

BAB I

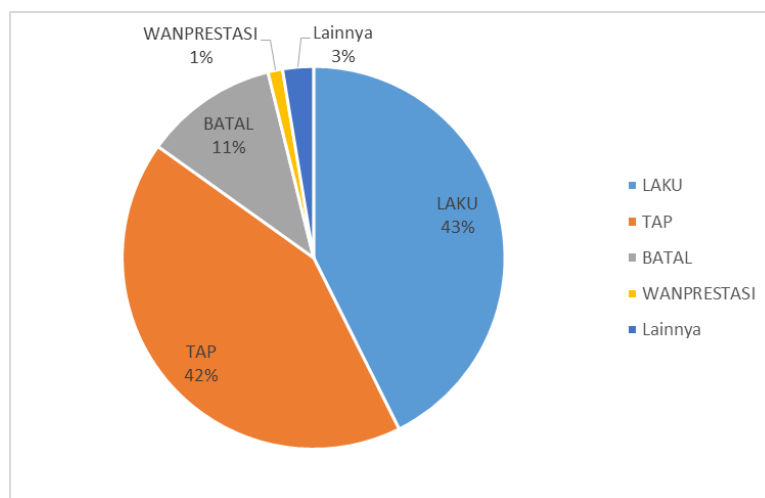
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tunggakan pajak yang tidak dibayar dan daluwarsa dapat mengurangi penerimaan pajak dan menyebabkan kerugian permanen. Berdasarkan data evaluasi kinerja penagihan Direktorat Jenderal Pajak tahun 2023 menunjukkan terdapat piutang pajak yang belum tertagih sebesar Rp2,6 triliun rupiah yang akan daluwarsa dalam 3 bulan. Dalam menghindari kerugian permanen tersebut Kantor Pelayanan Pajak (KPP) memiliki kemampuan untuk meningkatkan penerimaan pajak yang tertunda dengan mengoptimalkan kegiatan lelang (Noor, 2021). Menurut Ngadijarno (2006), lelang merupakan tindakan penegakan hukum terakhir yang dilakukan dalam pencairan tunggakan pajak atau penagihan pajak.

Data Register Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Tahun 2022-2023 menunjukkan dari total 807 lelang eksekusi pajak yang dilaksanakan hanya 344 lelang yang laku atau 44% aset yang berhasil terjual sedangkan sisanya Tanpa Ada Peminat (TAP), batal, atau wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa lelang eksekusi pajak belum optimal sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar I.1 sebagai berikut.

Gambar I.1 Status Lelang Eksekusi Pajak Tahun 2022-2023



Sumber: Diolah dari Data Register Lelang Tahun 2022-2023 (2024)

Berdasarkan wawancara yang dilakukan terhadap salah satu fungsional penilai pajak diketahui bahwa kesulitan yang dihadapi dalam menentukan nilai likuidasi adalah persepsi penilai yang berbeda dan beragam terhadap besaran diskon untuk lebih rincinya hasil wawancara dapat dilihat pada Lampiran I. Setiap penjualan lelang eksekusi sitaan pajak dipersyaratkan adanya nilai limit. Nilai limit merupakan nilai yang digunakan sebagai batasan minimal penawaran oleh peserta dalam kegiatan lelang (Yuningsih *et al.*, 2022). Nilai limit untuk jual paksa atau lelang eksekusi umumnya ditetapkan lebih rendah dari nilai pasar. Diskon atau pengurangan nilai pasar tersebut merujuk pada pembentukan nilai likuidasi. Penilaian untuk menentukan nilai likuidasi dilakukan dengan mengkuantifikasi berbagai risiko yang dihadapi oleh pembeli lelang eksekusi. Risiko tersebut bisa berupa risiko pengosongan, risiko penguasaan, maupun faktor lain yang terkait dengan objek yang dinilai. Diskon pengurangan nilai pasar juga memperhatikan tambahan biaya yang harus dibayarkan oleh pemenang lelang, termasuk

ketidakcukupan waktu dalam memasarkan barang yang akan dijual (Renigier-Biłozor *et al.*, 2018). Nilai limit yang didasarkan pada nilai likuidasi sangat memungkinkan harga lelang yang terbentuk berada di bawah nilai pasar. Hal tersebut mengakibatkan masyarakat memiliki persepsi bahwa barang yang dilelang memiliki harga lebih murah dari harga pasar (Colson *et al.*, 2010).

Penentuan nilai likuidasi oleh penilai publik didasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), selanjutnya nilai likuidasi dapat digunakan sebagai nilai limit. Direktorat Jenderal Pajak belum mengatur besaran pengurang dan juga faktor risiko yang dipertimbangkan sebagai diskon atas nilai pasar untuk mendapatkan nilai likuidasi yang akan dijadikan dasar penentuan nilai limit (Yonimurwanto & Muamarah, 2018). Pemahaman mengenai besaran dan faktor diskon dapat diterapkan untuk mengurangi nilai pasar hasil penilaian tradisional untuk mendapatkan nilai likuidasi (Renigier-Biłozor *et al.*, 2018).

Penelitian mengenai diskon lelang sitaan pajak di Indonesia masih sangat terbatas baik untuk barang tetap maupun barang bergerak. Adapun penelitian mengenai diskon lelang pernah dilakukan di pasar Italia oleh Amoruso *et al.* (2020) yang menunjukkan selisih harga lelang (diskon) dan nilai pasar sebesar 36%. Faktor yang mempengaruhi secara signifikan terhadap jual lelang dalam penelitiannya adalah karakter fisik yaitu ukuran dan jumlah ruangan objek. Donner *et al.* (2016) menemukan temuan yang berbeda yang menunjukkan bahwa penyitaan adalah penyebab utama harga diskon sebesar 25% dibandingkan dengan faktor lain seperti fitur properti pada pasar properti di Stockholm. Campbell *et al.* (2009) menemukan bahwa alasan yang tidak terkait dengan kondisi properti memungkinkan penjual

untuk menjual properti dengan harga lebih rendah akan tetapi faktor lingkungan seperti tingkat kriminalitas dan vandalisme berpengaruh signifikan terhadap nilai jual lelang sebesar 28%. Mocking & Overvest (2017) meneliti bahwa harga jual paksa di Belanda memiliki diskon 5% dengan faktor kondisi perawatan properti berpengaruh signifikan terhadap nilai. Pengetahuan besaran diskon harga lelang dari nilai pasar lelang yang terbentuk dapat dijadikan dasar untuk mengurangi nilai pasar untuk penilaian tujuan lelang jual paksa. Diskon nilai pasar menuju likuidasi menjadi satu langkah yang harus dilalui dalam penilaian secara tradisional, namun tidak untuk penilaian modern.

Penelitian Campbell et al. (2011), Donner et al. (2016) dan Mocking & Overvest (2017) menggunakan penilaian modern dimana penelitian tersebut menghasilkan model perhitungan nilai jual paksa lelang menggunakan metode *Hedonic Price Model*. Menurut Lisi (2019), model ini mengatakan bahwa harga properti adalah jumlah dari nilai atribut individualnya seperti lokasi, ukuran, umur, dan kualitasnya. *Hedonic Price Model* yang didasarkan pada transaksi harga lelang dapat menjelaskan faktor apa saja yang berpengaruh terhadap nilai properti dan menghasilkan model atas penilaian nilai jual paksa yang sudah terdiskon. Model ini dapat digunakan sebagai alat untuk menguji nilai yang dihasilkan melalui penilaian secara tradisional.

Penelitian ini dilakukan terhadap Data Lelang Eksekusi Pajak berupa kendaraan roda empat pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang memiliki wilayah kerja di DKI Jakarta. Pemilihan lokasi penelitian dan objek penelitian didasarkan pada data lelang eksekusi pajak yang berstatus laku

terbanyak yaitu sebesar 19,18% pada Data Register Lelang DJKN Tahun 2022-2023. Penelitian besaran diskon nilai pasar lelang kendaraan akan bermanfaat dalam penilaian tradisional secara individual untuk tujuan lelang eksekusi sitaan pajak sehingga diharapkan dapat meningkatkan optimalisasi kegiatan lelang eksekusi pajak dan kinerja penagihan pajak.

Penelitian yang dilaksanakan juga memberikan sebuah model penilaian modern untuk penentuan nilai jual paksa yang sudah mencerminkan nilai yang terdiskon menggunakan *dataset statistic*. Model penilaian ini dapat digunakan oleh penilai sebagai *second opinion* dalam menentukan nilai likuidasi sebagai dasar pembentukan nilai limit. Tidak adanya peraturan khusus yang mengatur besaran diskon dalam penghitungan nilai likuidasi serta kemungkinan pemanfaatan model penilaian modern di DJP, mendorong penulis untuk melaksanakan penelitian dengan judul mengenai perhitungan harga diskon dan pembuatan model penentuan nilai jual paksa lelang eksekusi pajak menggunakan metode *Hedonic Price Model*.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang ingin diselesaikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Seberapa besar diskon nilai pasar pada lelang eksekusi pajak?
- b. Atribut apa saja yang mempengaruhi nilai jual paksa pada lelang eksekusi pajak?
- c. Bagaimana model penilaian penentuan nilai jual paksa lelang eksekusi pajak menggunakan *Hedonic Price Method*?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, peneliti menentukan tujuan penelitian sebagai berikut:

- a. Mengetahui diskon nilai pasar pada lelang eksekusi pajak;
- b. Mengetahui atribut apa saja yang memengaruhi nilai jual paksa pada lelang eksekusi pajak;
- c. mengetahui bagaimana model penilaian untuk jual paksa lelang eksekusi pajak menggunakan *Hedonic Price Method*;

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dilakukan terhadap Data Lelang Eksekusi Pajak berupa kendaraan roda empat pada KPKNL yang memiliki wilayah kerja di DKI Jakarta. Penelitian ini dilakukan terhadap data di tahun 2021-2023. Adapun faktor – faktor pengaruh nilai properti yang diuji pada penelitian ini adalah merk, usia, warna, kapasitas silinder, bahan bakar, kondisi mobil, dan jenis tranmisi.

1.5 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi Pengguna

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan informasi mengenai harga diskon lelang eksekusi pajak dan bagaimana hasil pemodelan nilai jual paksa lelang eksekusi pajak menggunakan *Hedonic Price Method* dapat dijadikan bahan evaluasi atas penilaian nilai limit di Direktorat Jenderal Pajak.

- b. Bagi Peneliti

Salah satu manfaat yang diperoleh peneliti adalah penelitian ini memiliki kemampuan untuk memperluas pengetahuan dan pengetahuan yang telah di pelajari dari perkuliahan dan dunia kerja serta meningkatkan pemahaman baru yang tidak didapatkan di perkuliahan.

1.6 Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk membuat skripsi ini lebih mudah dipahami dan dipahami secara menyeluruh, kerangka dan pedoman penulisan harus diumumkan. Sistematika yang digunakan untuk menulis skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Bagian Awal Skripsi

Bagian awal memuat halaman sampul depan, judul, persetujuan dosen pembimbing, pengesahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran, dan abstrak.

b. Bagian Utama Skripsi

Bagian Utama skripsi terdiri atas bab dan subbab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka ini meliputi:

- 1) Landasan teori yang berisi tentang pembahasan teori dasar penilaian, metode penilaian, lelang, penagihan pajak, teori *hedonic price model*, dan analisis linear berganda.
- 2) Penelitian terdahulu yang mendukung hasil uji penelitian yang dilakukan.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab metode penelitian membahas jenis penelitian, jenis data yang dikumpulkan, dan model dan analisis data yang digunakan untuk menentukan harga diskon dan pemodelan penentuan nilai lelang eksekusi pajak.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari gambaran hasil penelitian dan analisisnya, baik kualitatif, kuantitatif, dan statistik, serta diskusi tentang hasilnya. Untuk membuatnya lebih mudah dipahami, hasil penelitian dikategorikan ke dalam bagian Hasil Penelitian dan Pembahasan.

BAB V PENUTUP

Hasil dan rekomendasi dari seluruh penelitian disajikan dalam bab ini. Untuk mencapai kesimpulan, analisis objektif dapat digunakan untuk mengidentifikasi masalah yang terkait dengan penelitian serta hasil penelitian yang telah diselesaikan. Saran yang diberikan juga mencakup solusi untuk mengatasi masalah dan kekurangan saat ini. Saran ini tidak secara eksplisit ditujukan untuk subjek penelitian.

c. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir dari skripsi ini berisi tentang daftar pustaka dan daftar lampiran.