

BAB V

SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN

A. Simpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara empiris seberapa besar dan signifikan pengaruh dari faktor-faktor tertentu terhadap penyerapan deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang properti riil hak tanggungan. Faktor-faktor tersebut adalah faktor jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas, dan jenis properti. Hasil dari analisis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan strategi penjualan lelang riil properti hak tanggungan untuk meningkatkan harga lelang yang terbentuk, serta membantu pihak lembaga keuangan sebagai pemberi kredit dalam menentukan agunan pinjaman. Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil uji menunjukkan bahwa variabel jumlah penawar berpengaruh signifikan dan positif terhadap deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang properti riil hak tanggungan sebesar 1,313 persen. Hal ini menunjukkan jika jumlah penawar bertambah satu orang dalam pelaksanaan lelang riil properti hak tanggungan semakin banyak, maka akan meningkatkan deviasi harga lelang terhadap nilai limit pula yaitu sebesar 1,313 persen dari setiap satu orang tambahan jumlah penawar. Karenanya, perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan jumlah penawar lelang. Upaya sosialisasi kepada pengguna potensial dilakukan tidak sebatas di wilayah DKI Jakarta, tetapi di kota-kota sekitarnya DKI Jakarta dengan melibatkan Kantor Wilayah DJKN dan KPKNL. Dengan lebih memperkenalkan

lelang kepada masyarakat sebagai salah satu cara bertransaksi yang cepat dan aman diharapkan akan menciptakan *image* positif mengenai lelang, meningkatkan minat masyarakat untuk mengikuti lelang, meningkatkan jumlah penawar dalam pelaksanaan lelang properti riil dan pada akhirnya akan meningkatkan deviasi harga lelang terhadap nilai limit. Selain itu, pemasaran dari properti riil jaminan utang yang akan dilelang tidak hanya melalui selebaran atau pengumuman lelang di koran, tetapi dapat ditempuh dengan melalui media elektronik seperti melalui siaran radio lokal, televisi lokal maupun internet. Penguatan peraturan juga perlu dilakukan terkait dengan peran aktif Pejabat Lelang Kelas I. Upaya peningkatan jumlah penawar lelang tersebut haruslah diikuti dengan perbaikan praktek lelang yang sehat agar tidak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berupaya mengambil keuntungan sendiri dengan cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yang dapat dikategorikan tindakan melanggar hukum. Peningkatan praktek lelang yang sehat dapat dilakukan dengan mengurangi interaksi atau pertemuan antara peserta lelang antara lain dengan mengoptimalkan pelaksanaan lelang melalui surat elektronik (*email*), lelang melalui surat tromol pos dan lelang melalui internet.

2. Hasil uji menunjukkan bahwa variabel lokasi properti riil tidak berpengaruh signifikan terhadap deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang riil properti hak tanggungan. Diduga hal tersebut dikarenakan pertumbuhan ekonomi yang cepat di wilayah DKI Jakarta sehingga memengaruhi intensitas penggunaan properti berupa tanah untuk aktivitas berupa industri, perdagangan, jasa maupun hunian terutama di daerah pusat kota akibatnya harga properti menjadi tinggi, bahkan timbul kondisi kelangkaan tanah di pusat kota Jakarta. Kondisi demikian pada akhirnya mengakibatkan deviasi harga penawaran dalam pelaksanaan lelang untuk properti riil di dekat pusat kota menjadi tidak tinggi karena calon pembeli merasa nilai limit sudah sangat tinggi.
3. Hasil uji menunjukkan bahwa variabel aksesibilitas berpengaruh signifikan positif terhadap deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang riil properti hak tanggungan sebesar 0,503 persen. Hal ini menunjukkan jika aksesibilitas riil

properti berupa lebar jalan di depan riil properti semakin lebar, maka akan meningkatkan deviasi harga lelang terhadap nilai limit yaitu sebesar 0,503 persen untuk setiap penambahan satu meter lebar jalan. Karenanya, dalam menilai properti riil yang akan dijadikan sebagai agunan untuk pemberian fasilitas kredit lembaga keuangan perlu memperhatikan faktor aksesibilitas berupa lebar jalan yang berada di depan properti riil tersebut sehingga lebih menarik minat dari calon penawar dalam lelang. Apabila lokasi dan/atau aksesibilitas riil properti kurang baik maka perlu strategi khusus dalam pemasarannya untuk menarik minat calon penawar, misalnya dengan menonjolkan aspek lain dari riil properti tersebut misalnya lokasi yang bebas banjir, atau rendahnya tingkat kejahatan di lingkungan sekitar properti.

4. Hasil uji menunjukkan bahwa variabel jenis properti berpengaruh signifikan terhadap deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang riil properti hak tanggungan sebesar 2,621 persen. Dengan demikian deviasi harga lelang terhadap nilai limit untuk riil properti berupa tanah akan lebih tinggi sebesar 2,621 persen dibandingkan riil properti berupa tanah dan bangunan. Hal tersebut dikarenakan kondisi bangunan yang dijual melalui lelang eksekusi hak tanggungan sebagian besar dalam kondisi rusak berat dan tidak layak digunakan sehingga pemenang lelang apabila akan menggunakan properti tersebut harus mengeluarkan biaya lebih untuk perbaikan bangunan atau meratakannya. Dengan demikian, lembaga keuangan sebagai kreditur dapat mempertimbangkan bahwa properti riil berupa tanah tanpa bangunan memiliki prospek yang lebih bagus apabila dilelang. Namun demikian, apabila agunan pinjaman berupa tanah berikutan bangunan maka kreditur perlu memperhatikan kualitas material dan usia bangunan.
5. Hasil uji menunjukkan bahwa variabel jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas dan jenis properti secara bersama-sama berpengaruh terhadap deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang riil properti hak tanggungan. Hal tersebut dibuktikan dengan nilai F hitung lebih besar dari nilai F tabel dan nilai signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05. Dari empat variabel tersebut yang diuji, variabel yang berpengaruh paling signifikan adalah variabel jumlah penawar.

B. Keterbatasan

Penulis menyadari jika penelitian ini memiliki banyak keterbatasan-keterbatasan yang dapat dijadikan koreksi bagi peneliti selanjutnya agar hasil yang diperoleh menjadi lebih baik. Keterbatasan tersebut dapat menyebabkan hasil pengujian statistik dan informasi yang diperoleh belum menggambarkan kondisi yang sebenarnya. Beberapa keterbatasan dalam penelitian ini antara lain:

1. Dikarenakan keterbatasan waktu dan sumber daya, data yang digunakan dalam penelitian ini terbatas pada lelang riil properti hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL di wilayah kerja Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta untuk periode tahun 2015.
2. Penelitian ini hanya menganalisis empat variabel yang mempengaruhi deviasi harga lelang terhadap nilai limit lelang riil properti hak tanggungan. Variabel tersebut adalah jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas dan jenis properti. Dengan demikian masih terdapat kemungkinan beberapa faktor lainnya belum teramati, yaitu sebesar 13,7 persen variabel lain yang tidak dapat diterangkan dalam penelitian ini.
3. Penelitian ini hanya terbatas menggunakan analisis kuantitatif dengan regresi linear berganda.
4. Definisi pusat kota/CBD dalam penelitian ini terbatas pada pusat kota pada wilayah DKI Jakarta sebagaimana hasil penelitian dari Budiningsih (2011) yang ditentukan berdasarkan kesamaan dari sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik.

C. Saran

Berdasarkan simpulan hasil penelitian, penulis mencoba memberikan saran yang dapat digunakan dalam rangka meningkatkan harga jual lelang properti riil hak tanggungan.

1. Saran bagi pemerintah

- a. Perlu dilakukan sosialisasi yang lebih gencar kepada pengguna potensial dan tidak hanya sebatas di lingkup wilayah Jakarta saja, melainkan di kota-kota

disekitarnya di wilayah Jabodetabek untuk menyaring pengguna potensial yang lebih banyak dengan melibatkan Kantor Wilayah DJKN dan KPKNL. Dengan lebih memperkenalkan lelang kepada masyarakat sebagai salah satu cara bertransaksi yang cepat dan aman diharapkan akan menciptakan image positif yang baik mengenai lelang, meningkatkan minat masyarakat untuk mengikuti lelang, meningkatkan jumlah penawar dalam pelaksanaan lelang properti riil dan pada akhirnya akan meningkatkan deviasi harga lelang terhadap nilai limit.

- b. Memperluas pemasaran dari riil properti jaminan utang yang akan dilelang tidak hanya melalui selebaran atau pengumuman lelang di koran, tetapi dapat ditempuh dengan melalui media elektronik seperti melalui siaran radio lokal, televisi lokal maupun internet.
- c. Membuat peraturan yang tegas terkait peningkatan peran aktif Pejabat Lelang Kelas I dalam memasarkan riil properti yang akan dilelang. Peran aktif Pejabat Lelang Kelas I tersebut antara lain meliputi pendekatan personal kepada calon pembeli potensial dan pihak-pihak yang memiliki hubungan dengan penjual, serta melakukan kerjasama dengan agen properti untuk meningkatkan jumlah penawar.
- d. Lebih mendorong penjual untuk menggunakan jasa lelang melalui media surat elektronik (*email*), surat tromol pos dan internet untuk meminimalisir interaksi atau pertemuan antara para peserta lelang, sehingga hal tersebut dapat mengurangi kemungkinan terjadinya praktek mafia lelang. Praktek lelang yang sehat dan bebas dari mafia lelang pada akhirnya akan meningkatkan harga lelang yang terbentuk.

2. **Saran bagi lembaga keuangan**

- a. Dalam menilai properti riil yang akan dijadikan agunan dalam pemberian fasilitas kredit pihak lembaga keuangan, aksesibilitas berupa lebar jalan merupakan faktor penting yang perlu diperhatikan oleh pihak lembaga keuangan selaku pemberi kredit. aksesibilitas properti riil kurang baik maka perlu strategi khusus dalam pemasarannya untuk menarik minat calon penawar, misalnya dengan

menonjolkan aspek lain dari properti riil tersebut misalnya lokasi yang bebas banjir, atau rendahnya tingkat kejahatan dilingkungan sekitar properti.

- b. Lembaga keuangan sebagai kreditur dapat mempertimbangkan bahwa properti riil berupa tanah tanpa bangunan memiliki prospek yang lebih bagus apabila dilelang. Namun demikian, apabila agunan pinjaman berupa tanah berikutan bangunan maka kreditur perlu memperhatikan kualitas material dan usia bangunan sehingga apabila suatu ketika akan dilelang karena debitur tidak mampu membayar pinjaman maka kondisi bangunan tersebut masih dalam kondisi layak dan baik.

3. Saran bagi penelitian selanjutnya

Berdasarkan keterbatasan yang ada dalam penelitian ini, penulis juga mencoba memberikan beberapa saran untuk penelitian selanjutnya sebagai berikut:

- a. Penambahan variabel lain yang kemungkinan dapat mempengaruhi deviasi harga lelang terhadap nilai limit atas lelang riil properti hak tanggungan. Pada penelitian ini, penulis hanya menggunakan lima variabel bebas, yaitu jumlah penawar, lokasi, aksesibilitas dan jenis properti, sehingga hanya mampu mendapatkan nilai koefisien determinasi (adjusted R Square) sebesar 86,3 %. Selain itu, klasifikasi variabel *dummy* jenis properti masih dibagi secara sederhana yaitu hanya berupa tanah dan tanah beserta bangunan. Variabel lain yang dimungkinkan untuk membantu memprediksi variabel dependen seperti jumlah penawaran dan jenis lelang.
- b. Penggunaan analisis yang lebih mendalam dan pendekatan yang berbeda. Metode kualitatif, seperti wawancara dan observasi dapat digunakan untuk melengkapi metode kuantitatif, sehingga informasi dan simpulan yang diperoleh menjadi lebih memadai dan komprehensif. Kombinasi dua metode penelitian, yaitu kuantitatif dan kualitatif dimungkinkan untuk digunakan dalam penelitian selanjutnya.