

Analisis Cash Recovery Rate Bank atas Penjualan Aset Jaminan melalui Lelang di Balai Lelang Mahkota

Lailia Dwi Fita Amardi, Yuli Kurniawati

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Mahardhika, Akuntansi, Surabaya, Indonesia

Email: lailiafita0103@gmail.com, yuli.kurniawati@stiemandhika.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat Cash Recovery Rate yang dicapai oleh bank dalam proses penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan aset jaminan di Balai Lelang Mahkota. Cash Recovery Rate merupakan indikator penting yang mencerminkan efektivitas bank dalam memulihkan nilai pinjaman melalui eksekusi jaminan. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif fokus pada studi kasus pada beberapa aset jaminan yang telah dilelang dalam kurun waktu tertentu. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak balai lelang, sedangkan data sekunder berasal dari laporan hasil lelang dan dokumen pendukung lainnya. Hasil analisis menunjukkan bahwa tingkat Cash Recovery Rate sangat dipengaruhi oleh jenis aset, kondisi pasar, harga limit yang ditetapkan, dan waktu penyelesaian lelang. Secara umum, pelaksanaan lelang melalui Balai Lelang Mahkota mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap pemulihan kredit, meskipun dalam beberapa kasus nilai yang diperoleh dari hasil lelang masih berada di bawah nilai outstanding NPL debitur. Temuan ini memberikan implikasi bagi bank dalam menentukan strategi penanganan agunan serta optimalisasi kerja sama dengan balai lelang untuk meningkatkan efektivitas pemulihan aset.

Kata kunci: Cash Recovery Rate, Kredit Bermasalah, Hasil Laku Lelang, Biaya Lelang, Balai Lelang Mahkota

1. Latar Belakang

Dalam kegiatan perbankan, risiko kredit tergolong risiko utama yang harus dikelola secara cermat. Salah satu bentuk manifestasi risiko kredit adalah meningkatnya kredit bermasalah atau *Non-Performing Loans (NPL)*, yang dapat berdampak langsung pada profitabilitas dan likuiditas bank. Maka, bank dituntut untuk memiliki strategi penyelesaian *NPL* yang efektif, salah satunya melalui eksekusi jaminan milik debitur.

Eksekusi jaminan biasanya dilakukan melalui proses lelang, yang dianggap sebagai mekanisme penjualan terbuka dan transparan. Lelang memungkinkan bank untuk memulihkan sebagian atau seluruh piutang dari hasil penjualan agunan. Namun, efektivitas proses ini tidak hanya diukur dari keberhasilan penjualan, tetapi juga dari seberapa besar dana yang berhasil dikembalikan dibandingkan dengan total eksposur kredit yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Cash Recovery Rate (CRR)*.

Balai Lelang Mahkota merupakan lembaga yang secara aktif terlibat dalam proses lelang aset jaminan milik debitur yang gagal bayar. Meski secara administratif proses lelang telah diatur secara legal, dalam praktiknya tidak semua pelaksanaan lelang memberikan hasil optimal. Berbagai kendala seperti rendahnya minat peserta lelang, penetapan harga limit yang kurang tepat, serta kondisi fisik aset yang menurun sering kali memengaruhi nilai akhir yang diperoleh dari hasil lelang.

Fenomena tersebut menimbulkan pertanyaan tentang seberapa besar efektivitas lelang sebagai instrumen pemulihan aset, khususnya melalui Balai Lelang Mahkota. Dengan menganalisis tingkat *CRR* dan faktor-faktor yang memengaruhinya, penelitian ini bertujuan memberikan gambaran komprehensif mengenai kinerja bank dalam memulihkan kredit bermasalah melalui lelang aset jaminan.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode studi kasus yang difokuskan pada pelaksanaan lelang aset jaminan kredit bermasalah oleh bank melalui Balai Lelang Mahkota. Tujuan pendekatan ini yaitu guna menggambarkan dan menganalisis tingkat *Cash Recovery Rate (CRR)* serta faktor-faktor yang mempengaruhinya secara sistematis dan terukur. Data yang dianalisis dalam penelitian yaitu data sekunder. Data sekunder diperoleh dari laporan hasil lelang, dokumen kredit, dan data piutang.

Populasi dalam penelitian ini yaitu seluruh aset jaminan kredit bermasalah yang telah dijual melalui Balai Lelang Mahkota pada 2024, dengan teknik *purposive sampling* untuk menentukan sampel yang relevan dan representatif. Teknik analisis data yang digunakan meliputi perhitungan *Cash Recovery Rate* menggunakan rumus *Cash*

Recovery Rate Ratio. Selain itu, dilakukan analisis deskriptif terhadap variabel-variabel yang diduga memengaruhi CRR, seperti jenis aset, nilai limit lelang, waktu pelaksanaan lelang, dan tingkat partisipasi peserta.

2.1. *Cash Recovery Rate (CRR)* Sebagai Variabel Y

Cash Recovery Rate (CRR) merupakan indikator yang digunakan untuk mengukur efektivitas pemulihan nilai kredit dari hasil eksekusi jaminan. *CRR* dihitung dengan membandingkan hasil lelang yang diterima bank dengan nilai outstanding kredit. Semakin tinggi *CRR*, semakin besar nilai yang berhasil dipulihkan oleh bank (Jardine A. Husman et al., 2022). Formula umum *CRR* adalah sebagai berikut:

$$CRR = \frac{\text{Hasil lelang} - \text{biaya}}{\text{Outstanding kredit}} \times 100$$

CRR sangat penting dalam konteks manajemen risiko kredit karena memberikan gambaran kuantitatif tentang seberapa besar kerugian yang bisa diminimalkan setelah proses penagihan gagal. *CRR* juga menjadi alat evaluasi terhadap efektivitas kerja unit kredit dan legal, termasuk dalam pengelolaan agunan dan kerja sama dengan balai lelang.

2.2. Variabel X Yang Mempengaruhi *Cash Recovery Rate (CRR)*

Dalam penelitian ini, variabel bebas (X) terdiri dari faktor yang memengaruhi besarnya *Cash Recovery Rate (CRR)* bank atas hasil penjualan aset jaminan melalui lelang. Faktor-faktor ini mewakili dimensi penting dalam proses eksekusi agunan yang menentukan efektivitas pemulihan nilai kredit. Adapun faktor-faktor tersebut antara lain:

2.2.1. Outstanding Kredit Bermasalah (*Non Performing-Loans*)

Outstanding kredit bermasalah mengacu pada jumlah pokok pinjaman yang belum dibayar oleh debitur dan telah melampaui masa jatuh tempo sesuai ketentuan. Semakin besar nilai *outstanding NPL*, semakin besar potensi risiko kerugian bagi bank (Pertiwi, Risna Eka et al. 2020). Nilai *outstanding* ini menjadi salah satu pembagi dalam rumus *CRR*, sehingga memengaruhi tingkat *CRR* secara langsung. Jika nilai *outstanding* tinggi tetapi hasil lelang rendah, maka *CRR* akan rendah. Oleh karena itu, manajemen kredit perlu melakukan pengawasan intensif terhadap *NPL* untuk meningkatkan rasio *CRR*.

2.2.2. Hasil Laku Lelang

Hasil laku lelang yakni jumlah uang yang diperoleh bank dari proses penjualan agunan melalui lelang. Nilai ini merupakan komponen utama dalam perhitungan *CRR* karena mencerminkan realisasi pemulihan kredit setelah debitur gagal bayar (Lavinia, Amelia Citra. 2019).

Semakin tinggi hasil laku lelang dibandingkan dengan nilai *outstanding* kredit, semakin besar pula nilai *CRR* yang diperoleh bank. Sebaliknya, jika hasil lelang rendah (misalnya karena agunan tidak laku, terjual di bawah harga pasar, atau lelang gagal), maka *CRR* akan menurun, sehingga potensi kerugian bank menjadi lebih besar.

2.2.3. Biaya Lelang

Biaya lelang ialah seluruh biaya yang dikeluarkan bank atau kreditur dalam rangka melaksanakan proses lelang atas agunan milik debitur yang gagal bayar (PMK No 95. 2022). Biaya ini merupakan komponen yang dikurangkan dari hasil lelang dalam perhitungan *CRR*, sehingga secara langsung menurunkan nilai *CRR* apabila nilainya besar. Biaya lelang mencakup biaya daftar lelang, biaya iklan koran, biaya penilaian agunan (*appraisal*). Efisiensi biaya lelang menjadi penting agar hasil bersih dari penjualan agunan tetap optimal. Manajemen yang buruk atas biaya ini bisa menyebabkan nilai *CRR* rendah, bahkan jika hasil lelang cukup tinggi.

2.3. Hipotesis

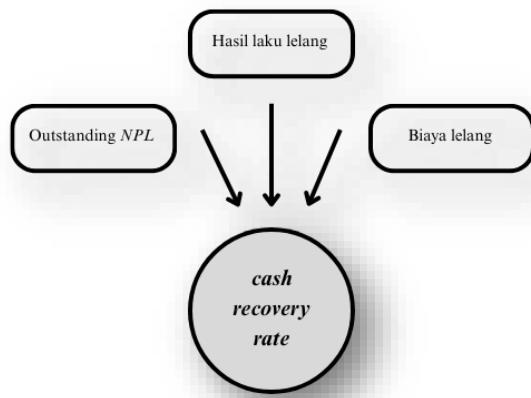
Hipotesis berikut dikembangkan dalam penelitian berdasarkan dengan teori konsep dan penelitian:

H1 : Pengaruh *outstanding NPL*, hasil laku lelang, dan biaya lelang terhadap *cash recovery rate*

H2 : *Outstanding NPL* berpengaruh negatif terhadap *cash recovery rate*

H3 : Hasil laku lelang berpengaruh positif terhadap *cash recovery rate*

H4 : Biaya lelang berpengaruh negatif terhadap *cash recovery rate*



Gambar 1. Kerangka Konsep

3. Hasil dan Diskusi

Data yang dianalisis dalam penelitian ini terdiri dari data historis pelaksanaan lelang agunan oleh bank di tahun 2024. Setiap observasi mencakup informasi tentang nilai *outstanding* kredit, nilai hasil lelang, biaya lelang, serta *cash recovery rate* yang diperoleh bank dalam pelaksanaan lelang di Balai Lelang Mahkota.

Uji Statistik Deskriptif

Tabel 1. Statistik Deskriptif
Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
X1	30	256477082	33000000000	1278871493,45	870297035,742
X2	30	255000000	30000000000	1382381909,00	915715068,452
X3	30	3825000	67392000	27500696,39	17819155,292
Y	30	53,22	132,73	106,7900	23,52616
Valid N (listwise)	30				

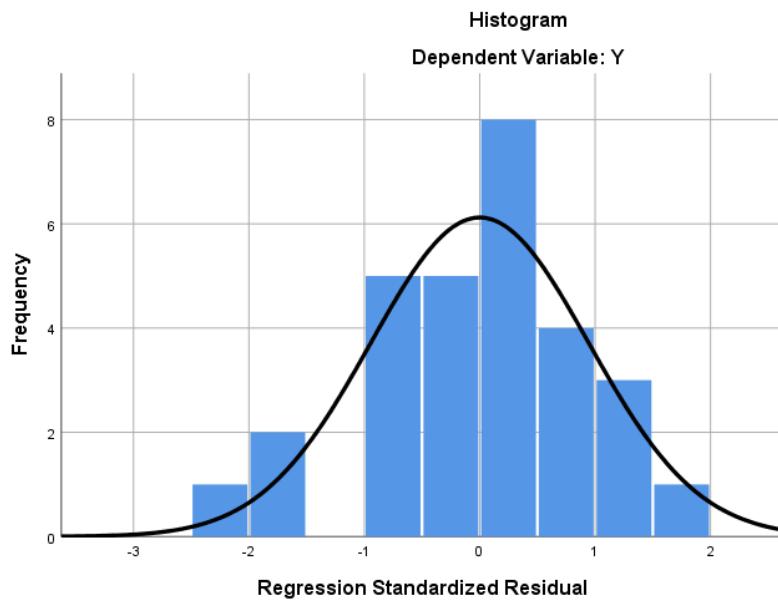
Dari hasil uji deskriptif terhadap 30 observasi, dapat dilihat bahwa variabel X1 dan X2 memiliki nilai rata-rata yang relatif tinggi, yaitu masing-masing sekitar 1,27 miliar dan 1,38 miliar. Hal ini menunjukkan bahwa kedua variabel tersebut mungkin berkaitan dengan komponen keuangan dalam skala besar, seperti pendapatan atau investasi. Standar deviasi yang juga besar (masing-masing lebih dari 800 juta) menunjukkan bahwa terdapat disparitas atau variasi yang tinggi antar entitas atau periode dalam data yang diamati, sehingga mungkin terdapat perbedaan signifikan dalam kontribusi atau performa setiap unit data.

Sementara itu, variabel X3 memiliki rata-rata jauh lebih kecil, yaitu sekitar 27,5 juta, dengan standar deviasi yang cukup besar relatif terhadap nilai rata-ratanya. Ini mengindikasikan bahwa meskipun skala X3 lebih kecil dibandingkan X1 dan X2, penyebaran datanya tetap tinggi. Kemungkinan X3 merepresentasikan variabel penunjang atau operasional yang meskipun nilainya kecil, memiliki dinamika yang beragam di antara unit pengamatan.

Variabel Y yang memiliki rata-rata sebesar 106,79 dan rentang nilai dari 53,22 hingga 132,73, tampaknya merupakan suatu ukuran kinerja atau output, seperti efisiensi, indeks, atau nilai rata-rata capaian. Nilai standar deviasi sebesar 23,53 menandakan bahwa terdapat variasi performa yang cukup besar antar entitas. Ini penting untuk dianalisis lebih lanjut, karena variasi tersebut dapat dijelaskan atau dipengaruhi oleh ketiga variabel bebas (X1, X2, X3).

Jika dikaitkan satu sama lain, besar kemungkinan bahwa variasi dalam Y memiliki korelasi atau dipengaruhi oleh fluktuasi dalam X1, X2, dan X3. Perbedaan skala dan tingkat sebaran dari ketiga variabel independen tersebut bisa menjadi faktor penting dalam model analisis regresi atau model prediktif lainnya. Dengan kata lain, analisis ini memberikan gambaran awal mengenai potensi hubungan antar variabel dan dapat dijadikan dasar untuk uji lanjutan seperti korelasi dan regresi untuk melihat hubungan kausal atau prediktif antara variabel-variabel tersebut.

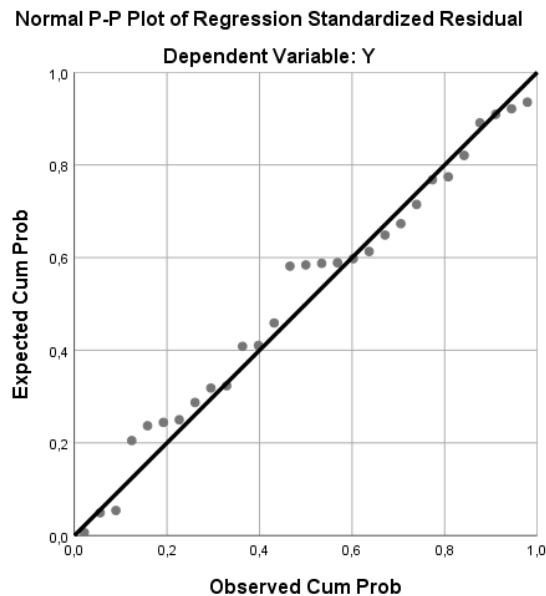
Uji Asumsi Klasik Normalitas Histogram



Gambar 2. Uji Asumsi Klasik Normalitas Histogram

Histogram residual terstandarisasi pada variabel dependen Y menunjukkan bahwa data residual dari model regresi memiliki pola distribusi yang mendekati normal. Hal ini terlihat dari bentuk histogram yang simetris dan menyerupai kurva lonceng, dengan garis kurva normal yang mengikuti pola distribusi frekuensi secara cukup baik. Nilai rata-rata residual yang sangat mendekati nol ($-5,83 \times 10^{-16}$) mengindikasikan bahwa tidak terdapat penyimpangan sistematis dalam model, sesuai dengan asumsi bahwa rata-rata residual harus nol dalam regresi linier. Selain itu, standar deviasi residual sebesar 0,945 menunjukkan bahwa variasi residual berada dalam rentang yang wajar. Dengan jumlah data sebanyak 30 observasi, distribusi ini memperkuat dugaan bahwa asumsi normalitas residual telah terpenuhi. Hal ini penting karena normalitas residual merupakan salah satu prasyarat dalam analisis regresi klasik untuk memastikan validitas hasil pengujian signifikansi.

Uji Asumsi Klasik Normalitas-Normal P



Gambar 3. Uji Asumsi Klasik Normalitas-Normal P

Gambar uji asumsi klasik normalitas-normal p untuk variabel dependen Y menunjukkan bahwa titik-titik data sebagian besar mengikuti garis diagonal, yang merupakan garis harapan dari distribusi normal. Pola ini

mengindikasikan bahwa residualnya terdistribusi normal, karena semakin dekat titik-titik tersebut terhadap garis diagonal, semakin kuat bukti bahwa asumsi normalitas terpenuhi. Tidak adanya penyimpangan mencolok atau pola lengkung yang ekstrem menguatkan dugaan bahwa distribusi residual tidak mengalami deviasi signifikan dari normalitas. Oleh karena itu, berdasarkan P-P Plot ini, Hasil analisis mengindikasikan bahwa model regresi memenuhi syarat normalitas pada residual, yang penting untuk validitas uji statistik lanjutan seperti pengujian koefisien regresi.

Uji Asumsi Klasik-One Sample K-S

Tabel 2. Uji Asumsi Klasik-One Sample K-S
One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		Unstandardized Residual
N		30
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,0000000
	Std. Deviation	12,90884619
Most Extreme Differences	Absolute	,138
	Positive	,059
	Negative	-.138
Test Statistic		,138
Asymp. Sig. (2-tailed)		,167 ^c

Berdasarkan hasil uji Kolmogorov-Smirnov satu sampel terhadap residual yang belum distandarisasi, diperoleh nilai signifikansi (Asymp. Sig. 2-tailed) sebesar 0,167, yang berada di atas ambang signifikansi 0,05. Hal ini mengindikasikan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara distribusi residual dan distribusi normal. Dengan demikian, secara statistik dapat disimpulkan bahwa residual dalam model regresi berdistribusi normal. Selain itu, nilai statistik uji sebesar 0,138 menunjukkan bahwa penyimpangan antara distribusi residual dan distribusi normal relatif kecil. Temuan ini menguatkan bahwa asumsi normalitas residual dalam model regresi telah terpenuhi.

Uji Asumsi Klasik-Mulkolinearitas

Model	Coefficients ^a		
	Collinearity Statistics		VIF
	Tolerance		
1	X1	,155	6,465
	X2	,142	7,025
	X3	,332	3,016

Tabel 3. Uji Asumsi Klasik-Mulkolinearitas

Hasil uji kolinearitas pada model regresi menunjukkan adanya potensi multikolinearitas di antara variabel independen, khususnya pada X1 dan X2. Hal ini terlihat dari nilai Tolerance yang sangat rendah, yaitu 0,155 untuk X1 dan 0,142 untuk X2, serta nilai VIF (Variance Inflation Factor) masing-masing sebesar 6,465 dan 7,025. Nilai VIF di atas 5, apalagi mendekati atau melebihi 10, menandakan bahwa variabel-variabel tersebut memiliki korelasi yang tinggi satu sama lain, yang dapat mempengaruhi kestabilan dan interpretasi koefisien regresi. Sebaliknya, variabel X3 menunjukkan nilai Tolerance sebesar 0,332 dan VIF sebesar 3,016, yang masih dianggap dalam batas toleransi, menandakan bahwa X3 tidak mengalami masalah multikolinearitas yang serius.

4. Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa proses penjualan aset jaminan melalui lelang di Balai Lelang Mahkota dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pemulihan kredit *bermasalah* (*Non-Performing Loans*) bank, sebagaimana tercermin dari nilai *Cash Recovery Rate* (*CRR*) yang dicapai. Hasil analisis menunjukkan bahwa tingkat *CRR* dipengaruhi secara signifikan oleh tiga variabel utama, yaitu nilai outstanding kredit, hasil laku lelang, dan biaya lelang. Secara khusus, hasil laku lelang berpengaruh positif terhadap *CRR*, artinya semakin tinggi nilai hasil lelang yang diperoleh, semakin tinggi pula tingkat pemulihan kredit bank. Sebaliknya, outstanding kredit bermasalah dan biaya lelang berpengaruh negatif terhadap *CRR*, yang menunjukkan bahwa semakin besar jumlah kredit yang belum tertagih dan semakin tinggi biaya proses lelang, maka semakin rendah kemampuan bank untuk memulihkan nilai kredit melalui lelang. Model regresi dinyatakan memenuhi asumsi normalitas residual

berdasarkan hasil uji asumsi klasik, baik berdasarkan histogram, P-P plot, maupun uji Kolmogorov-Smirnov. Dengan demikian, strategi penanganan kredit bermasalah melalui lelang aset perlu memperhatikan efektivitas harga limit, pengelolaan biaya lelang, dan pemilihan jenis aset agunan yang memiliki daya tarik pasar tinggi. Selain itu, bank perlu melakukan evaluasi secara berkala terhadap kerja sama dengan balai lelang dan mempertimbangkan upaya perbaikan dalam pengelolaan agunan untuk meningkatkan *CRR* secara optimal.

Referensi

1. Andri MR. (2013). *Analisis profitabilitas perbankan syariah dengan menggunakan Cash Recovery Rates (CRR)*. Jakarta. Universitas Indonesia Library
2. Azzahra, Salsabila Fathimah, Siti Malikhatun Badriyah. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan*. Renaissance. Vol. 8 No. 1 167-184
3. Bange, Kristina Sibange, Sukirno. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dalam Proses Lelang Dengan Nilai Limit Rendah*. Notarius. Vol. 16 No. 1
4. Dewi, Herlina Kartika. (2022). *Bank Gencarkan Lelang Aset Kredit Bermasalah*. Kontancoid. Jakarta
5. Hasan Asharia & Trinandari P. Nugrahanti (2017). *Implication of Liquidation Method to Recovery Rate and Residual Asset: The Case of Rural Banks in Indonesia*. Scientific Journal of PPI-UKM. Vol. 4 (2017) No. 1. DOI:10.27512/sjppi-ukm/ses/a22122017
6. Jardine A. Husman et al. (2022). *Tentang Perkembangan Kurs Acuan Syariah: Kasus Indonesia*. Jakarta. BI Institute
7. Lavinia, Amelia Citra. (2019). *Pelaksanaan lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Dengan Perantara Balai Lelang Swasta*. Notarius. Vol 12 No 1
8. Peraturan Menteri Keuangan No 95. (2022). *Besaran, Persyaratan dan Tatacara Pengenaan Tarif Sampai Dengan 0% (Nol Persen) Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Keuangan*
9. Pertiwi, Risna Eka et al. (2020). *Faktor Yang Mempengaruhi Kredit Bermasalah Bank Konvensional dan Syariah di Indonesia*. Jurnal Aplikasi Manajemen dan Bisnis. Vol 6 No 1. <http://dx.doi.org/10.17358/jabm.6.1.118>
10. Sudarto, Budi Santoso. (2019). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perbankan Indonesia*. Notarius. Vol 12 No 2
11. Wardani, Yulia Ayu. (2020). *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Proses Lelang Agunan Debitur Macet Oleh Bank*. Acta Diurnal. Vol. 4 Nomor 1. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.351>
12. Wulandari, Ni Nyoman Santi et al. (2023). *Penyelesaian Kredit Macet Oleh BPR Pada Pelelangan Melalui Acte De Command*. Jurnal Preferensi Hukum. Vol. 4 Nomor 2. <https://doi.org/10.55637/jph.4.2.7145.177-181>