



ABSTRAK

Tulisan ini mengemukakan tentang penggunaan peta untuk evaluasi kelas harga dasar lahan di kecamatan Sario. Harga dasar lahan merupakan refleksi dari nilai ekonomi lahan. Nilai ekonomi lahan dalam kota ditentukan oleh letak strategi dan kemampuan sehubungan dengan penggunaan lahan. Letak strategi dan penggunaan lahan adalah fenomena keruangan yang dapat dinilai melalui peta. Untuk evaluasi pola sebaran harga dasar lahan di daerah penelitian, diperlukan peta kelas nilai ekonomi lahan tersebut. Penelitian ini mempunyai tujuan menetapkan nilai ekonomi lahan berdasarkan letak strategis dalam kota, serta melakukan evaluasi sebaran kelas harga dasar lahan terhadap kelas nilai ekonomi lahan.

Data yang berhubungan dengan penulisan ini berupa data sekunder dan data primer. Data sekunder didapatkan dari instansi pemerintah yang ada kaitannya yaitu kantor Pertanahan Kotamadia Manado, Dinas Pekerjaan Umum Kotamadia Manado, Perusahaan Listrik Negara cabang Manado, Perum Telkom cabang Manado. Data primer yang dikumpulkan yaitu bentuk penggunaan lahan dan tempat-tempat pelayanan sosial ekonomi. Data primer ini dikumpulkan dengan cara observasi lapangan dengan menggunakan peta foto sebagai peta dasar dan mengadakan wawancara dengan pejabat kantor kelurahan setempat.

Metode analisis peta untuk mendapatkan nilai ekonomi lahan adalah dengan melakukan penilaian per unit grid terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai ekonomi lahan dengan teknik pengharkatan. Pengukuran jarak di atas peta dilakukan dengan alat curvimeter. Metode analisis untuk evaluasi kelas harga dasar lahan adalah analisis kualitatif dengan teknik overlay peta harga dasar lahan dengan peta nilai ekonomi lahan.

Peta-peta yang dihasilkan dalam tulisan ini berjumlah 12 peta yaitu peta Ikhtisar Pusat-pusat pelayanan Kotamadia Manado, Peta-peta Kecamatan Sario berupa peta Administrasi, Peta Bentuk Penggunaan Lahan, Peta Jaringan Jalan dan Pusat-pusat Pelayanan, Peta Kelas Fasilitas Umum, Peta Kelas Lereng, Peta Kelas Kepadatan Bangunan, Peta Kelas Harga Dasar Lahan, Peta Jarak ke Pusat Kota dan ke Jalan, Peta Jarak Ke Pusat-pusat Pelayanan, Peta Jumlah Harkat Nilai Ekonomi Lahan, Peta Kelas Nilai Ekonomi Lahan.

Hasil evaluasi yang didapatkan dalam penelitian ini yaitu: (1) agihan harga dasar lahan di daerah penelitian tersebar dengan harga tertinggi pada sekitar jalan utama dengan penggunaan lahan perusahaan dan jasa, (2) agihan kelas nilai ekonomi lahan tertinggi terdapat pada daerah terbangun dengan lereng rata hingga landai, nilai ekonomi lahan terendah terdapat pada daerah pertanian dengan jarak >100 meter dari jalan serta lereng curam hingga sangat terjal, (3) agihan kelas harga dasar lahan yang sesuai dengan kelas nilai ekonomi lahan hanya terdapat di kelurahan Titiwungen yaitu kelurahan yang dilalui oleh 2 ruas jalan utama dan berada pada kelas jarak sangat dekat ke pusat kota. Kelas harga yang sesuai yaitu kelas sangat tinggi. Pada daerah lain umumnya kelas harga dasar lahan lebih rendah daripada kelas nilai ekonomi lahan atau perubahan harga dasar lahan dari satu tempat dengan tempat lainnya tidak sesuai dengan perubahan nilai ekonomi lahan.