

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 New Public Management

New Public Management (NPM) merupakan pengembangan teori administrasi publik berdasarkan gagasan Christopher Hood (1991) terhadap alternatif paradigma pelayanan publik. Mardiasmo (2009, dikutip dalam Haryani et al., 2023) menyatakan bahwa pendekatan NPM dalam keuangan negara memberikan gambaran baru bagi pengelolaan keuangan negara yang lebih fleksibel dan berpihak terhadap kepentingan publik. Konsep transformasi ini dilahirkan sebagai kritik terhadap praktik pelayanan dan administrasi publik pada tahun 1970an yang digambarkan tidak efisien dan membebani negara (Rocha & Zavale, 2021). Christopher Hood (1991) menguraikan tujuh karakteristik utama doktrin NPM yaitu: (1) Partisipasi aktif dalam menerapkan manajemen sektor publik yang profesional; (2) Pengaturan standar dan indikator kinerja yang terbuka dan jelas; (3) Penekanan terhadap manajemen output; (4) pergeseran model struktural sektor publik; (5) Adopsi praktik manajemen sektor privat; (6) menekankan kedisiplinan; dan (7) efektivitas dalam penggunaan sumber daya. Berdasarkan uraian tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa NPM merupakan pendekatan pelayanan publik yang mengadopsi inovasi sektor swasta dalam meningkatkan efisiensi, efektif-

ivitas dan peningkatan kualitas pelayanan publik di era birokrasi modern.

Perubahan yang diharapkan dalam konteks penyelenggaraan pemerintahan adalah menuju kearah pelayanan publik yang semakin demokratis, transparan dan akuntabilitas tinggi dan mewujudkan *good governance* melalui pranata peraturan perundang-undangan yang memberikan jaminan kepastian hukum (Tutik, 2008, hlm. 1). Pelayanan lelang merupakan satu dari empat layanan utama yang menjadi wewenang dan tanggung jawab DJKN berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk mewujudkan reformasi birokrasi dan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*) maka pelaksanaan lelang sebagai pelayanan publik harus ditingkatkan berdasarkan prinsip efisiensi alokasi sumber daya dan organisasi (Milgrom & Roberts, 1992, hlm. 22–24).

Paradigma NPM dalam pelayanan publik memiliki hubungan yang kuat dengan pergeseran dari pola pemerintahan publik (*government to governance*) sebagai wujud transformasi ilmu politik dari model institusionalisme kuno menjadi kebijakan yang berlandaskan pilihan publik (*public choice theory*) (Kurniawan, 2022). Untuk mendukung upaya tata kelola pemerintahan yang baik maka transformasi layanan publik melalui layanan digital menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan terutama dalam membantu masyarakat beradaptasi terhadap perubahan (Rafi dkk., 2022). Keberhasilan penerapan NPM di negara-negara maju menjadi bukti nyata bahwa arah pengembangan kebijakan publik yang baik adalah dengan mengadopsi doktrin debirokratisasi dan privatisasi terhadap praktik pelayanan publik klasik demi mewujudkan pelayanan publik yang ideal (Akbar, 2015). Paradigma penerapan NPM dalam praktik pelayanan lelang yang digunakan

dalam penelitian ini dapat diterjemahkan kedalam tiga dimensi utama pelayanan publik berdasarkan Rocha & Zavale (2021) yaitu: (1) Mengadopsi mekanisme pasar dan praktik unggulan yang diterapkan pada sektor privat; (2) Peralihan dari hierarki struktural ke arah fungsional (*agency model*); dan (3) menerapkan pengukuran indikator kinerja yang terarah dan profesional. Berdasarkan uraian tersebut maka pendekatan NPM dalam konteks pengembangan layanan lelang yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah terkait: (1) Identifikasi risiko lelang melalui pengembangan indikator kinerja yang efektif; (2) Pengembangan kebijakan hukum yang dinamis dan memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya; serta (3) adopsi *best practices* upaya pemasaran pelaksanaan lelang sebagai perbandingan terhadap praktik layanan lelang DJKN.

2.2 Jaminan Hak Tanggungan

Pasca Reformasi, pengembangan konstruksi hukum perdata diterbitkan untuk mengakomodir kebutuhan masyarakat Indonesia (Tutik, 2008, hlm. 2) Lembaga jaminan Hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) dimaksudkan sebagai pengganti jaminan hipotek (*hypotheek*) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUHPer dan *credietverband* (Staatsblad 1908:542) yang telah lama dijanjikan sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Usman, 2009, hlm. 316). Objek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUHT adalah terhadap tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan (Tutik, 2008, hlm. 285):

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Ps. 25,33, dan 39 UUPA);
- b. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- c. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara (Ps. 27 jo. UU 16/1985); dan
- d. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan asal hal tersebut dinyatakan secara jelas dalam akta pemberiannya.

Adapun asas-asas hukum kebendaan mendasari mekanisme jaminan hak tanggungan adalah sebagai berikut (Muljadi & Widjaja, 2005):

a. Bersifat Memaksa

Hak tanggungan bersifat memaksa berarti tidak memungkinkan adanya penyimpangan terhadap ketentuan UUHT, kecuali diperkenankan yang mengakibatkan tidak berlakunya UUHT atau dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan (pp. 147–149).

b. Dapat Dialihkan

Ketentuan Pasal 16 secara tegas dan jelas mengatur bahwa Hak Tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan mengikuti peralihan dan perpindahan kepemilikan terhadap objek atas piutang yang dijaminan melalui Jaminan Hak Tanggungan (pp. 149–150).

c. Asas *Individualiteit*

Rumusan Pasal 5 menguraikan bahwa meskipun terhadap objek hak tanggungan tertentu dapat dijamin lebih dari satu Hak Tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut berdiri sendiri, terlepas satu dari yang lainnya. Eksekusi atau hapusnya Hak Tanggungan yang satu tidak berpengaruh terhadap Hak Tanggungan yang lainnya (pp. 153–154).

d. Asas Menyeluruh (*Totaliteit*)

Rumusan dan penjelasan terhadap ketentuan Pasal 4 UUHT mengatur bahwa dalam hal Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikutannya yang melekat menjadi satu kesatuan, maka eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut menjadi satu kesatuan berdasarkan segala yang telah dijamin melalui Hak Tanggungan tersebut (pp. 156–160).

e. Tidak Dapat Dipisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

Makna tidak dapat dipisahkan merujuk terhadap rumusan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu kesatuan yang utuh, dalam arti bahwa selama utang tersebut belum lunas seluruhnya, maka Hak Tanggungan masih melekat terhadap bidang tanah yang diagunkan tersebut (pp. 160–162).

f. Berjenjang

Rumusan terhadap ketentuan Pasal 5 UUHT diketahui bahwasanya Hak Tanggungan mempunyai peringkat yang hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Dalam hal pendaftaran dilakukan pada saat bersamaan, maka peringkat Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) (pp. 166–167).

g. Asas Publisitas

Asas publisitas Hak Tanggungan diwujudkan dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan (*registration of deed*) yang melahirkan Hak Tanggungan tersebut (pp. 167–170).

h. Mengikuti Benda (*Droit de Suite*)

Asas ini melindungi pemegang Hak Tanggungan, ke tangan siapa pun objek hak tanggungan yang dijaminakan beralih, pemegang hak tanggungan berhak untuk menuntut kembali dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi (p. 171).

i. Sifat Mendahului (*Droit de Preference*)

Droit de Preference merupakan sifat khusus jaminan kebendaan, Pemegang jaminan hak tanggungan diberikan hak yang bersifat mendahului untuk memperoleh pelunasan melalui penjualan (pp. 173–179).

j. Sifat Terbatas (*Jura in Re Alinea*)

Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan ditiujukan sebagai pelunasan utang, Secara spesifik mengatur pengambilan pelunasan melalui penjualan agunan oleh kreditur hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang, yang mana yang lebih rendah (pp. 179–180).

2.3 Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 1 Vendu Reglement (*Staatsblad 1908:189*) Peraturan Lelang menguraikan definisi lelang sebagai “penjualan umum” (*openbare verkopen*) terhadap barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun secara terbuka atau tertutup yang sebelumnya telah diberitahu melalui pengumuman. Dasar hukum lelang yang berlaku saat ini

merupakan produk pemerintah Hindia Belanda yang berlaku berdasarkan atas asas konkordansi yang semata-mata untuk mengisi kekosongan hukum (*rechtvacuum*) (Tutik, 2008, hlm. 6). Asas konkordansi merupakan prinsip hukum yang diantukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) sebagai warisan hukum pemerintahan kolonial yang mengandung makna bahwa hukum yang berlaku di Indonesia pada waktu masih menjadi koloni Hindia Belanda sama dengan yang berlaku di Negeri Belanda (Mahlafi, 2023).

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang merupakan bagian dari jenis lelang eksekusi, yaitu lelang yang dilaksanakan untuk melaksanakan keputusan atau penetapan pengadilan, peraturan perundang-undangan ataupun dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan dokumen tersebut. Secara prinsip, eksekusi atas hak tanggungan dilakukan melalui penjualan dimuka umum, karena pelelangan umum diharapkan mampu memberikan pembentukan harga yang paling tinggi terhadap objek hak tanggungan (Tutik, 2008, hlm. 190).

Lelang merupakan institusi pasar khusus, yang mana transaksi barang dilakukan di muka umum dan pembeli dinyatakan berdasarkan penawaran tertinggi (Prdić & Kuzman, 2019). Dalam hal debitur pemberi hak tanggungan cedera janji, maka UUHT memberikan kewenangan eksekusi terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang diatur pada Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT (Tutik, 2008, hlm. 190). Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan bentuk perlindungan

hukum yang memberikan jaminan penjualan dengan cepat dan mudah bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh haknya (Siregar, 2022).

2.4 Risiko Lelang

Pengertian risiko menurut Emmet Vaughan (2014, dikutip dalam Arta et al., 2021) adalah suatu keadaan yang memungkinkan terjadinya hal yang menyimpang dan merugikan terhadap hasil akhir yang diharapkan (p. 2). Arta et al. (2021) mendefinisikan risiko sebagai suatu ketidakpastian akan kemungkinan terjadinya hal buruk yang merugikan, tidak diinginkan dan tidak diduga (p. 3). Di Liddo et al., (2022) mengidentifikasi lima risiko transaksi properti melalui lelang eksekusi hak tanggungan (*distressed sale*) yaitu: 1) lamanya prosedur lelang yang cenderung memperparah keusangan barang jaminan; 2) rendahnya informasi seputar fasilitas pembiayaan (kredit) dibandingkan dengan transaksi properti normal; 3) keraguan calon pembeli terkait transparansi informasi lelang; 4) tidak teresedianya jaminan bagi pembeli terhadap kerusakan/cacat pada properti yang tidak diketahui sebelum pelaksanaan lelang; 5) risiko yang melekat pada mekanisme penjualan secara lelang.

Apabila harga properti yang dijual secara lelang lebih rendah dibandingkan nilai pasar akibat status penjualan eksekusi hak tanggungan, hal tersebut tentunya memungkinkan pembeli untuk memperoleh keuntungan melalui penjualan kembali ke pasar properti normal. Potensi ini mengindikasikan bahwa adanya inefisiensi pada pasar properti lelang eksekusi hak tanggungan (Donner dkk., 2016). Pandemi Covid-19 dan kondisi makroekonomi turut berpengaruh sebagai faktor risiko terhadap sektor properti yang dijual melalui lelang eksekusi

hak tanggungan (Di Liddo dkk., 2022). Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya proses perdagangan barang melalui lelang mengandung risiko bagi para pelaku lelang, tidak hanya masyarakat umum sebagai penjual dan peserta lelang, namun juga bagi pemerintah selaku perumus kebijakan dan penyelenggara pasar lelang.

2.5 Pemasaran Lelang

Lelang sebagai mekanisme perdagangan barang, merupakan salah satu institusi pasar tertua yang telah ada sejak tahun 500 SM (Prdić & Kuzman, 2019). Praktik lelang merupakan bidang studi yang menggabungkan teori ekonomi dan analisis ekonometrik guna mempelajari perilaku pasar dan memberikan pemahaman bagi pembuat kebijakan (Athey & Haile, 2006). Lusk & Shogren (2007) menguraikan beberapa teori ekonomi dalam pasar lelang diantaranya: (1) Harga terbentuk meningkat seiring dengan meningkatnya penawaran; (2) Penawaran dipengaruhi oleh harga dan/atau ketersediaan barang komplementer dan substitusi; (3) Pergerakan harga dipengaruhi oleh ketersediaan informasi; dan (4) Keinginan untuk membeli (*willingness to pay*) meningkat seiring meningkatnya pemahaman terkait kepastian terhadap mekanisme pasar (pp. 248–252). Perkembangan teknologi dan dunia usaha modern mendorong perkembangan praktik lelang *online* melalui internet, meningkatkan pelayanan lelang yang semakin berorientasi terhadap pengguna (Prdić & Kuzman, 2019). Untuk mengoptimalkan tingkat kelakuan transaksi lelang eksekusi hak tanggungan maka diperlukan adopsi terhadap mekanisme pasar yang mendukung aspek pemasaran lelang yang memperhatikan konstruksi peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Pembentukan harga yang kompetitif dalam eksekusi hak tanggungan merupakan aspek penting untuk diteliti, sebab dalam hal nilai penjualan objek hak tanggungan tereksekusi lebih tinggi dibandingkan sisa hutang yang wajib untuk dilunasi maka sisa penjualan tersebut turut memberikan pengembalian sebagai hak debitur pemberi hak tanggungan (Tutik, 2008, hlm. 190).

2.6 Penelitian Terdahulu

Dalam merumuskan permasalahan pokok penelitian dan menyusun kerangka berpikir, dilakukan penelusuran terhadap penelitian terdahulu untuk menemukan rujukan teori yang relevan. Penelusuran terhadap literatur dan hasil penelitian ini dimaksudkan juga sebagai upaya untuk membandingkan hasil penelitian yang telah dilakukan untuk menemukan inspirasi dan menunjukkan orisinalitas dalam penelitian ini.

Pertama, penelitian yang menjadi rujukan adalah tesis karya Ade Liniarty Daulay (2023) dengan judul “Peran KPKNL Medan Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Penelitian ini menjelaskan proses penyelenggaraan lelang eksekusi hak tanggungan dari perbankan pasca pandemi Covid-19 pada KPKNL Medan. Hasil penelitian ini menggambarkan peran KPKNL sebagai pilar penting untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang dipersyaratkan dalam proses penyelenggaraan lelang *online* eksekusi hak tanggungan atas amanat ketentuan peraturan perundang-undangan lelang (Daulay, 2023). Perbedaan penelitian ini dengan penelitian tersebut terletak pada *locus* penelitian, metode penelitian kajian yuridis normatif, dan sumber data yang hanya menggunakan data sekunder. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis data interaktif

(Miles & Huberman) terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan KPKNL Jakarta selama kurun waktu tahun 2020 sampai dengan 2023.

Kedua, penelitian selanjutnya adalah artikel jurnal Azzahra & Badriyah (2023) yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan”. Penelitian tersebut menemukan bahwa terdapat mekanisme perlindungan yang bersifat prefentif dan represif bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan yang telah melakukan proses balik nama. Hasil penelitian ini memberikan rekomendasi bagi pemegang jaminan hak tanggungan untuk melakukan upaya kooperatif dengan debitur untuk mengurangi resiko penguasaan fisik dan hukum atas aset bagi pemenang lelang (Azzahra & Badriyah, 2023). Temuan penelitian ini memberikan indikasi bahwa dibutuhkan mekanisme perlindungan hukum yang memberikan jaminan pasca lelang bagi pemenang lelang. Perbedaan penelitian yang dimaksud terhadap penelitian ini terletak pada jenis penelitian studi kasus, metode penelitian normati dan sumber data penelitian yang digunakan berupa data sekunder.

Ketiga, adalah rujukan terhadap penelitian Ilham & Br. Sembiring (2023) yang berjudul “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2868 K/Pdt/2018)”. Penelitian ini merupakan bentuk penelitian yuridis normatif terhadap pembatalan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang mengakibatkan pemenag lelang menjadi pihak yang turut tergugat dan dirugikan karenanya (Ilham & Br. Sembiring, 2023). Temuan pada penelitian ini memberikan indikasi bahwa terhadap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan mempunyai risiko gugatan hukum

Perbedaan dengan penelitian ini adalah desain penelitian tersebut adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), metode penelitian hukum, metode analisis data dan sumber data primer. Penelitian ini menggunakan desain penelitian studi kasus (*case study*) terhadap fenomena tingginya frekuensi lelang eksekusi hak tanggungan TAP pada KPKNL Jakarta II.

Keempat, penelitian selanjutnya adalah artikel jurnal oleh Pulungan (2023) dengan judul “Analisis Hukum Putusan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 832 PK/Pdt/2019)”. Penelitian ini menganalisis pertimbangan hakim atas Putusan Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwa penjual dan pelelang melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mengakibatkan dokumen pasca pelaksanaan lelang dapat dibatalkan. Temuan penelitian tersebut memberikan indikasi bahwa nilai limit merupakan faktor risiko gugatan hukum yang dapat membuat pelaksanaan lelang cacat secara hukum dan tidak mengikat (Pulungan, 2023). Perbedaan dalam penelitian diatas adalah desain penelitian merupakan kombinasi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan studi kasus (*case study*) dengan sumber data sekunder. Temuan kedua penelitian tersebut diatas memberikan rujukan dalam penelitian ini sebagai terkait faktor risiko berupa gugatan hukum pasca pelaksanaan lelang dan dampaknya terhadap para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang.

Kelima, penelitian berikutnya adalah artikel jurnal oleh Yonimurwanto et al. (2022) dengan judul “Analisis Harga Diskon Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”. Hasil penelitian menemukan bahwa praktik lelang hak tanggungan

di KPKNL Jakarta II didominasi oleh mekanisme penawaran secara tertutup dan rendahnya tingkat partisipasi lelang berpengaruh terhadap pembentukan harga lelang yang rendah dibandingkan dengan nilai pasar wajar objek hak tanggungan. Penelitian ini memberikan rekomendasi bagi penyelenggara lelang untuk mengoptimalkan mekanisme penyampaian pengumuman dan perubahan regulasi yang mendukung pemasaran lelang (Yonimurwanto dkk., 2022). Perbedaan penelitian tersebut adalah desain penelitian deskriptif kuantitatif, menggunakan data statistik deskriptif berdasarkan sumber data sekunder.

Keenam, rujukan terhadap penelitian oleh Sulaeman & Mayasari (2023) dengan judul “Penerimaan Bea Lelang: *Empirical Factor Analysis* Pada Proses Lelang Aset Negara di Indonesia”. Hasil penelitian ini memberikan indikasi terkait faktor-faktor yang mempengaruhi harga laku lelang dengan menganalisa empat variabel yaitu: (1) jumlah peserta, (2) aspek demografis, (3) waktu tayang dan (4) nilai limit. (Sulaeman & Mayasari, 2023). Perbedaan dalam penelitian diatas adalah fokus penelitian terhadap penerimaan bea lelang, desain penelitian kuantitatif, penggunaan data sekunder *cross-sectional*, dan analisis menggunakan *OLS Regression*. Kedua penelitian tersebut menjadi rujukan bagi penelitian ini dalam menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga transaksi lelang dan mengindikasikan resiko yang ditunjukan berdasarkan diskon terhadap nilai pasar wajar dibandingkan nilai lelang yang terbentuk.

Ketujuh, rujukan selanjutnya adalah penelitian Huang & Milcheva (2021) dengan judul “*The Price-Time-on-Market Puzzle Revisited: Evidence from Big Data*”. Hasil analisis terhadap transaksi properti di Inggris antara tahun 2018

sampai dengan 2020 menunjukkan bahwa terdapat hubungan positif determinan antara harga transaksi dan waktu pemasaran properti (*Time-on-Market*). Perbedaan penelitian tersebut diatas dengan penelitian ini adalah desain penelitian kuantitatif yang melakukan analisis terhadap sumber data sekunder berupa data transaksi properti lelang di negara Inggris dan Wales.

Kedelapan, adalah dari penelitian Tajani et al. (2021) dengan judul “*An Evaluation Model for the Optimization of Property Sales in Auction Markets*”. Hasil penelitian ini menguraikan bahwa untuk memastikan proses eksekusi menghasilkan hasil yang optimal yang dapat memberikan penyelesaian utang bagi kreditur, dan sisa pengembalian bagi debitur dalam jangka waktu yang singkat maka proses eksekusi harus dilaksanakan dengan mengamankan prinsip efisiensi, efektivitas dan percepatan waktu (Tajani dkk., 2021). Perbedaan penelitian tersebut adalah model penelitian kuantitatif, objek penelitian berupa data transaksi properti residensial Italia. Kedua penelitian diatas memberikan referensi untuk menyusun kerangka pemikiran terkait hubungan simplifikasi proses bisnis lelang dan pengaruhnya dalam mendukung tingkat kelakuan lelang eksekusi hak tanggungan.

Kesembilan, adalah penelitian Di Liddo et al. (2022) dengan judul “*The Assessment of the Forced Sale Value in the Italian Residential Market*”, yang melakukan analisis terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi harga transaksi properti perumahan yang dieksekusi di Italia. Hasil penelitian tersebut menemukan bahwa faktor waktu pelelangan (*time on auction*) merupakan faktor terbesar yang mempengaruhi harga jual properti yang dieksekusi. Penelitian ini memberikan referensi terhadap faktor-faktor risiko lelang berupa: fisik objek, waktu pemasaran

dan nilai limit yang akan menentukan harga transaksi lelang, diskon terhadap nilai pasar wajar, dan waktu yang dibutuhkan untuk laku (Di Liddo dkk., 2022). Perbedaan dengan penelitian ini adalah desain penelitian kuantitatif, analisis, data yang digunakan dan lokasi penelitian.

Kesepuluh, dan penelitian terakhir yang menjadi rujukan adalah artikel jurnal Ataguba & Ugonabo (2023) dengan judul “*Efficiency of Distressed Property Sales in Lagos City, Nigeria*” yang merupakan studi waktu pasar (*Time-on-Market*) untuk mengevaluasi efesiensi praktik eksekusi di kota Lagos, Nigeria. Hasil uji statistik terhadap properti yang di eksekusi lelang dan properti yang dijual dalam keadaan pasar normal menunjukkan tingkat partisipasi yang rendah terhadap transaksi eksekusi properti dan membuktikan fenomena inefisiensi pada pasar properti terksekusi di Nigeria. Penelitian tersebut memberikan rekomendasi bagi pelaku pasar lelang untuk melakukan evaluasi terhadap risiko dan mengoptimalkan proses bisnis lelang (Ataguba & Ugonabo, 2023). Perbedaan dengan penelitian ini adalah jenis penelitian, metode penelitian, lokasi penelitian dan sumber data yang digunakan.

2.7 Kerangka Pemikiran

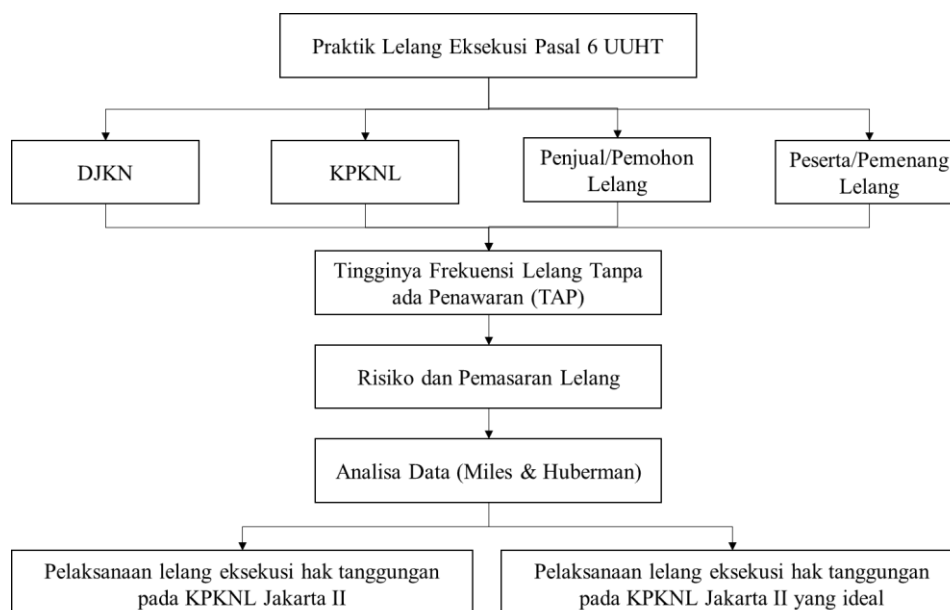
Berdasarkan uraian latar belakang, landasan teori, dan studi literatur, maka disusun kerangka pemikiran sebagai berikut (Gambar II.1). Praktik eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang eksekusi hak tanggungan mengandung resiko yang berpengaruh terhadap nilai transaksi dan waktu yang dibutuhkan bagi objek hak tanggungan untuk laku terjual. Praktik lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia merupakan amanat peraturan perundang-undangan untuk

melaksanakan penegakan hukum jaminan kebendaan dan memastikan terwujudnya keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat di dalamnya. Lebih dari itu, lelang merupakan institusi pasar yang memfasilitasi pertukaran barang di muka umum, maka dari itu untuk mengoptimalkan prosesnya, maka dibutuhkan adopsi terhadap mekanisme pasar dan pengembangan regulasi yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pelaku pasar. Adapun tolak ukur praktik ideal dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan adalah berdasarkan Misi kelima DJKN yaitu:

“Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.”

Penerapan mekanisme pemasaran sebagai bagian dari pendekatan *New Public Management* pada praktik lelang eksekusi hak tanggungan dalam negeri mempunyai peluang dan tantangan yang lebih lanjut akan diuraikan dalam pembahasan penelitian ini.

Gambar II.1 Kerangka Pemikiran



Sumber : Diolah oleh Penulis (2023)