

ABSTRAK

“KEBIJAKAN DINAS PENDAPATAN KOTA DENPASAR DALAMPENETAPAN HARGA PASAR SEBAGAI DASAR PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)DALAM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA DENPASAR”

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pemerintah Kota Denpasar membuat kebijakan memberikan kewenangan kepada Dinas Pendapatan Kota Denpasar dalam melakukan verifikasi dan validasi terhadap nilai jual dalam transaksi jual beli karena adanya kecenderungan pencatuman nilai perolehan Obyek Pajak yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya maka dilakukan verifikasi dan validasi oleh Dinas Pendapatan Daerah sebagai penentu nilai jual dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kebijakan Dinas Pendapatan Kota Denpasar dalam penentuan nilai jual atas tanah dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, apabila ditinjau dari aspek keadilan. Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menganalisis kebijakan Dinas Pendapatan Kota Denpasar dalam penentuan harga jual beli atas tanah dalam proses jual beli hak atas tanah dan bangunan ditinjau dari aspek keadilan.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah *Yuridis empiris*. Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*. Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi lapangan dan studi kepustakaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini diolah melalui analisis secara analisis kualitatif.

Berdasarkan penelitian dapat disimpulkan Kebijakan Pemerintah Kota Denpasar dalam menentukan nilai jual dalam transaksi jual beli berdasarkan verifikasi dan validasi bertentangan dengan sistem *self assesmet*, dimana dalam sistem *self assessment* memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk melaporkan dan menentukan nilai jual dalam transaksi jual beli. Verifikasi dan validasi sebagai penentu nilai jual dalam transaksi jual beli menimbulkan ketidakadilan terhadap wajib pajak, dimana hasil verifikasi dan validasi seringkali nilai jual yang ditentukan oleh Dinas Pendapatan Daerah jauh lebih tinggi dari

ABSTRACT

POLICIES IN DENPASAR CITY DEPARTMENT OF REVENUE PRICING MARKET AS A BASIS FOR DETERMINING BEA ACQUISITION OF LAND AND BUILDING TRANSACTIONS IN THE SALE OF LAND AND BUILDINGS IN DENPASAR

Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) is imposed on acquisition of land and or building. Denpasar Government makes policy gives authority to the Department of Revenue Denpasar in the verification and validation of the value of sales in sale and purchase transactions for their propensity for inclusion in the acquisition value of taxable income that is not in accordance with the actual facts, the verification and validation by the Department of Revenue as a determinant the sale value of the transaction of sale and purchase of land and buildings. The problem in this research is how the policy Denpasar City Revenue Office in determining the value of the sale of land in the process of buying and selling of land and buildings, when viewed from the aspect of justice. The aim of research to find out and analyze the policy of the Department of Revenue Denpasar in determining the selling price of land in the process of buying and selling of land and buildings from the aspect of justice.

The approach method in this research is juridical empirical. Specifications research is descriptive analytical. Source of data used consist of primary data and secondary data. The collection of data used in this study using field studies and literature. Data analysis techniques in this study are processed through the analysis of qualitative analysis.

Based on the research, Denpasar government policy in determining the value of sales in sale and purchase transaction based verification and validation contrary to the system of self assesmet, where the self-assessment system gives credence to the taxpayer to report and determine the value of sales in sale and purchase transactions. Verification and validation as a determinant of the value of sales in sale and purchase transactions cause injustice to the taxpayer, where the results of the verification and validation often selling value determined by the