

**TESIS**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN TUKAR MENUKAR  
DI KABUPATEN DHARMASRAYA**

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada  
Program Pascasarjana Universitas Andalas



**OLEH :**

**JULIA TIKA SARI, S.H**  
**NIM. 1820123018**

**PEMBIMBING :**

- 1. Prof.Dr.KURNIA WARMAN,S.H.,M.Hum**
- 2. Dr.A. IRZAL RIAS,S.H.,M.H**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2022**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN TUKAR MENUKAR  
DI KABUPATEN DHARMASRAYA**

(Julia Tika Sari, NIM. 1820123018, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Andalas. Tahun 2022)

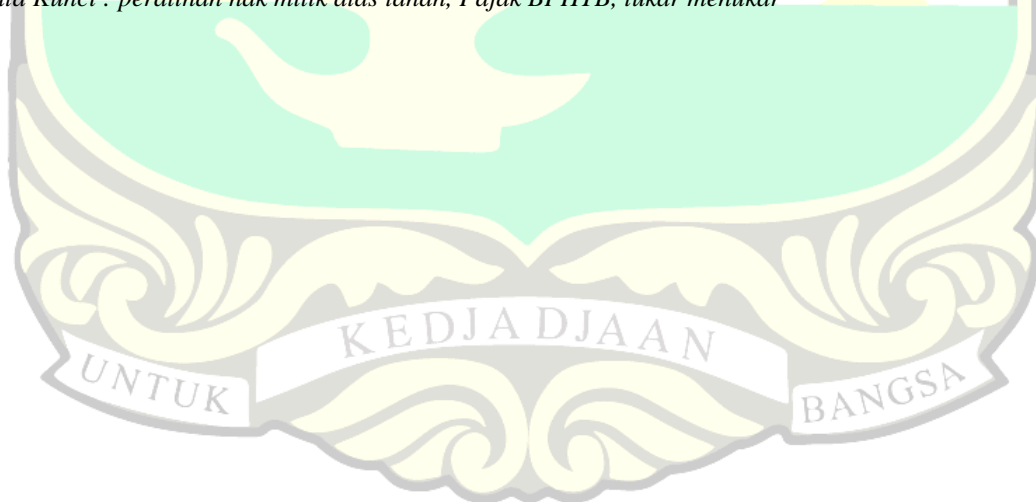
**ABSTRAK**

Tanah merupakan salah satu bagian terpenting dalam kelangsungan hidup manusia. Selain tanah sebagai tempat tinggal, tanah juga sebagai tempat untuk mencari rejeki, maka dari itu setiap mausia berusaha untuk menguasai sebidang tanah untuk keperluan kehidupannya.

Salah satu pengaturan peralihan hak atas tanah dikenal dalam perundang-undangan pertanahan di Indonesia adalah dengan Tukar Menukar Tanah. Secara substantif tukar menukar merupakan bagian dari perikatan yang lahir dari perjanjian oleh karenanya tunduk pada azas kebebasan berkontrak tetapi karena objeknya adalah hak atas tanah maka dalam pelaksanaannya harus tunduk dengan syarat-syarat formal yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dibidang hukum pertanahan.

Kemudian dalam peralihan hak atas tanah mengenai pembuktian bahwa hak atas tanah dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui Mengapa peralihan hak dilakukan dengan tukar menukar di Kabupaten Dharmasraya dikarenakan ketidak hati-hatian para pihak dalam melihat sertipikat yang telah diterima dari proses pemecahan dan tidak mencocokkan kembali apa yang diterima dengan kondisi tanah yang dikuasai. 2) Untuk Mengetahui Bagaimana Proses Pemungutan BPHTB terhadap Tukar Menukar tanah dan atau Bangunan yaitu Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyeter pajak yang terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi Wajib Pajak, ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima persen). 3) Untuk Mengetahui Proses Balik Nama Sertipikat berdasarkan Tukar Menukar di Kabupaten Dharmasraya Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses balik nama sertipikat hak milik dalam tukar menukar tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, yaitu: (a) Tahap persiapan sebelum melakukan jual-beli tanah; (b) Tahap pembuatan akta tukar menukar; (c) Tahap balik nama sertipikat tanah yang ditukarkan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat Yuridis Empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan melalui wawancara untuk mendapatkan data primer. Disamping itu, dilakukan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder.

*Kata Kunci : peralihan hak milik atas tanah, Pajak BPHTB, tukar menukar*



**REGISTRATION OF TRANSFER OF PROPERTY RIGHTS TO LAND  
BASED ON EXCHANGE  
IN DHARMASRAYA DISTRICT**

(Julia Tika Sari, NIM. 1820123018, Notary Masters Study Program, Faculty of Law, Andalas University. 2022)

**ABSTRACT**

Soil is one of the most important parts of human survival. In addition to land as a place to live, land is also a place to find fortune, therefore every human being tries to control a piece of land for the necessities of life.

One of the arrangements for the transfer of land rights known in land legislation in Indonesia is the Land Swap. Substantively, the exchange is part of the engagement that was born from the agreement, therefore it is subject to the principle of freedom of contract, but because the object is land rights, in its implementation it must comply with the formal conditions stipulated in the legislation in the field of land law.

Then in the transfer of land rights regarding proof that land rights are transferred, it must be proven with a deed made by and before the Land Deed Making Official (PPAT). the parties must be careful in looking at the certificates that have been received from the splitting process and not re-matching what was received with the condition of the land under control. 2) To find out how the process of collecting BPHTB on land and/or building swaps, i.e., taxpayers are required to calculate the amount of tax, pay their own tax payable in accordance with applicable tax regulations, so for simplicity and to provide convenience for taxpayers, a tax rate is set at 5% (five percent). 3) To Know the Process of Changing the Name of a Certificate based on Exchange in Dharmasraya Regency It can be seen that in the process of transferring the name of a certificate of ownership in exchanging land there are 3 (three) stages that must be carried out, namely: (a) The preparation stage before making a sale- buy land; (b) The stage of making the deed of exchange; (c) The stage of changing the name of the land certificate that was exchanged. The type of research used in this research is Juridical Empirical, namely research conducted directly in the field through interviews to obtain primary data. In addition, literature research was conducted to obtain secondary data.

**Keywords:** transfer of ownership of land, BPHTB tax, exchange

