

## Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli

**Ayu Karisa Fania Aristiawati<sup>1</sup> dan Mukhanet Wahyu Nugroho<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Pascasarjana, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta

E-mail: [ayukarisa0@gmail.com](mailto:ayukarisa0@gmail.com)

<sup>2</sup>Pascasarjana, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta

E-mail: [mukhanetwn7@gmail.com](mailto:mukhanetwn7@gmail.com)

Article	Abstract
<p><b>How to cite:</b>                      Ayu Karisa Fania Aristiawati &amp; Mukhanet Wahyu Nugroho ,                      'Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli'                      (2022) Vol. 3 No. 1                      Rechtenstudent Journal Fakultas Syariah UIN KHAS Jember.</p> <p><b>Histori artikel:</b>                      Submit 8 Februari 2022;                      Diterima 6 Maret 2022;                      Diterbitkan 27 April 2022.</p> <p><b>ISSN:</b>                      2723-0406 (media cetak)  <b>E-ISSN:</b>                      2775-5304 (media online)</p>	<p>PPAT has an important role in land registration, namely helping BPN to carry out certain activities in land registration, the word "assisted" in Article 6 paragraph (2) PP No. 24 of 1997 here does not mean that PPAT is subordinate to the Regency/City Land Office which can be governed by it, but PPAT has independence in carrying out its duties and authorities. Thus, to guarantee legal certainty over the occurrence of a legal act of transition and encumbrance by the parties to the land, it must be made with perfect evidence in the form of an authentic deed to guarantee the rights and obligations as well as the legal consequences of legal actions on the land, as we all know one of the The latest additional requirement is March 01, 2022, the transfer of land rights due to the sale and purchase of land must be accompanied by a photocopy of the BPJS Health card or in other words, the land buyer must have registered with the Indonesian government health insurance program and be an active participant, this is in accordance with INPRES of the Republic of Indonesia No. .1 of 2022 concerning Optimizing the Implementation of the National Health Insurance Program and the Letter of the Director General of PHPT No. HR.02/153-400/II/2022. Based on this, the purpose of this study was to find out about the urgency of the BPJS Health card as a registration requirement for the transfer of land rights due to the sale and purchase of land.</p> <p><b>Keywords:</b> <i>Insurance and Social Security Health, Application Terms, Land Rights.</i></p> <p><b>Abstrak</b>                      PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu BPN untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, kata "dibantu" dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 di sini tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Dengan demikian untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna berupa akta otentik guna menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah tersebut, seperti yang kita ketahui bersama salah satu persyaratan tambahan terbaru per tanggal 01 Maret 2022, peralihan hak atas tanah akibat adanya jual beli tanah harus dilengkapi dengan fotokopi kartu BPJS Kesehatan atau dengan kata lain pembeli tanah harus sudah terdaftar jaminan kesehatan program pemerintah Indonesia dan merupakan peserta aktif hal ini sesuai dengan INPRES Republik Indonesia No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional serta Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022. Berdasarkan hal tersebut tujuan penelitian ini adalah</p>

untuk mengetahui tentang urgensi kartu BPJS Kesehatan sebagai persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat adanya jual beli tanah.

**Kata Kunci:** *BPJS Kesehatan, Syarat Permohonan, Hak Atas Tanah.*

## Pendahuluan

Perkembangan dalam dunia pertanahan di Indonesia khususnya dalam hal peralihan Hak Atas Tanah berkembang dengan sangat cepat. Berkembang sangat cepat dalam hal banyaknya jumlah peralihan Hak Atas Tanah tersebut. Banyak cara yang dapat dilakukan dalam hal untuk Peralihan Hak Atas Tanah, bisa karena Jual Beli, Hibah, Pewarisan, Tukar menukar, dan lain sebagainya. Peralihan Hak Atas Tanah adalah perpindahan suatu hak atas tanah yang di miliki oleh subjek hukum kepada subjek hukum lainnya yang dilakukan dengan tata cara yang secara sistematis yang telah diatur untuk mencapai kepastian hukum yang diinginkan.

Peralihan Hak Atas Tanah Khususnya dalam hal karena Jual-Beli diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 20 sampai pasal 27. Kemudian daripada itu, untuk melakukan Jual-Beli suatu bidang tanah di Indonesia tidak dapat dilakukan secara sembarangan seperti kita membeli makanan di tempat makan yang biasa kita lakukan dengan menyebutkan menu makanan kemudian kita bayar makanan tersebut dan baru kita bisa makan makanan tersebut.

Jual-Beli tanah yang dilakukan oleh subjek hukum biasanya terjadi karena suatu kebutuhan atau hanya untuk sekedar investasi jangka Panjang yang mana harga dari tanah tidak akan turun layaknya alat transportasi atau alat elektronik yang cenderung turun atau logam mulia yang cenderung naik turun. Jual-Beli suatu tanah harus dilakukan dengan melalui berbagai cara agar transaksi tanah tersebut bisa secara sah telah terjadi, misalnya terkait harga tanah berdasarkan kesepakatan, terkait pajaknya, terkait biaya balik Namanya dan lain sebagainya. Setelah kesepakatan sebelumnya telah disepakati, kemudian acara selanjutnya adalah dilakukan prosedur balik nama yang mayoritas dikuasakan kepada PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah setempat.

Seperti yang kita ketahui PPAT mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, dengan demikian untuk menjamin kepastian hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yakni dibuat dalam akta otentik. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak. Pendaftaran peralihan hak atas tanah, dilaksanakan oleh PPAT, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 2 PP No.24 Tahun 2016, dengan demikian dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT

Prosedur balik nama atau Peralihan Hak Atas Tanah dapat dilakukan oleh para pihak atau PPAT harus dilengkapi beberapa persyaratan, dan persyaratan yang terbaru adalah masuknya kartu BPJS Kesehatan. Penggunaan Kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah adalah salah satu program atau instruksi Presiden Republik Indonesia No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional serta Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 tentang Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai Syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak

Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli. Dua aturan yang ditetapkan mulai dari tanggal 1 Maret 2022.

### Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang diangkat menjadi pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur dan persyaratan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebelum dan sesudah adanya INPRES No.01 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional?
2. Bagaimana implementasi dan korelasi Kartu BPJS Kesehatan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah?

### Metode Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis dalam metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian Yuridis Normatif dengan metode pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan, dilakukan dengan menganalisa peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, Jurnal yang berkaitan dengan penelitian peneliti, dan data elektronik berupa berita atau hal terkait dengan penelitian peneliti, dalam melakukan penelitian ini peneliti menggunakan sumber data Primer dan Sekunder, data Primer yakni sumber data yang peneliti dapatkan dan amati secara langsung di lapangan sedangkan data sekunder adalah sebagai pendukung dan pisau analisis untuk menjawab persoalan permasalahan dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No.24 Tahun 2016 *jo* PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, INPRES No.01 Tahun 2022 dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini, yang kemudian diolah dengan mengurai bahan-bahan hukum dan hasilnya disajikan dalam bentuk narasi sebagai proses untuk merumuskan kesimpulan.

### Hasil Dan Pembahasan

#### Prosedur dan Persyaratan dalam Melakukan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

##### Prosedur

Prosedur dibuat untuk suatu kepastian dalam mencapai tujuan. Menurut para ahli, prosedur adalah:

- a. Menurut Rudi M Tambunan bahwa *“pedoman yang berisi prosedur operasional yang ada di dalam suatu organisasi yang digunakan untuk memastikan bahwa semua keputusan dan Tindakan, serta penggunaan fasilitas-fasilitas proses yang dilakukan oleh orang-orang di dalam organisasi yang merupakan anggota organisasi berjalan efektif dan efisien, konsisten, standar dan sistematis”*.
- b. *Prosedur biasanya mengindikasikan serangkaian aktivitas, tugas-tugas, langkah-langkah, keputusan-keputusan, perhitungan-perhitungan, dan proses yang dijalankan melalui serangkaian pekerjaan yang menghasilkan suatu tujuan yang di inginkan.*

Maka dari itu dapat dikatakan bahwa prosedur adalah suatu tatanan tata cara yang diatur sedemikian rupa sehingga dalam melakukan kegiatan untuk mencapai suatu tujuan

dapat dilakukan dengan tertib, sistematis, dan jelas pada setiap Langkah-langkahnya yang mana pengaturan daripada prosedur itu sendiri bisa diatur secara tertulis seperti prosedur tentang penggunaan peralihan hak atas tanah, serta prosedur yang tidak tertulis seperti halnya dalam perilaku adat.<sup>1</sup>

### **Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan adalah suatu perpindahan dari tempat yang satu ke tempat yang lain yang dilakukan secara sengaja karena suatu kepentingan. Sedangkan hak adalah suatu yang dijamin oleh hukum yang dimiliki setiap subjek hukum di Indonesia serta merupakan unsur Normatif yang berfungsi sebagai pedoman berperilaku dan melindungi kebebasan kekebalan serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya.<sup>2</sup> hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada suatu subjek hukum terhadap tanah yang dimilikinya dimana salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik hak atas tanah tersebut yang baru. Peralihan tersebut bisa terjadi karena di sengaja untuk dialihkan seperti jual beli, hibah, dan lain sebagainya, sedangkan untuk peralihan yang terjadi karena ketidak sengajaan terjadi karena kematian oleh pemilik hak terdahulu yang kemudian dilakukan pencatatan waris terhadap hak atas tanah tersebut kepada ahli warisnya yang berhak.<sup>3</sup>

Maka, peralihan hak atas tanah adalah perpindahan hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum di Indonesia karena adanya kepentingan yang mendalangnya untuk terjadinya peralihan hak tersebut. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh para pihak yang melakukan transaksi jual-beli atas suatu bidang tanah yang kemudian dikuasakan kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut untuk di balik namakan dari atas nama penjual atau pemilik sebelumnya atau pihak pertama kepada pihak pembeli atau pemilik baru atau pihak kedua di kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang di masing-masing kabupaten/kota setempat.

### **Jual beli**

Jual-beli adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 subjek hukum atau lebih dimana terdapat barang atau objek yang diperjual belikan secara sah berdasarkan undang-undang atau kesepakatan Bersama yang mana tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.

Terdapat aturan atas syarat sahnya suatu jual-beli yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan dapat terjadi Ketika para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan secara sah dan tanpa adanya paksaan menyatakan sepakat terhadap objek perikatan yang sedang diikat oleh mereka, atau dengan kata lain para pihak yang

---

<sup>1</sup> Rudi M Tambunan, *Pedoman Penyusunan Standart Operating Prosedur* (Maisetas Publishing : Baadung, 2013), 84.

<sup>2</sup> Anis Widyawati, *Hukum Pidana Internasional* (Sinar Grafika, Jakarta, 2014), 49-50.

<sup>3</sup> Sandra Dewi Atika, 'Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli'(2021)Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan Juripol, Vol. 4 No. 2, 38.

terlibat dalam suatu perikatan tersebut memiliki tujuan yang sama sehingga dalam melakukan perikatan tidak terdapat gangguan atau suatu ganjalan dalam diri mereka untuk menyatakan sepakat kepada pihak lainnya yang terlibat.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan yang dimaksud adalah mereka para pihak dalam suatu perikatan telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum perikatan atau untuk melakukan jual beli, dalam pasal 1329 KUHPerdara dikatakan bahwa "*tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.*" Kemudian dalam pasal selanjutnya, pasal 1330, dikatakan bahwa "*yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:*

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu".

Namun untuk ayat 3 telah di batalkan oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 yang menyatakan bahwa pasal-pasal 108 dan 110 B. W. tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin dan bantuan dari suami serta badan hukum yang secara sah telah berdiri dan telah di daftarkan pada Kemenkumham untuk legalitasnya dalam melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar.

3. Suatu hal tertentu, dan;

Adalah suatu objek perikatan atau perjanjian yang mana adalah nyata, berwujud, dan dapat dinikmati oleh para subjek hukum yang terlibat. Seiring dengan berjalannya perkembangan jaman, yang mana dulunya harus pada benda yang tampak dan berwujud, kini benda-benda yang tak berwujud namun dapat dinikmati kemanfaatannya dapat menjadi objek perjanjian seperti listrik yang tidak berwujud namun dapat di nikmati manfaatnya.

4. Suatu sebab yang halal.

Adalah suatu hal yang diperbolehkan dan tidak di larang oleh undang-undang, maupun hukum-hukum yang berlaku di masyarakat setempat. Seperti halnya narkoba yang dilarang jika dijual belikan untuk konsumsi bagi mereka yang akan digunakan untuk mabuk, namun diperbolehkan jika digunakan untuk kepentingan medis.

Berdasarkan KUHPerdara Pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanya bersifat Obligatoir, artinya bahnya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Sinar Grafika: Jakarta, 2004), 86.

### **Transaksi Jual Beli Tanah**

Mengenai jual beli tanah, UU Pokok Agraria tidak menegaskan secara terperinci mengenai sistem mana yang dipakai. Apakah menganut sistem konkret atau tunai seperti yang ditetapkan dalam hukum adat, ataukah sistem konsensual seperti yang diterapkan dalam hukum barat, tidak dijelaskan secara pasti. Ketidaktegasan itu dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 UU Pokok Agraria yang masih mengakui hukum adat dalam kaitannya dengan bumi, air dan ruang angkasa, sedangkan pihak lain UU Pokok Agraria menentukan bahwa, setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri, pada halnya pejabat yang dimaksudkan itu adalah pejabat yang tidak dikenal dalam hukum adat.<sup>5</sup>

### **Syarat Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan adalah suatu perpindahan dari tempat yang satu ke tempat yang lain yang dilakukan secara sengaja karena suatu kepentingan. Sedangkan hak adalah suatu yang dijamin oleh hukum yang dimiliki setiap subjek hukum di Indonesia serta merupakan unsur Normatif yang berfungsi sebagai pedoman berperilaku dan melindungi kebebasan kekebalan serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat dan martabatnya.<sup>6</sup> hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada suatu subjek hukum terhadap tanah yang dimilikinya dimana salah satu hak atas tanah tersebut adalah Hak Milik.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik hak atas tanah tersebut yang baru. Peralihan tersebut bisa terjadi karena di sengaja untuk dialihkan seperti jual beli, hibah, dan lain sebagainya, sedangkan untuk peralihan yang terjadi karena ketidak sengajaan terjadi karena kematian oleh pemilik hak terdahulu yang kemudian dilakukan pencatatan waris terhadap hak atas tanah tersebut kepada ahli warisnya yang berhak.<sup>7</sup>

Maka, peralihan hak atas tanah adalah perpindahan hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum di Indonesia karena adanya kepentingan yang mendalangnya untuk terjadinya peralihan hak tersebut. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh para pihak yang melakukan transaksi jual-beli atas suatu bidang tanah yang kemudian dikuasakan kepada PPAT untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut untuk di balik nama kandari atas nama penjual atau pemilik sebelumnya atau pihak pertama kepada pihak pembeli atau pemilik baru atau pihak kedua di kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang di masing-masing kabupaten/kota setempat.

Menindaklanjuti norma di dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah menerbitkan PP No 24/1997 Pendaftaran Tanah dengan harapan dapat mencegah terjadinya sengketa, konflik dan

---

<sup>5</sup> Korolus K Medan, *'Jual Beli Tangan di Bawah Tangan'*(1987)Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 1 No. 1, 284.

<sup>6</sup> Anis Widyawati, *Hukum Pidana Internasional* (Sinar Grafika, Jakarta, 2014) hlm. 49-50.

<sup>7</sup> Sandra Dewi Atika, *'Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli'*(2021)Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan Juripol, Vol. 4 No. 2, 38.

masalah di bidang pertanahan yang sering kali terjadi. Merujuk pada norma dalam Pasal 3 PP No 24/1997 Pendaftaran Tanah memiliki tujuan, yaitu:<sup>8</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hal-hal lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah juga tergantung pada sistem publisitas yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dinegara yang bersangkutan. Salah satu unsur dari pasal tersebut adanya frasa "sistem publisitas" yaitu serangkaian proses dari data-data atas tanah hingga pengumuman, rangkaian tersebut merupakan bagian dari tujuan pendaftaran tanah yakni menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Sistem pendaftaran tanah terdapat dua jenis asas hukum, yaitu asas hukum beritikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Dalam asas beritikad baik yang menerangkan bahwa seorang untuk mendapatkan suatu hak dengan melakukan perbuatan itikad baik. Dan selalu jadi pemilik hak yang resmi menurut hukum untuk melindungi orang yang beritikad baik. Asas *nemo plus iuris* menjelaskan tentang orang yang berlebihan mengalihkan sesuatu haknya dengan itu akan batal dan pengalihan hak tersebut tidak akan terjadi. Asas itu bertujuan untuk mendapatkan atas pemegang hak sesungguhnya.<sup>9</sup>

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian tersebut dinamakan sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>10</sup>

Budi Harsono juga menjelaskan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih memungkinkan adanya alat pembuktian lainnya<sup>11</sup>

Banyak masyarakat yang dalam hal peralihan hak atas tanah karena jual beli dan lain sebagainya di kuasakan kepada Notaris dan/atau PPAT setempat karena ketidak pahaman atau ketidak mampuan secara waktu untuk melakukannya sendiri di kantor Pertanahan

---

<sup>8</sup> Bhim Prakoso, 'Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah'(2021)Jurnal Privaten and Economic Law, Vol. 1 No. 1, 68.

<sup>9</sup>Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Kencana, Jakarta, 2016), 117.

<sup>10</sup> Kartika Widya ningsih dkk, 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali terhadap Tanah yang Belum Besertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) di Kantor Pertanahan Jakarta Barat' (2019) Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2, 828.

<sup>11</sup>Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Edisi Revisi* (Djambatan, Jakarta, 2008), 10.

Nasional di Kabupaten/kota setempat. Sehingga masyarakat yang akan melakukan peralihan hak atas tanah memberikan kuasa kepada pejabat yang berwenang untuk mendaftarkannya di kantor BPN setempat serta menanda tangani berkas atau surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut.

Selain itu juga, para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah tersebut harus menyertakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut seperti; (sebelum keluarnya INPRES No.1 Tahun 2022)

1. Asli Sertipikat Tanah;
2. SPPT PBB dengan dibayar lunas tagihan pajak tahunan 5 tahun terakhir;
3. PBB tahun terakhir
4. Fotokopi KTP dan KK Penjual;
5. Fotokopi KTP dan KK Pembeli;
6. NPWP Penjual dan Pembeli, (kalau ada);
7. Buku nikah atau akta nikah penjual, (kalau ada);
8. Serta surat-surat tambahan yang diperlukan sesuai dengan keadaan.

Setelah keluarnya INPRES No.1 Tahun 2022

1. Asli Sertipikat Tanah;
2. SPPT PBB dengan dibayar lunas tagihan pajak tahunan 5 tahun terakhir;
3. PBB Tahun terakhir
4. Fotokopi KTP dan KK Penjual;
5. Fotokopi KTP dan KK Pembeli;
6. NPWP Penjual dan Pembeli, (kalau ada);
7. Buku nikah atau akta nikah penjual, (kalau ada);
8. BPJS pembeli
9. Serta surat-surat tambahan yang diperlukan sesuai dengan keadaan.

### **BPJS Kesehatan**

Setiap warga negara mempunyai hak untuk mendapatkan jaminan sosial untuk memenuhi kebutuhan dasar hidup mereka yang sejahtera, adil, dan Makmur sebagaimana diatur dalam UU No. 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional, serta dalam PerPres No. 12 Tahun 2013 tentang Jaminan Kesehatan disebutkan bahwa Kesehatan yakni berupa jaminan perlindungan Kesehatan agar peserta memperoleh manfaat pemeliharaan Kesehatan dan perlindungan dalam memenuhi kebutuhan dasar Kesehatan yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iurannya.<sup>12</sup>

Menurut Asyhadie, Jaminan sosial dapat diartikan secara luas dan dapat pula diartikan secara sempit. Secara luas jaminan sosial meliputi berbagai usaha yang dapat dilakukan oleh masyarakat dan/atau pemerintah. UU No. 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional dalam hal ini dapat dikatakan sebagai upaya yang dilakukan Negara untuk

---

<sup>12</sup>Vandawati Zahry dkk, 'Kajian Hukum & Keadilan 127 Kepesertaan Program Bpjs Kesehatan Di Tengah Wabah Pandemic Covid-19' (2021) Lex Journal, 128.



memberikan jaminan sosial bagi masyarakat, agar masyarakat memenuhi kebutuhan kehidupannya secara layak.<sup>13</sup>

Menurut komarudin, Asas pelayanan publik yaitu :<sup>14</sup>

1. Transparansi bersifat terbuka, mudah dan dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan dan disediakan secara memadai serta mudah dimengerti.
2. Akuntabilitas, dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Kondisional, sesuai dengan kondisi dan kemampuan pemberi dan penerima pelayanan dengan tetap berpegang pada prinsip efisiensi dan efektivitas.
4. Partisipatif, mendorong peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik dengan memperhatikan aspirasi, kebutuhan dan harapan masyarakat.
5. Kesamaan hak, tidak diskriminatif dalam arti tidak membedakan suku, ras, agama, golongan, gender dan status ekonomi.
6. Keseimbangan hak dan kewajiban, pemberi dan penerima pelayanan publik harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak

Pemerintah membentuk BPJS Kesehatan sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yang menangani jaminan sosial di bidang kesehatan seluruh masyarakat Indonesia. BPJS Kesehatan merupakan program JKN dengan system pelayanan asuransi. Menjadi peserta BPJS Kesehatan merupakan program wajib dari pemerintah yang dapat melindungi dan memberikan pelayanan kesehatan kepada warganya. Hal ini tercantum dalam Undang Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, “bahwa setiap orang Indonesia memiliki kewajiban menjadi peserta BPJS Kesehatan”.

Masyarakat desa banyak yang kurang mengerti bahwa mereka selaku warga negara memiliki hak untuk mendapatkan manfaat pelayanan kesehatan melalui BPJS Kesehatan apabila sudah menjadi peserta. Banyak sekali manfaat yang dapat dirasakan ketika menjadi anggota BPJS Kesehatan. Belum seluruhnya masyarakat Indonesia menjadi peserta BPJS Kesehatan dikarenakan pengetahuan mereka yang sangat minim, dan kurang mendapatkan informasi yang lengkap tentang BPJS Kesehatan. Oleh karena itu diperlukan sosialisasi yang menyeluruh ke segala penjuru negeri tidak hanya di perkotaan saja, melainkan juga di daerah pelosok sekalipun.

Salah satu bentuk sosialisasi atau bentuk optimalisasi program BPJS Kesehatan oleh pemerintah adalah dengan menjadikan Kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat yang salah satunya untuk syarat peralihan hak atas tanah karena jual-beli. Meskipun sebenarnya penggunaan kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat tidak hanya berlaku di peralihan hak atas tanah karena jual beli saja. Hal ini diatur dalam INPRES No. 1 tahun 2022 dimana semua kementerian dan struktur pemerintahan diinstruksikan oleh presiden untuk mengoptimalkan peran kartu BPJS Kesehatan tersebut.

---

<sup>13</sup> Zaeni Asyhadie, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia* (Rajawali Press, Jakarta, 2008) hlm. 26.

<sup>14</sup> Ika Widiastuti, ‘Pelayanan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial BPJS Kesehatan di Jawa Barat’ (2017) *Public Inspiration Jurnal Administrasi Publik*, 91.

## **Implementasi dan Korelasi Kartu BPJS Kesehatan terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah**

Balik nama atau Bahasa formalnya adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan subjek hukum atau perorangan dilakukan untuk mendapatkan pengesahan atau kepastian hukum atas jual beli tanah yang telah ia lakukan terhadap pemilik tanah sebelumnya. Dengan berpindahnya status hak kepemilikan atas tanah atau status hak milik dari pemilik lama kepada pemilik baru atas tanah yang menjadi objek jual beli diantara keduanya tersebut, maka pihak pembeli atau pemilik baru secara sah memiliki hak milik atas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan hak tersebut secara sah tidak bisa dimiliki seperti kita membeli makanan atau furniture yang kita bayar langsung menjadi milik kita secara langsung tanpa harus melalui prosedur-prosedur yang diperlukan yang mana hanya memerlukan penjual, pembeli, objek, serta kesepakatan harga di kedua belah pihak. Berbeda dengan tanah yang mana tanah dan/atau peralihan hak atas tanah telah di atur sedemikian rupa dalam undang-undang.

Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dimana penjual tanah menjualkan tanah yang ia miliki kepada pembeli yang akan membeli tanah tersebut dengan kepentingan-kepentingan masing-masing pihak yang melatar belakangnya. Setelah para pihak sepakat untuk melakukan jual-beli atas tanah tersebut yang menjadi objek jual-beli, Langkah selanjutnya pembeli akan menerima seripikat tanah serta SPPT PBB atas tanah tersebut dari pihak penjual untuk dilakukan balik nama atau peralihan hak atas tanah. Para pembeli tanah tersebut biasanya akan menguasai balik nama tersebut kepada Notaris/PPAT setempat untuk mengurus balik nama tersebut.

Prosedur yang harus dilalui oleh para pihak yang akan melakukan balik nama hak atas tanah yang dikuasakan kepada Notaris/PPAT setempat adalah sebagai berikut;<sup>15</sup>

1. Para pihak (penjual-pembeli) datang menghadap PPAT untuk mengutarakan niatnya dalam hal jual-beli dan balik nama hak atas tanah. Biasanya untuk konsultasi awal, hanya pembeli atau pihak kedua yang datang untuk berkonsultasi terkait apa saja yang harus dilakukan dan diperlukan untuk proses balik nama hak atas tanah. Dalam hal yang di konsultasikan adalah terkait, persyaratan, prosedur, penandatanganan, biaya, lama proses balik nama, dan informasi-informasi lain yang diperlukan terkait prosedur balik nama.
2. Para pihak harus memenuhi syarat dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan balik nama. Para pihak yang terlibat secara langsung dan para pihak yang memiliki kepentingan didalamnya hadir untuk memenuhi persyaratan yang diperlukan untuk proses balik nama, biasanya pihak yang memiliki kepentingan dalam proses jual-beli tanah adalah mereka yang memiliki hak di atas tanah tersebut, seperti ayah/ibu/anak yang masih memiliki hak atas tanah karena pewarisan, atau mereka yang memberikan persetujuan untuk dijual karena penghibahan dari pemilik tanah kepada penerima hibah.

---

<sup>15</sup> Priyo Amboro F. Yudhi, Elviani, 'Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli Di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & Ppat Yusuf Gutomo,Sh.,M.Kn' (2021) Conference on Community Engagement Project Vol. 1 No.1.

3. Pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) oleh Penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) oleh Pembeli, atau bisa diwakilkan oleh PPAT Terkait. Terkait pembayaran pajak jual-beli tanah, harusnya ditanggung oleh masing-masing pihak yang terlibat, dimana penjual tanah membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2.5% dari harga transaksi jual-beli tanah dan pembeli membayar pajak BPHTB dengan rumus harga transaksi (HT – Rp. 60.000.000 X 5%). Namun kebanyakan para pihak khususnya penjual menyerahkan keperluan pajak penghasilan kepada pihak pembeli atau dengan kata lain pihak pembeli membayar keseluruhan pajak atas jual beli tanah seluruhnya. Para pihak atau pihak pembeli dapat membayarkan pajak tersebut sendiri ke pihak yang berwenang atau dapat pula dibayarkan melalui PPAT berdasarkan kuasa yang telah diberikan di awal.
4. Pembuatan Akta Jual-Beli oleh PPAT terkait. Berdasarkan kewenangannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual-beli atas dasar permintaan para pihak yang ditanda tangani oleh para pihak yang berkepentingan, 2 orang saksi, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri.
5. Pengumpulan dokumen dan Pengajuan permohonan untuk pengurusan balik nama hak atas tanah di BPN Setempat. Setelah dibuatkan Akta Jual-beli oleh PPAT, selanjutnya PPAT akan meminta para pihak untuk mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama sertifikat hak atas tanah. Pada PerKaBan No. 1 tahun 2010, dokumen yang diperlukan untuk balik nama adalah:
  - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
  - b. Surat kuasa apabila dikuasakan;
  - c. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apa bila dikuasakan, kemudian di cocokkan dengan asli oleh petugas loket;
  - d. Sertipikat asli;
  - e. AJB oleh PPAT;
  - f. Fotokopi SPPT PBB, penyerahan bukti SSB (BPHTB), validasi PPh;
  - g. Serta dokumen lainnya yang diperlukan berdasarkan status pemohon sebagai apa dan keadaan seperti apa tanah itu untuk dibalik namakan.
6. Penerimaan dan Pemeriksaan dokumen permohonan oleh BPN setempat. BPN akan melaksanakan pemeriksaan dokumen permohonan peralihan hak jual beli yang diajukan oleh PPAT. Apabila dokumen dan hal lainnya telah sesuai dengan ketentuan BPN, maka akan diberikan tanda terima berkas permohonan balik nama. Akan tetapi apabila terdapat persyaratan yang belum lengkap atau ada kekeliruan dalam pemberkasan, maka akan ditolak permohonan tersebut berdasarkan pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1994.
7. Penerimaan Pembayaran biaya pendaftaran.

Setelah persyaratan dan dokumen lainnya terpenuhi, dan telah dilakukan pemeriksaan oleh kantor pertanahan. Maka Langkah selanjutnya adalah melakukan pembayaran biaya pendaftaran dan peralihan hak jual beli yang harus di bayar di awal. Dalam lampiran II

Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 menjelaskan bahwa biaya untuk peralihan hak jual beli ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan taris atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN, yaitu dalam PP No. 128 Tahun 2015. Dalam pasal 16 ayat (2) Jo. 15 Huruf b, dihitung berdasarkan rumus  $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000$ .

8. Pencatatan dan penerbitan sertipikat.

Setelah dokumen dan persyaratan serta pembayaran telah dilakukan dan dilunasi, maka tahapan selanjutnya adalah pihak yang berwenang akan melakukan pencatatan dan penerbitan seripikat dengan mencoret nama pemilik lama dan menuliskan nama dari pemilik baru hak atas tanah tersebut serta diberi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan tersebut. Proses tersebut dilaksanakan dalam waktu 5 hari kerja.

9. Penyerahan sertipikat.

Penyerahan sertipikat dari pihak yang berwenang (BPN) kepada PPAT Ketika proses pencatatan dan penerbitan seripikat tanah telah selesai dilakukan.

Namun syarat untuk bisa melakukan balik nama tersebut tidak hanya dengan seripikat tanah dan SPPT PBBnya saja, dibutuhkan dokumen pendukung lainnya yang antara lain sebagai berikut;

1. Asli Seripikat Tanah;
2. SPPT PBB (lunas tagihan tahunan 5 tahun sebelumnya);
3. KTP & KK penjual;
4. KTP & KK Pembeli;
5. NPWP Penjual (kalau ada);
6. Buku nikah Penjual (kalau ada);
7. Kartu BPJS Kesehatan Pembeli.

Syarat dokumen balik nama diatas antara nomor 1 – 6 merupakan syarat yang bisa dibilang wajar adanya karena mereka memiliki keterkaitan secara langsung terhadap data pemilik tanah sebelum dan sesudah terjadinya balik nama. Namun yang perlu digaris bawahi adalah syarat Kartu BPJS Kesehatan yang ikut masuk di dalamnya dirasa tidak memiliki korelasi sama sekali terhadap proses balik nama. Meskipun begitu, berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional dalam angka 17 dikatakan bahwa;

*“Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional untuk memastikan pemohon pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual-beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional”.*

Dengan dikeluarkannya INPRES tersebut, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan mensyaratkan Kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual-beli dengan dikeluarkannya Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 disampaikan bahwa setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu Peserta BPJS Kesehatan dan merupakan peserta aktif dalam program jaminan kesehatan nasional. Adapun Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 menyatakan sebagai berikut :

1. Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) merupakan bagian dari sistem jaminan sosial nasional yang diselenggarakan dengan menggunakan mekanisme asuransi kesehatan sosial yang bersifat wajib (*mandatory*) berdasarkan UU No.40 Tahun 2004 tentang sistem jaminan sosial (SJSN) sebagaimana telah diubah dengan UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar kesehatan masyarakat yang layak yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iuran atau iurannya dibayar oleh pemerintah. Dengan, demikian seluruh penduduk wajib menjadi peserta jaminan kesehatan termasuk warga Negara asing (WNA) yang bekerja paling singkat 6 (enam) bulan di Indonesia.
2. Berdasarkan dictum kedua angka 17 INPRES No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, mengintruksikan agar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memastikan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional.
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu peserta BPJS Kesehatan.

Adapun isi dari Intruksi Presiden No.1 Tahun 2022 alenia 17 yang menyatakan bahwasanya Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional mewajibkan pemohon pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah wajib melampirkan BPJS sebagai berikut :

*"Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan pemohon pendaftaran peralihan hak tanah karena jual beli merupakan Peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional."*

Lalu dampak dari INPRES tersebut bagi pemohon yang sudah terdaftar sebagai anggota atau telah memiliki kartu BPJS Kesehatan harus melampirkan kembali kepada mereka yang dikuasakan untuk melakukan balik nama di kantor pertanahan setempat. Sedangkan bagaimana dengan mereka yang tidak menjadi anggota atau tidak memiliki Kartu BPJS Kesehatan? Dengan terpaksa mereka harus mendaftarkan diri untuk bisa menjadi peserta aktif atau atau hanya sekedar untuk mendapatkan kartu BPJS Kesehatan semata-mata untuk bisa melakukan balik nama di kantor pertanahan setempat.

Alasan dari pemerintah terkait perlunya BPJS Kesehatan sebagai lampiran ketika melakukan jual beli rumah diungkapkan oleh Taufiq. Adapun alasannya, yakni dalam rangka optimalisasi BPJS kepada seluruh bangsa Indonesia. "Negara Indonesia meminta rakyatnya untuk diasuransi. Ini diminta untuk punya asuransi semuanya. Dalam rangka untuk optimalisasi BPJS kepada seluruh bangsa Indonesia," karna pada dasarnya selama ini negara-negara berkembang tidak memiliki asuransi, seperti pada negara-negara maju. Oleh karena itu, negara ingin melindungi rakyatnya dengan memastikan semua orang mempunyai BPJS Kesehatan.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Nur Fitriatus Shalihahh, Alasan Pemerintah Bakal Wajibkan BPJS untuk Jual Beli' (Kompas.com, 2022) <https://www.kompas.com/tren/read/2022/02/18/133000665/alasan-pemerintah-bakal-wajibkan-syarat-bpjs-untuk-jual-beli-tanah?page=all> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022.

Bagaimana dengan masyarakat yang telah memiliki jaminan sosial kesehatan yang bersifat swasta? Apakah diperlukan mendaftarkan diri lagi pada jaminan kesehatan sosial dari pemerintahan? Jawabannya adalah Ya. Terlihat seperti terpaksa untuk menjadi peserta aktif? Iya. Karna pada dasarnya, mereka yang tidak memiliki kartu BPJS Kesehatan atau tidak menjadi peserta aktif adalah mereka yang tidak menggunakan fasilitas BPJS Kesehatan ketika mereka sedang sakit. Mereka yang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup akan membayar biaya pengobatan secara mandiri agar mereka bisa mendapatkan pelayanan Kesehatan secara maksimal di klinik atau di rumah sakit agar bisa dengan cepat dan tepat di tangani oleh dokter. Bahkan mereka yang dalam kemampuan ekonominya pas-pasan atau bahkan lemah mereka harus menggunakan fasilitas BPJS Kesehatan dengan terpaksa karena kemampuan ekonomi, meskipun mereka juga menginginkan pelayanan Kesehatan yang optimal.

Maka dari itu banyak yang secara terpaksa untuk menjadi peserta aktif BPJS Kesehatan hanya karena untuk bisa mendapatkan akses-akses yang di tujukan dalam INPRES No. 1 tahun 2022, karena semua elemen pemerintahan di instruksikan untuk ikut mengoptimalkan program tersebut yang salah satunya adalah peralihan hak atas tanah karena jual-beli. Chairul Anwar yang merupakan Anggota Komisi II DPR RI juga berpendapat Instruksi Presiden (Inpres) yang mensyaratkan jual-beli tanah harus melampirkan syarat kepesertaan aktif BPJS Kesehatan, agar tidak menyulitkan masyarakat. Sebab, menurutnya, antara jual-beli tanah dan persoalan kesehatan adalah dua hal yang berbeda. Sehingga, bisa jadi masyarakat yang menjual tanahnya adalah orang yang sedang kesulitan secara keuangan.<sup>17</sup>

Jika dilihat dari sudut lain yang lebih rasional, jual-beli tanah dan Kesehatan adalah dua hal yang sebenarnya tidak ada korelasi atau keterkaitan satu sama lain, itu karena bahkan Ketika orang yang sedang sakit pun atau bahkan tidak bisa pergi dari rumah karena sakit atau bahkan hanya sekedar bangun dari tempat tidur pun tidak bisa, tetap bisa melakukan jual-beli tanah, bahkan mereka yang menerima kuasa untuk melakukan balik nama akan sesegera mungkin menyelesaikan proses balik nama tersebut.

Mau dikaitkan dengan kematian yang mana akan merubah prosedur balik nama? Maka itu adalah sesuatu hal yang berbeda karena kematian seseorang tidak bisa di atur oleh orang lain atau kematian seseorang adalah tuhan yang atur. Disebutkan dalam pasal 1330 KUHPerdata bahwa mereka yang tidak cakap untuk melakukan perikatan, mereka yang tidak cakap itu bukan termasuk orang yang sedang sakit. Artinya orang yang sedang sakit sekalipun tetap bisa melakukan perikatan atau perbuatan hukum meskipun harus didampingi oleh orang yang mengurusnya atau anak-istrinya, namun hal itu tidak menggugurkannya dalam hal mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum, terlebih karena jual-beli.

Ada beberapa hal yang diungkapkan oleh Sofyan Djalil terkait pernyataannya dalam konferensi pers Rapat Kerja Nasional pada hari senin 21 Maret 2022, Sofyan Djalil mengakui bahwasanya BPJS Kesehatan sebagai syarat tambahan dalam pendaftaran tanah memang

---

<sup>17</sup> Ridwan, 'Chairul Anwar: Inpres Jual Beli Tanah Syaratkan BPJS Jangan Sulitkan Masyarakat' (Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia, 2022) <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/37789/t/Chairul+Anwar%3A+Inpres+JualBeli+Tanah+Syaratkan+BPJS+Janga+n+Sulitkan+Masyarakat> dikunjungi pada tanggal 15 April 2022

tidak logis dan tidak ada logikanya akan tetapi dalam UU No.24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial juga INPRES No.1 Tahun 2022 menyatakan seluruh layanan publik wajib mematuhi BPJS Kesehatan, sebab BPJS kesehatan menjadi *universal coverage* (kewajiban menyeluruh). Jadi, setiap warga Negara akan dilindungi kesehatannya dengan badan hukum publik tersebut.<sup>18</sup>

Beberapa kelebihan dengan adanya peraturan tersebut diantaranya merupakan capaian luar biasa bagi warga negara. Karena, tidak banyak negara setingkat kekayaan Indonesia yang mampu melakukan tindakan seperti halnya BPJS Kesehatan. Sekarang nggak perlu lagi (nabung untuk kesehatan). Dengan membayar angsuran rutin, kalau sakit BPJS yang tanggung, Sehingga, bagi masyarakat yang sudah memiliki asuransi pribadi tetap diwajibkan untuk memiliki BPJS Kesehatan karena menjadi bagian dari gotong-royong tersebut. Sofyan mengklaim tidak banyak negara berkembang yang mampu mengadopsi ketentuan seperti BPJS dalam hal melayani urusan publik, tidak hanya soal kesehatan semata.<sup>19</sup>

Jika diulas Kembali satu-persatu keterkaitan dari masing-masing syarat dokumen terhadap kepentingan balik tanah, maka;

1. Seripikat tanah, berkaitan langsung dengan data tanah itu sendiri meliputi nomor hak, nomor induk bidang, gambar situasi/surat ukur, tanggal penerbitan, gambar bidang tanah, dan lain sebagainya.
2. SPPT PBB, berkaitan dengan perpajakan akan tanah itu sendiri pada tiap tahunnya yang mana besaran pajak diukur dari NJOP yang ada.
3. KTP & KK Penjual, berkaitan dengan identitas pemilik hak tanah tersebut sebelum terjadinya balik nama yang mana di antaranya adalah nama dan tanggal lahir, serta KK dan Buku Nikah di perlukan untuk mengetahui bahwa tanah tersebut diperoleh pada sebelum atau setelah pernikahan terjadi karena berkaitan juga dengan harta gono gini.
4. KTP & KK Pembeli, berkaitan dengan identitas pemilik hak tanah yang baru, meliputi identitas nama, tanggal lahir, serta domisili yang mana berkaitan juga dengan tanah sawah karena terdapat ketentuan pembatasan pembeli dari luar wilayah yang ditentukan.
5. NPWP Penjual, berkaitan dengan perpajakan yang akan disetorkan hasil penjualan tanah tersebut kepada kantor perpajakan setempat dengan perhitungan yang telah di tentukan. Sedangkan bagi penjual tanah yang tidak memiliki NPWP saja tetap bisa melakukan pembayaran pajak dengan nomor NPWP 00.000.000.0-528.000, yang mana rumusan angka tersebut mirip Ketika kita membuat KTP namun kita

---

<sup>18</sup> Suhaiela Bahfein, 'Sofyan Djalil Akui Pendaftaran Tanah dengan BPJS Kesehatan Tak Logis' (Kompas.com,2022) dikutip dari <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/22/104004821/sofyan-djalil-akui-pendaftaran-tanah-dengan-bpjs-kesehatan-tak-logis> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022

<sup>19</sup> Jelita, Insi Nantika 'ini tanggapan Menteri ATR soal BPJS Kesehatan jadi Syarat Jual Beli Tanah' (Media Indonesia.com, 2022) <https://mediaindonesia.com/ekonomi/479729/ini-tanggapan-menteri-atr-soal-bpjs-kesehatan-jadi-syarat-beli-tanah> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022.

lupa akan tanggal lahir kita, maka tanggal lahir bagi yang lupa dapat di isi dengan tanggal terakhir dari tahun dia lahir (31-12-19\*\*).

6. BPJS Kesehatan? Tidak ada kepentingan secara langsung dari individu yang membeli tanah / melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan Kesehatan.

## Kesimpulan

Peralihan hak atas tanah karena jual beli dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi mereka yang membeli suatu bidang tanah. kepastian terhadap identitas pemilik dari sebidang tanah tersebut yang terdaftar di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / kantor pertanahan nasional setempat. Untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah atau balik nama terhadap sebidang tanah yang telah dibeli dari penjual, diperlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan balik nama, seperti dokumen identitas pemilik lama, dokumen identitas pemilik baru, dokumen tanah, serta yang terbaru adalah Kartu BPJS Kesehatan yang sebenarnya dianggap tidak penting atau tidak ada hubungan sama sekali dengan kepentingan balik nama. Namun dengan alasan Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, maka Kartu BPJS Kesehatan dijadikan syarat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah karena jual beli.

Bagi mereka yang keadaan ekonominya baik atau diatas mungkin tidak akan ada masalah untuk menjadi Peserta aktif BPJS Kesehatan, namun untuk mereka yang keadaan ekonomi dalam kategori cukup atau tidak mampu, akan merasa berat jika harus menjadi Peserta aktif BPJS Kesehatan karena harus membayar iuran setiap bulannya bukan perorangan melainkan atas nama satu anggota keluarga yang terdaftar selain itu untuk BPJS sebagai persyaratan jual beli tanah harus merupakan peserta aktif bukan hanya terdaftar sebagai peserta saja, yang mana belum tentu mereka dapat menikmati fasilitas tersebut selama hidupnya.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Tambunan, Rudi M, *Pedoman Penyusunan Standart Operating Prosedur* (Masetas Publishing, Bandung, 2013).
- Anis, Widyawati, *Hukum Pidana Internasional* (Sinar Grafika, Jakarta, 2014).
- Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Sinar Grafika: Jakarta, 2004).
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Kencana, Jakarta, 2016).
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Edisi Revisi* (Djambatan, Jakarta, 2008).
- Zaeni Asyhadi, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia* (Rajawali Press, Jakarta, 2008).

### Jurnal

- Atika, Sandra Dewi, 'Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli'(2021)Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan Juripol, Vol. 4 No. 2, hlm. 824-841.
- Ika Widiastuti, 'Pelayanan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial BPJS Kesehatan di Jawa Barat' (2017) Public Inspiration Jurnal Administrasi Publik, hlm.91-1-101.



- Sandra Dewi Atika, SH, MH, 'Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli' (2021) Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan Juripol, Vol. 4 No. 2, hlm. 38.
- Ringsih, Kartika Widya dkk, 'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali terhadap Tanah yang Belum Besertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) di Kantor Pertanahan Jakarta Barat' (2019) Jurnal Notarius, Vol. 12 No. 2, hlm. 828.
- Marhel, Jolanda, 'Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum' (2017) Jurnal Masalah-Masalah Hukum Vol. 46 No.3. hlm.249
- Medan, Korolus K, 'Jual Beli Tangan di Bawah Tangan'(1987)Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 1 No. 1, hlm. 284.
- Prakoso, Bhim, 'Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah'(2021)Jurnal Privaten and Economic Law, Vol. 1 No. 1, hlm. 68.
- Priyo Amboro F. Yudhi, Elviani, 'Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli Di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & Ppat Yusuf Gutomo,Sh.,M.Kn' (2021) Conference on Community Engagement Project Vol. 1 No.1.
- Zahry, Vandawati dkk, 'Kajian Hukum & Keadilan 127 Kepesertaan Program Bpjs Kesehatan Di Tengah Wabah Pandemic Covid-19' (2021) Lex Journal, hlm.128.

### Laman

- Suhaiela Bahfein, 'Sofyan Djalil Akui Pendaftaran Tanah dengan BPJS Kesehatan Tak Logis' (Kompas.com, 2022) dikutip dari <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/22/104004821/sofyan-djalil-akui-pendaftaran-tanah-dengan-bpjs-kesehatan-tak-logis> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022.
- Jelita, Insi Nantika 'Ini tanggapan Menteri ATR soal BPJS Kesehatan jadi Syarat Jual Beli Tanah' (Media Indonesia.com, 2022) <https://mediaindonesia.com/ekonomi/479729/ini-tanggapan-menteri-atr-soal-bpjs-kesehatan-jadi-syarat-beli-tanah> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022.
- Ridwan, 'Chairul Anwar: Inpres Jual Beli Tanah Syaratkan BPJS Jangan Sulitkan Masyarakat' (Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia, 2022) <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/37789/t/Chairul+Anwar%3A+Inpres+JualBeli+Tanah+Syaratkan+BPJS+Jangan+Sulitkan+Masyarakat> dikunjungi pada tanggal 15 April 2022
- Shalihahh, Nur Fitriatus Alasan Pemerintah Bakal Wajibkan BPJS untuk Jual Beli' (Kompas.com, 2022) <https://www.kompas.com/tren/read/2022/02/18/133000665/alasan-pemerintah-bakal-wajibkan-syarat-bpjs-untuk-jual-beli-tanah?page=all> dikunjungi pada tanggal 10 April 2022.

### Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 116)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)
- Intruksi Presiden Nomor 01 Tahun 2022 tentang Opimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional (Jakarta, 2022).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 tentang Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai Syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli (Jakarta, 2022)

Surat Dirjen PHPT No.HR.02/164-400/II/2022 tentang Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai Syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli (Jakarta, 2022)