

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) (2014,190) menyatakan bahwa lelang di masa mendatang tidak hanya menjalankan perannya sebagai media transaksi jual beli barang, tetapi lebih berkembang dan memiliki fungsi strategis dalam mendukung pendapatan negara. Untuk mencapai hal tersebut, Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN DKI Jakarta sebagai salah satu kantor wilayah di DJKN diharapkan dapat menjadi salah satu pendukung utama. Hal tersebut terlihat dari penetapan target pokok lelang tertinggi yakni mencapai Rp 1.370.000.000.000,00 pada tahun 2015. Angka tersebut berbeda jauh dibandingkan dengan target pada Kanwil DJKN Jawa Barat dengan target pokok lelang tertinggi kedua yang Rp 364.272.124.000,00. Selain itu khusus di Wilayah DKI Jakarta, Direktorat Lelang DJKN sejak tahun 2011 juga melaksanakan *auction on clinic* yaitu upaya *marketing* untuk lebih mengenalkan lelang pada masyarakat. Namun demikian, pada tahun 2015 realisasi pokok lelang pada Kanwil DJKN DKI Jakarta mencapai Rp 849.865.635.800,00 atau hanya sebesar 62,03% dari target yang telah ditentukan.

Lelang di Kanwil DJKN DKI Jakarta pada tahun 2015 sebagian besar berupa Lelang Eksekusi Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mencapai Rp 406.203.800.000,00 dengan jumlah frekuensi sebanyak 1.157 kali, sedangkan penyumbang kedua adalah Lelang Eksekusi Gadai sebesar Rp 200.200.000.000,00 dengan jumlah frekuensi sebanyak 1 kali. DJKN (2014) menyebutkan bahwa Lelang Eksekusi UUHT merupakan salah satu “primadona” dalam mencapai target Indeks

Kinerja Utama (IKU) pelaksanaan lelang. Dengan demikian, Lelang Eksekusi UUHT merupakan salah satu sumber utama DJKN dalam mencapai target IKU pelaksanaan lelang.

Besarnya hasil lelang dipengaruhi oleh deviasi/selisih antara harga lelang dengan harga limit. Dengan demikian, semakin besar selisih tersebut maka hasil bersih lelang akan bertambah besar (Marwan Amdar, 2011). Namun demikian, jika dibandingkan antara tahun 2015 dengan tahun 2014, maka telah terjadi penurunan deviasi harga Lelang Eksekusi UUHT dengan harga limitnya.

Tabel I.1. Deviasi Harga Lelang dan Nilai Limit Lelang Eksekusi UUHT Kanwil DJKN DKI Jakarta Tahun 2014-2015

Uraian	2014	2015
	Persentase Deviasi	Persentase Deviasi
KPKNL Jakarta I	2,09%	1,02%
KPKNL Jakarta II	1,75%	0,80%
KPKNL Jakarta III	1,88%	1,43%
KPKNL Jakarta IV	0,38%	0,57%
KPKNL Jakarta V	7,37%	1,38%
Rata-rata	2,69%	0,37%

Sumber: Diolah Dari Data Lelang di KPKNL Pada Kanwil DJKN DKI Jakarta

Selain itu, permasalahan ini menarik untuk diteliti karena deviasi antara harga lelang dengan harga limit Lelang Eksekusi UUHT selain berpengaruh pada penerimaan hasil lelang yang merupakan indikator kinerja KPKNL, juga akan berpengaruh kepada pihak yang berkaitan dengannya. Bagi lembaga keuangan selaku kreditur, hal ini memberikan pengaruh terhadap pengurangan jumlah kredit macet. Sedangkan bagi debitur selaku pemilik objek lelang, hal ini mempengaruhi kemampuannya dalam pelunasan utang pada kreditur. Lebih lanjut, semakin meningkat deviasi antara harga lelang dengan harga limit maka akan semakin meningkat pula bea lelang dan pajak sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Meningkatnya deviasi antara harga lelang dengan harga limit juga akan

meningkatkan harga lelang, dimana hal tersebut sejalan dengan penjelasan Pasal 20 UUHT yang menyebutkan bahwa dengan penjualan eksekusi melalui pelelangan umum diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Disamping itu, DJKN (2013,12) menyatakan bahwa DJKN telah menerima gugatan terkait pelaksanaan lelang dikarenakan harga lelang yang terlalu rendah, serta setelah dilakukan *profiling* atas jenis gugatan tersebut, diketahui lebih dari 1.500 gugatan berkaitan dengan lelang Hak Tanggungan, dengan pokok perkara/gugatan diantaranya mengenai nilai jual/harga lelang yang terlalu rendah.

Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang dengan maksud memberikan kepastian hukum dan mengumpulkan pembeli potensial. Diharapkan harga lelang dapat tercapai dengan optimal melalui persaingan penawaran diantara calon pembeli. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Amidu dan Agboola (2009), Marwan Amdar (2011) dan Lia Sahara (2013) menunjukkan hasil bahwa jumlah penawar lelang berpengaruh signifikan terhadap kenaikan harga lelang terhadap nilai limit.

Preferensi pembeli terhadap properti juga dipengaruhi oleh lokasi dimana properti tersebut berada. Condon (2004,9-12) dalam Marwan Amdar (2011) mengatakan bahwa pemilihan lokasi dari suatu properti sangat penting, karena umumnya orang-orang akan memilih lokasi properti yang memiliki jarak yang dekat dengan pusat kota, karena kemudahan fasilitas di pusat kota. Penelitian yang dilakukan oleh Amidu dan Agboola (2009), Marwan Amdar (2011) dan Lia Sahara (2013) menunjukan bahwa lokasi properti berpengaruh terhadap kenaikan harga lelang terhadap nilai limit. Selain itu, *American Institute of Real Estate Appraiser* (2008,222) dalam Marwan Amdar (2011) menyatakan bahwa nilai properti akan naik di sekitar rute transportasi, karena sistem transportasi dan karakteristik dari jalan seperti lebar jalan akan berpengaruh terhadap aksesibilitas dari properti. Hal tersebut sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Marwan Amdar (2011) dan Lia Sahara (2013) yang menunjukan bahwa aksesibilitas properti berpengaruh terhadap kenaikan harga lelang terhadap nilai limit.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan di atas, penulis berinisiatif untuk

melakukan studi empiris mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi deviasi/selisih antara harga lelang dan nilai limit yaitu jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas dan jenis properti dengan studi kasus pada KPKNL di lingkup Kanwil DJKN DKI Jakarta. Selanjutnya, penelitian ini akan penulis uraikan dalam skripsi yang berjudul “PENGARUH JUMLAH PENAWAR, LOKASI, AKSESIBILITAS DAN JENIS PROPERTI TERHADAP DEVIASI HARGA LELANG”.

### **B. Ruang Lingkup Penelitian**

Pembahasan dalam penelitian ini akan difokuskan pada Lelang Eksekusi Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dikhususkan pada properti riil yang laku terjual dalam tahun 2015 di KPKNL yang berada di lingkup Kanwil DJKN DKI Jakarta yakni meliputi KPKNL Jakarta I, KPKNL Jakarta II, KPKNL Jakarta III, KPKNL Jakarta IV dan KPKNL Jakarta V.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang hendak dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaruh jumlah penawar terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit?
2. Bagaimana pengaruh lokasi properti riil terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit?
3. Bagaimana pengaruh aksesibilitas properti riil terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit?
4. Bagaimana pengaruh jenis properti riil terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit?
5. Bagaimana pengaruh jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas dan jenis properti riil terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit?

### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh jumlah penawar, lokasi properti, aksesibilitas dan jenis properti terhadap deviasi harga lelang dengan nilai limit untuk lelang eksekusi UUHT di KPKNL Jakarta I, KPKNL Jakarta II, KPKNL Jakarta III, KPKNL Jakarta IV dan KPKNL Jakarta V.

### **E. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi KPKNL di lingkup Kanwil DJKN DKI Jakarta sebagai referensi untuk meningkatkan hasil Lelang Eksekusi UUHT.
2. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi lembaga keuangan selaku kreditur sebagai referensi dalam menetapkan strategi dalam menetapkan properti riil yang akan dijadikan agunan pinjaman.
3. Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu literatur dalam penelitian yang sejenis.

### **F. Sistematika Pembahasan**

Skripsi ini direncanakan akan terdiri dari lima bab, dimana tiap-tiap bab akan berisi pembahasan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi mengenai latar belakang, ruang lingkup, rumusan masalah, tujuan, dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini menjabarkan kerangka teori yang menjadi dasar penelitian yang diambil dari literatur terkait dengan penelitian dan penelitian-penelitian sebelumnya. Dalam bab ini juga dibahas hipotesis penelitian.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini membahas mengenai gambaran objek penelitian, jenis dan sumber data, populasi dan sampel penelitian, metode pengumpulan data, variabel penelitian, teknik analisis data, sarana (program komputer) yang digunakan, dan hasil yang diharapkan.

#### **BAB IV ANALISIS DATA DAN HASIL PENELITIAN**

Bab ini membahas statistik deskriptif data hasil penelitian, uji asumsi klasik, model regresi penelitian, pengujian hipotesis, serta interpretasi dan pembahasan hasil penelitian.

## BAB V SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

Bab ini berisi simpulan hasil analisis pada bab sebelumnya, keterbatasan penelitian, serta saran-saran perbaikan bagi penelitian selanjutnya.

