

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

Dalam penelitian ini masalah yang dapat dirumuskan akibat adanya tingkat rata-rata keberhasilan lelang (laku) untuk tiap kali pelaksanaan lelang eksekusi PUPN atas *real property* masih di bawah 10%, adalah apakah jumlah peserta lelang, posisi kekosongan, deviasi antara nilai limit dengan nilai likuidasi dan lebar jalan baik secara individu maupun bersama-sama mempengaruhi hasil lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan, sehingga tingkat keberhasilan lelangnya masih sangat rendah?

Adapun dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari KPKNL Padang Sidempuan yang dihimpun dari lelang eksekusi PUPN atas jaminan PT. BRI (Perseso) cabang Padang Sidempuan, Sibolga dan Tarutung yang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang dari bulan Januari 2005 sampai dengan bulan Desember 2007 diketahui bahwa data yang diambil dalam penelitian ini berjumlah 40 risalah lelang (obyek lelang) dengan perincian 23 risalah lelang (obyek lelang) yang laku terjual dan 17 risalah lelang (obyek lelang) ditahan.

Tujuan penelitian ini, yaitu mengenai analisis faktor yang mempengaruhi hasil lelang *real property*, dengan studi kasus lelang eksekusi PUPN di KPKNL Padang Sidempuan, dengan variabel dependen bernilai 1 untuk lelang yang berhasil (laku) dan nilai 0 untuk lelang yang tidak berhasil (tidak laku).

Untuk kasus lelang eksekusi PUPN model regresi yang disajikan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

$$\text{OUT} = b_0 + b_1 \text{TURN} + b_2 \text{DEV} + b_3 \text{LOC} + b_4 \text{VAC}$$

di mana:

OUT = Hasil lelang *real property* (laku/tidak laku)

$b_0$  = *Intercept*, yang menunjukkan tingkat konstanta OUT

$b_1 \dots b_4$  = *Slope*, yang menunjukkan arah gerak dari OUT

TURN = Jumlah peserta lelang

DEV = Selisih antara nilai limit dengan nilai likuidasi (deviasi)

LOC = Akses jalan/lebar jalan menuju lokasi *real property* (*location*)

VAC = Keadaan kosong atau tidak kosong *real property* (*vacant*)

Untuk menganalisis model regresi dengan variabel dependen yang *binary* dalam penelitian ini akan digunakan model logit. Model logit dinyatakan dalam bentuk model probabilitas, dirumuskan sebagai berikut:

$$Li = \text{Log} \frac{Pi}{1 - Pi} = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_i X_k$$

di mana:

Li = Variabel dependen.

X = Variabel independen, yang digunakan sebagai penjelas Li.

$b_0$  = *Intercept*, titik potong garis regresi dengan sumbu vertikal.

$b_1, b_3$  = *Slope*, kemiringan garis regresi yang menunjukkan arah gerak  $L_i$ .

Hipotesis yang dapat diajukan dalam penelitian ini yaitu:

1. Jumlah Peserta Lelang

$H_a$  : mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

$H_o$  : tidak mempunyai pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

2. Deviasi antara nilai limit dan nilai likuidasi

$H_a$  : mempunyai pengaruh yang negatif dan signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

$H_o$  : tidak mempunyai pengaruh yang negatif dan tidak signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

3. Akses jalan/lebar jalan menuju lokasi obyek lelang

$H_a$  : mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

$H_o$  : tidak mempunyai pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

4. Posisi kekosongan obyek lelang

$H_a$  : mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

$H_o$  : tidak mempunyai pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

5. Jumlah penawar, deviasi, akses jalan, dan posisi kekosongan

Ha : secara bersama-sama mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

Ho : secara bersama-sama tidak mempunyai pengaruh yang positif dan tidak signifikan terhadap hasil lelang *real property*.

Dengan dilakukan uji ekonomika, uji statistika dan uji ekonometrik atas data, maka hipotesis di atas dapat dibuktikan bahwa:

1. Variabel jumlah peserta lelang (*turnout*) memiliki pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keberhasilan lelang eksekusi PUPN obyek lelang *real property* di KPKNL Padang Sidempuan.
2. Variabel deviasi antara nilai limit dengan nilai likuidasi (*deviation*) obyek lelang *real property* mempunyai pengaruh negatif tetapi tidak signifikan terhadap keberhasilan lelang eksekusi PUPN obyek lelang *real property* di KPKNL Padang Sidempuan.
3. Variabel lebar jalan menuju lokasi obyek lelang *real property* (*location*) mempunyai pengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap keberhasilan lelang eksekusi PUPN obyek lelang *real property* di KPKNL Padang Sidempuan.
4. Variabel *dummy* posisi kekosongan obyek lelang *real property* (*vacant*) mempunyai pengaruh yang positif dan signifikan terhadap keberhasilan lelang eksekusi PUPN obyek lelang *real property* di KPKNL Padang Sidempuan.
5. Variabel jumlah peserta lelang yang hadir dan melakukan penawaran atas suatu *real property* (*turnout*), deviasi antara nilai limit dengan nilai

likuidasi (*deviation*), lebar jalan menuju lokasi *real property* (*location*) serta posisi kekosongan *real property* (*vacant*) secara bersama-sama mempengaruhi hasil lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan.

## 5.2 Saran

Beberapa saran yang hendak disampaikan dalam penelitian ini.

1. Mengingat jumlah peserta lelang mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap keberhasilan lelang, maka pada setiap pelaksanaan lelang hendaknya dilakukan penyebarluasan pengumuman lelang ke berbagai segmen pasar, baik melalui surat kabar harian setempat maupun media lainnya seperti internet, selebaran maupun melalui aparat pemerintahan setempat (lurah/kepala desa) pada saat pelaksanaan penilaian obyek lelang. Tugas pemasaran *real property* tersebut hendaknya melibatkan seluruh staf KPKNL Padang Sidempuan, sehingga segmen pasar yang dituju akan semakin luas. KPKNL Padang Sidempuan maupun kreditor juga perlu menjalin hubungan yang erat dengan para pedagang maupun agen *real property*, karena pihak-pihak tersebut banyak berhubungan dengan berbagai investasi di bidang *real property*. Dengan semakin banyaknya masyarakat yang mengetahui keuntungan pembelian *real property* melalui lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL, maka tingkat kompetisi untuk mendapatkan suatu *real property* tertentu dalam pelaksanaan lelang tersebut akan semakin meningkat yang pada akhirnya akan meningkatkan harga lelang yang terjadi serta probabilitas *real property* tersebut laku terjual.

2. Nilai likuidasi yang dibuat oleh pejabat penilai dan sekaligus merupakan dasar dalam penetapan nilai limit yang ditetapkan oleh penjual, hendaknya didasarkan pada taksiran yang wajar dan penilai hendaknya menghindarkan diri dari *conflict of interest*, sehingga nilai likuidasi yang dihasilkan sama atau minimal mendekati taksiran nilai likuidasi yang wajar. Untuk mendapatkan nilai likuidasi yang wajar, diperlukan penilai yang memahami teknis penilaian *real property* dan kondisi lapangan, serta memiliki integritas dan komitmen yang tinggi di dalam melakukan penilaian. Hal ini merupakan hal yang penting, karena nilai likuidasi ini akan dijadikan dasar dalam penetapan nilai limit, sehingga nilai likuidasi yang wajar dan penetapan nilai limit yang wajar akan menghasilkan harga penawaran yang wajar pula, hal ini akan berpengaruh terhadap persepsi calon pembeli bahwa pembelian *real property* melalui mekanisme lelang lebih menguntungkan dibandingkan dengan pembelian *real property* melalui non lelang, yang pada akhirnya kondisi ini akan meningkatkan minat orang untuk mengikuti lelang, sehingga probabilitas keberhasilan lelang *real property* akan semakin besar. Selain itu, nilai limit yang ditetapkan oleh penjual juga harus memperhatikan nilai likuidasi yang dibuat oleh pejabat penilai, tetapi tentu saja dengan memperhatikan kewajaran dari nilai likuidasi tersebut. Untuk itu, penjual diharapkan mempunyai pengetahuan yang memadai mengenai penilaian dan menghindarkan diri dari *conflict of interest*, sehingga nilai limit yang ditetapkan akan menghasilkan nilai limit yang wajar.

3. Untuk meningkatkan kemampuan penilai dalam melakukan penilaian *real property* secara wajar, diperlukan peningkatan kemampuan dari penilai yang ada saat ini. Peningkatan kemampuan ini dapat ditempuh dengan cara pelatihan atau diklat secara teratur bagi para penilai yang sudah ada maupun bagi calon penilai, tentu saja dengan materi yang lebih luas dan tidak terbatas pada teori penilaian, tetapi dalam diklat tersebut diperlukan adanya praktek penilaian di lapangan karena terkadang ditemui antara teori dan praktek di lapangan terdapat perbedaan penerapan.
4. Posisi kekosongan obyek lelang *real property* pada saat pelaksanaan lelang ternyata mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap preferensi calon pembeli dalam memutuskan untuk membeli atau tidak suatu *real property* melalui lelang. Oleh sebab itu, pada saat pelaksanaan lelang hendaknya untuk setiap obyek lelang *real property* dijelaskan apakah dalam posisi kosong atau tidak, dengan harapan calon pembeli akan lebih leluasa memilih *real property* yang diinginkannya. Pada praktek di lapangan, diperlukan *law enforcement* berkaitan dengan pengosongan obyek lelang *real property*. Hal ini dapat dilakukan melalui surat perintah pengosongan obyek lelang yang ditanda tangani Kepala KPKNL seharusnya benar-benar dilaksanakan oleh semua pihak, baik oleh debitor maupun pihak ketiga yang menempati obyek lelang *real property* tersebut. Langkah persuasif sebaiknya didahulukan dibandingkan cara-cara yang lain, langkah persuasif ini bisa dilaksanakan oleh tim penilai pada saat pelaksanaan penilaian *real property* sebelum pelaksanaan lelang, yaitu dengan memberikan masukan dan motivasi baik kepada debitor maupun

pihak ketiga yang menempati *real property* tersebut agar dapat mengikuti proses lelang, sehingga debitor atau pihak ketiga tersebut mempunyai kesempatan untuk memiliki *real property* tersebut dengan harga yang lebih menguntungkan. Bagi pihak penjual, hal ini akan lebih menguntungkan, karena akan mendatangkan pembeli potensial dan menghindarkan diri dari gugatan hukum yang mungkin terjadi atas pelaksanaan lelang tersebut.

5. Karena jumlah peserta lelang, deviasi, lebar jalan dan posisi kekosongan secara bersama-sama mempengaruhi hasil lelang, maka diharapkan DJKN dapat mengelola keempat faktor tersebut dengan baik, yaitu dengan cara memasyarakatkan transaksi penjualan *real property* melalui mekanisme lelang sebagai salah satu alternatif jual beli *real property* yang menguntungkan. KPKNL sebagai lembaga pelaksana lelang perlu menciptakan *image* yang baik terhadap lelang dan mengupayakan agar setiap pelaksanaan lelang tidak didominasi oleh sekelompok peserta lelang tertentu, sehingga akan menarik minat warga masyarakat pada umumnya untuk membeli *real property* melalui mekanisme lelang.
6. Mengingat hasil regresi menunjukkan bahwa konstanta mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap hasil lelang eksekusi PUPN obyek *real property* di KPKNL Padang Sidempuan yang berarti bahwa terdapat variabel lain di luar model yang mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap hasil lelang, maka untuk penelitian selanjutnya diharapkan variabel yang dimasukkan dalam model ditambah lagi berdasarkan teori lelang yang mendasari, sehingga model yang dihasilkan akan mempunyai keakuratan yang lebih tinggi dibandingkan penelitian ini.