

**MEKANISME PENETAPAN HARGA LELANG RUMAH
“STUDI KASUS PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) DI KOTA BATAM”**

SITI MAISYITA

NIM: 2004020005



**Skripsi Ini Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Manajemen (S.M)**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS MARITIM
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
TA 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Siti Maisyita

Nim : 2004020005

Jurusan : Manajemen

Konsentrasi : Keuangan

Judul Skripsi : Mekanisme Penetapan Harga Lelang Rumah “Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Batam”.

Disetujui untuk digunakan dalam Skripsi.

Tanjungpinang, 22 Juli 2024

Menyetujui,

Dosen Pembimbing I



Ir. Firmansyah Kusasi, ST., MM
NIP.196706072021211002


Dosen Pembimbing II



Abdul Jalal, S.E., M.Si
NIP. 198508222019031012

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Manajemen
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim
Universitas Maritim Raja Ali Haji**



Abdul Jalal, S.E., M.Si
NIP. 198508222019031012

LEMBARAN PENGESAHAN

Nama : Siti Maisyita
Nim : 2004020005
Jurusan : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Maritim
Judul Skripsi : Mekanisme Penetapan Harga Lelang Rumah “Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Batam.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dosen Penguji dan telah revisi sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen (S.M) pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim Universitas Maritim Raja Ali Haji.

Menyetujui

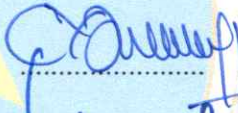
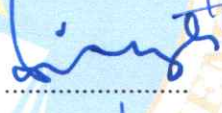



Dosen Pembimbing I


Ir. Firmansyah Kusasi, ST., MM
NIP. 1967060720211211002

Dosen Pembimbing II


Abdul Jalal, S.E., M.Si
NIP. 198508222019031012

Panitia Penguji

Nama	Jabatan	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Myrna Sofia, S.E., M.Si</u> NIP. 198207032015042001	Ketua Penguji		30/07/24
<u>Ir. Firmansyah Kusasi, ST., MM</u> NIP. 1967060720211211002	Penguji I		31/07/24
<u>Edinur Ilham, S.E., M.E</u> NIP. 199103072022031006	Penguji II		30/07/24
<u>Abdul Jalal, SE., M.Si</u> NIP. 198508222019031012	Penguji III		31/07/24
<u>Fradya Randa, S.E., M.E</u> NIP. 198909262022031005	Penguji IV		31/07/24

Tanggal Lulus : 30 Juli 2024

Plt Dekan Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Maritim


Dr. Suryadi, S.P., M.H
NIP. 197708052021211005

Mengetahui

Ketua Program Studi Manajemen


Abdul Jalal, S.E., M.Si
NIP. 198508222019031012



PERNYATAAN ORISINILITAS

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana baik di Universitas Maritim Raja Ali Haji maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Skripsi ini belum pernah dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku di Universitas Maritim Raja Ali Haji.

Tanjungpinang, 30 Juli 2024
Yang membuat pernyataan,



Siti Maisyita
NIM. 2004020005

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT serta shalawat dan salam kepada Rasulullah Nabi Muhammad SAW yang mana telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini untuk menjadi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Manajemen di Universitas Maritim Raja Ali Haji (UMRAH) di Tanjungpinang.

Dalam proses menyelesaikan skripsi ini, penulis tidak terlepas dari banyak pihak yang telah membantu, membimbing dan mendukung peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Allah SWT, atas segala nikmat sehat dan umur serta karunianya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan lancar, baik, dan benar.
2. Kepada kedua orang tua penulis yaitu emak dan abah beserta keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungannya dan juga motivasi kepada penulis untuk selalu sabar dan giat dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan benar hingga akhirnya skripsi ini selesai tepat waktu. Saya ucapkan terima kasih juga kepada kakak Rani Karlinda, S.Pd. dan abang Mohd.Randi Zulfikar, S.Pd. yang senantiasa membantu memberi masukan dan saran selama penulis mengerjakan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Agung Dhamar Syakti, S.Pi., DEA selaku rektor di Universitas Maritim Raja Ali Haji, yang telah memberikan izin dan fasilitas yang baik untuk penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Dr.Suryasi, S.P., M.H selaku Plt Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim Universitas Maritim Raja Ali Haji, yang telah memberikan izin kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Abdul Jalal, SE., M.Si selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim dan bapak Indra Firdyansyah, S.E., M.Si selaku sekretaris Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim di Universitas Maritim Raja Ali Haji, yang telah memberikan izin dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Firmansyah Kusasi, ST., MM selaku dosen pembimbing 1 dan bapak Bapak Abdul Jalal, SE., M.Si selaku dosen pembimbing 2, yang telah memberikan izin dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Segenap Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Maritim Jurusan Manajemen Universitas Maritim Raja Ali Haji yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang begitu banyak kepada penulis.
8. Kepada seluruh staff dan pegawai di KPKNL yang tidak bisa disebut satu-persatu, terima kasih sudah mensupport dan banyak memberikan saran/masukan kepada penulis dari penulis magang disana hingga saat ini.
9. Kepada kakak-kakak di grup Bimbingan TA kak Shinta, kak Astrid, dan kak Erin terima kasih karena sudah bersedia meluangkan waktunya untuk menyelesaikan tanya jawab pada penelitian ini. Terima kasih juga untuk segala saran, masukan dan motivasi mendorong kepada peneliti untuk bisa lebih semangat dalam menyelesaikan skripsi ini dan selalu mendengarkan keluh kesah peneliti ketika kesusahan dalam penyusunan skripsi ini.

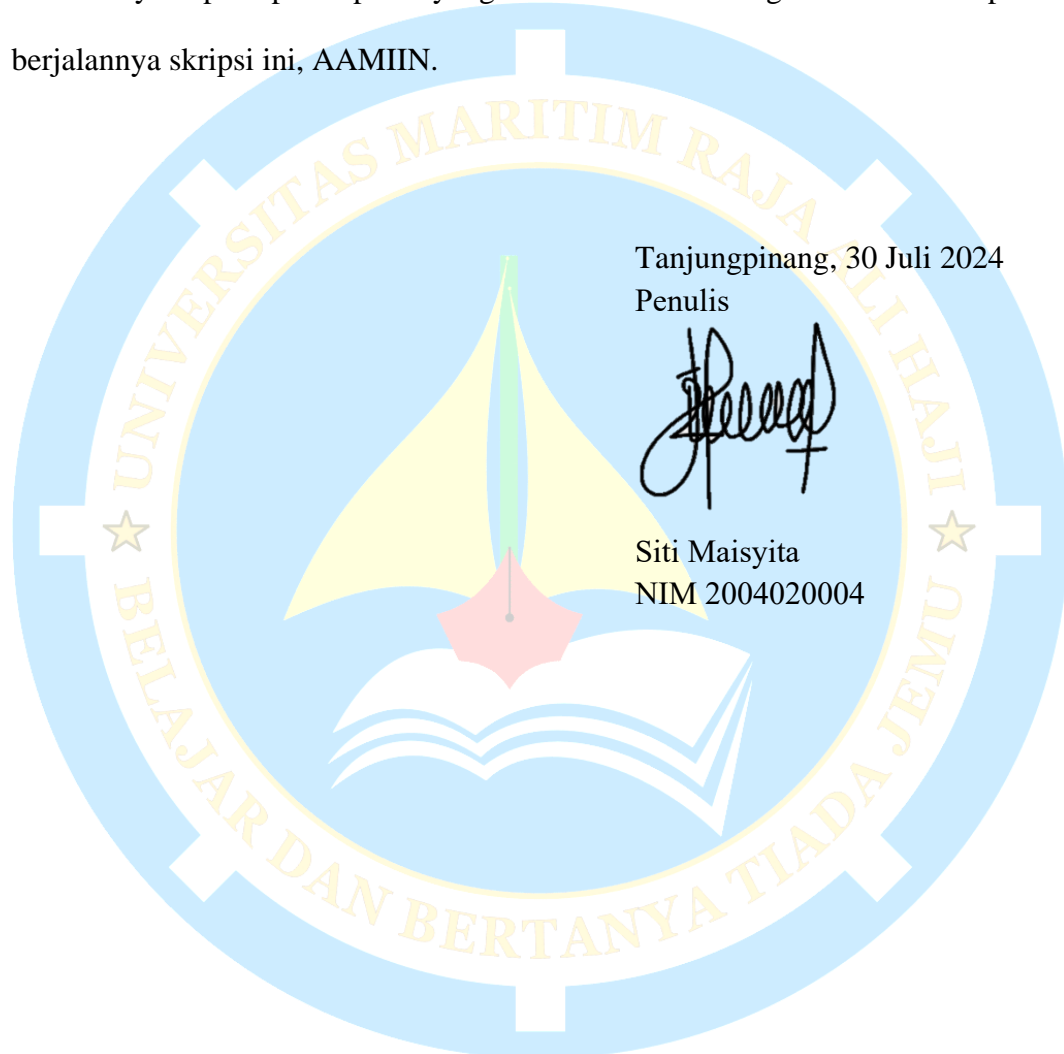
10. Kepada kawan-kawan seperjuangan Astuti, Deswita Elisabeth Situmeang, dan Elisabet Goh terima kasih sudah banyak membantu dan membimbing peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih sudah mau berjuang bersama dari awal hingga akhir masa kuliah ini dan mau melalui susah senang bersama. Peneliti berharap pertemanan kita tetap berlanjut di kemudian hari setelah menyelesaikan perkuliahan di Universitas Maritim Raja Ali Haji ini.

11. Kepada seluruh teman-teman dan juga sahabat penulis yang tidak bisa disebut satu-persatu baik itu teman dari lingkungan sekolah sampai di lingkungan perkuliahan, terima kasih untuk segala supportnya kepada peneliti.

12. Terakhir untuk penulis, terima kasih sudah mau berjuang dan bertahan dari awal sampai akhir meskipun setiap orang mempunyai permasalahan yang berbeda, tetapi ada begitu banyak cobaan dan rintangan selama pengerjaan skripsi ini dan mampu sabar, bertahan, dan berusaha sampai akhirnya skripsi ini selesai. Semoga penelitian yang dibuat bisa bermanfaat untuk semua orang dan berkah buat penulis sendiri aamiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangannya. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak yang bersifat membangun, selalu saya harapkan demi kesempurnaan dalam penyusunan skripsi ini. Semoga penelitian ini dapat memberikan wawasan yang lebih luas dan manfaat kepada pembaca.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati dan berbagai keterbatasan yang penulis miliki, penulis hadirkan laporan skripsi ini sebagai sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Manajemen Keuangan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta rahmat-Nya kepada pihak-pihak yang telah ikut mendukung dan membantu proses berjalannya skripsi ini, AAMIIN.



DAFTAR ISI

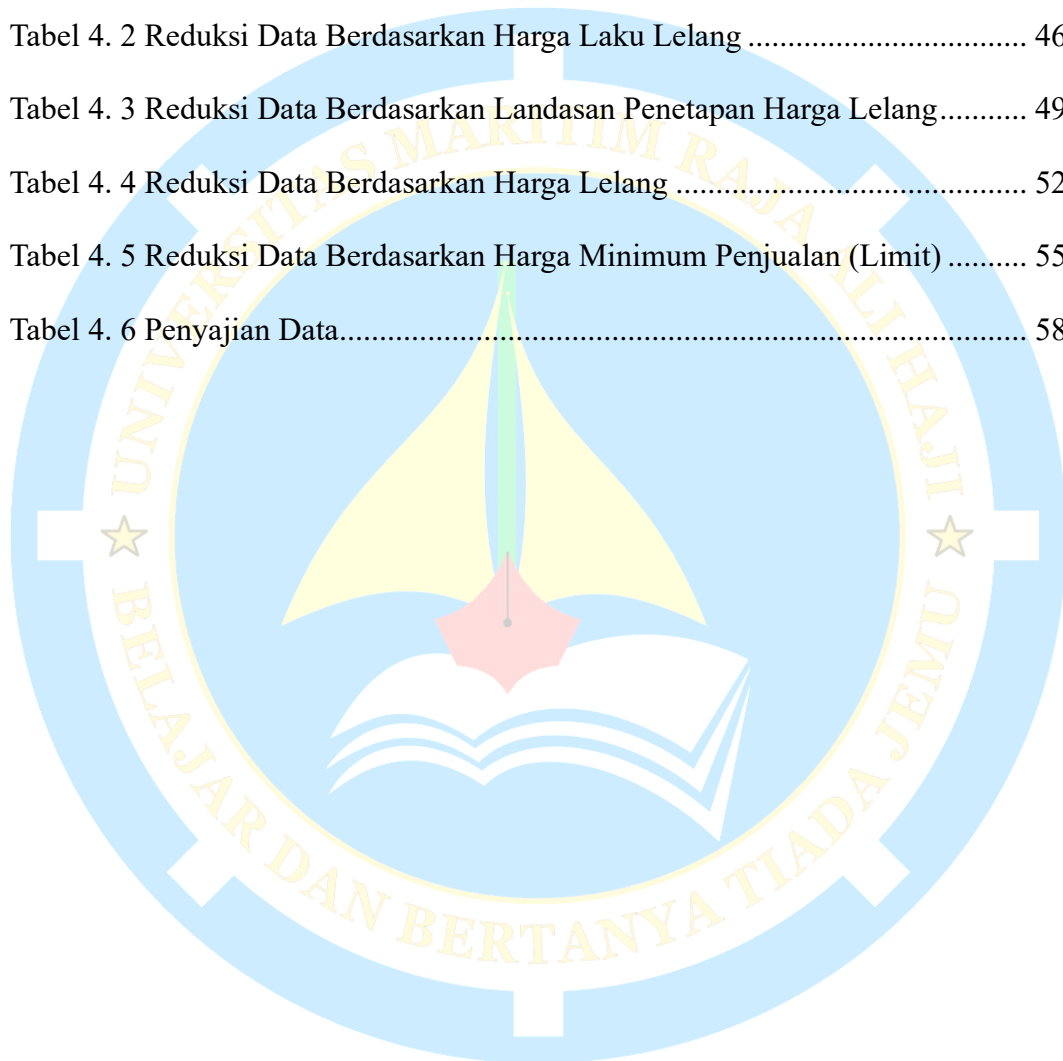
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINILITAS	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRAC	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I 1	
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	6
1.3 Rumusan Masalah	7
1.4 Batasan Masalah.....	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	7
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Sistematis Penelitian.....	8

BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN	11
2.1 Kajian Pustaka.....	11
2.1.1 Grand Theory	11
2.1.2 Pengertian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	12
2.1.3 Penetapan Harga Lelang.....	14
2.1.3.1 Harga Laku Lelang.....	14
2.1.3.2 Landasan Penetapan Harga Lelang.....	16
2.1.3.3 Harga Lelang	18
2.1.3.4 Harga Minimum Penjualan (Limit)	19
2.1.4 Lelang	20
2.1.5 Jenis-jenis Lelang.....	22
2.2 Review Penelitian Terdahulu.....	29
2.3 Kerangka Pemikiran.....	31
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	33
3.1 Metode Penelitian.....	33
3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	33
3.2.1 Data Primer.....	33
3.2.2 Data Sekunder	34
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data Wawancara	34
3.2.4 Teknik Pengumpulan Data Observasi.....	35
3.2.5 Teknik Pengumpulan Data Dokumentasi.....	35

3.3	Instrumen Penelitian.....	36
3.4	Teknik Analisis Data	36
3.5	Uji Keabsahan Data.....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		39
4.1	Deskripsi Unit Analisis/Observasi.....	39
4.1.1	Gambaran Umum Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang	39
4.1.2	Struktur Organisasi.....	43
4.1.3	Karakteristik Informan	43
4.1.4	Teknik Pengolahan Data.....	44
4.2	Pembahasan.....	61
4.2.1	Penetapan Harga Lelang.....	61
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		67
5.1	Kesimpulan	67
5.2	Saran	68
DAFTAR PUSTAKA		70
LAMPIRAN		72

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Review Penelitian Terdahulu.....	29
Tabel 4. 1 Karakteristik Informan	44
Tabel 4. 2 Reduksi Data Berdasarkan Harga Laku Lelang	46
Tabel 4. 3 Reduksi Data Berdasarkan Landasan Penetapan Harga Lelang.....	49
Tabel 4. 4 Reduksi Data Berdasarkan Harga Lelang	52
Tabel 4. 5 Reduksi Data Berdasarkan Harga Minimum Penjualan (Limit)	55
Tabel 4. 6 Penyajian Data.....	58



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	122
Gambar 2. 2 Website Resmi Informasi Tentang Lelang Rumah.....	266
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi KPKNL di Kota Batam	43

