



UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

**ANALISIS FAKTOR YANG MENPENGARUHI
HASIL LELANG REAL PROPERTY
STUDI KASUS LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN PIUTANG
NEGARA (PUPN) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PADANG SIDEMPUNAN**

**Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat akademik
Untuk memperoleh gelar Megister dalam bidang studi Manajemen
Pada Program Pascasarjana Megister Manajemen
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya**

Oleh :

**AMIR HAMZAH
NIM 0062461025**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2008**

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER MANAJEMEN
AKREDITASI SK DIRJEN DIKTI NO. 69/DIKTI/KEP/1999 dan No.366/D/T/2007

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Nama : AMIR HAMZAH
NIM : 0062461025
Konsentrasi : Manajemen Keuangan

Judul Tesis

ANALISIS FAKTOR YANG MENPENGARUHI
HASIL LELANG REAL PROPERTY
STUDI KASUS LELANG EKSEKUSI PANITIA URUSAN PIUTANG
NEGARA (PUPN) DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) PADANG SIDEMPUAN

Tesis ini telah dipertahankan di depan para penguji pada tanggal 29 Agustus 2008 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

Susunan Pembimbing dan Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. Edison Panjaitan

Penguji

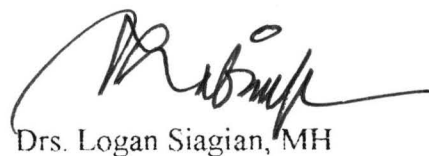


M. Yusuf Kurniawan, SE., MM

Pembimbing II



Drs. Sujiyo Miranto, M.Pd



Drs. Logan Siagian, MH

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang dominan mempengaruhi hasil lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan. Hal ini menarik untuk diteliti, karena *real property* yang laku terjual melalui lelang akan meningkatkan *debt recovery* serta penerimaan negara, seperti Bea Lelang, Uang Miskin maupun Pajak Penghasilan pasal 25.

Data yang diteliti berupa risalah lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan dari bulan Januari 2005 sampai dengan Desember 2007 dengan mengambil sampel sebanyak 40 transaksi lelang. Metode analisis yang digunakan adalah regresi berganda *binary* dengan menggunakan model logit.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan antarvariabel yang diteliti yaitu variabel jumlah peserta lelang, deviasi antara nilai limit dengan nilai likuidasi, lokasi serta posisi kekosongan secara bersama-sama mampu menjelaskan 65,27% variasi yang terjadi pada variabel hasil lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan. Secara individual, hanya variabel jumlah peserta lelang dan posisi kekosongan yang signifikan mempengaruhi hasil lelang *real property*.

ABSTRACT

The purpose of this research is to know the dominant variables which are affected real property mortgage auction outcome in KPKNL Padang Sidempuan. This issue is interested to be researched because the successful real property auction will increase debt recovery and also state revenues as well as auction fee and income tax.

Data that used in this research are 40 samples of real property mortgage auction in KPKNL Padang Sidempuan from January 2005 until December 2007. This research analysis use binary multiple regression method with logit model.

The result of this research shows that the correlation among variables such as bidder turnout, deviation between reserve and liquidation value, location and vacant can explain 65,27% of variable variation of real property mortgage auction in KPKNL Padang Sidempuan. Individually, only bidder turnout and vacant variables influence significantly real property auction outcome.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang dengan rahmat dan nikmat-Nya telah memberi petunjuk kepada penulis untuk menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Hasil Lelang *Real Property*: studi kasus lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang Sidempuan” ini.

Tesis ini dimaksudkan untuk menambah wacana mengenai transaksi jual beli *real property* melalui mekanisme lelang serta diharapkan dapat memberikan masukan kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) agar dapat meningkatkan persentase keberhasilan lelangnya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak mungkin terwujud tanpa keterlibatan dari banyak pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sejak penulis menjalani kuliah hingga penyelesaian tesis ini. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Bapak Logan Siagian selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan Bapak Dr. Edison Panjaitan selaku Direktur Program Pascasarjana Magister Manajemen Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sekaligus sebagai dosen pembimbing I, serta Bapak Drs. Sujoyo Miranto, M.Pd. sebagai dosen pembimbing II penulisan tesis ini yang telah memberikan bimbingan dan masukan yang sangat bermanfaat sejak pengajuan konsep usulan penelitian sampai penyusunan tesis selesai; dan juga kepada Dewan Penguji, yang telah menguji dan memberikan apresiasi pada tesis ini.

Selanjutnya, terima kasih sebesar-besarnya juga penulis ucapkan kepada Bapak Hadiyanto, S.H., LL.M., selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dan Bapak Drs. Suryanto, selaku Sekretaris Jenderal DJKN yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melanjutkan studi S-2 pada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan memberikan bimbingan serta dorongan moril selama penulis mengikuti pendidikan sampai selesainya penulisan tesis ini, serta kepada Bapak Marlais Simanjuntak, S.E. M.Sc., selaku Kepala KPKNI, Padang Sidempuan yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian, dan para Kepala Seksi dan staf pada KPKNL Padang Sidempuan membantu dalam pengumpulan data serta memberikan masukan mengenai lelang eksekusi PUPN.

Penulis juga tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada istri tercinta Novida Helen Bariang serta jagoan kecilku Daffa Dhaifullah, yang dengan tulus dan sabar selalu memberikan motivasi belajar, dorongan moril serta sebagai sumber inspirasi yang sangat berguna bagi penulis untuk secepatnya menyelesaikan penyusunan tesis ini, dan kepada rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan motivasi serta masukan yang berharga dalam penyusunan tesis ini, serta pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan secara langsung ataupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini.

Mengingat tesis ini masih jauh dari sempurna, maka penulis sangat mengharapkan kritik dan saran perbaikan yang akan digunakan untuk perbaikan di masa yang akan datang.

Wassalam,

Padang Sidempuan, Agustus 2008

Penulis

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| ABSTRAK | ii |
| ABSTRACT | iii |
| KATA PENGANTAR | v |
| DAFTAR ISI | vi |
| DAFTAR TABEL | x |
| DAFTAR GAMBAR | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Perumusan Masalah | 4 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Manfaat Penelitian | 5 |
| BAB II LANDASAN TEORI | 7 |
| 2.1 Tinjauan Pustaka | 7 |
| 2.2 Teori <i>real property</i> | 9 |
| 2.3 Teori lelang | 10 |
| 2.4 Penilaian obyek lelang <i>real property</i> | 13 |
| 2.5 Faktor yang mempengaruhi keberhasilan lelang | 15 |
| 2.6 Hasil Penelitian Sebelumnya | 18 |
| 2.7 Kerangka Pemikiran | 19 |
| 2.8 Hipotesis | 21 |

| | | |
|---------|---|----|
| BAB III | METODOLOGI PENELITIAN | 23 |
| 3.1 | Bahan atau Materi Penelitian | 23 |
| 3.2 | Definisi operasional variabel yang diteliti | 23 |
| 3.2.1 | Hasil lelang <i>real property</i> | 23 |
| 3.2.2 | Jumlah penawar/peserta lelang | 23 |
| 3.2.3 | Deviasi antara nilai limit dengan nilai likuidasi | 24 |
| 3.2.4 | Lokasi <i>real property</i> | 25 |
| 3.2.5 | Posisi kekosongan obyek lelang <i>real property</i> | 26 |
| 3.3 | Data dan Sumber Data | 26 |
| 3.4 | Model Statistik dan Variabel Penelitian | 27 |
| 3.4.1 | Model statistik | 27 |
| 3.4.2 | Variabel penelitian | 29 |
| BAB IV | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 31 |
| 4.1 | Hasil Penelitian | 31 |
| 4.1.1 | Uji Kriteria Ekonomika | 31 |
| 4.1.2 | Uji Kriteria Statistika | 34 |
| 4.1.2.1 | Pengujian secara individu | 34 |
| 4.1.2.2 | Pengujian secara bersama-sama | 35 |
| 4.1.2.3 | Kelayakan model regresi | 36 |
| 4.1.3 | Uji Kriteria Ekonometrik | 37 |
| 4.1.3.1 | Uji Autokorelasi | 37 |
| 4.1.3.2 | Uji Heterokedastisitas | 37 |
| 4.1.3.3 | Uji Multikolinieritas | 38 |
| 4.2 | Pembahasan | 39 |
| BAB V | KESIMPULAN DAN SARAN | 47 |
| 5.1 | Kesimpulan | 47 |
| 5.2 | Saran | 51 |

| | |
|----------------------|----|
| RIWAYAT HIDUP..... | 55 |
| DAFTAR PUSTAKA | 56 |
| LAMPIRAN | 59 |



DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|---|---------|
| Tabel 4.1 Uji Kriteria Ekonomika | 31 |
| Tabel 4.2 Pengujian Secara Individu | 35 |
| Tabel 4.3 Pengujian Secara Bersama-sama | 36 |
| Tabel 4.4 Korelasi Antarvariabel Independen | 39 |



DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|--|---------|
| Gambar 2.1 Skema Kerangka Penelitian | 19 |



DAFTAR LAMPIRAN

| | Halaman |
|--|---------|
| Lampiran 1 Rekapitulasi Hasil Lelang Eksekusi PUPN Obyek <i>Real Property</i> di KPKNL Padang Sidempuan..... | 59 |
| Lampiran 2 Hasil Regresi Model Logit | 61 |
| Lampiran 3 <i>Expectation Prediction Table</i> | 62 |
| Lampiran 4 Korelasi Antarvariabel Bebas | 63 |

