

## ANALISA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG MANADO

*Iwan Susanto, Agnes L.Ch. P. Lapian, Mauna Th. B. Maramis*

Program Studi Magister Ilmu Ekonomi,  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis,  
Universitas Sam Ratulangi Manado

Email: [iwan.susanto007@gmail.com](mailto:iwan.susanto007@gmail.com), [agneslapian@unsrat.ac.id](mailto:agneslapian@unsrat.ac.id), [maunamaramis@unsrat.ac.id](mailto:maunamaramis@unsrat.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan lelang (laku/ tidak laku) untuk objek lelang property riil yang berasal dari lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Manado. Penelitian ini dilakukan karena masih rendahnya tingkat keberhasilan lelang eksekusi Hak Tanggungan di KPKNL Manado, yaitu sekitar 10% - 13%. Adanya keberhasilan pelaksanaan lelang, akan meningkatkan pengembalian kepada negara yang berasal dari hasil penjualan lelang serta penerimaan negara dalam bentuk bea lelang, pajak penghasilan yang berasal dari pasal 25 dan BPHTB. Data pendukung penelitian berupa laporan risalah lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Manado. Metode analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan, faktor lokasi, aksesibilitas, penyelenggaraan pra lelang dan cara penawaran lelang secara bersama – sama berpengaruh terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Sedangkan secara parsial, aksesibilitas dan cara penawaran lelang berpengaruh signifikan dan memiliki hubungan positif dengan keberhasilan lelang.

**Kata kunci:** keberhasilan pelaksanaan lelang eksekusi hak, properti riil, hasil lelang, lokasi, aksesibilitas, penyelenggaraan pra lelang dan cara penawaran lelang

### ABSTRACT

This study aims to determine the factors that influence the success of auction implementation (sellable / unsellable) for real property auction objects derived from Mortgage execution auctions at KPKNL Manado. This research was conducted because of the low success rate of the Mortgage Rights execution auction at KPKNL Manado, which is around 10% - 13%. Successful implementation of the auction, it will increase the return to the state derived from the proceeds of the auction sale as well as state revenue in the form of auction fees, income tax derived from article 25 and BPHTB. The supporting data of the research is the report of the minutes of the auction of the execution of mortgage rights at KPKNL Manado. The analysis method used is multiple linear regression analysis. The results showed that simultaneously the factors of location, accessibility, pre-auction organizing and auction bidding methods jointly influenced the success of the auction at KPKNL Manado. Meanwhile, partially, accessibility and method of auction bidding have a significant effect and have a positive relationship with auction success.

**Keywords :** successful implementation of auction execution of mortgage rights, real property, auction results, location, accessibility, pre-auction organizing and auction bidding methods.

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Indonesia sebagai salah satu negara berkembang, perlu menggalakan kegiatan usaha dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang secara tidak langsung akan mendukung pembangunan ekonomi. Salah satu komponen yang mendukung pembangunan ekonomi adalah kontribusi para pelaku usaha dalam kegiatan perekonomian. Kegiatan pelaku usaha dalam mendukung pertumbuhan ekonomi selain didukung dengan strategi pasar yang bagus, perlu didukung juga dengan kemampuan keuangan yang kuat untuk menjalankan kegiatan usaha. Sumber keuangan para pelaku usaha berasal dari modal sendiri maupun pembiayaan dari lembaga keuangan. Bentuk pembiayaan dari lembaga keuangan dapat berupa pembiayaan modal

kerja atau pembiayaan investasi. Sesuai dengan Peraturan Otorita Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.03/2018 Tahun 2018 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Dan Penyediaan Dana Besar Bagi Bank Umum, proses pemberian fasilitas pinjaman kredit oleh perbankan kepada pelaku usaha dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian (*prudent*) melalui analisis mendalam terhadap usaha, karakter dan termasuk objek jaminan yang diberikan.

Sekitar bulan Maret tahun 2020, *Coronavirus Disease-2019* (COVID-19) mulai masuk ke Indonesia dan memiliki pengaruh yang sangat signifikan dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain memberikan dampak secara langsung terhadap kesehatan dengan timbulnya korban jiwa berupa kematian, dampak pandemi ini secara tidak langsung turut mempengaruhi sektor perekonomian. Adanya penurunan kegiatan perekonomian tersebut, secara tidak langsung akan mempengaruhi kemampuan pengembalian fasilitas pinjaman kredit dari pelaku usaha yang sebagian modalnya berasal dari pembiayaan perbankan. Beberapa diantaranya mengalami kesulitan sehingga masuk dalam kriteria wanprestasi/gagal bayar. Perbankan telah melakukan langkah-langkah mitigasi risiko terhadap pengembalian dana pihak ketiga yang macet dalam pemberian fasilitas pinjaman kredit berupa restrukturisasi kredit maupun penjualan objek jaminan kredit melalui lelang. Apabila restrukturisasi tidak dapat dilakukan maka kreditor akan menempuh penjualan objek jaminan kredit melalui lelang.

Lelang sebagai salah satu instrumen dalam penjualan di pasar mempunyai fungsi privat dan fungsi publik. Salah satu fungsi publik lelang adalah untuk mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25 serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk pemerintah daerah. BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diharapkan dapat membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Dalam APBD Sulut, penerimaan pajak daerah menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pada tahun 2018, realisasi penerimaan Pajak Daerah sebesar Rp1.052.296.155.000,00. Sedangkan untuk tahun 2019, realisasi penerimaan sebesar Rp1.050.089.444.000,00 dan tahun 2020 sebesar Rp 898.701.050.000,00. Dalam realisasi penerimaan pajak daerah Provinsi Sulawesi Utara, KPKNL Manado turut memiliki kontribusi melalui penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dipungut dari hasil penjualan objek lelang. Berdasarkan data pelaksanaan lelang KPKNL Manado (diolah), realisasi penerimaan BPHTB dari penjualan objek lelang sebesar Rp1.240.718.660,00 di tahun 2018, Rp1.914.782.975,00 di tahun 2019 dan Rp1.579.236.081,00 di tahun 2020.

Pelaksanaan lelang eksekusi harus dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL merupakan institusi di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL Manado merupakan kantor pelayanan di bidang lelang di wilayah Provinsi Sulawesi Utara. Pada kurun waktu 2018 sampai dengan 2020, total pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebanyak 1.789 frekuensi dengan frekuensi laku sebanyak 192 frekuensi atau hanya sekitar 10,73%.

### Rumusan Masalah

Rendahnya jumlah lelang yang berhasil (laku) menimbulkan masalah penelitian yang menarik untuk dikaji yang dapat dirumuskan sebagai berikut : Bagaimanakah pengaruh lokasi obyek properti riil yang terletak dekat dengan pusat wilayah kegiatan usaha/ *Central Business District* (CBD) terhadap keberhasilan lelang, bagaimana pengaruh aksesibilitas berupa lebar jalan menuju lokasi properti riil terhadap keberhasilan lelang, bagaimana pengaruh penyelenggara pralelang oleh balai lelang terhadap keberhasilan lelang, bagaimana pengaruh cara penawaran lelang melalui internet terhadap keberhasilan lelang, bagaimanakah pengaruh secara simultan lokasi obyek properti riil yang terletak dekat dengan CBD, aksesibilitas berupa lebar jalan menuju lokasi properti riil, penyelenggara pralelang oleh balai lelang dan cara penawaran lelang melalui internet terhadap keberhasilan lelang.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap hasil lelang eksekusi sesuai pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada KPKNL Manado.



**Manfaat Penelitian :**

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Untuk memberikan gambaran mengenai faktor-faktor yang dominan mempengaruhi hasil lelang properti riil eksekusi hak tanggungan di KPKNL Manado;
2. Untuk menjadikan masukan pihak yang terkait dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan (kreditor/bank, balai lelang, KPKNL) dalam rangka meningkatkan keberhasilan lelang eksekusi hak tanggungan;
3. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan terutama mengenai alternatif transaksi jual beli properti riil;
4. Untuk memberikan gambaran bagi masyarakat luas mengenai penjualan properti riil jaminan hutang melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan.

**Tinjauan Pustaka****Teori Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah**

Untuk mencapai peningkatan pembangunan ekonomi, senantiasa dibutuhkan inovasi-inovasi, inisiatif, kreativitas dan sikap kritis dari masyarakat/ pelaku usaha sehingga arah kebijakan dan pengambilan keputusan yang dilakukan oleh pemerintah dilakukan secara tepat dan akurat. Berdasarkan sudut pandang ekonomi, pembangunan dapat diartikan sebagai upaya untuk mencapai tingkat pendapatan per kapita yang berkelanjutan agar negara dapat memperbanyak output yang lebih cepat dibandingkan laju pertumbuhan penduduk. Berdasarkan pengertian tersebut, untuk mencapai peningkatan pembangunan ekonomi perlu adanya sinergi antara pemerintah selaku regulator dan masyarakat selaku pelaku dalam kegiatan pembangunan. Adanya sinergi antara pemerintah dan masyarakat, maka tercipta sebuah kesejahteraan bagi masyarakat yang dapat dilihat berdasarkan pertumbuhan pendapatan per kapita penduduk. (Todaro & Smith, 2011: 209). Pembangunan wilayah (*regional*) merupakan fungsi potensi sumber daya alam, tenaga kerja dan sumber daya manusia, investasi modal, prasarana dan sarana pembangunan, transportasi dan komunikasi, komposisi industri, teknologi, situasi ekonomi dan perdagangan antar wilayah, kemampuan pendanaan dan pembiayaan pembangunan daerah, kewirausahaan (kewiraswastaan), kelembagaan daerah dan lingkungan pembangunan secara luas. Melalui perencanaan pembangunan ekonomi daerah, suatu daerah dapat dilihat secara keseluruhan sebagai suatu unit ekonomi yang di dalamnya terdapat berbagai unsur yang berinteraksi satu dengan yang lain. (Adisasmita, 2013).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pasal 1 Nomor 58 Tahun 2005 tentang pengelolaan keuangan bahwa Keuangan Daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka menyelenggarakan Pemerintah Daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut. Menurut Halim (2012) keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dimiliki atau dikuasai oleh negara atau daerah yang lebih tinggi serta pihak-pihak lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Teori Properti**

Terdapat perbedaan pengertian antara real estat dan properti riil. Sesuai Standar Penilaian Indonesia 2007 (KPUP butir 3.1), real estat adalah benda fisik berwujud yang dapat dilihat dan disentuh, bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, di atas atau di bawah tanah. Properti riil merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah, semua kepentingan, dan manfaat, yang berkaitan dengan kepemilikan real estat.

Sesuai definisi di atas, barang atau hak (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai) yang menjadi obyek hak tanggungan termasuk dalam pengertian properti riil. Obyek hak tanggungan yang diharapkan laku terjual lelang tentunya mempunyai nilai. Nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli (SPI 2007:KPUP butir 4.5).

Faktor utama berkaitan dengan nilai ekonomi meliputi *demand*, *utility*, *scarcity*, *transferability* (Eldred, 1987: 4). *Demand* merupakan seseorang yang mau dan mampu untuk

membeli, menyewa suatu obyek properti. *Utility* adalah manfaat yang dapat dihasilkan oleh obyek properti untuk memuaskan *demand*. *Scarcity* menunjukkan kuantitas dan kualitas properti lain yang bersaing dengan obyek properti. *Transferability* adalah suatu proses peralihan hak properti melalui penjualan atau berbagai kontrak perjanjian.

Hidayati dan Harjanto dalam Susanto (2003: 19-23) menyatakan secara garis besar nilai suatu properti dipengaruhi oleh faktor permintaan dan penawaran, fisik, faktor lokasi dan perletakan, dan faktor kebangsaan/politik. Pertama, faktor permintaan dan penawaran dianggap sebagai satu faktor yang sangat luas dan menyeluruh dampaknya karena faktor ini meliputi faktor-faktor lainnya juga. Jika penawaran properti di pasaran tetap sedangkan permintaan bertambah, maka nilai properti akan naik, begitu pula sebaliknya. Dengan bertambahnya jumlah penduduk suatu kota atau wilayah secara otomatis akan menyebabkan bertambahnya permintaan properti. Faktor kedua yaitu faktor fisik properti meliputi jenis dan kegunaan properti, ukuran dan bentuk, serta desain dan konstruksi bangunan. Bentuk fisik properti juga tidak kurang peranannya dalam menentukan nilai sebuah properti, terutama sekali untuk tanah-tanah kosong dan tanah-tanah yang berpotensi dibangun. Desain dan konstruksi bangunan, desain bangunan lebih ditentukan oleh jenis kegunaan bangunan dan selera dari masyarakat yang menggunakan. Ketidaksesuaian dari keduanya akan menyebabkan nilai sebuah bangunan akan menjadi turun, demikian juga sebaliknya. Faktor ketiga yaitu perletakan dan lokasi. Faktor lokasi dapat dianggap sebagai faktor terkuat pengaruhnya terhadap nilai suatu properti. Secara umum "Teori Lokasi" menyatakan bahwa semakin jauh dari pusat kota maka nilainya akan semakin rendah. Hal tersebut karena kota merupakan pusat segala aktivitas manusia. Faktor lokasi seterusnya menentukan apakah sebuah properti tersebut mudah atau sulit dicapai. Properti yang mempunyai lokasi di kawasan kota mempunyai infrastruktur dan sarana yang lebih baik dan lengkap serta dapat dicapai dengan mudah karena terdapat sistem pengangkutan dan perhubungan yang baik dibandingkan dengan kawasan luar kota. Kemudian yang terakhir yaitu faktor politik/kenegaraan, maksudnya adalah faktor ekonomi sosial dan politik negara, dimana secara tidak langsung akan mempengaruhi nilai properti.

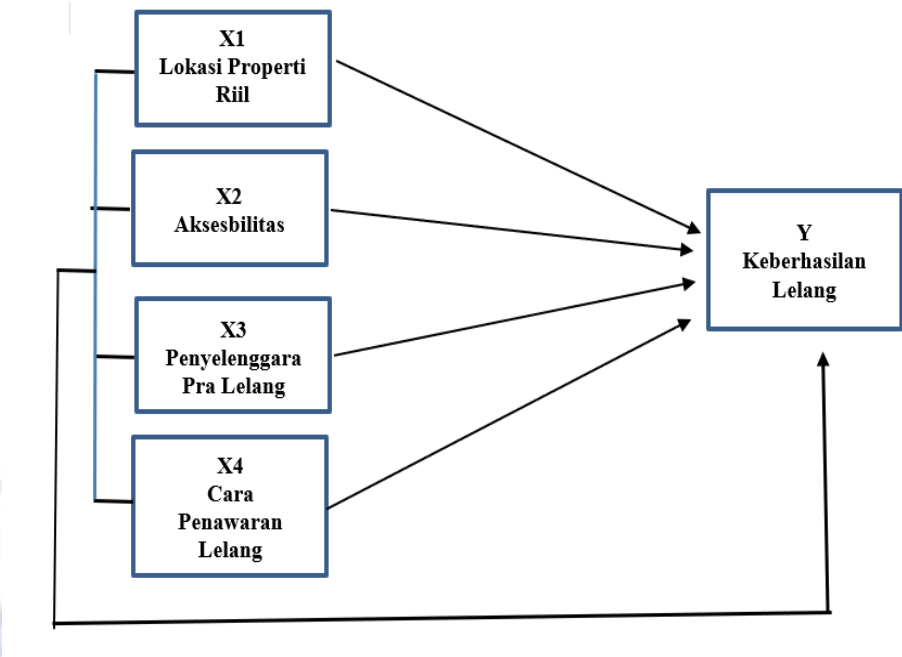
### **Lelang di Indonesia**

Pengertian lelang yang dipakai saat ini di Indonesia adalah sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) stb. 1908 Nomor 189 dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) stb. 1908 Nomor 190. Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/MK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, definisi lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang memiliki 2 fungsi, yaitu fungsi privat dan fungsi publik. Dalam fungsi privat, lelang merupakan sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang, karena lelang merupakan suatu instrumen pasar yang mengakomodir keinginan pasar dalam melakukan jual beli.



Kerangka Pemikiran Penelitian



2. METODE PENELITIAN

Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data Sekunder yang mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari sumber-sumber yang sudah ada. Data sekunder yang diperoleh dari laporan berdasarkan jenis lelang dan Minuta Risalah Lelang pada KPKNL Manado untuk periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2020. Dalam penelitian ini dibatasi cakupan analisis terhadap pelaksanaan lelang Hak Tanggungan properti riil yang terletak di wilayah kerja KPKNL Manado.

Metode Pengumpulan Data

1. Studi dokumen, peneliti mengumpulkan Laporan KPKNL Manado kepada Kanwil DJKN Sulawesi Utara Tengah Gorontalo dan Maluku Utara berupa data lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Manado untuk periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2020, juga risalah lelang atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL Manado untuk periode tahun 2018 sampai dengan tahun 2020.
2. Studi kepustakaan terutama yang berhubungan dengan teori, pengertian yang bersumber dari buku-buku atau literatur, jurnal-jurnal, serta publikasi lainnya yang terkait dengan penelitian dan penulisan ini.

Metode Analisis

Alat analisis yang dipakai untuk mengetahui ada tidaknya paradoks pertumbuhan ekonomi menggunakan analisis regresi linier berganda. Analisis regresi linier berganda adalah salah satu teknik statistika yang digunakan untuk mengetahui pengaruh dua atau lebih variabel independen yang bersifat linier terhadap satu variabel dependen. Teknik estimasi variabel dependen yang digunakan adalah *Ordinary Least Square* (OLS) yaitu mengestimasi garis regresi dengan jalan meminimalkan jumlah dari kuadrat kesalahan setiap observasi terhadap garis tersebut (Gujarati, 2012).

Model Persamaan

Persamaan matematis untuk model regresi berganda yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + e$$

Dimana:

$$Y = \text{Keberhasilan Lelang}$$

- X1 = Lokasi Obyek Properti riil
- X2 = Aksesibilitas
- X3 = Penyelenggara Pra Lelang
- X4 = Cara penawaran lelang
- e = Error term
- $\beta_0$  = Intersep
- $\beta_1- \beta_4$  = koefisien regresi

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Adapun Teknik estimasi variabel dependen yang digunakan adalah *Ordinary Least Square (OLS)*. Model persamaan terdiri atas variabel bebas atau  $X_1, X_2, X_3$  dan  $X_4$  sementara variabel  $Y$  adalah variabel terikat. Dengan demikian persamaan model ini dituliskan sebagai berikut

$$Y = \beta_0 + \beta_1X_1 + \beta_2X_2 + \beta_3X_3 + \beta_4X_4 + e$$

Tabel 1. Hasil Regresi

Dependent Variable: Y1					
Method: Least Squares					
Date: 12/10/22    Time: 13:45					
Sample: 1 36					
Included observations: 36					
Variable	Coefficient	t	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	7.715203		2.540968	3.036324	0.0048
X1	-1.662379		5.426016	-0.306372	0.7614
X2	1.752100		2.540968	3.036324	0.0048
X3	-0.943094		2.915645	-0.323460	0.7485
X4	0.032833		0.554436	1.883392	0.0691
R-squared	0.270723	Mean dependent var		9.833333	
Adjusted R-squared	0.176623	S.D. dependent var		6.801260	
S.E. of regression	7.073248	Akaike info criterion		6.878763	
Sum squared resid	1550.956	Schwarz criterion		7.098696	
		Hannan-Quinn			
Log likelihood	-118.8177	crit.		6.955525	
F-statistic	2.876970	Durbin-Watson stat		1.878828	
Prob(F-statistic)	0.038951				

Sumber: Hasil Olahan Eviews

Persamaan regresi yang terbentuk dari hasil pengolahan data menggunakan EViews adalah sebagai berikut :

$$Y = 7,715203 - 1,662379 X_1 + 1,752100 X_2 - 0,943094 X_3 + 0,032833 X_4 + e$$

a. Koefisien Determinasi

Dari hasil pengolahan data menunjukkan bahwa koefisien determinasi ( Adj.  $R^2$  ) sebesar 0.176623 atau 17,66 % . Hal ini menunjukkan bahwa variabel – variabel independent lokasi obyek properti riil yang terletak dekat CBD (  $X_1$  ), Aksesibilitas menuju lokasi (  $X_2$  ), penyelenggara pra lelang (  $X_3$  ) dan cara penawaran lelang (  $X_4$  ) secara bersama – sama memiliki pengaruh 17,66% terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

b. Uji Statistik F

Uji F digunakan untuk melihat apakah semua variabel bebas yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan atau bersama – sama terhadap variable tetap. Berdasarkan hasil pengolahan menggunakan eviews dapat dilihat Prob (F-statistik) 0,038991. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0.05$ , Prob (F-statistik)  $0,038991 > \alpha = 0.05$ ,

Ha:  $b_1 \neq b_2 \neq \dots \neq b_k \neq 0$

Yang artinya semua variabel bebas ( $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$  dan  $X_3$ ) secara bersama – sama atau simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Y.

c. Uji Statistik t

Berdasarkan hasil t pada tabel analisis regresi berganda dengan aplikasi eviews menunjukkan adanya tingkat signifikansi variabel bebas terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.

1. Variabel Lokasi obyek property riil ( $X_1$ ) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,7614. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ , Nilai probabilitas  $X_1$   $0,7614 > 0,05$ , berarti  $H_0$  diterima. Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel Lokasi obyek property riil ( $X_1$ ) tidak berpengaruh secara signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
2. Variabel Aksesibilitas menuju lokasi properti riil ( $X_2$ ) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,0048 . Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  , Nilai probabilitas  $X_2$   $0,0048 < 0,05$ , berarti  $H_0$  ditolak. Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel Aksesibilitas menuju lokasi properti riil ( $X_2$ ) berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
3. Variabel penyelenggara pra lelang ( $X_3$ ) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,7485. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  , nilai probabilitas  $X_3$   $0,7485 > 0,05$ , berarti  $H_0$  diterima. Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel penyelenggara pra lelang ( $X_3$ ) tidak berpengaruh signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
4. Variabel cara penawaran lelang ( $X_4$ ) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,0691. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$  , nilai probabilitas  $X_4$   $0,0691 > 0,05$ , berarti  $H_0$  diterima. Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel cara penawaran lelang ( $X_4$ ) tidak berpengaruh signifikan dan berhubungan positif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.

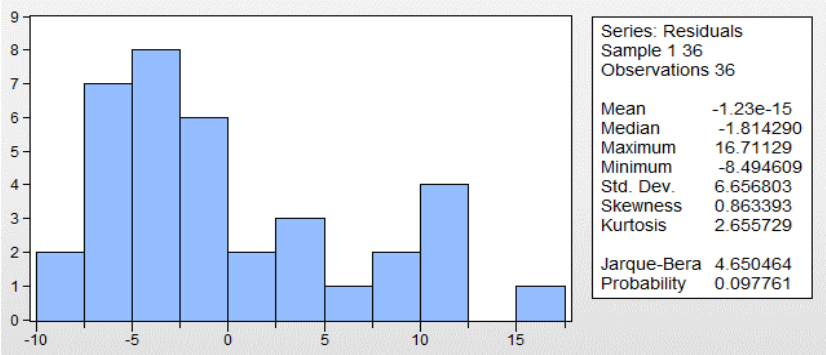
Pengujian Model dengan Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Uji normalitas untuk mengetahui normal tidaknya distribusi faktor gangguan (residual). Ada dua cara untuk mendeteksi apakah residual berdistribusi normal atau tidak yaitu dengan analisis grafik dan uji statistik. Analisis grafik adalah dengan grafik histogram dan melihat normal probability plot yaitu dengan membandingkan distribusi kumulatif dengan distribusi normal. Sedangkan uji statistik dilakukan dengan melihat nilai kurtosis dan skewness dari residual.

Untuk menguji data pada penelitian ini terdistribusi normal atau tidak, dapat dilakukan dengan menggunakan uji Jarque Bera test (J-B).

Gambar 1. Hasil Uji Normalitas





Berdasarkan Gambar 1 uji normalitas di atas, nilai probabilitas Jargue-Bera (0,097761) >  $\alpha$  (0,05) maka  $H_0$  diterima. Karena  $H_0$  diterima, maka dapat disimpulkan bahwa residual data berdistribusi normal.

**b. Uji Multikolinearitas**

Uji multikolinieritas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terdapat korelasi antar variabel bebas atau tidak. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi di antara variabel bebas.

**Tabel 2. Uji Multikolinearitas**

Variance Inflation Factors  
Date: 12/10/22 Time: 17:21  
Sample: 1 36  
Included observations: 36

Variable	Coefficient Uncentered Variance	Centered VIF
C	6.456518	4.645827
X1	29.44165	6.217775
X2	17.73500	2.968462
X3	8.500988	1.529235
X4	10.10490	2.343356

Sumber : Hasil olah data Eviews

Untuk melihat apakah model mengalami multikolinearitas, jika nilai varian inflation faktor (VIF) lebih besar dari 10 maka variabel bebas tersebut memiliki persoalan multikolinieritas. Dari hasil uji multikolinearitas pada model ini, inflation faktor (VIF) pada  $X_1$ ,  $X_2$ ,  $X_3$  dan  $X_4$  < 10, sehingga dapat disimpulkan bahwa model ini tidak mengalami multikolinearitas.

**c. Uji Heteroskeditis**

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk menguji apakah model regresi terjadi ketidaksamaan varian dari residual satu pengamatan ke pengamatan lainnya.

**Tabel 3. Uji White**

Heteroskedasticity Test: White			
F-statistic	0.212109	Prob. F(12,23)	0.9961
Obs*R-squared	3.587010	Prob. Chi-Square(12)	0.9898
Scaled explained SS	2.201964	Prob. Chi-Square(12)	0.9990

Sumber : Hasil olah data Eviews

Berdasarkan hasil uji Heteroskedastisitas dengan uji white menggunakan Eviews dapat dilihat bahwa nilai probabilitas observasi  $R^2$  sebesar 0,9898 jika dibandingkan dengan tingkat resiko kesalahan yang diambil (digunakan  $\alpha = 5\%$ ),  $0,9898 > 0,05$  artinya residual digolongkan homoskedastisitas.

**d. Uji Autokorelasi**

Uji autokorelasi dilakukan melalui pengujian terhadap nilai Uji Durbin Watson untuk mengetahui ada atau tidaknya autokorelasi dalam suatu model regresi dengan cara membandingkan antara nilai Durbin Watson statistic dengan nilai Durbin Watson hitung.

Berdasarkan hasil uji dapat dilihat nilai Durbin Watson Statistik adalah 1,878828 atau lebih kecil dari 2 artinya model regresi ini dinyatakan tidak terdapat autokorelasi. Berdasarkan persamaan dan hasil pengujian–pengujian diatas, dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

1. Secara parsial, lokasi obyek property riil dan penyelenggara pra lelang berpengaruh negatif namun tidak signifikan terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Nilai koefisien



- regresi obyek property riil (1,662379) lebih besar dibandingkan dengan nilai koefisien regresi penyelenggara pra lelang (-0,943094).
2. Secara parsial, aksesibilitas menuju lokasi properti riil berpengaruh positif dan signifikan terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Nilai koefisien regresi aksesibilitas menuju lokasi properti riil (1,752100) lebih besar dibandingkan dengan nilai koefisien regresi cara penawaran lelang (0,032833) artinya pengaruh aksesibilitas lebih dominan daripada cara penawaran lelang.
  3. Secara simultan, dapat dilihat nilai Prob (F-statistik)  $0,038951 < \alpha = 0,05$  yang berarti faktor lokasi, aksesibilitas, penyelenggaraan pra lelang dan cara penawaran lelang secara bersama-sama berpengaruh terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
  4. Faktor lokasi, aksesibilitas, penyelenggaraan pra lelang dan cara penawaran lelang mampu mempengaruhi keberhasilan lelang di KPKNL Manado sebesar 17,6623% sedangkan sisanya sebesar dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian ini.

### Hasil Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh aksesibilitas yang lebih mudah akan meningkatkan keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Suprapno (2006), Novrizal (2007), Widodo (2008), Istina (2009) dan Susanto (2017). Hal tersebut sesuai dengan hasil uji t untuk variabel aksesibilitas menuju lokasi properti riil ( $X_2$ ) yang memiliki nilai probabilitas sebesar 0,0048. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ , Nilai probabilitas  $X_2$   $0,0048 < 0,05$ . Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel aksesibilitas menuju lokasi properti riil ( $X_2$ ) berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Berdasarkan hasil uji tersebut, masyarakat yang akan mengikuti lelang akan mempertimbangkan terkait aksesibilitas menuju objek lelang yang ditawarkan. Mereka beranggapan, bahwa semakin baik aksesibilitasnya maka semakin bagus nilai objek lelang tersebut di masa yang akan datang. Hal tersebut dimaklumi, karena tidak semua peserta lelang membeli objek lelang untuk investasi, namun ada juga yang berperan sebagai *reseller property* yang diperoleh dari hasil pembelian lelang.

Hasil penelitian terhadap variabel aksesibilitas ( $X_2$ ) sesuai dengan teori situs yang disampaikan oleh Fanning et. al. (1994: 54-59), yaitu tingkat kemudahan dalam perpindahan orang, barang, dan jasa diantara pusat-pusat aktivitas (*loci*) menyebabkan waktu dan biaya dalam beraktivitas semakin rendah, ini berarti *utility* dan nilai tapak yang semakin tinggi.

Untuk variabel lokasi obyek property riil ( $X_1$ ) yang memiliki nilai probabilitas sebesar 0,7614. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ , Nilai probabilitas  $X_1$   $0,7614 > 0,05$ . Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel lokasi obyek property riil ( $X_1$ ) tidak berpengaruh secara signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Hal ini tidak berarti membuktikan bahwa lokasi objek property riil tidak menjadi pertimbangan bagi masyarakat pada saat akan mengikuti lelang, namun masyarakat lebih cenderung realistis untuk menyesuaikan dengan kebutuhan dan dana yang dimiliki. Pada masa pandemi ini, masyarakat menjadi lebih selektif ketika akan membelanjakan uang yang bernilai cukup besar, sehingga mereka tetap akan mengikuti lelang namun dengan mencari pilihan lain yang tetap memiliki nilai investasi sepadan.

Variabel penyelenggara pra lelang ( $X_3$ ) memiliki nilai probabilitas sebesar 0,7485. Pada tingkat signifikansi  $\alpha = 0,05$ , nilai probabilitas  $X_3$   $0,7485 > 0,05$ . Hal tersebut menunjukkan bahwa variabel penyelenggara pra lelang ( $X_3$ ) tidak berpengaruh signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado. Pada umumnya, *stakeholder* yang mengajukan permohonan lelang lebih memilih menggunakan jasa pra lelang dari Balai Lelang dengan beberapa pertimbangan, diantaranya terkait efektivitas pemasaran. Untuk *Stakeholder* yang merasa masih mampu untuk melakukan pemasaran sendiri, maka tidak perlu menggunakan jasa pra lelang dari Balai Lelang.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik beberapa kesimpulan diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Lokasi obyek property riil tidak berpengaruh secara signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
2. Aksesibilitas menuju lokasi properti riil berpengaruh secara signifikan dan berhubungan positif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
3. Penyelenggara pra lelang tidak berpengaruh signifikan dan berhubungan negatif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
4. Cara penawaran lelang tidak berpengaruh signifikan dan berhubungan positif terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.
5. Secara simultan, faktor lokasi, aksesibilitas, penyelenggaraan pra lelang dan cara penawaran lelang secara bersama-sama berpengaruh terhadap keberhasilan lelang di KPKNL Manado.

##### Saran

Berdasarkan hasil penelitian tersebut kami menyarankan beberapa hal sebagai berikut :

1. DJKN selaku penyelenggara lelang harus senantiasa melakukan promosi dalam rangka memperkenalkan lelang kepada seluruh masyarakat sehingga lelang menjadi semakin dikenal dan masyarakat memiliki animo untuk mengikuti lelang.
2. DJKN selaku pembuat peraturan menteri di bidang pelaksanaan lelang senantiasa melakukan inovasi terhadap penyelenggaraan lelang melalui mekanisme lelang internet, sehingga lebih mudah dan lebih *familiar* untuk digunakan oleh seluruh masyarakat, baik yang sering mengikuti lelang maupun yang sedang mencoba untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan lelang.
3. *Stakeholder* dalam mengajukan permohonan lelang, tidak harus selalu berpatokan pada lokasi objek lelang, namun perlu memperhatikan potensi lelang.
4. *Stakeholder* dapat memilah objek lelang yang memiliki aksesibilitas yang bagus untuk diajukan lelang, mengingat masyarakat yang berminat terhadap objek lelang sangat memperhatikan masalah aksesibilitas ke lokasi

#### DAFTAR PUSTAKA

- BULETIN PENELITIAN MAPPI : [https://mappi.or.id/mobile/files/1595602104-bulpenKPSPI\\_EdisiI\\_Juli2020\\_r2.pdf](https://mappi.or.id/mobile/files/1595602104-bulpenKPSPI_EdisiI_Juli2020_r2.pdf)
- Badan Pusat Statistik Propinsi Sulawesi Utara <https://sulut.bps.go.id/pressrelease/2019/02/06/469/pertumbuhan-ekonomi-sulawesi-utara-2018-.html>
- Badan Pusat Statistik Propinsi Sulawesi Utara, <https://sulut.bps.go.id/indicator/13/622/1/realisasi-pendapatan-daerah-pemerintah-provinsi-sulawesi-utara-menurut-jenis-pendapatan.html>
- Ginting, Josep May Hardi, Vekie A. Rumate dan Debby Ch. Rotinsulu, 2017, *Determinan Keberhasilan Lelang Hak Tanggungan*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Magister Ilmu Ekonomi, Universitas Sam Ratulangi.**
- Hanavia, Evie dan Widodo Tresno Novianto, Januari-Juni 2017, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No.1. KUHPerdara: <https://kejari-sukoharjo.go.id/file/a6d2803a1ea733394063e8f006d31912.pdf>**
- Marziah, Ainon, Sri Walny Rahayu dan Iman Jauhari, Agustus 2019, *Jurnal IUS* Vol.7, No.2**
- Nugrohandhini, Dwi dan Etty Mulyati, September 2019, Vol.4, Nomor 1, *Jurnal Bina Mulia Hukum*.**
- Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11 /Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019
- Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku



- Pada Kementerian Keuangan j.o Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- Setiawan, Nafiantoro Agus, 2005**, “Analisa Faktor yang Mempengaruhi Hasil Lelang Property : Studi Kasus Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Jakarta II” , *Tesis S-2*, PPS-UGM, Yogyakarta (tidak dipublikasikan).
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Susanto, Agus, 2017**, “Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palu tahun 2015-2016” , *Tesis S-2*, Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Ekonomi, Univesritas Sam Ratulangi.
- Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa
- Vendu Reglement : <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1908/189-1908-VR.htm>
- Vendu Instructie : <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1908/4-1908-VI.htm>