

INTISARI

Penelitian ini menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi harga lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Jakarta III periode 2020–2024, dengan latar belakang tingginya angka ketidaklakuan lelang (81% pada 2024) yang berpotensi menghambat penyelesaian kredit bermasalah. Pendekatan kuantitatif melalui regresi linier berganda diterapkan pada data 561 lelang yang laku. Hasil penelitian menunjukkan pasar yang tipis dan tidak kompetitif, ditandai rata-rata jumlah peserta hanya 1,37 orang dan frekuensi penawaran 1,52 kali per lelang. Temuan utama mengungkapkan bahwa nilai limit memiliki pengaruh positif, linier, dan sangat dominan terhadap harga akhir, dengan koefisien mendekati satu. Jumlah peserta juga berpengaruh signifikan, di mana setiap penambahan satu peserta dapat meningkatkan harga rata-rata sebesar Rp112 juta. Sebaliknya, waktu penutupan lelang, frekuensi penawaran, dan jenis kepemilikan properti secara statistik tidak terbukti memengaruhi harga. Kesimpulannya, pembentukan harga lebih ditentukan oleh penetapan nilai limit dan keberadaan minimal satu pembeli, bukan oleh persaingan antar peserta. Implikasinya, upaya peningkatan efektivitas lelang dan pemulihan kredit harus berfokus pada strategi meningkatkan partisipasi melalui sosialisasi agresif, penyediaan informasi properti yang transparan, serta penentuan nilai limit yang realistis sesuai kondisi pasar.

Kata Kunci: Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Harga Lelang, Nilai Limit, Jumlah Peserta, Pasar Tipis.

ABSTRACT

This study examines the factors influencing the auction price of mortgage execution at KPKNL Jakarta III during 2020–2024. Motivated by the high auction failure rate (81% in 2024), which impedes non-performing loan resolution, the research employs a quantitative approach using multiple linear regression on data from 561 successful auctions. The findings depict a thin and non-competitive market, characterized by an average of only 1.37 bidders and 1.52 bids per auction. The key results indicate that the reserve price exerts a strong, positive, and linear influence on the final auction price, with a coefficient nearing unity. The number of bidders also has a significant positive effect, where each additional participant raises the average price by IDR 112 million. Conversely, auction closing time, bid frequency, and type of property ownership show no statistically significant impact on price. In conclusion, price formation is primarily driven by the set reserve price and the presence of at least one willing buyer, rather than by bidder competition. Therefore, enhancing auction effectiveness and loan recovery necessitates strategies focused on boosting participation through aggressive outreach, transparent property information disclosure, and the establishment of market-aligned, realistic reserve prices.

Keywords: Mortgage Execution Auction, Auction Price, Reserve Price, Number of Bidders, Thin Market.