

PENGEMBANGAN KAWASAN WATERFRONT CITY BERBASIS POTENSI SOSIAL-EKONOMI DAN LINGKUNGAN DI KABUPATEN MALUKU TENGGARA

Pieter Thomas Berhиту¹, Aryanto Boreel², Adnan Botandri³

^{1,2,3} Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Pattimura, Indonesia

Informasi Artikel:

Diterima: 16 September 2025

Naskah perbaikan:

Disetujui: 5 Desember 2025

Tersedia Online: 6 Desember 2025

Kata Kunci:

waterfront city, pesisir, Maluku Tenggara, sosial-ekonomi, perencanaan berkelanjutan

Korespondensi:

Email:

pieterberhиту876@gmail.com

Abstrak: Pesisir merupakan ruang strategis yang memiliki fungsi ekologis, sosial, ekonomi, dan budaya, namun kerap menghadapi tekanan akibat pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Kota Langgur di Kabupaten Maluku Tenggara merupakan salah satu kawasan pesisir yang mengalami permasalahan tata ruang, permukiman kumuh, serta keterbatasan infrastruktur dasar. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi sosial-ekonomi dan lingkungan, tantangan yang dihadapi, serta merumuskan strategi pengembangan kawasan berbasis konsep Waterfront City (WFC). Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif dan analisis SWOT. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, dokumentasi visual, dan wawancara semi-terstruktur dengan pemangku kepentingan, sementara data sekunder dikumpulkan dari publikasi resmi, dokumen perencanaan, serta data statistik daerah. Analisis dilakukan untuk menilai kondisi eksisting kawasan, potensi sumber daya, serta peluang dan ancaman dalam pengembangan WFC. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan pesisir Kota Langgur memiliki potensi besar di sektor perikanan, perkebunan, dan pariwisata berbasis budaya lokal. Namun, kawasan ini juga menghadapi berbagai kelemahan, antara lain tingginya ketergantungan ekonomi pada sektor primer, keberadaan kawasan kumuh, serta keterbatasan akses infrastruktur dasar. Melalui analisis SWOT, strategi pengembangan WFC dirumuskan dalam empat pilar utama, yaitu revitalisasi lingkungan pesisir, diversifikasi ekonomi, peningkatan infrastruktur dasar, serta pemberdayaan masyarakat pesisir.

Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa pengembangan WFC di Kabupaten Maluku Tenggara berpotensi menjadi instrumen transformasi sosial-ekonomi yang berkelanjutan, sekaligus meningkatkan kualitas tata ruang dan kesejahteraan masyarakat pesisir.

Copyright © 2025 Institut Teknologi Nasional Yogyakarta

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

1. PENDAHULUAN

Pembangunan kawasan pesisir menjadi salah satu isu penting dalam perencanaan wilayah perkotaan di Indonesia. Pesisir merupakan ruang strategis karena menjadi pertemuan antara daratan dan lautan, serta memiliki fungsi ekologis, sosial, ekonomi, dan budaya yang signifikan (Dahuri, 2021). Namun, dinamika urbanisasi yang pesat di berbagai daerah kerap menimbulkan tekanan pada kawasan pesisir, baik berupa degradasi lingkungan, keterbatasan ruang, maupun meningkatnya kawasan kumuh. Hal serupa terjadi di Kota Langgur, Kabupaten Maluku Tenggara, yang menghadapi tantangan dalam mengelola wilayah pesisir akibat pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang tidak seimbang



Kondisi eksisting di kawasan pesisir Kota Langgur menunjukkan bahwa permukiman padat di wilayah Watdek, Ohoijang, hingga Tanah Misi belum tertata dengan baik, bahkan sebagian kawasan telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh sesuai Keputusan Bupati Maluku Tenggara Nomor 738.b Tahun 2020. Fenomena rumah gantung di atas air, kualitas lingkungan yang menurun, serta keterbatasan akses infrastruktur menjadi faktor utama yang mengurangi daya tarik kawasan tersebut (Bappeda Maluku Tenggara, 2022). Dengan demikian, diperlukan suatu konsep penataan yang mampu mengintegrasikan aspek penataan ruang, peningkatan kualitas lingkungan, serta penguatan ekonomi masyarakat pesisir.

Salah satu konsep yang relevan adalah Waterfront City (WFC), yang telah banyak diterapkan di berbagai kota dunia untuk mengoptimalkan fungsi kawasan pesisir. Konsep ini menekankan integrasi antara ruang perkotaan dengan perairan, sehingga menghasilkan kawasan yang estetis, produktif, dan berkelanjutan (Somba, 2014; Notanubun & Mussadun, 2017; Syahrir & Jabir, 2024). Di Indonesia, penerapan waterfront city mulai berkembang dalam perencanaan kawasan perkotaan, terutama di daerah dengan potensi pesisir yang kuat (Isra, 2021; Prameswari, 2018; Talanila, et al., 2023). Melalui pendekatan ini, kawasan pesisir dapat ditransformasikan menjadi ruang publik yang representatif sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi berbasis pariwisata, perdagangan, dan jasa.

Kabupaten Maluku Tenggara memiliki karakteristik unik yang mendukung penerapan konsep WFC. Secara geografis, wilayah ini merupakan gugusan Kepulauan Kei dengan potensi laut, pariwisata bahari, serta budaya lokal yang kuat (BPS Maluku Tenggara, 2022). Potensi tersebut, apabila dikelola secara terintegrasi, dapat mendorong terciptanya pusat pertumbuhan baru berbasis ekonomi kelautan dan pariwisata berkelanjutan. Dengan mengadopsi prinsip WFC, pemerintah daerah berupaya memindahkan wajah Kota Langgur sebagai pusat kabupaten, sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar pesisir.

Selain aspek ekonomi, pembangunan kawasan WFC diharapkan mampu menjawab tantangan lingkungan dan sosial. Integrasi ruang terbuka hijau, fasilitas publik, serta infrastruktur ramah lingkungan menjadi salah satu instrumen dalam menciptakan kawasan perkotaan yang adaptif dan berkelanjutan (Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008). Lebih jauh, perencanaan ini harus mempertimbangkan keberlanjutan sosial dengan melibatkan masyarakat pesisir sebagai aktor utama dalam pemanfaatan dan pengelolaan ruang (Fauzi & Anna, 2022). Dengan begitu, WFC tidak hanya berfungsi sebagai proyek fisik, tetapi juga instrumen pemberdayaan masyarakat.

Berdasarkan konteks tersebut, kajian pengembangan Waterfront City di Kabupaten Maluku Tenggara menjadi penting untuk dianalisis secara komprehensif. Analisis ini meliputi kondisi eksisting kawasan, potensi sosial-ekonomi dan lingkungan, serta peluang dan tantangan penerapan WFC di Kota Langgur. Hasil kajian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan model perencanaan kawasan pesisir yang terintegrasi, berkelanjutan, dan sesuai dengan karakteristik lokal.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Lokasi Penelitian

Pada Penelitian ini dilaksanakan di kawasan pesisir Kota Langgur, Kabupaten Maluku Tenggara, yang mencakup wilayah Watdek, Ohoijang, Tanah Misi, hingga Taman Mgr. Johannes Aerts MSc (Gambar 1). Pemilihan lokasi ini didasarkan pada fakta bahwa kawasan tersebut merupakan pusat pertumbuhan perkotaan sekaligus wilayah yang menghadapi permasalahan kepadatan permukiman dan penurunan kualitas lingkungan

Secara geografis, Kabupaten Maluku Tenggara berada pada koordinat $5^{\circ}12'19.43''$ – $6^{\circ}6'18.28''$ LS dan $132^{\circ}21'39.08''$ – $133^{\circ}15'31.44''$ BT dengan luas wilayah 4.212,54 km², yang terdiri dari Kepulauan Kei Kecil dan Kei Besar.



Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

2.2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui dua sumber utama:

- Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, dokumentasi visual kawasan, serta wawancara semi-terstruktur dengan pemangku kepentingan, yaitu aparat pemerintah, masyarakat pesisir, dan pelaku usaha. Observasi dilakukan untuk menilai kondisi fisik kawasan pesisir, termasuk tata permukiman, kualitas infrastruktur, serta interaksi sosial-ekonomi masyarakat.
- Data sekunder dikumpulkan dari publikasi resmi, antara lain *Kabupaten Maluku Tenggara dalam Angka 2022* (BPS Maluku Tenggara, 2022), dokumen RTRW Kabupaten Maluku Tenggara 2012–2032, serta *Laporan Akhir DED Waterfront City 2022*. Beberapa data statistik yang relevan meliputi jumlah penduduk dan kepadatan, produksi sektor perikanan, dan tutupan lahan. Data tersebut digunakan untuk menilai potensi ekonomi dan lingkungan kawasan penelitian.

2.3. Analisis Data

Analisis dilakukan dalam tiga tahapan utama:

- Analisis deskriptif terhadap kondisi eksisting, mencakup aspek demografi, sosial, ekonomi, lingkungan, dan infrastruktur.
- Analisis potensi dan permasalahan dilakukan dengan metode SWOT (Strength, Weakness, Opportunity, Threat). Potensi dianalisis dari aspek sumber daya alam, budaya, dan peluang pariwisata, sedangkan tantangan meliputi keterbatasan infrastruktur, kerentanan lingkungan, dan kondisi sosial-ekonomi masyarakat (Rangkuti, 2019).
- Perumusan arahan pengembangan berbasis prinsip keberlanjutan. Arahan disusun dengan mempertimbangkan kerangka regulasi nasional seperti PP No. 26 Tahun 2008 tentang RTRW Nasional, serta praktik perencanaan kota berkelanjutan (UN-Habitat, 2020).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kondisi Eksisting Kawasan

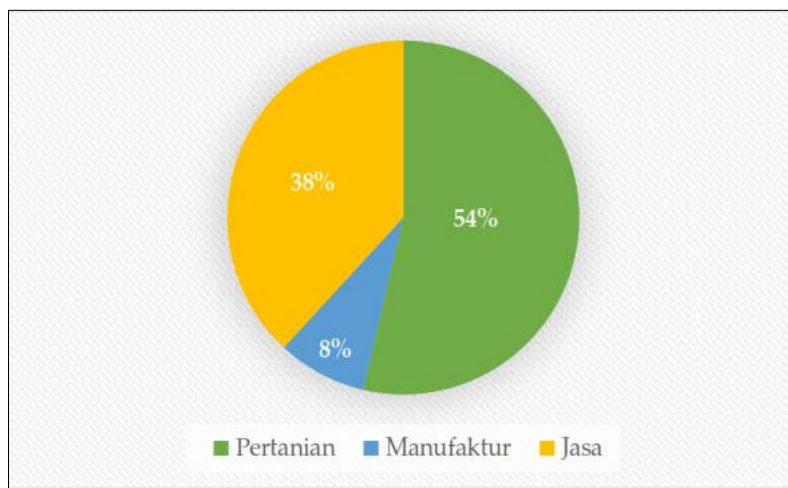
Kawasan pesisir Kota Langgur, khususnya di wilayah Watdek, Ohoijang, dan Tanah Misi, saat ini menghadapi permasalahan tata ruang dan lingkungan yang cukup kompleks. Kepadatan permukiman di kawasan ini menyebabkan kualitas lingkungan menurun, ditandai dengan keberadaan

rumah gantung di atas air serta keterbatasan infrastruktur dasar. Data demografi menunjukkan bahwa jumlah penduduk Kabupaten Maluku Tenggara tahun 2021 mencapai 128.239 jiwa dengan kepadatan 116,77 jiwa/km² (Tabel 1). Kepadatan tertinggi tercatat di Kecamatan Kei Kecil dengan 282,29 jiwa/km², yang merupakan lokasi studi *Waterfront City*. Fakta ini memperlihatkan tekanan signifikan terhadap ruang pesisir sebagai ruang hunian sekaligus ruang ekonomi.

Tabel 1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Maluku Tenggara Tahun 2021

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Luas wilayah (km ²)	Kepadatan (jiwa/km ²)
Kei Kecil	17138	17626	34764	123,15	282,29
Kei Kecil Barat	3990	3888	7878	101,68	77,48
Kei Kecil Timur	4388	4518	8906	86,03	103,52
Hoat Sorbay	5205	5362	10567	95,61	110,52
Manyeuw	3194	3140	6334	63,26	100,13
Kei Kecil Timur Selatan	2934	3034	5968	40,04	149,05
Kei Besar	9911	10128	20039	134,19	149,33
Kei Besar Utara Timur	6398	6598	12996	174,58	74,44
Kei Besar Selatan	3489	3556	7045	79,68	88,42
Kei Besar Utara Barat	4962	4976	9938	160,41	61,95
Kei Besar Selatan Barat	1869	1935	3804	39,59	96,08
Jumlah	63478	64761	128239	1098,22	116,77

Dari aspek sosial-ekonomi, mayoritas masyarakat masih bergantung pada sektor pertanian dan perikanan. Gambar 2 memperlihatkan bahwa 54% penduduk bekerja di sektor pertanian, sementara 38% pada sektor jasa, dan sisanya di sektor manufaktur. Ketergantungan tinggi pada sektor primer menandakan bahwa daya dukung ekonomi kawasan masih rendah untuk menopang pembangunan perkotaan modern. Kondisi ini sekaligus mengindikasikan perlunya diversifikasi ekonomi berbasis pariwisata, perdagangan, dan jasa melalui pembangunan *Waterfront City*.



Gambar 2. Persentase Profesi Penduduk di Kabupaten Maluku Tenggara

3.2. Potensi Ekonomi Pesisir

Meskipun menghadapi keterbatasan infrastruktur, kawasan penelitian memiliki potensi ekonomi pesisir yang cukup besar. Data produksi perikanan menunjukkan tren peningkatan yang signifikan dalam lima tahun terakhir. Produksi ikan layang, misalnya, meningkat dari 899,2 ton pada 2017 menjadi 13.793,73 ton pada 2021 (Tabel 2). Demikian pula dengan ikan tongkol, yang mencapai 10.532,47 ton pada tahun 2021. Potensi ini menegaskan bahwa sektor perikanan dapat menjadi basis ekonomi lokal yang dikembangkan dalam kerangka *Waterfront City*, baik melalui penguatan industri hilir perikanan maupun pariwisata kuliner bahari.

Tabel 2. Produksi Perikanan Kab. Maluku Tenggara Tahun 2017-2021

Jenis Komoditas	2017	2018	2019	2020	2021
Udang	-	-	-	-	-
Cakalang	233,1	230,12	1352,70	3525,10	1.481,88
Tuna	-	-	132,80	800,90	1.177,50
Tenggiri	285,6	265,53	924,00	5987,00	4.172,36
Kembung	465,1	489,19	581,00	10408,80	8.765,74
Julung	295,1	287,46	938,50	434,50	434,75
Teri	1.163,4	1.432,41	3459,40	2368,20	2.025,66
Selar	1.345,6	845,61	1894,80	10404,80	10.000
Layang	899,2	1.622,22	2105,60	6053,80	13.793,73
Cucut	338,1	202,12	190,20	114,40	-
Tongkol	835,1	731,42	1949,00	11967,90	10.532,47
Kerapu	154,8	289,15	1676,60	4452,40	2.297,79
Lemuru	448,2	562,31	750,50	1202,40	-
Lencam	710,1	789,8	1297,40	2998,90	2.705,56
Kakap	260,7	258,8	2611,20	5796,6	7.374,25
Merah Bambangan	464,9	501,49	504,00	155,00	-
Ekor Kuning	765,8	716,9	477,90	343,70	196,01
Cumi/Sotong	-	-	7,50	311,90	749,58
Kurisi	418,6	201,63	203,20	807,20	1.936,42
Rumput Laut	6.455,7	2.107,55	-	-	-
Lain – lain	85.036,9	84.984,90	52.491,90	8.528,70	-
Jumlah	100.576,5	96.518,61	73.548,2	76.662,2	57.653,70

Selain itu, sektor perkebunan juga berkontribusi terhadap ekonomi lokal. Data menunjukkan produksi kelapa mencapai 11.080,28 ton pada 2020 dan meningkat menjadi 23.070,18 ton pada 2021 (Tabel 3). Komoditas kelapa dan pala memiliki potensi besar untuk mendukung pengembangan ekonomi kreatif dan pariwisata berbasis produk lokal. Dengan integrasi konsep WFC, kedua sektor ini dapat dihubungkan melalui pengembangan sentra kuliner, pusat perdagangan hasil laut, serta ekowisata berbasis budaya lokal.

Tabel 3. Produksi Tanaman Perkebunan di Kabupaten Maluku Tenggara Tahun 2020 dan 2021 (ton)

Kecamatan	Pala (tahun 2020)		Pala (tahun 2021)		Kelapa (tahun 2020)		Kelapa (tahun 2021)	
	Produksi (ton)	Luas Areal Tanam (Ha)	Produksi (ton)	Luas Areal Tanam (Ha)	Produksi (ton)	Luas Areal Tanam (Ha)	Produksi (ton)	Luas Areal Tanam (Ha)
Kei Kecil	2,15	5,50	1,75	14	306	510	961,20	1.900,34
Hoat Sorbay	2,29	11	1,70	11	621	1.035	54,54	160
Manyeuw	-	-	-	-	390	650	50,70	121,02
Kei Kecil Barat	-	-	-	-	1.590	2.650	695,76	1.712,40
Kei Kecil Timur	2,50	8	1,85	8,60	633	1.055	394,20	768,55
Kei Kecil Timur Selatan	-	-	-	-	900	1.500	1.952,40	3.878
Kei Besar	167,60	1.689	170	1.439	1.104	1.840	1.227,49	2.495
Kei Besar Utara Barat	-	150	-	-	1.410	2.350	23,39	270,98
Kei Besar Utara Timur	18,00	289	12	92	1.803	3.005	2.065,20	5.170,75
Kei Besar Selatan	312,10	1.265	221	1.365	2.310	3.850	3.565,20	6.368,54
Kei Besar Selatan Barat	12,40	100	10,75	40	600	1.000	40,20	22
Jumlah	517,04	3.517,50	419,05	2.969,60	11.667	19.445	11.080,28	23.070,18

3.3. Tantangan Lingkungan dan Infrastruktur

Dari perspektif lingkungan, Kabupaten Maluku Tenggara menghadapi tantangan serius terkait degradasi pesisir. Gelombang laut dan abrasi pada musim timur mengancam kawasan pesisir, terutama di Kei Besar dan sekitarnya. Tutupan lahan didominasi oleh hutan campuran (50,11%) dan tegalan (36,39%), sementara kawasan permukiman hanya 1,32% (Tabel 4). Keterbatasan kawasan terbangun menyebabkan terjadinya ekspansi permukiman ke wilayah pesisir tanpa tata kelola memadai, yang berkontribusi pada degradasi lingkungan.

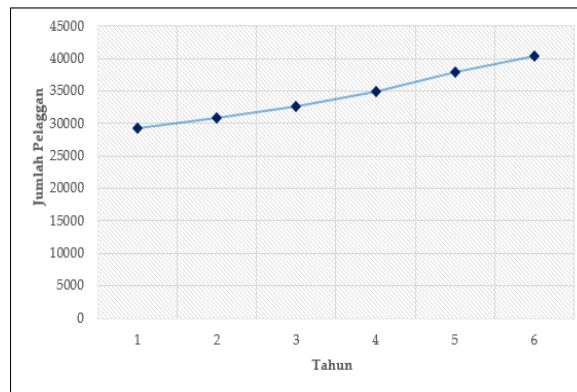
Tabel 4. Tutupan Lahan di Kabupaten Maluku Tenggara Tahun 2019

Tutupan Lahan	Luas (ha)	%
Bandar udara Domestik/Internasional	73,57	0,057
Hamparan pasir pantai	528,83	0,406
Hutan bakau/Mangrove	938,74	0,721
Hutan campuran	65244,72	50,114
Hutan lahan kering primer	7113,98	5,464
Lahan terbangun	2,93	0,002
Perkebunan	4157,31	3,193
Permukiman	1724,93	1,325
Semak dan Belukar	2551,99	1,960
Tanah terbuka	434,31	0,334
Tegalan/Ladang	47386,71	36,398
Tubuh air	33,52	0,026
Total	130191.5	100

Selain itu, infrastruktur dasar di kawasan penelitian masih terbatas. Data PDAM menunjukkan jumlah pelanggan air bersih pada tahun 2018 relatif kecil dibandingkan dengan jumlah penduduk (Tabel 5). Hal ini menunjukkan masih rendahnya akses masyarakat terhadap layanan publik esensial. Dari sisi kelistrikan, meskipun jumlah pelanggan meningkat (Gambar 3), kualitas pasokan listrik belum sepenuhnya stabil. Infrastruktur transportasi darat juga terbatas karena sebagian besar wilayah masih berupa pulau-pulau kecil yang hanya dapat diakses dengan moda transportasi laut.

Tabel 5. Jumlah Pelanggan PDAM Kabupaten Maluku Tenggara tahun 2019

Kategori Pelanggan	Jumlah Pelanggan
Rumah Tempat Tinggal	7.192
Hotel dan Objek Wisata	10
Badan Sosial dan Rumah Sakit	29
Tempat Peribadatan	38
Sarana Umum	8
Pertokoan dan Industri	25
Instansi Pemerintah	44
Lainnya	45
Total	7.391



Gambar 3. Grafik Jumlah Pelanggan Listrik di Kabupaten Maluku Tenggara tahun 2021
(Sumber: BPS, 2022)

3.4. Analisis SWOT dan Strategi Pengembangan *Waterfront City*

Hasil analisis SWOT menunjukkan bahwa pengembangan *Waterfront City* di Kabupaten Maluku Tenggara memiliki kombinasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang saling memengaruhi arah perencanaan kawasan. Kekuatan utama terletak pada potensi sumber daya pesisir, terutama sektor perikanan dan perkebunan. Data produksi perikanan tahun 2021 menunjukkan tren yang sangat positif, dengan produksi ikan layang mencapai 13.793,73 ton dan ikan tongkol sebesar 10.532,47 ton. Potensi ini didukung oleh komoditas perkebunan kelapa dan pala yang berkontribusi signifikan terhadap ekonomi lokal. Selain itu, budaya masyarakat Kei yang unik menjadi modal sosial penting dalam membangun daya tarik wisata berbasis kearifan lokal.

Namun demikian, terdapat sejumlah kelemahan yang perlu mendapat perhatian serius. Keberadaan kawasan permukiman kumuh di pesisir, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Bupati Nomor 738.b Tahun 2020, menunjukkan rendahnya kualitas tata ruang eksisting. Infrastruktur dasar, seperti akses air bersih, masih terbatas, dengan jumlah pelanggan PDAM jauh di bawah kebutuhan riil masyarakat. Dari aspek sosial, ketergantungan pada sektor primer mencapai 54%, yang menandakan rendahnya diversifikasi ekonomi. Hal ini diperparah dengan tingginya tingkat kemiskinan yang mencapai 22,73% pada tahun 2021.

Dari sisi eksternal, peluang yang dapat dimanfaatkan cukup besar. Adanya dukungan program pembangunan daerah kepulauan dari pemerintah pusat dan meningkatnya tren wisata bahari memberikan ruang bagi Maluku Tenggara untuk menjadikan *Waterfront City* sebagai ikon baru pembangunan kawasan pesisir. Pasar domestik dan regional untuk produk perikanan dan perkebunan juga masih terbuka luas, sehingga dapat diintegrasikan dengan sektor pariwisata. Akan tetapi, ancaman yang dihadapi tidak kecil. Abrasi pantai, keterbatasan pembiayaan daerah, serta rendahnya aksesibilitas antar-pulau masih menjadi kendala utama. Persaingan dengan destinasi wisata pesisir lain di Maluku juga berpotensi mengurangi daya saing kawasan apabila tidak dikelola secara optimal.

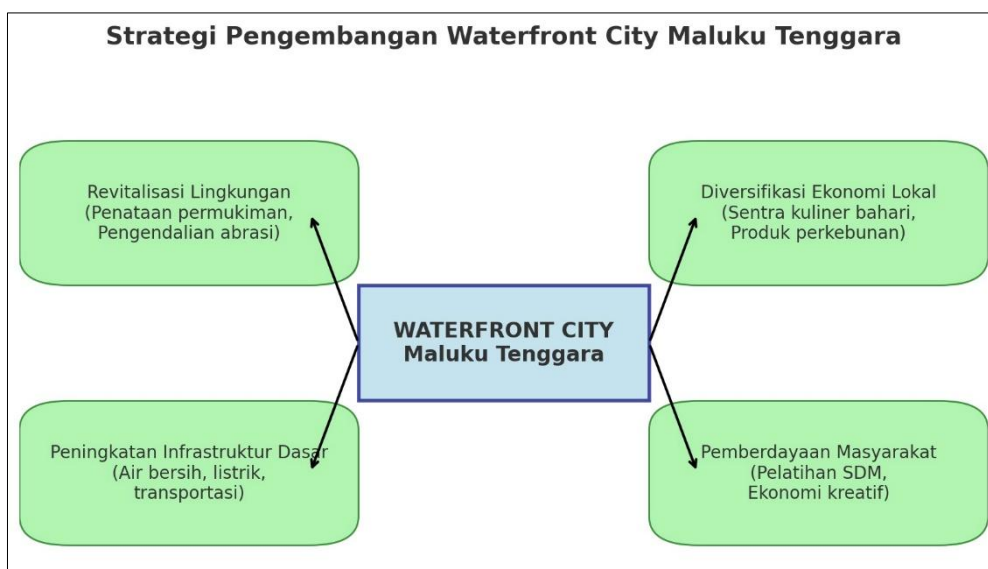
Ringkasan hasil analisis SWOT disajikan pada Tabel 6, yang memberikan gambaran menyeluruh mengenai faktor internal dan eksternal yang memengaruhi pengembangan *Waterfront City* di Kabupaten Maluku Tenggara. Tabel ini memperlihatkan bahwa kekuatan dan peluang harus dimaksimalkan untuk menutupi kelemahan dan menghadapi ancaman yang ada.

Tabel 6. Ringkasan Analisis SWOT Pengembangan Waterfront City Maluku Tenggara

Faktor	Uraian
Strengths (S)	(1) Produksi perikanan meningkat signifikan (ikan layang 13.793,73 ton dan tongkol 10.532,47 ton pada 2021); (2) Komoditas perkebunan unggulan seperti kelapa (23.070,18 ton) dan pala; (3) Budaya lokal masyarakat Kei yang memiliki daya tarik wisata budaya; (4) Letak geografis strategis di Laut Banda, mendukung konektivitas regional.
Weaknesses (W)	(1) Keberadaan kawasan permukiman kumuh di pesisir (Keputusan Bupati No. 738.b/2020); (2) Keterbatasan akses air bersih, terbukti dari rendahnya jumlah pelanggan PDAM; (3) Tingginya ketergantungan masyarakat pada sektor pertanian dan perikanan; (4) Tingkat kemiskinan relatif tinggi, mencapai 22,73% pada tahun 2021.
Opportunities (O)	(1) Adanya dukungan program pembangunan daerah kepulauan dari pemerintah pusat; (2) Tren wisata bahari dan ekowisata yang terus meningkat di Maluku; (3) Pasar domestik dan regional untuk produk perikanan dan perkebunan cukup besar; (4) Potensi pengembangan kawasan pesisir sebagai ikon baru pariwisata Kota Langgur.
Threats (T)	(1) Kerentanan terhadap abrasi pesisir dan dampak perubahan iklim musiman; (2) Keterbatasan pembiayaan daerah dalam pembangunan infrastruktur skala besar; (3) Rendahnya aksesibilitas antar-pulau yang masih bergantung pada transportasi laut; (4) Persaingan dengan daerah pesisir lain di Maluku dalam menarik investasi dan wisatawan.

Berdasarkan hasil analisis SWOT tersebut, strategi pengembangan Waterfront City diformulasikan ke dalam empat pilar utama, yaitu: (1) revitalisasi lingkungan pesisir melalui penataan permukiman dan pengendalian abrasi; (2) diversifikasi ekonomi lokal dengan mengembangkan sentra kuliner bahari, pasar hasil laut, serta pengolahan produk perkebunan; (3) peningkatan infrastruktur dasar berupa penyediaan air bersih, listrik, dan transportasi darat-laut yang terintegrasi; serta (4) pemberdayaan masyarakat pesisir melalui penguatan kapasitas SDM di sektor pariwisata dan ekonomi kreatif.

Keempat strategi ini divisualisasikan dalam Gambar 4, yang memperlihatkan hubungan langsung antara Waterfront City sebagai pusat transformasi kawasan dengan empat pilar strategi pendukung. Diagram ini menegaskan bahwa pengembangan WFC tidak hanya berfokus pada aspek fisik, tetapi juga harus terintegrasi dengan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan.



Gambar 4. Strategi Pengembangan Waterfront City Kabupaten Maluku Tenggara

Dengan demikian, integrasi antara hasil analisis SWOT (Tabel 6) dan model strategi pengembangan (Gambar 4) memperkuat argumen bahwa Waterfront City di Kabupaten Maluku Tenggara harus dirancang sebagai instrumen transformasi sosial-ekonomi berkelanjutan. Pendekatan ini dapat memastikan bahwa pembangunan kawasan tidak hanya meningkatkan estetika kota, tetapi juga berkontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat pesisir.

4. KESIMPULAN

Penelitian mengenai pengembangan kawasan *Waterfront City* (WFC) di Kabupaten Maluku Tenggara menunjukkan bahwa kawasan pesisir Kota Langgur memiliki potensi sosial-ekonomi dan lingkungan yang signifikan, namun masih menghadapi tantangan tata ruang, infrastruktur, serta kualitas lingkungan. Kondisi eksisting ditandai dengan kepadatan permukiman, kawasan kumuh pesisir, serta keterbatasan akses terhadap layanan dasar. Di sisi lain, potensi sumber daya perikanan, perkebunan, serta budaya masyarakat Kei memberikan peluang besar bagi pengembangan kawasan berbasis konsep WFC.

Hasil analisis SWOT memperlihatkan bahwa kekuatan utama kawasan terletak pada keberlimpahan sumber daya pesisir dan kearifan lokal, sedangkan kelemahan yang dominan meliputi keterbatasan infrastruktur, rendahnya diversifikasi ekonomi, serta tingginya tingkat kemiskinan. Peluang hadir melalui tren wisata bahari dan dukungan kebijakan pembangunan daerah kepulauan, sementara ancaman yang dihadapi berupa abrasi pesisir, keterbatasan pembiayaan daerah, dan persaingan antar-destinasi wisata di kawasan Maluku.

Berdasarkan hasil tersebut, strategi pengembangan WFC difokuskan pada empat pilar utama, yaitu revitalisasi lingkungan pesisir, diversifikasi ekonomi lokal, peningkatan infrastruktur dasar, serta pemberdayaan masyarakat pesisir. Pendekatan ini menegaskan bahwa pengembangan WFC bukan sekadar proyek fisik, melainkan instrumen transformasi sosial-ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Dengan demikian, penerapan konsep *Waterfront City* di Kabupaten Maluku Tenggara diharapkan tidak hanya meningkatkan kualitas tata ruang dan daya tarik kawasan perkotaan, tetapi juga mampu memberikan dampak langsung terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Kontribusi penelitian ini terletak pada upaya integrasi potensi sosial-ekonomi, budaya, dan lingkungan ke dalam perencanaan kawasan pesisir yang adaptif, berkelanjutan, serta sesuai dengan karakteristik lokal Kepulauan Kei.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Kabupaten Maluku Tenggara yang telah mendukung pelaksanaan penelitian ini.

6. REFERENSI

- BPS Maluku Tenggara. (2022). *Kabupaten Maluku Tenggara dalam Angka 2022*. Langgur: Badan Pusat Statistik Kabupaten Maluku Tenggara.
- Dahuri, R. (2021). *Pengelolaan sumber daya wilayah pesisir dan lautan secara terpadu* (Edisi revisi). Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Fauzi, A., & Anna, Z. (2022). *Ekonomi sumber daya pesisir dan laut*. Bogor: IPB Press.
- Isra, M. (2021). Konsep pengembangan waterfront city dalam perencanaan kawasan perkotaan di Indonesia. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 32(2), 145–158.
- Notanubun, R., & Mussadun, M. (2017). Kajian pengembangan konsep *waterfront city* di kawasan pesisir Kota Ambon. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 13(2), 243–255. <https://doi.org/10.14710/pwk.v13i2.15836>
- Prameswari, Y. P. (2018). *Waterfront city* development di kawasan sempadan sungai: Studi kasus Sungai Wiso dan Kanal, Jepara. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 3(1), 51-72.
- Rangkuti, F. (2019). *Analisis SWOT: Teknik membedah kasus bisnis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Somba, N. (2014). Waterfront city sebagai konsep perencanaan kawasan pesisir berkelanjutan. *Jurnal Planologi*, 11(1), 35–44.
- Syahrir, & Djabir, S. M. (2024). *Strategi Pengelolaan Kawasan Pesisir dan Kelautan secara Terpadu dan Berkelanjutan dalam Perspektif Otonomi Daerah di Provinsi Maluku Utara*. *Agrikan: Jurnal Agribisnis Perikanan*, 1(1).
- Talanila, G. C., Eni, S. P., & Sudarwani, M. M. (2023). Analisis kelayakan *waterfront city* (Studi

kasus Daerah Ongkoliong Desa Batu Merah). *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 12(4), 207–221.

UN-Habitat. (2020). *Sustainable urban development report*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.