

**DAMPAK PEMBANGUNAN KANTOR PELAYANAN PUBLIK  
TERHADAP PENGGUNAAN TANAH DAN NILAI TANAH  
DI KOTA TOMOHON**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh:

**SITI AISYAH FITRIYANTI**  
**NIM. 11202585/M**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2015**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Batasan Operasional .....	4
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Kegunaan Penelitian .....	6
F. Kebaruan Penelitian ( <i>Novelty</i> ).....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....</b>	<b>12</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	12
1. Definisi Dampak .....	12
2. Definisi Pembangunan .....	13
3. Pelayanan Publik.....	14
4. Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik.....	19
5. Teori Perkembangan Wilayah.....	20
6. Penggunaan Tanah .....	23
7. Nilai Tanah.....	25
8. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah .....	27
9. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) .....	30
B. Kerangka Pemikiran .....	31
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>34</b>
A. Metode Penelitian.....	34
B. Lokasi Penelitian .....	35

C.	Jenis Data dan Sumber Data.....	38
D.	Teknik Pengumpulan Data .....	39
E.	Teknik analisis data .....	42
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
A.	Kondisi Geografis dan Administratif .....	46
B.	Kependudukan .....	49
1.	Jumlah Penduduk .....	49
2.	Kepadatan Penduduk.....	50
C.	Ketersediaan Sarana dan Prasarana di Kota Tomohon.....	51
1.	Prasarana Pendidikan .....	51
2.	Prasarana Kesehatan.....	51
3.	Prasarana Transportasi .....	52
4.	Sarana dan Prasarana Komunikasi .....	53
D.	Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Pada Lokasi Penelitian .	54
<b>BAB V</b>	<b>PEMBANGUNAN KANTOR PELAYANAN PUBLIK</b>	
<b>KOTA TOMOHON .....</b>	<b>56</b>	
<b>BAB VI</b>	<b>PENGGUNAAN TANAH .....</b>	<b>60</b>
A.	Penggunaan Tanah Tahun 2010-2014.....	60
B.	Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah.....	66
C.	Daerah Terdampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Pemerintah Kota Tomohon.....	72
D.	Pola Pemukiman Daerah Terdampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Pemerintah Kota Tomohon.....	73
<b>BAB VII</b>	<b>NILAI TANAH.....</b>	<b>77</b>
A.	Nilai Tanah Tahun 2010-2014.....	78
B.	Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Nilai Tanah .....	91
<b>BAB VIII</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>93</b>
A.	Kesimpulan.....	93
B.	Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>	

## ABSTRACT

Development of an integrated public service office is a government effort to improve organizational performance through the implementation of the mandate in *Pasal 15 huruf d Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik*. The government of Tomohon City has plan to relocate activity execution units of public services. Development of public service center Tomohon City Government is on along Nimawanua street which began in 2010 can become a motor for development in the surrounding areas. The development can affect to physical (land use) and economic (land value). This condition makes the researcher was interested in taking research on land use and land value change in the surrounding area of public service office development. The aim of the research is to find out the impact of the development of public service offices of Tomohon City Government to land use and land value in the surrounding areas.

In this research, the method used by the researcher was the combination method with quantitative and qualitative approaches. The selection of informants in this research was purposive sampling which was continued by purposive sampling to find out the change in land use and stratified sampling to find out the change in land value. The data analysis performed here was spatial analysis technique by using map and descriptive quantitative analysis technique by using tables, graphs, and diagrams.

Based on the research results and analysis can be concluded that: **first**, within the period of five years, the development of public service offices on the suburban area of Tomohon has become a motor of the new city growth and has impact on the physical change in the surrounding areas i.e. land use change from agriculture to non-agriculture within a radius of 1 km to the north, 0,5 km to the east, south, and west of the nearest public service offices; **second**, the development of public service offices on the urban fringe of Tomohon impact on the increase of land value in the surrounding areas by 0,26 up to 13 fold. Another factor affecting the land value are the availability of access roads, proximity to educational facilities, industry, and economic center.

Key words: the development of public service offices, land use, and land value.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan merupakan usaha untuk memenuhi kebutuhan dasar rakyat dengan lebih baik (Soemarwoto, 1994: 149). Pembangunan kantor pelayanan publik secara terpadu merupakan upaya peningkatan kinerja organisasi pemerintah melalui pelaksanaan dari amanat Pasal 15 huruf d Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (selanjutnya disebut UU No. 25 Tahun 2009) yang mewajibkan penyelenggara pelayanan publik menyediakan sarana, prasarana, dan/atau fasilitas pelayanan publik yang mendukung terciptanya iklim pelayanan yang memadai.

Pemerintah Kota Tomohon yang mempunyai visi mewujudkan masyarakat yang religius, mandiri, sejahtera, berwawasan lingkungan dengan konsep pembangunan berkelanjutan dan mendunia (<http://web.tomohonkota.go.id>) mempunyai rencana kegiatan untuk merelokasi unit-unit pelaksana pelayanan publik. Pelaksana pelayanan publik yang sebelumnya tersebar di wilayah Kota Tomohon dipindah ke dalam satu lokasi di daerah pinggiran kota yaitu di sepanjang Jalan Nimawanua Kecamatan Tomohon Selatan.

Menurut keterangan dari Berti selaku Kepala Seksi Pembangunan dan Prasarana, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Tomohon, pembangunan infrastruktur kantor pelayanan publik direncanakan membutuhkan tanah seluas  $\pm 100.000 \text{ m}^2$  (10 ha) yang tersebar di sepanjang

Jalan Nimawanua Kota Tomohon. Lokasi kantor pelayanan publik tidak dalam satu kompleks, namun letak masing-masing kantor terpisah. Sedangkan untuk prosedur pengadaan tanahnya dilakukan dengan jual beli secara langsung dengan pemilik tanah. Waktu pelaksanaan pembangunan dimulai dari tahun 2010 dan pengadaan tanahnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan dana yang disediakan dalam APBD Kota Tomohon.

Pembangunan kantor pelayanan publik Kota Tomohon sampai dengan tahun 2014, sudah terealisasi sebanyak 16 kantor yaitu: 1) Kantor Walikota Tomohon, 2) Kantor Kepegawaian Daerah, 3) Kantor Dinas Pekerjaan Umum, 4) Kantor Balai Penelitian Pertanian, 5) Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tomohon, 6) Kantor Pertanahan Kota Tomohon, 7) Kantor Badan Nasional Penanggulangan Bencana, 8) Kantor Badan Pusat Statistik, 9) Kantor Kepolisian Resort Kota Tomohon, 10) Dinas Pertanian, Peternakan, dan Perikanan, 11) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, 12) Badan Ketahanan Pangan, 13) Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu, 14) Dinas Tata Ruang dan Pertamanan, 15) Pengadilan Negeri Kota Tomohon, dan 16) Departemen Agama. Berdasarkan keterangan dari Wulandari, selaku Kepala Subseksi Tematik dan Potensi Tanah bahwa pada tahun 2012 mulai dilakukan pelebaran jalan untuk lebih menunjang aksesibilitas pada lokasi kantor pelayanan publik tersebut.

Berdasarkan data dari kegiatan penyusunan neraca penatagunaan tanah tahun 2013 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara diperoleh data perubahan penggunaan tanah dari pertanian

menjadi non pertanian di Kecamatan Tomohon Selatan sebesar 0,58 % (91,9422 Ha) dari keseluruhan luas tanah pertanian di Tomohon Selatan dalam kurun waktu selama 5 tahun yaitu dari tahun 2009 sampai dengan 2013.

Besar perubahan tanah pertanian tersebut sebesar 3% (75,8405 Ha) dari luas keseluruhan tanah basah; dan pertanian tanah kering berkurang sebesar 0,12% (16,1017 Ha) dari luas keseluruhan tanah kering di Kecamatan Tomohon Selatan. Sementara penggunaan tanah pemukiman tidak teratur bertambah sebesar 14,74% (82,5914 Ha) dari luas keseluruhan pemukiman tidak teratur; dan perdagangan umum bertambah sebesar 160,72% (1,3337 Ha) dari luas keseluruhan perdagangan umum di Kecamatan Tomohon Selatan.

Fakta kebutuhan akan tanah di Kecamatan Tomohon Selatan untuk tempat tinggal dan kegiatan ekonomi lainnya seperti diuraikan di atas merupakan fenomena bahwa kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan ketersediaan tanah relatif tetap. Menurut hukum permintaan, jika permintaan meningkat, sedangkan jumlah barang tetap maka harga akan naik. Dengan demikian, nilai tanahpun akan naik karena menurut Nasucha (dalam Fitriyanto, 2011: 10) harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah. Menurut informasi dari Marthen Sangi, Kepala Lingkungan III Kelurahan Lansot, pada tahun 2013, nilai tansaksi jual beli tanah di Kelurahan Lansot untuk tanah kapling (kurang lebih seluas 125 m<sup>2</sup>) menjadi Rp. 25.000.0000. Padahal pada tahun 2011, nilai transaksinya hanya sekitar Rp. 15.000.000/kapling.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Di Kota Tomohon.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Pembangunan pusat pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon di sepanjang Jalan Nimawanua yang dimulai sejak tahun 2010 dapat menjadi motor bagi pembangunan wilayah di sekitarnya ke arah pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pembangunan tersebut dapat berdampak secara fisik dan ekonomi. Dampak secara fisik yang akan diteliti adalah mengenai perubahan penggunaan tanah, sedangkan dampak ekonominya berupa perubahan nilai tanah di Kota Tomohon. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitarnya?
2. Bagaimana dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap kenaikan nilai tanah di sekitarnya?

## **C. Batasan Operasional**

Mengingat keterbatasan dan kemampuan penulis, maka dalam penelitian ini dilakukan pembatasan sebagai berikut:

1. perubahan penggunaan tanah yang akan diteliti adalah perubahan penggunaan tanah pertanian menjadi non-pertanian pada wilayah

- terdampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon antara tahun 2010-2014;
2. perubahan nilai tanah yang akan diteliti adalah perubahan nilai tanah pada wilayah terdampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon antara tahun 2010-2014;
  3. data Peta Penggunaan Tanah yang digunakan adalah:
    - a. Peta Penggunaan Tanah hasil kegiatan neraca penatagunaan tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara tahun 2013; serta
    - b. Peta Penggunaan Tanah hasil digitasi citra google earth tahun 2010, 2011, 2012, dan 2014.
  4. pembuatan Peta penggunaan tanah berdasarkan Norma, Standart, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) Survey dan Pemetaan Tematik Pertanahan tahun 2012;
  5. nilai tanah diperoleh dari Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kantor Pertanahan Kota Tomohon tahun 2010 dan 2014; dan
  6. nilai tanah tahun 2011, 2012, dan 2013 diperoleh dari hasil observasi lapangan pada saat penelitian dan dengan menggunakan teori inflasi.

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitarnya; dan

2. untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap kenaikan nilai tanah di sekitarnya.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan praktis dari penelitian ini:
  - a. informasi mengenai penggunaan tanah dapat menjadi pertimbangan dalam perencanaan pengembangan Kota Tomohon;
  - b. informasi mengenai nilai tanah di Kecamatan Tomohon Selatan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam poses jual beli pada pengadaan tanah untuk kantor pelayanan publik selanjutnya oleh pemerintah Kota Tomohon; dan
  - c. informasi mengenai nilai tanah dapat digunakan untuk penarikan pajak oleh pemertintah Kota Tomohon.
2. Kegunaan ilmiah dari penelitian ini adalah memberikan sumbangan untuk memperkaya pengetahuan di bidang pertanahan khususnya dalam menganalisis dampak pembangunan terhadap penggunaan tanah dan nilai tanah di Kota Tomohon.

## F. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat kebaruan penelitian (*Novelty*). Kebaruan penelitian dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 1. Hasil Penelitian Sebelumnya

No.	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil
1	2	3	4	5	6	7
1.	Fidrian Sumardianto	Skripsi STPN/2008	Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui besar kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan</li> <li>2. untuk mengetahui bagaimana pengaruh jarak lingkar utara, status kepemilikan dan bentuk bidang tanah, luas tanah dan penggunaan tanah terhadap harga tanah.</li> </ol>	Metode survey	Hasil penelitian menyatakan bahwa variabel jarak mempunyai pengaruh yang paling signifikan.
2.	Oktoni Wisnu Dwijaya	Skripsi STPN/2014	Dinamika Nilai Tanah Pada Kawasan Relokasi Terminal Klaten	Mengetahui dinamika nilai tanah yang terjadi pada kawasan relokasi terminal Klaten	Metode deskriptif dengan pendekatan Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam radius 1 Km dari terminal Klaten kenaikan nilai tanah yang terjadi tidak merata. Kenaikan nilai tanah disebabkan karena: letak tanah terhadap pusat pembangunan; jenis penggunaan tanah; dan rencana pembangunan kota.

Bersambung ....

Sambungan Tabel 1.

1	2	3	4	5	6	7
3.	Fajar Rahmawati	Skripsi STPN/2014	Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Di Pinggiran Kota (Studi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.</li> <li>2. Untuk mengetahui kenaikan nilai tanah setelah terjadi perubahan penggunaan tanah</li> </ol>	Metode survey dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah mengakibatkan adanya kenaikan nilai tanah secara signifikan. korelasi/hubungan antara perubahan penggunaan tanah dengan nilai tanah sebesar 0,806.
4.	Siti Aisyah Fitriyanti	2015	Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Di Kota Tomohon	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap penggunaan tanah di sekitarnya; dan</li> <li>2. Untuk mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap nilai tanah di sekitarnya.</li> </ol>	Metode penelitian wilayah dengan pendekatan keruangan ( <i>spatial approach</i> ) dan deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan kantor pelayanan publik Kota Tomohon berdampak pada perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah di sekitarnya dalam radius 1 km ke arah utara, 0,5 km ke arah timur, selatan, dan barat.

Perbandingan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah:

1. dengan penelitian 1

Persamaan: sama-sama bertujuan untuk mengetahui besar kenaikan harga (nilai) tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan

Perbedaan:

- a. yang dimaksud pembangunan dalam penelitian ini adalah pembangunan kantor pelayanan publik Kota Tomohon, sedangkan penelitian 1 adalah pembangunan jalan lingkar utara Kabupaten Magetan;
- b. lokasi penelitian ini adalah pada wilayah terdampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon, sedangkan penelitian 1 adalah sejauh 300 meter yang berada di kiri dan kanan jalan lingkar utara Kabupaten Magetan;
- c. metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode penelitian kombinasi model urutan pembuktian (*sequential explanatory design*), sedangkan penelitian 1 dengan menggunakan metode penelitian survey; dan
- d. dalam penelitian ini, tidak hanya untuk mengetahui perubahan nilai tanah, namun juga akan mengamati perubahan penggunaan tanah.

2. dengan penelitian 2

Persamaan:

- a. sama-sama bertujuan untuk mengetahui besar kenaikan nilai tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan; dan

- b. metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Perbedaan:

- a. yang dimaksud pembangunan dalam penelitian ini adalah pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon, sedangkan penelitian 2 adalah pembangunan terminal Klaten;
  - b. lokasi penelitian ini adalah pada wilayah terdampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon, sedangkan penelitian 2 adalah sejauh 1 km dari lokasi pembangunan terminal Klaten;
  - c. metode penelitian dalam penelitian ini adalah tidak hanya deskriptif dengan pendekatan kualitatif, namun juga metode keruangan dengan pendekatan kuantitatif karena metode penelitian yang digunakan adalah metode kombinasi model urutan pembuktian (*sequential explanatory design*); dan
  - d. dalam penelitian ini, tidak hanya untuk mengetahui perubahan nilai tanah, namun juga akan mengamati perubahan penggunaan tanah.
3. dengan penelitian 3

Persamaan:

- a. sama-sama bertujuan untuk mengetahui besar kenaikan nilai tanah di lokasi penelitian;
- b. sama-sama bertujuan untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah di lokasi penelitian; dan

- c. perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah yang diteliti sama-sama dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

Perbedaan:

- a. lokasi dalam penelitian ini adalah pada wilayah terdampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota, sedangkan lokasi pada penelitian 3 adalah dalam lingkup kecamatan yaitu di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman;
- b. metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode penelitian kombinasi model urutan pembuktian (*sequential explanatory design*), sedangkan penelitian 3 adalah metode survey dengan pendekatan kuantitatif; dan
- c. walaupun pengamatan perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah sama-sama dalam kurun waktu 5 tahun, namun penelitian 3 hanya mengamati perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah pada tahun 2008 dan 2012, sedangkan penelitian ini akan membahas perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah secara *time series* dari tahun 2010, 2011, 2012, 2013, dan 2014.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dampak pembangunan kantor pelayanan publik terhadap penggunaan tanah:
  - a. dalam kurun waktu 5 tahun sejak dibangunnya kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon yaitu tahun 2010-2014 terjadi perubahan penggunaan tanah dari pertanian (tegalan) seluas 44 ha menjadi non pertanian yang 90% didominasi oleh pemukiman seluas 40 ha;
  - b. dari hasil analisis spasial, pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon berdampak terhadap wilayah dalam radius 1 km ke arah utara, 0,5 km ke arah timur, selatan, dan barat dari kantor pelayanan publik terdekat;
  - c. dari hasil analisis tetangga terdekat, pola pemukiman di wilayah penelitian adalah mengelompok di sepanjang Jalan Nimawanua dan di sekitar kantor pelayanan publik;
  - d. dari hasil wawancara yang dilakukan oleh 32 responden, sebanyak 81,25% orang mempertimbangkan kedekatan dengan kantor pelayanan publik sebagai alasan untuk merubah penggunaan tanahnya dari tegalan menjadi pemukiman;

berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon telah menjadi motor pertumbuhan wilayah baru dan berdampak pada perubahan fisik bidang tanah berupa perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian dalam radius 1 km ke arah utara, 0,5 km ke arah timur, selatan, dan barat dari kantor pelayanan publik terdekat.

2. Dampak pembangunan kantor pelayanan publik terhadap nilai tanah:
  - a. dalam kurun waktu 5 tahun sejak dibangunnya kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon yaitu tahun 2010-2014 terjadi variasi kenaikan nilai tanah pada wilayah penelitian yaitu antara 0,26 sampai dengan 13 kali lipat. Kenaikan terkecil terjadi karena nilai tanah pada zona tersebut tidak dibangun kantor pelayanan publik, sehingga nilai tanahnya hanya dipengaruhi oleh kedekatan dengan perumahan padat. Jarak terdekat dengan kantor adalah sejauh  $\pm 1$  km. Kenaikan nilai terbesar karena dipengaruhi oleh kedekatan dengan Polres, walikota, PN Kota Tomohon, industri kayu, STIKES, pusat ekonomi, dan Jalan Trans Sulawesi;
  - b. dari hasil wawancara yang dilakukan oleh 56 responden, sebanyak 60,71% orang mempertimbangkan kedekatan dengan kantor pelayanan publik sebagai alasan untuk melakukan transaksi jual beli; dan

berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon memberikan dampak

pada kenaikan nilai tanah di sekitarnya. Faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah adalah ketersediaan akses jalan, kedekatan dengan fasilitas pendidikan, industri, dan pusat ekonomi.

## **B. Saran**

1. Perlu dibangun jaringan jalan baru yang lebih merata yang terhubung dengan Jalan Nimawanua agar pola pemukiman bisa lebih merata dan menyebar dan tidak terkonsentrasi di sepanjang Jalan Nimawanua; dan
2. informasi mengenai nilai tanah di Kota Tomohon hanya tersedia pada tahun 2010 dan 2014 (*di-update* 5 tahun sekali), padahal laju kenaikan nilai tanah di Kota Tomohon sangat pesat, sehingga sangat dibutuhkan *updating* secara berkala dari tahun ke tahun, untuk memberikan informasi yang baik dan akurat mengenai nilai tanah di Kota Tomohon.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bintaro, R., dan Surastopo, H. (1982). *Metode Analisa Geografi*. LP3ES, Jakarta.
- Fitriyanto, A. (2011). *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten*. Tesis Fakultas Ekonomi Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret (tidak dipublikasikan), Surakarta.
- Gunawan, A. H. (1991). *Anggaran Pemerintah dan Inflasi di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hidayati, W., dan Budi H, (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Jayadinata, J. T. (1992). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan Dan Wilayah*. ITB, Bandung.
- Kurniawan, M. R. (2014). *Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah Di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Latief, H. P. (2009). *Perencanaan Program Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik (Studi Kasus di Unit Pelayanan Terpadu Kabupaten Pekalongan)*. Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro (tidak dipublikasikan), Semarang.
- Moleong, L. J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Remaja Rosdakarya Offset, Bandung.
- Muchsin, dan Imam K. (2008). *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Narbuko, C., dan Abu A. (2007). *Metodologi Penelitian*. Bumi Aksara, Jakarta.
- Nugroho, A. (2011). *Metode Penelitian Kualitatif*. Sekolah Tinggi Pertanian Nasional Press, Yogyakarta.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. (2007). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Raco, J. R. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif "Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya"*. Grasindo, Jakarta.
- Rahmawati, F. (2014). *Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Di Pinggiran Kota (Studi di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman)*. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.

- Sandy, I M., dkk. (1989). *Efisiensi Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*. Geo. F.M.I.P.A.-Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soemarwoto, O. (1994). *Ekologi Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Djambatan, Jakarta.
- Soemadi, H. (2003). *Pemeliharaan Tanah Dan Lingkungan Dalam Mewujudkan Catur Tertib Pertanahan dalam Bhumi Nomor 5 Tahun 3 Juni 2003*. STPN Press, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. CV. Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. CV. Alfabeta, Bandung.
- Sumardianto, F. (2008). *Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah Di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur*. Skripsi, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sutaryono. (2004). *Dinamika Perkembangan Wilayah dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah dalam Bhumi Nomor 15 Tahun 5 Agustus 2004*. STPN Press, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. (2007). *Dinamika Penataan Ruang Dan Peluang Otonomi Daerah*. Tugu Jogja Grafika, Yogyakarta.
- Tjokrowinoto, M. (2002). *Pembangunan, Dilema dan Tantangan*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Yunus, H. S. (1994). *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*. Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. (2008). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

#### WEBSITE

- <http://web.tomohonkota.go.id>. Diakses pada tanggal 13 Januari 2015 Pukul 20.00 WIB
- <http://politik.news.viva.co.id/news/read/164487-kpk-tetapkan-walikota-tomohon-jadi-tersangka>. Diakses pada tanggal 25 Juni 2015 Pukul 22.00 WIB