

ANALISIS HARGA DISKON PADA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Nugroho Yonimurwanto¹, Teguh Warsito², Lamrahman³, Slamet Tri Jendra⁴

Politeknik Keuangan Negara STAN ^{1,2}

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta 2 ³

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan⁴

E-mail : nugrohoyoni1975@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
File Diterima: [9 Desember 2022] Revisi: [22 Desember 2022] Diterima: [28 Desember 2022] Kata Kunci: Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan, Harga Diskon	This study aims to determine the characteristics of the mortgage execution auction and analyze the factors that affect the discounted price in the mortgage execution auction. The variables to be analyzed include the number of bidders, the area of the object, the type of object, the subject of the seller, the type of auction, certificate of ownership, and the number of auctions. Based on auction data at Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 2 for 2021, the average discounted price for mortgage auctions is 23.98% lower than the market value of the valuation results. Using the least squares regression analysis, this paper shows that the number of bidders has a significant effect on reducing auction discounts, while other factors have no significant effect. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik lelang eksekusi hak tanggungan dan menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi harga diskon dalam lelang eksekusi hak tanggungan. Variabel yang akan dianalisis meliputi jumlah peserta lelang, luas objek, jenis objek, subjek penjual, jenis penawaran, sertifikat kepemilikan, dan jumlah lelang. Berdasarkan data lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta tahun 2021 dapat diketahui bahwa rerata harga diskon lelang hak tanggungan adalah sebesar 23,98% lebih rendah dari nilai pasar hasil penilaian. Penggunaan analisis regresi kuadrat terkecil menunjukkan jumlah peserta lelang berpengaruh signifikan memperkecil diskon lelang sedangkan faktor lain tidak berpengaruh signifikan.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lelang merupakan salah satu cara yang efisien untuk mengalokasikan barang dalam perekonomian (Dasgupta & Maskin, 2000; Morgan, 2001). Asas lelang “efisien” menuntut lelang hendaknya dilakukan dengan cepat dengan biaya murah, dan harga terbaik yang akan tercapai melalui persaingan (Bela et al., 2022). Setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang (Tista, 2013). Pengumuman ini mengakibatkan pelaksanaan lelang dapat diketahui dan diikuti oleh masyarakat luas yang akan mewujudkan persaingan dalam penawaran yang kompetitif sehingga harga lelang menjadi optimal (Suarti & Ismail, 2021; Zaki, 2017). Fakta menunjukkan lelang dianggap cenderung menjual aset bermasalah (Effendi, 2017). Lelang diidentikkan dengan eksekusi pengadilan serta prosedur lelang yang terlalu *rigid* sehingga lelang kurang diminati (Puspitaningrum et al., 2020).

Salah satu jenis lelang adalah lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang sering disebut dengan lelang HT (Triono & Wirawan, 2020). Lelang HT adalah penjualan atas barang jaminan hutang yang dibebani dengan Hak Tanggungan. Lelang HT cenderung sepi peminat bahkan seringkali atas pelaksanaan lelang HT dinyatakan tidak ada peminat (TAP). Lelang yang dinyatakan TAP frekuensinya cukup tinggi dan tingkat laku lelangnya rendah (Akyas & Maarif, 2020). Lelang TAP memungkinkan kreditur terus mengajukan lelang kembali sampai dengan lelang tersebut laku. Pengajuan lelang berulang-ulang jika dilihat secara ekonomi adalah suatu hal yang tidak efisien. Hal tersebut mengakibatkan semakin besar biaya yang ditanggung kreditur/ penjual baik dari biaya permohonan lelang, penilaian, maupun pengumuman lelang.

Lelang HT merupakan upaya terakhir pelunasan hutang debitur (Febrianto & Ayunda, 2019). Oleh karena itu, kreditur berusaha agar lelang HT terus dilakukan walaupun berulang-ulang sampai dengan barang lelang laku terjual. Apabila lelang dinyatakan TAP kreditur dapat mengajukan lelang ulang dengan menurunkan harga lelang dengan menyesuaikan nilai limit (Yuningsih et al., 2022). Penyesuaian nilai limit memungkinkan penawaran harga lelang menjadi lebih rendah dari nilai pasar, bahkan ada kreditur yang menurunkan nilai limit dibawah nilai likuidasi (Hutapea, 2020). Praktik tersebut akan berakibat harga lelang HT akan berada di bawah nilai pasar atau harga pasaran, yang di beberapa penelitian dikenal dengan harga diskon.

Di beberapa negara di Eropa, penjualan paksa/ lelang jaminan hutang debitur menunjukkan berkali-kali sepi dan di setiap kesempatan terjadi diskon lelang. Penelitian Donner et al. (2016) menerangkan penjualan paksa di Stockholm, Swedia atas apartemen dan rumah

tinggal yang terjual dengan harga diskon. Sedangkan di Olsztyn, Polandia, nilai penjualan paksa sekitar 22% lebih rendah jika dibandingkan dengan nilai pasar rata-rata (Renigier-Bifozor et al., 2018). Amoruso et al. (2020) menyebutkan rata-rata penurunan harga jual lelang adalah sekitar 36% jika dibandingkan dengan pasar tradisional. Penelitian Amoruso juga menunjukkan waktu dan karakteristik fisik seperti ukuran objek lelang terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap diskon harga lelang. Hasil yang berbeda dilakukan oleh Donner (2017) yang menunjukkan penyitaan menjadi penyebab utama terjadinya harga diskon dibanding faktor lain berupa karakteristik dari properti. Campbell et al. (2011) menemukan fakta bahwa penjual dapat menjual properti cenderung dengan harga lebih rendah karena alasan yang tidak terkait kondisi properti. Mereka lebih memilih penjualan cepat daripada memilih untuk mendapatkan harga yang tinggi melalui pelelangan.

Diskon harga lelang mungkin tidak akan terjadi ketika lelang dilakukan dengan lebih peserta lelang yang mengikuti. Semakin banyak peserta lelang maka persaingan harga akan terbentuk secara optimal, bahkan mungkin harga lelang laku akan melebihi nilai pasar.

Prosedur hukum lelang barang jaminan debitur di beberapa negara yang telah diuraikan, berbeda dengan di Indonesia. Penjualan lelang barang jaminan debitur yang wanprestasi di Indonesia dapat dilakukan berdasarkan *fiat executie* melalui penetapan pengadilan. *Fiat fiat executie* barang jaminan hutang akan didahului dengan proses penyitaan sebelum pelaksanaan lelang (Sonata, 2015). Di dalam praktik, kreditur lebih banyak memilih mengajukan lelang langsung melalui KPKNL karena mudah, murah, dan cepat dari pada *fiat executie* pengadilan (Suryadi & Marwanto, 2018). Fokus penelitian terkait lelang eksekusi HT di Indonesia sebagian besar dari sisi perlindungan hukum dan evaluasi atas faktor yang mempengaruhi keberhasilan lelang. Keberhasilan lelang eksekusi HT diukur dari barang yang dilelang laku terjual, walaupun harga lelang di bawah nilai pasar atau terjual dengan harga diskon.

1.2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini berusaha untuk mengetahui karakteristik lelang eksekusi Hak Tanggungan sesuai pasal 6, Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Studi juga dilakukan untuk mendapatkan faktor apa yang mempengaruhi harga lelang diskon pada lelang eksekusi HT, termasuk pengaruh jumlah peserta lelang, luas objek, jenis objek, subjek penjual, jenis penawaran, dan jumlah lelang pada harga diskon lelang eksekusi HT. Penelitian diharapkan juga bermanfaat bagi Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagai dasar pengambilan kebijakan pelaksanaan lelang serta simplifikasi proses lelang sehingga hasil

lelang lebih efisien dan diskon lelang menjadi rendah. Penelitian ini mencoba mengisi kekurangan referensi terkait harga diskon lelang Eksekusi, terutama terkait lelang eksekusi pasal 6 UUHT.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Lelang Indonesia

Lelang di Indonesia dapat diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Balai Lelang, dan Kantor Pejabat Lelang Kelas II. KPKNL melaksanakan jenis lelang eksekusi dan non eksekusi, sedangkan Balai lelang dan Kantor Lelang Kelas II melaksanakan lelang noneksekusi sukarela.

Lelang merupakan salah satu cara yang dapat dipilih dalam bertransaksi. Penjualan dengan melalui lelang diharapkan akan mewujudkan harga yang optimal melalui persaingan di antara peserta lelang. Pengumuman lelang adalah metode untuk memberitahukan akan rencana pelaksanaan lelang lelang, kepada khalayak umum sehingga lelang akan dapat diikuti banyak peserta. Calon peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan peserta lelang sebesar 20% sampai dengan 50% dari nilai limit untuk dapat menjadi peserta lelang (Noviandra et al., 2020). Peserta lelang akan melakukan penawaran lelang minimal sama dengan nilai limit. Penawaran dapat dilakukan secara lisan, tertulis maupun gabungan keduanya. Setiap pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh seorang pejabat lelang (PL). Lelang dapat dilaksanakan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang. PL akan mengesahkan setiap penawaran yang tertinggi sebagai pembeli/pemenang lelang (Metusala et al., 2021). Pemenang lelang akan dibuatkan kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli dalam rangka balik nama. Lelang dengan satu peserta lelang tetap dapat dilaksanakan. Jika satu peserta tersebut melakukan penawaran sama dengan nilai limit akan ditetapkan sebagai pemenang. Kondisi ini menunjukkan pelaksanaan lelang yang optimal melalui persaingan penawaran tidak terwujud. Harga yang tidak optimal sering kali menimbulkan gugatan dari debitur dianggap harga lelang yang laku terlalu rendah jauh dibawah harga pasar (Fahmi, 2018).

2.2. Jenis Lelang

Lelang di Indonesia dapat dilaksanakan untuk jenis lelang Eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela (Ngadijarno et al., 2006). Lelang Eksekusi dilaksanakan berdasarkan putusan atau penetapan oleh pengadilan atau dokumen lain yang identik/sama dengan putusan/penetapan oleh pengadilan termasuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan melalui Lelang. Lelang Noneksekusi

Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Jenis dari lelang eksekusi di antaranya adalah lelang eksekusi pengadilan dan lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) (Triono & wirawan, 2020).

2.3. Eksekusi Hak Tanggungan Jaminan Hutang Debitur Wanprestasi

Lelang merupakan salah satu instrumen yang digunakan oleh lembaga keuangan perbankan untuk memulihkan kredit bermasalah. Lelang juga menjadi instrumen untuk menjual hasil sitaan aparat penegak hukum. Pelaksanaan lelang eksekusi harus melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) - Direktorat Jenderal kekayaan Negara (DJKN). Lelang hak tanggungan melalui KPKNL menjadi langkah penyelesaian debitur wanprestasi secara efektif dan menjadi jalan terakhir yang ditempuh oleh kreditur (Ningsih, 2021).

Pasal 20 UUHT menjelaskan kreditur dapat menempuh tiga cara untuk menyelesaikan pelunasan hutang jika debitur cidera janji melalui eksekusi jaminan hutang debitur. Pertama, eksekusi melalui *parate executie*, kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan yang ketiga dengan penjualan sendiri oleh kreditur secara dibawah tangan. Eksekusi sesuai titel eksekutorial pada Sertifikat HT mengikuti ketentuan hukum acara perdata Pasal 224 H.I.R., Pasal 258 R.Bg (Jayanti & Darmawan, 2018). Penjualan di bawah tangan harus didasarkan pada kesepakatan antara debitur selaku pemberi HT dengan kreditur sebagai pemegang HT.

Pasal 6 UUHT menyebutkan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa bila debitur cidera janji maka pemegang HT peringkat pertama dapat mengajukan lelang tanpa melalui fiat eksekusi pengadilan (Tanuwidjaya, 2016).

2.4. Harga Pokok Lelang

Harga pokok lelang merupakan harga penawaran tertinggi yang disahkan oleh pejabat lelang. Setiap pelaksanaan lelang, pejabat lelang akan menawarkan barang yang dilelang minimal sama dengan nilai limit. Nilai limit merupakan batas minimal penawaran terendah yang diajukan oleh peserta lelang. Setiap pelaksanaan lelang, pemohon lelang/ penjual harus menyampaikan nilai limit kecuali untuk lelang noneksekusi sukarela untuk objek lelang berupa barang bergerak.

Nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian penilai, bisa juga hasil taksiran dari penaksir. Besaran nilai limit adalah minimal sama dengan nilai likuidasi dan tertinggi sama dengan nilai pasar untuk lelang eksekusi HT (Anita, 2022). Nilai limit dapat diubah dalam pengajuan lelang ulang dengan syarat disertai laporan penilai/penaksiran yang masih berlaku. SPI 101, 2018, menjelaskan nilai pasar adalah:

“ estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan”.

Sedangkan definisi dari nilai likuidasi sebagai sejumlah uang yang mungkin terealisasi ketika satu/ sekelompok aset dipindahtangankan satu per satu. Definisi yang lain, nilai likuidasi adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran yang layak (SPI 102, 2018). Nilai likuidasi akan diperlukan dalam lelang eksekusi/penjualan paksa dengan karakteristik kondisi penjual tidak berniat menjual, dan pembeli mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual/pemilik barang.

2.5. Harga Lelang Diskon

Walaupun dipandang sebagai cara yang efisien, harga lelang eksekusi umumnya akan berada di bawah harga pasar yang disebut diskon harga lelang, seperti lelang eksekusi jaminan hutang (Lelang HT). Besaran diskon merupakan selisih antara nilai pasar hasil penilaian dengan harga lelang (Renigier-Bitozor, 2018). Diskon harga ini menyiratkan terjadinya inefisiensi di pasar real estat (Conklin et al., 2022). Fakta ini juga mengakibatkan proses lelang menjadi rentan gugatan. Gugatan ini salah satunya diakibatkan karena harga lelang dianggap rendah.

Studi Amoruso et al. (2020) menunjukkan bahwa lelang di Itali mampu menarik pembeli potensial untuk digunakan sendiri karena tertarik harga lelang yang turun rata-rata 31% lebih rendah daripada harga di pasaran. Penelitian yang dilakukan oleh Donner (2017) menunjukkan pembeli mengambil keuntungan dari diskon dan sebagian kecil telah membeli lebih dari satu agunan. Pasar lelang real estat di kota utama Milan dan Bologna memiliki diskon rata-rata 44% dari harga jual, jika dibandingkan dengan harga pasar, sedangkan di Kota Bari dan Florence diskon lelang adalah antara 31% dan 36%. Penelitian Donner (2016) menunjukkan penjualan paksa di Stockholm, Swedia atas barang sitaan mengakibatkan adanya harga diskon, pada

penjualan paksa jaminan berupa rumah dan apartemen. Penjualan paksa apartemen yang waktunya terbatas dijual dengan diskon 29,1%. Donner (2017) menemukan bahwa pembeli rumah di Swedia melalui penjualan lelang mendapatkan pengembalian tahunan yang berlebih sebesar 7,6–10,7% selama periode kepemilikan, dan omset setelah lelang barang sitaan delapan kali lebih tinggi daripada pasar non-paksa karena pembeli memanfaatkan diskon. Penelitian yang lain diskon rata-rata sebesar 7,9% untuk lelang penyitaan atas apartemen di Swedia. Penelitian yang lain oleh Mocking & Overvest (2017) memperkirakan diskon harga rumah di Belanda adalah sebesar 0,6% atas penjualan paksa. Sementara studi oleh Renigier-Bitozor et al., (2018) menemukan bahwa nilai jual paksa sekitar 22% lebih rendah di Olsztyn-Polandia dibandingkan nilai pasar rata-rata, sedangkan di Bari- Italia sekitar 45% lebih rendah dari harga pasar rata-rata.

2.6. Faktor Harga Lelang Diskon

Penelitian yang dilakukan oleh Amoruso et al. (2020) menjelaskan masalah utama terkait munculnya harga diskon atas lelang agunan kredit di Italia terkait dengan waktu lelang. Rata-rata 1.533 hari objek lelang untuk mendapatkan pembeli, bahkan rentang waktu yang lebih lama terjadi di Cicilia, yang memiliki rata-rata 8 tahun. Hal tersebut terjadi karena jumlah investor segmen lelang sangat terbatas, yang tertarik pada harga yang murah. Selain terkait waktu, karakteristik fisik objek juga memengaruhi nilai diskon lelang. Penelitian Amoruso tersebut menunjukkan hubungan diskon antara harga jual dan nilai jual paksa terkait dengan fitur fisik, karakteristik tren pasar perumahan lokal, dan variabel waktu yang dipresentasikan oleh panjang prosedur pelaksanaan lelang. Karakteristik fisik berupa ukuran terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap diskon. Hal tersebut dapat dibenarkan mengingat fakta bahwa properti real estat yang lebih besar biasanya lebih sulit untuk dipasarkan daripada aset yang lebih kecil.

Azasu (2016) menemukan bahwa hasil lelang akan sangat dipengaruhi oleh kondisi objek dan lokasi objek tersebut. Kondisi fisik yang bagus dan lokasi yang strategis cenderung membuat harga lelang menjadi relatif tinggi, namun susah mendapatkan pembeli. Kondisi ini tentu akan menjadikan lelang tidak mudah laku dan ada kecenderungan untuk diturunkan harganya ketika diajukan lelang ulang.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Data

Penelitian ini bersifat diskriptif kuantitatif. Data yang dikumpulkan diolah secara statistik diskriptif untuk mengetahui karakteristik lelang HT. Faktor dari harga lelang diskon dianalisa menggunakan regresi berganda.

Hasil olahan akan dianalisa lebih lanjut menggunakan studi literatur yang relevan.

3.2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data realisasi pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan serta data register lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 2 dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2022.

4. HASIL PENELITIAN

4.1. Karakteristik Lelang HT

Penelitian ini menggunakan data lelang hak tanggungan berdasarkan data register lelang pada Kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta 2 selama tahun 2021. Pada tahun 2021 terdapat 89 lelang HT laku terjual untuk berbagai jenis objek lelang barang tetap. Penelitian ini berfokus pada obyek lelang tanah dan bangunan yang tidak menggunakan konsep *stratatile*, sehingga apartemen, rumah susun tidak digunakan dalam penelitian ini. Beberapa data yang *outlier* juga tidak dimasukkan dalam analisis penelitian ini. Akhirnya diperoleh data sejumlah 79 lelang laku yang digunakan dalam penelitian ini.

Karakteristik dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di didasarkan pada analisis deskriptif hasil olah data dengan menggunakan aplikasi *evIEWS*. Analisa yang digunakan meliputi mean, median, maksimum, minimum. Penelitian juga menganalisis terkait standar deviasi dari variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian.

Adapun variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Jumlah Lelang Ulang (JUML), luas objek lelang (LUAS), Jenis Objek Lelang (OBJK), Pemohon lelang/Penjual Lelang (PENJ), Jenis Penawaran (PNWR), Jumlah Peserta lelang (PSRT), Sertifikat Bukti Kepemilikan (SERT), sedang kan variabel terikat yang digunakan adalah Harga Lelang Diskon (DISK).

Harga diskon ini merujuk pada selisih antara nilai pasar hasil penilaian dari penilai dikurangi dengan harga lelang (Renigier-Bitozor et al., 2018) dalam bentuk persentase (Amoruso et al., 2020). Persentase harga Lelang Diskon dihitung dengan formula:

$$\text{Diskon Lelang} = \frac{\text{Nilai pasar} - \text{Pokok lelang}}{\text{Nilai pasar}}$$

Pokok lelang adalah penawaran tertinggi yang disahkan oleh pejabat lelang sebagai penawaran tertinggi dan penawar dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Penawaran tertinggi tersebut ditetapkan sebagai harga lelang.

Variabel jumlah lelang ulang (JUMP) adalah frekuensi pelaksanaan untuk objek yang sama dan debitur yang sama dilakukan hingga lelang itu laku, sedangkan variabel LUAS menggunakan luas objek lelang berupa

tanah. Jenis obyek lelang (OBJK) menunjuk pada barang apa yang dilelang dengan menggunakan variabel *dummy* 0 untuk tanah dan bangunan dan 1 untuk tanah saja, begitu juga variabel penjual lelang (PENJ) menggunakan *dummy* 0 untuk bank BUMN dan 1 untuk bank swasta.

Variabel penawaran (PNWR) adalah cara penawaran yang digunakan dalam pelaksanaan lelang. Tata cara penawaran dikelompokkan menjadi 2 yaitu penawaran terbuka dan penawaran tertutup tanpa kehadiran peserta lelang di tempat lelang dengan menggunakan aplikasi *e-auction*., dengan *dummy* 0 untuk penawaran tertutup dan 1 untuk penawaran terbuka. Jumlah Peserta lelang (PSRT) didasarkan pada data jumlah peserta lelang yang disahkan sebagai peserta lelang setelah mereka menyetorkan uang jaminan peserta lelang, sedangkan variabel bukti kepemilikan hak (SERT) merujuk pada jenis hak yang melekat pada objek yang dilelang sesuai dengan sertifikat bukti kepemilikan objek. Variabel ini merupakan variabel *dummy* dengan pengelompokan sebagai berikut: 0 untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dan 1 untuk sertifikat selain SHM.

Berdasarkan analisis diskriptif, menunjukkan bahwa secara umum harga lelang laku atas lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terjual di bawah nilai pasar atau secara literatur dijual pada harga diskon (DISK1). Hasil statistik diskriptif data kuantitatif atas variabel bebas dan terikat yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut.

Tabel 1
Analisis Deskriptif

	DISK	JUML	LUAS	PSRT
Mean	0.239760	1.473684	195.7895	1.105263
Median	0.250997	1.000000	135.0000	1.000000
Maximum	0.363333	4.000000	610.0000	3.000000
Minimum	0.044557	1.000000	54.00000	1.000000
Std. Dev.	0.056927	0.824196	144.3678	0.349436
Sum	18.22174	112.0000	14880.00	84.00000
Observations	76	76	76	76

Sumber: Olahan Eviews Versi 10

Berdasarkan analisis deskriptif tersebut, dapat diketahui bahwa rerata diskon harga lelang eksekusi hak tanggungan sebesar 23,98 persen dari nilai pasar berdasarkan hasil penilaian oleh penilai. Nilai ini sedikit lebih tinggi dari temuan (Renigier-Bitozor et al. (2018) dengan kasus di Polandia namun masih di bawah temuan Amoruso et al. (2020). Median harga lelang diskon sebesar 25,1%. Maksimum harga lelang eksekusi HT pada tahun 2021 terdiskon sebesar 25% dan terendah 4,5% dari nilai pasar hasil penilaian. Standar deviasi atas harga lelang diskon sebesar 5,7%. Objek lelang ada yang laku terjual dalam sekali pelaksanaan lelang, walaupun ada juga objek lelang

baru laku setelah diajukan lelang ulang (JUML) sampai dengan 4 kali pelaksanaan lelang. Luas objek lelang HT berupa tanah yang dijual selama tahun 2021 kurang dari 1.000m². Rerata luasan tanah objek lelang 195m², dengan objek lelang tanah terluas adalah 610m² dan terkecil seluas 54m².

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sama kondisinya dengan lelang di beberapa kota di Eropa yang masih sepi peminat. Mayoritas peserta lelang HT hanya diikuti 1 peminat, rata-rata peserta lelang sebanyak 1,1 orang dengan peserta terbanyak dalam satu pelaksanaan lelang diikuti oleh 3 peserta lelang.

Sedangkan hasil analisa untuk variabel yang lain berupa OBJK, PENJ, PNWR, SERT dimana kesemuanya merupakan *dummy variable* adalah sebagai berikut.

Tabel 2
Variabel bebas

Variabel	Keterangan	Jumlah	Total Observasi
OBJK	Tanah dan bangunan (0)	70	76
	Tanah (1)	6	
PENJ	BUMN (0)	68	76
	NonBUMN (1)	8	
PNWR	Tetutup (0)	74	76
	Terbuka (1)	2	
SERT	SHM (0)	57	76
	Selain SHM (1)	19	

Sumber: Register Lelang (Diolah)

Bedasarkan data yang dipergunakan dalam penelitian ini, sesuai Tabel 2 dapat diketahui bahwa mayoritas objek lelang pada KPKNL Jakarta 2 pada tahun 2021 didominasi oleh tanah berikut bangunan dengan sertifikat bukti kepemilikan hak berupa Hak Milik. Pemohon lelang atau penjual lelang banyak berasal dari perbankan milik pemerintah/Badan Usaha Milik Negara. Selain itu pemohon lelang menginginkan tata cara penawaran dilakukan secara tertutup tanpa kehadiran peserta lelang menggunakan aplikasi *e-auction* pada porta lelang www.lelang.go.id.

4.2. Faktor Yang Berpengaruh Pada Harga Lelang Diskon

Untuk mengetahui signifikansi hubungan beberapa faktor yang disebut sebelumnya, penelitian ini menggunakan analisis regresi. Hasil regresi menunjukkan bahwa jumlah peserta lelang berpengaruh secara signifikan terhadap harga lelang diskon. Hubungan antara harga lelang diskon dengan jumlah peserta menunjukkan arah yang negatif (berlawanan arah). Hal ini menunjukkan bahwa apabila jumlah peserta lelang semakin meningkat maka harga

diskon lelang semakin kecil/turun. Hal ini wajar karena ketika peserta lelang lebih banyak maka terjadi persaingan, sehingga harga penawaran awal yang minimal sebesar nilai limit akan terlampaui. Akhirnya dengan kompetisi maka harga laku akan semakin mendekati nilai pasar. Hal ini mengakibatkan deviasi nilai pasar dan harga lelang semakin kecil. Penelitian ini mengkonfirmasi penelitian Gaffar et al., 2018, yang menyatakan jumlah peserta lelang berpengaruh secara signifikan pada keberhasilan lelang.

Tabel 3
Hasil Regresi

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
JUML	0.013128	0.008414	1.560195	0.1187
LUAS	5.37E-05	5.36E-05	1.003523	0.3156
OBJK	0.015810	0.038617	0.409390	0.6823
PENJ	-0.012074	0.032808	-0.368026	0.7129
PNWR	-0.041790	0.044811	-0.932575	0.3510
PSRT	-0.056388	0.019984	-2.821711	0.0048
SERT	0.002337	0.016856	0.138637	0.8897
C	0.273853	0.026090	10.49630	0.0000

Sumber: Olahan Eviews versi 10

Sementara itu terkait variabel fisik barang yang dilelang berupa luas tanah (LUAS) dan objek lelang (OBJK), tidak berpengaruh pada harga lelang diskon. Hal senada dengan penelitian Donner (2017) yang menunjukkan ukuran objek lelang sebagai bagian dari karakteristik fisik objek lelang tidak berpengaruh terhadap harga diskon. Lebih lanjut Donner menjelaskan kondisi penyitaan lebih mempengaruhi harga lelang diskon.

Variabel jumlah lelang ulang juga tidak berpengaruh pada harga lelang diskon, ini berbeda dengan penelitian Ong (2006) yang menemukan bahwa waktu untuk pelelangan ulang digunakan penjual sebagai proses pencarian penawar baru yang memiliki efek negatif pada harga lelang. Perbedaan hasil ini terjadi karena pelaksanaan lelang ulang yang dilakukan tidak semata-mata menurunkan harga lelang agar laku. Setiap harga lelang ulang harus tetap didasarkan pada hasil penilaian yang masih berlaku dan tidak boleh lebih rendah dari nilai likuidasi.

Untuk variabel bebas yang lain: penjual/pemohon Lelang (PENJ) tidak berpengaruh pada harga diskon. Pun demikian untuk variabel jenis sertifikat bukti kepemilikan hak/ SERT tidak berpengaruh pada harga diskon, termasuk variabel cara tidak berpengaruh pada harga lelang diskon.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Karakteristik lelang Hak tanggungan di KPKNL Jakarta 2 didominasi permohonan lelang dari perbankan BUMN

dengan penawaran secara tertutup. Harga hasil lelang laku rata-rata dibawah nilai pasar atau terdiskon sebesar 23,98%. Faktor jumlah peserta lelang mempunyai pengaruh yang signifikan secara negatif pada harga lelang diskon.

5.2. Saran

KPKNL dapat membentuk katalog pembeli lelang potensial, sehingga dapat disampaikan pengumuman lelang HT yang lebih efektif untuk meningkatkan jumlah peminat lelang, berikut perangkat hukum yang mendukung.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Peningkatan jumlah peserta lelang menjadikan deviasi antara nilai pasar dan harga lelang menjadi semakin kecil dan harga jual semakin mendekati nilai pasar. Artinya harga lelang diskon untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan semakin rendah. Oleh karena itu jumlah kepesertaan pembeli lelang harus ditingkatkan dengan pembentukan katalog pembeli lelang potensial. Pegawai DJKN hendaknya menjadi *influencer* untuk meningkatkan ketertarikan masyarakat pada *platform e-auction* pada www.lelang.go.id, maupun media lelang tersebut dapat dipasarkan melalui media sosial yang memiliki rating penggunaan/pemanfaatan yang tinggi oleh masyarakat yang tinggi, dan hal ini tentunya perlu dukungan dengan payung hukum yang memadai.

Penelitian ini didasarkan pada data lelang untuk jangka satu tahun dengan jumlah data lelang Hak tanggungan yang laku sangat terbatas, sehingga penelitian kedepan dapat digunakan data dengan rentang waktu yang relatif lama.

DAFTAR PUSTAKA

- Akyas, M., & Maarif, F. (2020). 112 Tahun Lelang di Indonesia: Eksistensi, Peran, dan Pengembangannya di Era Digital. *Media Kekayaan Negara Edisi 34 Tahun XI 2020*, 18–27. www.djkn.kemenkeu.go.id
- Amoruso, P., Mariani, M., D'Amato, M., & Didonato, R. (2020). Italian Auction Market: Features of Discounted Forced Sale Price. *Real Estate Management and Valuation*, 28(3), 12–23. <https://doi.org/10.1515/remav-2020-0020>
- Anita, M. (2022). Penilaian untuk Tujuan Perpajakan Lainnya: Penentuan Harga Limit Lelang Kendaraan Bermotor. *Jurnal Manajemen Keuangan Publik*, Vol 6(No 1), 15–31.
- Azasu, S. (2016). *Auctions in the Real Estate Market – a Review*. <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.3644.9362>
- Bela, A. N., Leviza, J., & Devi, T. K. (2022). Perlindungan Hukum Pemenang Lelang (Online) Hak Tanggungan di KPKNL Medan Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 132 /04/2019. *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 3(No.2), 326–357. <https://doi.org/https://doi.org/10.30743/jhah.v3i2.5358>
- Campbell, J. Y., Giglio, S., & Pathak, P. (2011). Forced Sales and House Prices. *American Economic Review*, 101(5), 2108–2131. <https://doi.org/10.1257/aer.101.5.2108>
- Conklin, J. N., Coulson, N. E., Diop, M., & Mota, N. (2022). *An Alternative Approach to Estimating Foreclosure and Short Sale Discounts*. <https://ssrn.com/abstract=4007396>
- Dasgupta, P., & Maskin, E. (2000). Efficient Auctions. *The Quarterly Journal of Economics*, 115(2), 341–388. <https://www.jstor.org/stable/2586997>
- Donner, H. (2017). Foreclosures, Returns, and Buyer Intentions. *Journal of Real Estate Research*, 39(2), 189–214. <https://doi.org/10.1080/10835547.2017.12091469>
- Donner, H., Song, H.-S., & Wilhelmsson, M. (2016). Forced Sales and Their Impact on Real Estate Prices. *Journal of Housing Economics*, 34, 60–68. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jhe.2016.08.002>
- Effendi, Lu. (2017). Kontribusi Pelaksanaan Lelang terhadap Perekonomian Indonesia. *Media Kekayaan Negara Edisi Nomor 25*, 22–26.
- Fahmi, R. (2018). Pelelangan Objek Jaminan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah. *PETITA: JURNAL KAJIAN ILMU HUKUM DAN SYARIAH*, Vol. 3(No.1), 47–63. <https://doi.org/10.22373/petita.v3i1.36>
- Febrianto, S., & Ayunda, D. (2019). The Implementation of Execution Auction by Creditors on Debtor Rights' Guarantee in the Office of State Assets and Auction Services (KPKNL). *International Journal of Innovation, Creativity and Change*. *Www.Ijicc.Net*, 10(5). www.ijicc.net
- Gaffar, S., Herwany, A., & Layyinaturobbaniyyah. (2018). The Influence of the Number of Bidders and E-Auction Bidding Types on the Auction Price Premiums: Study of Real Property Mortgage Auction in Bandung, Indonesia. *International Journal of Economics, Commerce and Management*, VI(2), 638–648. <http://ijecm.co.uk/>
- Hutapea, J. A. P. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang

- Tidak Mencapai Nilai Maksimum (Studi Kasus : Putusan Pengadilan Purwokerto). *National Conferences on Law Studies (NCOL)*, 448–463.
- Jayanti, O., & Darmawan, A. (2018). Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan (Auction of Land Collateral Which Bound by Mortgage Rights). *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20(3), 457–472.
<https://doi.org/10.24815/kanun.v20i3.10830>
- Metusala, M. J., Sondakh, J. J., & Gerungai, N. Y. T. (2021). The Evaluation of Mandatory Non-Execution Auction Procedure of State Assets at Sam Ratulangi University by Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado. *Jurnal EMBA*, 9(2), 71–82.
- Mocking, R., & Overvest, B. (2017). Direct and Spillover Effects of Forced Sales on House Prices: Evidence from the Netherlands. *Journal of Housing Economics*, 38, 50–61.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.10.002>
- Morgan, J. (2001). Efficiency in Auctions: Theory and Practice. *Central Bank Operations: Theory and Evidence*. www.wps.princeton.edu/~rjmorgan.
- Ngadijarno, F. X., Indrilistiani, I., & Laksito, N. E. (2006). *Lelang: Teori dan Praktik*. Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah (PKPAP), Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan .
- Ningsih, A. (2021). Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan. *Arena Hukum*, 14(3), 546–566.
<https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01403.7>
- Noviandra, N., Marjo, & Utama, K. W. (2020). Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang. *Diponegoro Law Journal*, 9(2), 403–414.
- Ong, S. (2006). Price Discovery in Real Estate Auctions: The Story of Unsuccessful Attempts. *Journal of Real Estate Research*, 28(1), 39–60.
<https://doi.org/10.1080/10835547.2006.12091171>
- Puspitaningrum, L., Wirawan, A., Keuangan, P., Stan, N., Kunci, K., Lelang, R., Digital, A. L., Elektronik, D., & Tangan Elektronik, T. (2020). Konstruksi Akta Lelang Digital (Digital Signature) di Indonesia. *Indonesia Rich Journa*, 1(1), 1–14.
- Renigier-BiŁozor, M., Walacik, M., Źróbek, S., & d’Amato, M. (2018). Forced sale discount on property market – How to assess it? *Land Use Policy*, 78, 104–115.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.026>
- Sonata, D. L. (2015). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2).
<https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>
- Suarti, E., & Ismail, A. (2021). Pelaksanaan Lelang oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang. *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum*, 06(01).
<https://doi.org/https://doi.org/10.24967/jcs.v6i1.1429>
- Suryadi, I. M. A. P., & Marwanto. (2018). Pengaturan Eksekusi Barang Jaminan melalui Undang-Undang Hak Tanggungan. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*.
- Tanuwidjaya, T. (2016). Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(1).
<https://doi.org/https://doi.org/10.24246/jrh.2016.v10.i1.p99-109>
- Tista, A. (2013). Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia. *Al’ Adl*, V(10), 46–70.
- Triono, D., & wirawan, A. (2020). *Pengetahuan Lelang*. Unit Penerbitan PKN STAN.
- Yuningsih, D., Sanib, S. S., Sjaiful, M., Haris, O. K., Ruliah, R., & Lamaronta, B. (2022). Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari. *Halu Oleo Legal Research*, 4(2), 149–167.
<https://doi.org/10.33772/holresch.v4i2.41>
- Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2).
<https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>

Peraturan:

Standar Penilaian Indonesia, Tahun 2018

Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah