ABSTRAK
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENENTUAN HARGA TRANSAKSI PERALIHAN HAK DALAM VERIFIKASI PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN TASIKMALAYA

Kebijakan DPKAD Kabupaten Tasikmalaya dalam melakukan verifikasi dan validasi untuk menentukan nilai pasar dari obyek pajak yang diperalihkan menimbulkan berbagai permasalahan, hal ini berkaitan dengan kepastian hukum dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kinerja DPKAD beserta unsur-unsur yang terkait di dalamnya merupakan faktor terpenting dalam implementasi kebijakan pemungutan pajak BPHTB ini.

Permasalahan dalam Tesis ini: Bagaimana Analisis Yuridis Terhadap Penentuan Harga Transaksi Peralihan Hak Dalam Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Tasikmalaya? dan Bagaimana kendala penentuan harga transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam Verifikasi BPHTB terhadap terhadap kelancaran pelayanan masyarakat?.

Metode pendekatan yang akan digunakan penulis adalah pendekatan *Yuridis Empiris*. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya. Sumber dan jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data ada dua; studi lapangan dan studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa *Kualitatif.*

Hasil dari penelitian ini adalah 1) Pelaksanaan Penentuan Harga Transaksi Peralihan Hak Dalam Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Tasikmalaya adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli hak atas tanah. DPKAD memiliki kewenangan untuk melakukan verifikasi pajak BPHTB. Dari segi kepastian hukum maka verifikasi merupakan bentuk upaya penertiban pajak dari pemerintah atas nilai peralihan hak atas tanah yang ditentukan berdasarkan *self assessment system*. Dan 2) Kendala Penentuan Harga Transaksi Peralihan Hak Dalam Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu nilai yang digunakan pada saat pengisian SSPD BPHTB jauh dari pada nilai harga transaksi, dan ini cukup membutuhkan waktu lama untuk mendapatkan pengesahan, yang mengakibatkan tertundanya penandatanganan akta peralihan hak di hadapan PPAT, karena penandatangan akta peralihan hak setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak BPHTB, solusi penyelsaiannya yaitu perlunya kejujuran dari wajib pajak dalam membayar BPHTB sesuai harga transaksi agar realisasi pendapatan daerah dari BPHTB dapat memenuhi target yang telah ditetapkan.

Saran : Pemerintah Daerah seharusnya memperhatikan beberapa aspek dalam menerbitkan aturan-aturan atau kebijakan-kebijakan tentang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kata Kunci : *Kebijakan, DPKAD, BPHTB*

ABSTRACT
JURIDICAL ANALYSIS OF DETERMINING THE PRICE OF TRANSACTION OF RIGHTS TRANSFER IN VERIFICATION OF THE RIGHT TO LAND AND BUILDING (BPHTB) IN TASIKMALAYA DISTRICT

Tasikmalaya DPKAD's policy in conducting verification and validation to determine the market value of the taxable object has caused various problems, this relates to legal certainty in the case of *transferring rights to land and buildings. The performance of the DPKAD and its related elements is the most important factor in implementing this BPHTB tax collection policy.*

As an issue in this Thesis: How is Juridical Analysis of the Determination of Transaction Price of Transition of Rights *in Verification of Acquisition Fees for Land and Building Rights (BPHTB) in Tasikmalaya Regency? and What are the obstacles in determining the transaction price of the transfer of land and building rights in the BPHTB Verification towards the smoothness of public services ?.*

The approach method that will be used by the writer is Empirical Juridical approach. The research specification used is Analytical Descriptive which describes the applicable laws and regulations associated with legal theories and the practice of their implementation. Sources and types of data used in this study were divided into two, namely primary data and secondary data. In this research there are two field data collection techniques and literature study. Analysis of the data used in this study is a qualitative analysis.

The results of this study are: 1) The Implementation of Transitional Transaction Price Determination in the Verification of Acquisition Fees for Land and Building Rights (BPHTB) in Tasikmalaya Regency is based on the value of transactions that occur on the sale and purchase of land rights. DPKAD has the authority to verify BPHTB taxes. In terms of legal certainty, verification is a form of tax control effort from the government on the value of the transfer of land rights determined based on the self assessment system. And 2) Obstacles to the Determination of Transaction Price Transfers of Rights in Verification of Acquisition Fees for Land and Building Rights (BPHTB) that is the value used when filling the SSPD BPHTB is far from the value of the transaction price, and this requires quite a long time to obtain authorization, which results in the signing of the deed of transfer. rights before PPAT, because the signing of the deed of transfer of rights after the taxpayer submits proof of payment of tax BPHTB, the solution is the need for honesty of the taxpayer in paying BPHTB according to the transaction price so that the realization of regional income from BPHTB can meet the set targets.

Suggestion: Local governments should pay attention to several aspects in issuing rules or policies regarding collection of fees for acquiring land and building rights.

Keywords: Policy, DPKAD, BPHTB