

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi serta kemajuan teknologi saat ini memunculkan berbagai industri termasuk perusahaan nasional dan multinasional yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Hal ini telah berdampak besar pada pertumbuhan berbagai industri seperti yang bisa kita lihat bersama. Munculnya berbagai industri diperlukan pengelolaan yang baik mulai dari bahan baku hingga produk akhir serta pemasarannya. Harga, nilai, serta faedah adalah istilah dalam teori ekonomi yang berkaitan satu sama lain. Nilai adalah ukuran kuantitatif kekuatan sebuah barang buat menarik barang lain dalam pertukaran, sedangkan faedah ialah sifat suatu barang yang bisa memenuhi kebutuhannya. Karena ekonomi kita bukan sistem barter, kita menggunakan uang buat diadakannya pertukaran ataupun ukur nilai sebuah barang serta harga adalah istilah yang digunakan. Oleh karena itu, harga adalah nilai yang dinyatakan dalam uang.

Di Indonesia sejarah kelembagaan lelang sudah sangat lama diketahui oleh banyak masyarakat dan tentunya ada yang namanya peraturan-peraturan (*Vendu Reglement, Staatsblad* tahun 1908) hingga saat ini masih diberlakukan walaupun hal ini ialah salah satu peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda. Peraturan yang dimaksud lebih tepatnya dimulai sejak tanggal 1 April 1908. Untuk memenuhi keperluan masyarakat, kemajuan ekonomi bahkan kemajuan hukum pemerintah sebisa mungkin berusaha untuk melakukan perubahan ataupun deregulasi dalam bidang lelang. Salah satu deregulasi yang dimaksudkan ialah

memungkinkan balai lelang swasta yang menanganani lelang sukarela terlibat dalam kegiatan lelang. Lelang merupakan lembaga hukum yang akan senantiasa ada di setiap sistem hukum di Indonesia sebagai salah satu tempat untuk memenuhi setiap kebutuhan dan keperluan masyarakat, seperti memenuhi penjualan suatu objek melalui pelelangan yang sebagaimana mungkin sudah di atur dalam peraturan perundang-undangan. Lelang adalah salah satu istilah sebuah transaksi jual beli dengan urutan yang khusus. Pengertian lain dari lelang adalah penjualan umum suatu barang dengan harga yang ditawarkan secara lisan atau tertulis, naik atau turun hingga tercapai harga tertinggi. Pemberitahuan lelang selalu mendahului penjualan komoditas.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia memiliki Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang bertanggung jawab langsung pada Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN). Sesuai dengan Permenkeu No. 102/PMK.01/2008, semua urusan yang berkaitan dengan jual beli lelang berada di bawah tanggung jawab Direktorat Jenderal Keuangan Negara. Saat ini DJKN merupakan salah satu entitas eselon I (satu) di bawah Kementerian Keuangan yang mempunyai 17 Kantor Wilayah dan 70 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tersebar di seluruh tanah air. Peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan mengatur tanggung jawab dan kewajiban DJKN.

KPKNL melakukan berbagai tugas dan wewenang, termasuk penilaian dan lelang negara, serta melaksanakan pelayanan di bidang Kekayaan Negara dan Piutang Negara. KPKNL Kota Batam adalah salah satu dari banyak KPKNL di

Indonesia yang beroperasi sebagai pengelola dan penyedia pelayanan kekayaan negara, terutama di wilayah Provinsi Kepulauan Riau. KPKNL Kota Batam saat ini berlokasi di Jalan Engku Putri, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Kepulauan Riau.

KPKNL sebelumnya bernama Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, atau KP2LN. Pada tahun 2006, Kementerian Keuangan melakukan reformasi birokrasi, dan KPKNL berganti nama menjadi KP2LN. KPKNL Kota Batam didirikan pada tahun 2002 dan mencakup dua kota dan lima kabupaten, yaitu Kabupaten Bintan, Karimun, Lingga, Kepulauan Anambas, Natuna, Kota Batam, serta Tanjungpinang. KPKNL Kota Batam memiliki 346 satuan kerja yang tersebar di seluruh Kepulauan Riau.

Dalam konteks manajemen keuangan, mekanisme penetapan harga lelang rumah di KPKNL Kota Batam tidak hanya berperan dalam mengalokasikan sumber daya secara efisien, tetapi juga dalam meminimalkan risiko kecurangan atau manipulasi harga. Pemahaman mendalam terhadap dinamika pasar properti lokal, termasuk perubahan tren harga dan permintaan, menjadi kunci dalam mengoptimalkan hasil lelang dan memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Dengan adanya aturan yang jelas dan implementasi yang baik, lelang rumah dapat menjadi alat yang efektif dalam menangani berbagai masalah ekonomi, seperti penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit atau penanganan aset yang tidak produktif. Aspek keamanan hukum dan kepatuhan terhadap regulasi juga menjadi bagian integral dalam konteks manajemen keuangan. Penegakan aturan yang konsisten dan pengawasan yang ketat adalah kunci untuk memastikan

bahwa proses lelang tidak hanya berjalan lancar, tetapi juga menjaga kepercayaan masyarakat dan investor terhadap integritas sistem lelang. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memahami bagaimana mekanisme penetapan harga lelang rumah di KPKNL Kota Batam dapat mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan melalui manajemen yang efektif dari aset publik dan fasilitasi perdagangan properti yang aman dan transparan.

Selain itu dalam perspektif manajemen keuangan, pengelolaan yang baik dari proses lelang juga berpotensi untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat dan investor terhadap kestabilan ekonomi lokal. Dengan demikian, penelitian mengenai mekanisme penetapan harga lelang rumah di KPKNL Kota Batam tidak hanya relevan dalam konteks akademik, tetapi juga memiliki implikasi praktis yang luas dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan berdaya saing.

KPKNL di Kota Batam sebagai lembaga yang mengatur proses lelang memiliki peran krusial dalam menentukan harga properti yang transparan dan adil. Mekanisme lelang tidak hanya sebagai alat untuk menentukan nilai pasar yang sebenarnya, tetapi juga sebagai sarana untuk mengelola aset negara secara efisien. Pengelolaan aset ini penting untuk mendukung keuangan publik, mengoptimalkan penggunaan sumber daya, serta meminimalkan kerugian akibat penyelesaian wanprestasi atau masalah lainnya dalam kontrak keuangan.

Proses lelang yang terstruktur dan teratur di KPKNL harus mempertimbangkan faktor-faktor seperti peraturan pemerintah, seperti evaluasi properti, dan kepatuhan terhadap standar prosedur yang ditetapkan. Hal ini tidak

hanya memastikan transparansi dan keadilan bagi semua peserta lelang, tetapi juga menciptakan lingkungan yang mendukung integritas pasar. Dengan demikian, pemahaman mendalam tentang mekanisme penetapan harga dalam lelang rumah di KPKNL Kota Batam tidak hanya relevan secara ekonomi dan manajerial, tetapi juga memiliki dampak yang signifikan terhadap pengelolaan keuangan dan pertumbuhan ekonomi di tingkat lokal maupun nasional.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 yang menguraikan tentang pedoman pelaksanaan lelang, lelang diartikan sebagai penjualan suatu barang kepada masyarakat dengan harga yang diucapkan secara lisan atau tertulis dan yang berfluktuasi mencapai harga yang tertinggi. Pengumuman lelang diadakan sebelum penjualan, pengumuman akan diadakannya lelang dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat mengamankan dana bagi mereka yang memilih untuk mengikuti lelang. Dari beberapa banyak jenis lelang fokus peneliti pada penelitian kali ini ialah Lelang rumah, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar bagi banyak individu dan keluarga. Dengan memahami proses lelang rumah, penelitian ini dapat memberikan wawasan tentang aksesibilitas perumahan, ketersediaan, dan faktor-faktor lain yang memengaruhi akses terhadap perumahan yang terjangkau.

Dalam kebijakan perumahan dan properti, masalah harga jual lelang rumah yang telah ditentukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam merupakan salah satu masalah utama. Lelang rumah adalah lelang publik di mana rumah atau properti lainnya dijual kepada calon pembeli melalui penawaran harga tertinggi yang diajukan secara terbuka dan transparan. Sebagian

besar, proses lelang diawasi oleh lembaga berwenang, seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau lembaga keuangan tertentu.

Lelang rumah seringkali menjadi cara yang cepat dan transparan untuk menjual properti dan dapat menarik minat berbagai calon pembeli, memberikan kesempatan bagi pembeli potensial untuk mendapatkan properti dengan harga yang kompetitif. Namun, seperti proses lelang lainnya, lelang rumah juga memiliki risiko dan membutuhkan pemahaman yang baik tentang prosedur dan kondisi properti yang dilelang. Oleh karena itu dibutuhkan pemahaman tentang cara-cara untuk mengetahui bagaimana harga lelang rumah ditetapkan, serta komponen pentingnya, dan untuk membuat saran kebijakan yang dapat membantu menyelesaikan masalah ini. Dengan latar belakang ini, penulis tertarik untuk mengangkat masalah ini dan melakukan penelitian ini dalam bentuk Proposal Penelitian berjudul: **Mekanisme Penetapan Harga Lelang Rumah “Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Batam”**.

1.2 Identifikasi Masalah

1. Penelitian ini akan melihat permasalahan lain yang mungkin mempengaruhi penetapan harga lelang rumah di Kota Batam, seperti kondisi pasar atau fitur properti tertentu.
2. Peneliti akan melihat pandangan masyarakat melihat mekanisme penetapan harga lelang rumah akan membantu kita memahami bagaimana persepsi ini memengaruhi proses lelang dan apakah ada masalah yang harus diperhatikan.

Semoga dengan mengidentifikasi masalah-masalah ini, peneliti dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam bagi banyak orang yang membacanya

tentang dinamika dalam penetapan harga lelang rumah di KPKNL Kota Batam.

1.3 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah penelitian ialah bagaimana mekanisme penetapan harga lelang rumah di KPKNL di Kota Batam?

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dari penelitian yang berjudul Analisis Mekanisme Penetapan Harga Lelang Rumah “Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Kota Batam”, yaitu membatasi lokasi penelitian yang hanya dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di wilayah Kota Batam. Untuk objek penelitian, peneliti hanya berfokus pada lelang rumah saja dan tidak mencakup jenis properti lain seperti tanah, komersial ataupun industri serta data yang diperoleh hanya berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada pejabat lelang yang ada pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Batam.

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana mekanisme penetapan harga lelang rumah di KPKNL Kota Batam.

1.6 Manfaat Penelitian

Adapula beberapa manfaat dari penelitian mencakup beberapa hal yakni:

1. Bagi penulis, penelitian ini jadi suatu ilmu yang baru untuk dipelajari yang tentunya bisa juga menjadi wawasan yang baru bagi pembaca. Tidak hanya itu penelitian ini pula bisa memberi manfaat serta pemahaman yang lebih

khususnya untuk peneliti pribadi tentang bagaimana mekanisme dalam penetapan lelang rumah yang dilakukan pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Batam.

2. Bagi pembaca, penelitian ini akan bermanfaat bagi pihak terkait karena bisa membantu pihak-pihak yang terlibat dalam proses lelang properti, termasuk KPKNL dan pihak yang berpartisipasi dalam lelang. Dalam hal ini bisa membantu mereka membuat pilihan yang lebih baik selama proses lelang.
3. Bagi fakultas, penelitian ini akan memberikan beberapa masukan yang berharga serta meningkatkan inovatif dalam meningkatkan daya tarik bagi mahasiswa yang menyukai pengetahuan baru. Penelitian ini juga sangat bermanfaat bagi fakultas karena menjalin kerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang karena membuka peluang untuk proyek-proyek baru dimasa depan.
4. Bagi kampus, apabila penelitian ini memiliki hubungan dengan masalah-masalah lokal atau setempat, maka pihak kampus bisa berkontribusi dan bereperan penting dalam mengembangkan disekitarnya. Karena hal ini dapat memperkuat hubungan yang baik antara kampus dengan masyarakat sekitar yang memiliki masalah yang serupa dengan penelitian ini.

1.7 Sistematis Penelitian

Sistematika penelitian ini bermaksud buat memberi pembaca pemahaman yang jelas serta sistematis. Berikut adalah ringkasan ringkas dari masing-masing bab. Adapun bab secara garis besar bisa diuraikan:

BAB I PENDAHULUAN

Beberapa bagian awal, seperti latar belakang masalah, identifikasi masalah, perumusan masalah, pembatasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian, dibahas dan dijelaskan dalam bab pertama ini.

BAB II KAJIAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN

Bab kedua memberikan penjelasan lebih lanjut tentang topik utama penelitian dan mencakup teori-teori ilmu pengetahuan yang terkait dengan masalah penelitian. Bab ini juga mencakup temuan penelitian sebelumnya dan hipotesis penelitian, yang memberi gambaran tentang apa yang bakal diteliti.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN:

Bab ketiga ini memaparkan terkait variabel penelitian serta definisi operasional, populasi serta sampel yang diteliti, jenis serta sumber data yang bakal dikenakan, metode pengumpulan data beserta metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab keempat ini berisi hasil penelitian (analisis data), pengujian asumsi klasik beserta pembahasan teoritik baik secara kualitatif serta statistic.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN:

Bab kelima ini memuat kesimpulan dari penelitian yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya, beserta berisi saran serta keterbatasan penelitian.

