai

-  Pelabuhan
-  a. Jalan Arteri Primer  
b. Jalan Arteri Sekunder  
c. Jalan Kolektor Primer  
c. Jalan Kolektor Sekunder

**ARAHAN PENGEMBANGAN  
KOTA BARU SOFIFI**

**PETA ARAHAN  
BAGIAN WILAYAH KOTA**

No. Gambar :

**18**



Sumber: Hasil Analisis

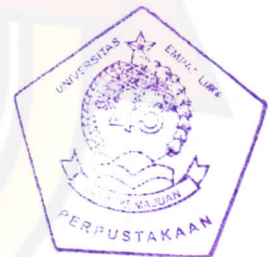
**Tabel 34**  
**Arahan Pemanfaatan Lahan Kawasan Terbangun Kota Baru Sofifi**

BWK	Kawasan	Arahan Pemanfaatan Lahan
<b>BWK - A</b>	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Permukiman kepadatan sedang</li> <li>• Pola pengembangan : Ekstensifikasi pemanfaatan lahan dengan dengan pembangunan horinzontal dan peremajaan lingkungan permukiman yang sudah tidak layak huni (kumuh dan rusak). Pengembangan permukiman dilakukan dengan lingkungan hunian berimbang (1:3:6) dan pengembangan kasiba dan lisiba.</li> </ul>
	Pusat bagian wilayah kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pusat pelayanan kegiatan perkotaan dengan skala pelayanan lokal</li> <li>• Pola pengembangan : Pemusatan kegiatan pada lokasi strategis di tiap BWK dengan mempertimbangkan kegiatan yang sudah ada</li> </ul>
	Ruang terbuka hijau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : sebagai sarana untuk menciptakan keserasian dan keindahan lingkungan dan sebagai daerah tangkapan air (catchman area).</li> <li>• Pola pengembangannya perlu memperhatikan jenis</li> </ul>
<b>BWK - B</b>	Pariwisata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Kawasan Pariwisata</li> <li>• Pola Pengembangan pemanfaatan lahan untuk kegiatan pariwisata dengan intensitas kawasan terbangun yang sangat rendah dengan memperhatikan aspek kelestarian lingkungan dan konsep pengembangan yang menyatu dengan alam</li> </ul>
	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Permukiman kepadatan sedang</li> <li>• Pola pengembangan : Ekstensifikasi pemanfaatan lahan dengan dengan pembangunan horinzontal dan peremajaan lingkungan permukiman yang sudah tidak layak huni (kumuh dan rusak). Pengembangan permukiman dilakukan dengan lingkungan hunian berimbang (1:3:6) dan pengembangan kasiba dan lisiba.</li> </ul>
	Pusat bagian wilayah kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pusat pelayanan kegiatan perkotaan dengan skala pelayanan lokal</li> <li>• Pola pengembangan : Pemusatan kegiatan pada lokasi strategis di tiap BWK dengan mempertimbangkan kegiatan yang sudah ada</li> </ul>
	Ruang terbuka hijau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : sebagai sarana untuk menciptakan keserasian dan keindahan lingkungan dan sebagai daerah tangkapan air (catchman area).</li> </ul>

<b>BWK - C (Pusat Kota)</b>	Pemerintahan dan bangunan umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pemerintahan dengan pelayanan propinsi (regional)</li> <li>• Pola pengembangan : Memusat dalam kompleks/ pusat pemerintahan</li> </ul>
	Perdagangan dan jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan kota</li> <li>• Pola pengembangan : Linear sepanjang jalan arteri primer sebagai bagian dari pusat kota (<i>Central business distrik - CBD</i>)</li> </ul>
	Pelabuhan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Pelabuhan penumpang</li> <li>• Pola pengembangan : Memusat dalam kawasan pelabuhan</li> </ul>
	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Permukiman kepadatan tinggi</li> <li>• Pola pengembangan : intensifikasi pemanfaatan lahan dengan dengan pembangunan vertikal dan peremajaan lingkungan permukiman yang sudah tidak layak huni (kumuh dan rusak). Pengembangan permukiman dilakukan dengan lingkungan hunian berimbang (1:3:6) dan pengembangan kasiba dan lisiba.</li> </ul>
	Pusat bagian wilayah kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pusat pelayanan kegiatan perkotaan dengan skala pelayanan lokal</li> <li>• Pola pengembangan : Pemusatan kegiatan pada lokasi strategis di tiap BWK dengan mempertimbangkan kegiatan yang sudah ada</li> </ul>
<b>BWK - D</b>	Pendidikan Tinggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pusat pendidikan tinggi</li> <li>• Pola pengembangan : Memusat dalam kawasan pendidikan</li> </ul>
	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Permukiman kepadatan sedang</li> <li>• Pola pengembangan : intensifikasi pemanfaatan lahan dengan dengan pembangunan vertikal dan peremajaan lingkungan permukiman yang sudah tidak layak huni (kumuh dan rusak). Pengembangan permukiman dilakukan dengan lingkungan hunian berimbang (1:3:6) dan pengembangan kasiba dan lisiba.</li> </ul>
	Ruang terbuka hijau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : sebagai sarana untuk menciptakan keserasian dan keindahan lingkungan dan sebagai daerah tangkapan air (catchman area).</li> </ul>

<b>BWK - E</b>	Pelabuhan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Pelabuhan penumpang dengan skala pelayanan regional</li> <li>• Pola pengembangan : Memusat dalam kawasan pelabuhan</li> </ul>
	Industri pengolahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Industri pengolahan</li> <li>• Pola pengembangan : Penyatuan industri industri yang berkembang tersebar</li> </ul>
	Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Permukiman kepadatan rendah</li> <li>• Pola pengembangan : intensifikasi pemanfaatan lahan dengan dengan pembangunan vertikal dan peremajaan lingkungan permukiman yang sudah tidak layak huni (kumuh dan rusak). Pengembangan permukiman dilakukan dengan lingkungan hunian berimbang (1:3:6) dan pengembangan kasiba dan lisiba.</li> </ul>
	Pusat bagian wilayah kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi utama : Pusat pelayanan kegiatan perkotaan dengan skala pelayanan lokal</li> <li>• Pola pengembangan : Pemusatan kegiatan pada lokasi strategis di tiap BWK dengan mempertimbangkan kegiatan yang sudah ada</li> </ul>

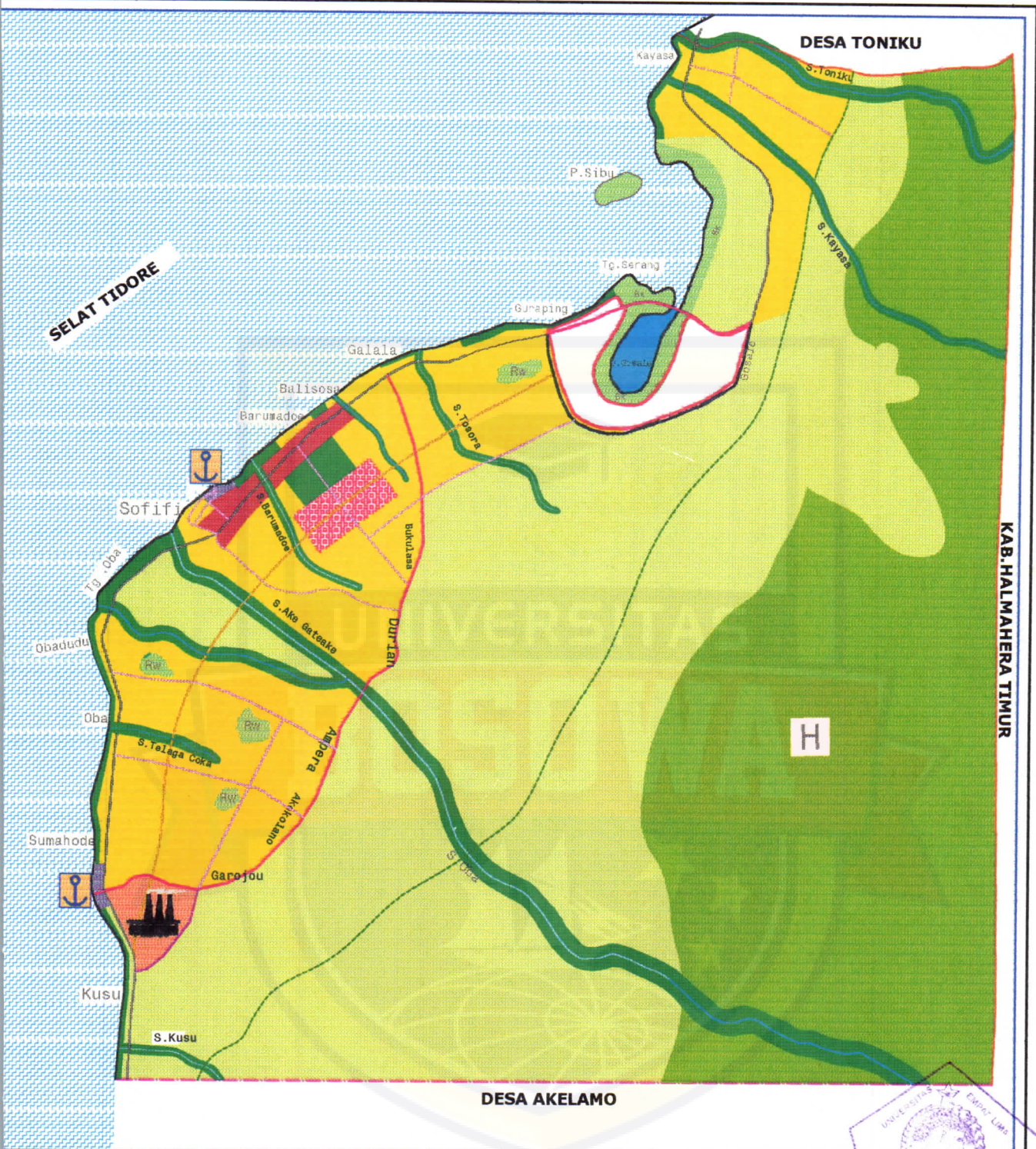
*Sumber : Hasil Analisis*



Tabel 35

## Arahan Pemanfaatan Lahan Kawasan Terbuka hijau Kota Baru Sofifi

Jenis Kawasan/Ruang Terbuka Hijau	Lokasi	Arahan Pemanfaatan Lahan
Taman	Tersebar dalam berbagai kawasan fungsional kota: Pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri, pendidikan dan pusat pusat BWK/Lingkungan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Sebagai sarana untuk menciptakan keserasian dan keindahan lingkungan.</li> </ul>
Lapangan Olahraga	Tersebar sesuai dengan jenis dan skala pelayanannya (Pusat kota, Pusat BWK, Pusat Lingkungan permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Sebagai sarana olahraga dan rekreasi.</li> <li>• Pola pengembangan perlu dikaitkan dengan pengembangan kawasan perumahan dan pusat BWK serta lingkungan permukiman.</li> </ul>
Jalur Hijau	Tersebar dalam bentuk Jalur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Sebagai jalur pengaman sungai, pantai sekaligus menciptakan keserasian lingkungan.</li> <li>• Pola pengembangannya perlu mempertimbangkan lokasi, jaringan yang diamankan.</li> </ul>
Pertanian	BWK A di sebelah utara Danau Gosale dan BWK D di Sungai Oba	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Sebagai penghasil produksi pertanian sekaligus konservasi terhadap kegiatan budidaya pertanian yang telah ada.</li> <li>• Pola pengembangan perlu mempertimbangkan potensi yang ada serta keserasian dengan kawasan sekitarnya.</li> </ul>
Pekarangan		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Utama : Sebagai sarana untuk menciptakan keserasian pada kawasan perumahan.</li> <li>• Pola pengembangan: Mjenyatu dengan kapling kapling perumahan sesuai dengan kepadatan perumahan.</li> </ul>



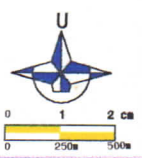
# KOTA BARU SOFIFI



Gambar : 18  
**PETA ARAHAN PEMANFAATAN LAHAN KOTA BARU SOFIFI**

A :			
Batas Kota		Kawasan Permukiman	
Batas Kecamatan		Kawasan Pariwisata	
Batas Wil. Pengembangan		Kawasan Pemerintahan	
sungai		Kawasan Perdagangan	
Danau		Kawasan Industri	
Pelabuhan		Terminal	
Hasil Analisis			

- Sempadan Pantai / Sungai
- Jalan Arteri Primer
  - Jalan Arteri Sekunder
  - Jalan Kolektor Primer
  - Jalan Kolektor Sekunder



## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita (1999) *Ekonomi Perkotaan*, PPS UNHAS, Ujung Pandang
- Andilli (2000) *Pengembangan Kota Ternate; Ekspose Potensi dan Peluang Usaha di Propinsi Maluku Utara*, Hotel Sahid, Makassar
- Bappeda Kabupaten Halmahera Tengah (1996) *Rencana Tata Ruang Kabupaten Halmahera Tengah*, Tidore
- Kabupaten Halmahera Tengah (2000) *Monografi Kabupaten Halmahera Tengah*, Tidore.
- Propinsi Maluku Utara (2002) *Materi Penyusunan RTRW Ibukota Propinsi Maluku Utara dan Penyusunan Outline Plan Jaringan Air Bersih Kawasan Kota Sofifi*, Ternate
- Maluku Utara (2000) *Rencana Tata Ruang Propinsi Maluku Utara*, Ternate
- Barkey, R.A (1989) *Materi Kursus Pemetaan dan Evaluasi Sumber Daya Lahan Angkatan VI*. UNHAS-Guelph University (Kanada) dan Pemda Sulawesi Selatan, Ujung Pandang
- Biro Pusat Statistik (2001) *Kabupaten Halmahera Tengah Dalam Angka*, BPS, Tidore
- (2001) *Kecamatan Oba Dalam Angka*, BPS Kab. Halmahera Tengah
- (2002) *Propinsi Maluku Utara Dalam Angka*, BPS, Ternate
- Budihardjo dan Sujarto (1999) *Kota Berkelanjutan*, Alumni, Bandung
- Catanese dan Snyder (1989) *Perencanaan Kota. Edisi Kedua*, Erlangga, Jakarta
- Chapin and Kaiser (1979) *Urban Land Use Planning 3<sup>rd</sup>*, Universitas of Illinois Press
- David dkk (1993) *Fotografi Udara Dan Penafsiran Citra Untuk Sumber Daya*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Djojodipuro (1992) *Teori Lokasi*, Lembaga penerbit Universitas Indonesia, Jakarta
- Gallion (1975) *Pengantar Perancangan Kota*, Erlangga, Jakarta
- Jayadinata (1999) *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan & Wilayah*, ITB, Bandung



- Karyoedi, M ( 1993) *Pengembangan Kota Baru Di Indonesia*, Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota. No. 9, ITB, Bandung.
- Kartasmita,M (2001) *Prospek dan Peluang Industri pengindraan Jauh Di Indonesia*. LISPI, Jakarta.
- Kertapati (2002) *Studi Gempabumi*, ITB, Bandung.
- Kombaitan dan Sujarto (1993) *Konsepsi Pedoman Perencanaan Kota Baru*, Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota. No. 9, ITB, Bandung.
- Kozlowski,J (1997) *Pendekatan Ambang Batas dalam Perencanaan Kota, wilayah dan Lingkungan* : Teori dan Praktek. UI-Press, Jakarta
- Lembaga Demografi Fakultas Ekonomi UI (1981) *Dasar Dasar Demografi*, Lembaga Penerbit F.E.U.I, Jakarta
- Lo,C.P (1986) *Pengindraan Jauh Terapan* (Terjemahan: Purbowaseso) UI-Press, Jakarta.
- Mahendra dan Hasanudin (1997) *Tanah Dan Pembangunan, Tinjauan Dari Segi Yuridis Dan Politis*, Pustaka Manikgeni, Jakarta.
- Malville (1996) *Perencanaan Kota Komprehensif* ; Pengantar Dan Penjelasan, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Marbun (1994) *Kota Indonesia Masa Depan. Masalah Dan Prospek*, Erlangga, Jakarta
- Miro (1997). *Sistem Transportasi Kota*. Tarsito. Bandung
- Pemda Kabupaten Halmahera Tengah (1999) *Profil Kabupaten Halmahera Tengah Menuju Propinsi Maluku Utara*, Tidore
- Sitorus (1986) *Evaluasi Sumbar Daya Lahan*, Tarsito, Bandung
- Smitt (1970) *Industrial Location and Economic Geographical Analysis Second Edition*, John Wiley and Sons, New York
- Soefaat dkk (1997) *Kamus Tata Ruang*, Direktorat Jendral Cipta Karya departemen Pekerjaan Umum Dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta
- Soegijoko.B.T.S. (1995) *Masalah Penyediaan Tanah Dalam Hubungan Dengan Pengembangan Kota*, Jurnal Perencanaan Wilayah & Kota. No. 18, ITB, Bandung.
- Sujarto (1985) *Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik* ,Bharatara, Jakarta.

\_\_\_\_\_ (1996) *Perencanaan Kota Baru*, ITB, Bandung

Sumaatmaja (1988) *Studi Geografi; Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*, Alumni, Bandung

Todaro (1985) *Pembangunan Ekonomi Untuk Dunia Ketiga*, Erlangga, Jakarta

Van Raay dkk ( 1995) *Methods And Technigues For Regional Analysis And Planning*, Materi Kuliah Program Magister PWK, ITB, Bandung

Warpani,S (1990) *Merencanakan Sisitem Perengkutan*, ITB, Bandung

Zainuddin (2002) *Pendekatan Geografi Terhadap Pengelolaan Pengembangan Kecamatan Benawa Ibukota Kabupaten Donggala*. PPS UNHAS, Makassar.(Tidak dipublikasikan)



**LAMPIRAN I**  
**ANALISIS GRAFITASI**

**Jarak Antara desa Di Kota Sofifi**

No	Desa	1	2	3	4	5	6
1	Sofifi		5	5	4	5	7
2	Guraping	5		7	6	7	2
3	Sumahode	5	7		1	1	9
4	Akekolano	4	6	1		1	8
5	Oba	5	7	1	1		9
6	Kayasa	7	2	9	8	9	

Sumber : Kantor kecamatan Oba Utara Tahun 2003

➤ **Tahap perhitungan**

1. **Indeks setiap aksesibilitas sub wilayah:**

$$A_{ij} = \frac{E_j}{d_{ij} b}$$

❖ **Indeks aksesibilitas antar sub wilayah adalah :**

- Sofifi – Guraping  $A_{ij} = 513 / 5^2 = 513 / 25 = 21$
- Sofifi – Sumahode  $A_{ij} = 442 / 5^2 = 442 / 25 = 18$
- Sofifi – Akekolano  $A_{ij} = 326 / 4^2 = 326 / 16 = 20$
- Sofifi – Oba  $A_{ij} = 138 / 5^2 = 138 / 25 = 6$
- Sofifi – Kayasa  $A_{ij} = 125 / 7^2 = 125 / 49 = 3$
- Guraping – Sofifi  $A_{ji} = 727 / 5^2 = 727 / 25 = 29$
- Guraping – Sumahode  $A_{jk} = 442 / 7^2 = 442 / 49 = 9$
- Guraping – Akekolano  $A_{jl} = 326 / 6^2 = 326 / 36 = 9$
- Guraping – Oba  $A_{jm} = 138 / 7^2 = 138 / 49 = 3$
- Guraping – Kayasa  $A_{jn} = 125 / 2^2 = 125 / 4 = 31$
- Sumahode – Sofifi  $A_{ki} = 727 / 5^2 = 727 / 25 = 29$
- Sumahode – Guraping  $A_{kj} = 513 / 7^2 = 513 / 49 = 10$

- Somahode – Akekolano  $A_{kl} = 326 / 1^2 = 326 / 1 = 326$
- Sumahode – Oba  $A_{km} = 138 / 1^2 = 138 / 1 = 138$
- Sumahode – Kayasa  $A_{kn} = 125 / 9^2 = 125 / 81 = 2$
- Akekolano – Sofifi  $A_{li} = 727 / 4^2 = 727 / 16 = 45$
- Akekolano – Guraping  $A_{lj} = 513 / 6^2 = 513 / 36 = 14$
- Akekolano – Sumahode  $A_{lk} = 442 / 1^2 = 442 / 1 = 442$
- Akekolano – Oba  $A_{lm} = 138 / 1^2 = 138 / 1 = 138$
- Akekolano – Kayasa  $A_{ln} = 125 / 8^2 = 125 / 64 = 2$
- Oba – Sofifi  $A_{mi} = 727 / 5^2 = 727 / 25 = 29$
- Oba – Guraping  $A_{mj} = 513 / 7^2 = 513 / 49 = 10$
- Oba – Somahode  $A_{mk} = 442 / 1^2 = 442 / 1 = 442$
- Oba – Akekolano  $A_{ml} = 326 / 1^2 = 326 / 1 = 326$
- Oba – Kayasa  $A_{mn} = 125 / 9^2 = 125 / 81 = 2$
- Kayasa – Sofifi  $A_{ni} = 727 / 7^2 = 727 / 49 = 15$
- Kayasa – Guraping  $A_{nj} = 513 / 2^2 = 513 / 4 = 128$
- Kayasa – Sumahode  $A_{nk} = 442 / 9^2 = 442 / 81 = 5$
- Kayasa – Akekolano  $A_{nl} = 326 / 8^2 = 326 / 64 = 5$
- Kayasa – Oba  $A_{nm} = 138 / 9^2 = 138 / 81 = 2$

2. **Potensi pengembangan setiap sub wilayah adalah :**

- Hi = 90 Km<sup>2</sup>
- Hj = 85 Km<sup>2</sup>
- Hk = 95 Km<sup>2</sup>
- Hl = 36 Km<sup>2</sup>
- Hm = 6 Km<sup>2</sup>
- Hn = 64 Km<sup>2</sup>

$$D_i = A_i \times H_i$$

Sedangkan indeks aksesibilitas total setiap sub wilayah adalah :

$$A_i \text{ total} = 21 + 18 + 20 + 6 + 3 = 68$$

$$A_j \text{ total} = 29 + 9 + 9 + 3 + 31 = 81$$

$$A_k \text{ total} = 29 + 10 + 326 + 138 + 2 = 505$$

$$A_l \text{ total} = 45 + 14 + 442 + 138 + 2 = 641$$

$$A_m \text{ total} = 29 + 10 + 442 + 326 + 2 = 809$$

$$A_n \text{ total} = 15 + 128 + 5 + 5 + 2 = 155$$

Maka potensi pengembangan setiap sub wilayah adalah :

- Sofifi  $D_i = 68 \times 90 = 6.120$
- Guraping  $D_j = 81 \times 85 = 6.885$
- Sumahode  $D_k = 505 \times 95 = 47.975$
- Akekolano  $D_l = 641 \times 36 = 23.076$
- Oba  $D_m = 809 \times 6 = 4.854$
- Kayasa  $D_n = 155 \times 64 = 9.920$

3. Potensi pengembangan keseluruhan setiap sub wilayah :

$$D_R = \frac{D_i}{\sum_i D_i}$$

- Sofifi  $DR_i = 6.120 / 82.586 = 0,07$
- Guraping  $DR_j = 6.885 / 82.586 = 0,08$
- Sumahode  $DR_k = 47.975 / 82.586 = 0,58$
- Akekolano  $DR_l = 23.076 / 82.586 = 0,28$
- Oba  $DR_m = 4.854 / 82.586 = 0,06$
- Kayasa  $DR_n = 9.920 / 82.586 = 0,12$



UNIVERSITAS



Foto 1 : Lahan datar relatif luas dan belum terbangun, memudahkan untuk pengembangan kawasan terbangun

Sumber : BPN Kab. Halmahera Tengah dan Hasil Survey 2003



Foto 3 : Kawasan Pelabuhan Sumahode merupakan pelabuhan bagi Kota Baru Sofifi yang berpotensi dikembangkan menjadi pelabuhan Samudera, Karena mempunyai kedalaman laut rata-rata 16,5 meter pada kedalaman 50 - 100 meter



Foto 4 : Pantai Sofifi yang masih bersih dan alami berpotensi sebagai daya tarik wisata