

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN
PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN
SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA KENDARI**

TESIS



Oleh :

SRI YULIANA FEBRI ANTI. HA

NIM : 21302000157

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN
PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN
SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA KENDARI**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN
PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN
SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA KENDARI**

Oleh :

SRI YULIANA FEBRI ANTI. HA

NIM : 21302000157

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing Tanggal,



Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H
NIDN : 0613066101

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN : 0620046701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN
PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN SEBAGAI
SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA KENDARI**

Oleh :

SRI YULIANA FEBRI ANTI. HA

NIM : 21302000157

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **30 AGUSTUS 2022**

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

Anggota,

Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H.,

NIDN : 0613066101

Anggota,

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

PERTANYAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sri Yuliana Febri Anti. HA

NIM : 21302000157

Program Studi : Magister (S2) Kenotariaran

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA KENDARI”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Kendari, Juli 2022

Yang membuat pernyataan



Sri Yuliana Febri Anti. HA

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Sri Yuliana Febri Anti. HA

NIM : 2130200157

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul : **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA KENDARI”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini. Maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Kendari, Juli 2022

Yang menyatakan,



Sri Yuliana
Sri Yuliana Febri Anti. HA

ABSTRAK

Setelah dikeluarkannya Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 pertanggal 1 Maret 2022 dan sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jendral Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor : HR.02/153-400/11/2022. Dalam proses peralihan hak atas tanah, dalam prakteknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari penetapan ini berlaku sejak pertanggal 1 Maret 2022 pihak pembeli diharuskan memiliki kartu badan penyelenggara jaminan kesehatan sosial yang aktif dan tanpa memiliki tunggakan, dengan penetapan syarat baru ini menjadi sebuah syarat yang sah dan telah menjadi sebuah syarat tambahan agar dapat terjadinya proses pengalihan hak/proses balik nama yang sesuai dibutuhkan oleh Pemohon. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis implikasi yuridis penggunaan kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari, untuk mengkaji dan menganalisis implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan serta mengkaji dan menganalisis contoh akta jual beli.

Metode pendekatan penelitian ini yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer serta data sekunder. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Teori yang digunakan yaitu Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch dan Teori Bekerjanya Hukum menurut William J. Chambliss dan Robert B Seidmen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : *Pertama*, Analisa yuridis terhadap penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari berlandaskan teori kepastian hukum Gustav Radbruch dikarenakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan sebuah keadilan. Adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. *Kedua*, implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu BPJS berlandaskan teori bekerjanya hukum William J Chambliss dan Robert Keterkaitannya adalah tindakan apa yang akan diambil oleh seorang pemegang peran sebagai respon terhadap peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku dari sanksi-sanksi dari aktivitas pelaksanaannya. *Ketiga*, contoh akta jual beli telah memenuhi segala syarat peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : *Analisis Yuridis, Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan, Syarat, Peralihan Hak Atas Tanah*

ABSTRACT

After the issuance of the Presidential Instruction of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 dated March 1, 2022 and in accordance with the Circular Letter of the Director General of Determination of Land Rights and Registration Number: HR.02/153-400/11/2022. In the process of transferring land rights, in practice at the Office of the National Land Agency of Kendari City, this stipulation is effective as of March 1, 2022, the buyer is required to have an active social health insurance administering agency card and without arrears, with the stipulation of this new condition being a mandatory requirement. is valid and has become an additional requirement so that the transfer of rights/transfer of names process can occur as required by the Applicant. This study aims to examine and analyze the juridical implications of using the Health Social Security Administering Body card as a condition for the transfer of land rights in Kendari City, to examine and analyze the juridical implications of the transfer of land rights that do not use the Health Social Security Administering Body card as well as to examine and analyze sample deed of sale.

The research approach method used in this thesis is a sociological juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The types of data used in this study are primary data and secondary data. Research data collection with interview techniques and study of documents or library materials. The theory used is the Theory of Legal Certainty according to Gustav Radbruchm and Theory of Legal Work according to William J. Chambliss and Robert B Seidmen.

The results of the study show that: First, the juridical analysis of the use of social security cards as collateral for land in the city, legal certainty Gustav Radbruchm legal certainty as one of the legal objectives can be said to be part of efforts to achieve justice. There is a priority scale that must be implemented, where the first priority is always justice, then benefit, and finally legal certainty. Second, juridical music on land rights music that does not use BPJS based on the theory of the work of William and Robert's law. The relationship is an action taken by an owner in response to the law, depending on and controlled by applicable law from the sanctions for its implementing activities. Third, the sample of the sale and purchase deed has fulfilled all the requirements of the applicable laws and regulations.

Keywords : Juridical Analysis, Health Social Security Administering Body Card, Terms, Transfer of Land Rights

KATA PENGANTAR

Assalamu'Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh ...

Tiada kata yang pantas Penulis ucapkan selain kata puji dan syukur kehadirat Allah SWT karena berkat izin-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA KENDARI”**

Penulis menyadari bahwa setiap kita melangkah untuk mencapai suatu tujuan, hambatan maupun rintangan pun tak dapat dihindarkan, namun demikian berkat rahman dan petunjuk-Nya yang disertai dengan usaha keras dan do'a sehingga semuanya dapat penulis jalani dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penyusunan tesis ini tentu melibatkan bantuan dan banyak pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan dan keiklasan hati penulis ucapkan banyak terimakasih. Ucapan teristimewa kepada Ibunda *Hj . Ceng Ceng , SE* atas segala do'a serta dukungan yang tak henti dicurahkan kepada penulis setiap penulis merasakan kecewa maupun merasakan gagal disetiap cobaan yang penulis rasakan beliaulah satu-satunya yang selalu memberikan sumber kekuatan dan senantiasa memberikan rasa sayang yang tak terhingga untuk penulis. Untuk Suami *Ervian Pradhito Daryadi , S.H* terima kasih penulis ucapkan atas segala do'a serta dukungan selama ini yang telah di berikan kepada penulis. Untuk putri tersayang penulis *Chayra Kirania Pradhito* terimakasih untuk setiap kehadiran yang *Chayra* senantiasa lewatkan bersama penulis serta segala pengertian dan kesabaran yang senantiasa *Chayra* berikan kepada penulis sehingga penulis sangat merasakan nikmatnya menjadi sosok ibu untuk *Chayra* serta karena kelucuan *Chayra* sehingga rasa lelah yang penulis rasakan, penulis mampu lewatkan sampai tahap ini.

Penghargaan dan ucapan terima kasih setinggi-tingginya tidak lupa Penulis sampaikan kepada Yang Terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto,S.H.,S.E.,Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono,S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak H. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. kepada yang terhormat Ibu Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah,S.H atas banyaknya waktu yang telah diluangkan untuk penulis dalam setiap proses bimbingan yang berlangsung tak henti beliau senantiasa memberikan arahan serta tambahan ilmu agar tesis yang penulis buat mampu tersusun secara sempurna tanpa adanya semangat dan kepercayaan yang beliau tanamkan kepada penulis, penulis tak akan mampu sampai ketahap ini. Karena kerendahan hati beliaulah, penulis pasti tak akan pernah lupa atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.
5. Tim Penguji, yang telah berkenan memberikan segala saran dan kritik yang bertujuan untuk memberikan sebuah kesempurnaan dalam penyusunan tesis ini.
6. Untuk Saudara (Kakak) tersayang Sartika Dewi, S.P, Sulkifli, A . Md,Pi, Sri Wahyuni, SE dan Sitti Aisyah terimakasih untuk segala kasih sayang yang tak terhingga untuk penulis dan terimakasih untuk segala dukungan penghargaan serta dukungan emosional yang telah diberikan.
7. Untuk Saudara (Kakak Ipar) Muhammad Taufan, S.S.T.P , H. Ilham Amiruddin , Melki Pangleon untuk segala do'a yang telah diberikan kepada penulis.
8. Untuk Kaponakan tersayang Dzaqia Atika Syahla, Faris Ahmad Al rasi, Al Varo , Earlita Arsyfa Salsabila, Elyisa Raissa Anindita, Asmiya Hafidzah Zahra, Ameera Shakira Zalwa, Kennard G dan Muhammad Azka atas segala kelucuan yang diperlihatkan kepada penulis sehingga penulis sangat merindukan kehadiran kalian. Semoga Allah SWT Yang Maha Pengasih,

senantiasa memberikan rahmat-Nya atas kalian, orang-orang yang paling kucintai.

9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis duduk di bangku perkuliahan sehingga memperoleh gelar serjana.
10. Bapak dan Ibu pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Sultan Islam Sultan Agung Semarang terkhusus untuk pak main.
11. Terimakasih untuk kakak baik hati selaku teman seperjuangan Chilsa Indiyarti, S.
12. Terimakasih untuk Seluruh pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu demi satu.

Tak lupa penulis menyampaikan permohonan maaf dan rasa terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak sempat disebutkan namanya satu persatu, yang telah memberikan dorongan dan semangat selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang hingga saat-saat penulis mengalami masa sulit.

Penulis sangat menyadari bahwa tugas akhir ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. karena sesungguhnya penulis hanyalah manusia biasa yang diciptakan oleh Allah SWT dan sesungguhnya kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Dengan segala keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis yang ada pada diri penulis, sehingga tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, masukan berupa kritik dan saran diharapkan demi perbaikan Tesis ini. Penulis berharap mudah-mudahan Tesis ini dapat memberikan manfaat dan menambah ilmu pengetahuan bagi pembaca. Amiin ya Robbal Alamin ..

Kendari , Juli 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	15
H. Sistematika Penelitian.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial	23

B. Tinjauan Umum Tentang Dasar Hukum Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional	30
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah.....	32
D. Tinjauan Umum Tentang Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	46
E. Tinjauan Umum Tentang Perspektif Islam dalam Proses Peralihan Hak.....	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Analisa Yuridis Terhadap Penggunaan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan Sebagai Syarat Peralihan Hak atas Tanah di Kota Kendari	67
B. Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Hak atas Tanah yang tidak menggunakan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan	79
C. Contoh Akta Jual Beli	84
BAB IV PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, pernyataan tersebut diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Pasal 1 ayat (3) yang dirumuskan dalam amandemennya yang ketiga tanggal 10 November 2001. Sebagai konsekuensi dari paham negara hukum, maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia, artinya hukum harus dijadikan panglima dalam setiap penyelesaian permasalahan yang berkenaan dengan individu, masyarakat dan negara.¹

Ide negara hukum sebenarnya sudah muncul sejak zaman Plato, dengan mengemukakan bahwa sebuah negara harus berdasarkan peraturan yang dibuat oleh rakyat, ide tersebut terus dikembangkan oleh muridnya yang bernama Socrates dan kemudian dilanjutkan oleh cucu muridnya yang sangat terkenal yaitu Aristoteles (384-322 SM), ide negara hukum mengalami penguatan kembali pada masa ahli fikir Perancis yang hidup antara tahun 1742-1804, yaitu Immanuel Kant yang mencetuskan konsep *Rechtsstaat* yang memandang negara sebagai instrument perlindungan hak-hak warga negara dari tindakan penguasa.²

¹ Sjaifurrachman, 2011, "*Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*", Mandar Maju, Bandung, Hal. 1

² *Ibid.*

Hubungan antara perikatan dan perjanjian, suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan sebuah perikatan.³

Perjanjian sering ditemukan didalam dunia hukum, bahkan didunia bisnispun dapat ditemukan entah dikehidupan sehari-hari, pengalaman diri sendiri maupun dari pengalaman oranglain yang telah melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian. Perjanjian dapat lahir dikarenakan salahsatunya kegiatan jual beli bahkan sampai dengan peralihan hak. Pihak yang ikut serta dalam perjanjian., merupakan subjek hukum yang secara sah mengikuti aturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan sebab jikalau perjanjian tersebut bertentangan akibat hukumnya dapat dibatalkan dengan sendirinya atau tidak mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Perjanjian timbul dikarenakan adanya suatu hal yang termuat dalam suatu kepentingan diantara masing-masing pihak yang saling siap untuk

³ Subekti, 2005, "*Hukum Perjanjian*", PT.Intermasa, Jakarta, Hal.1

mengikatkan diri, pihak penjual maupun pihak pembeli siap untuk menjalankan kewajiban maupun haknya sesuai isi perjanjian untuk menghasilkan tujuan yang diharapkan dalam perjanjian. Notaris memiliki peran penting dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, salahsatunya Notaris memiliki peran penting terhadap proses pembuatan akta sampai dengan ketentuan peralihan hakpun dapat ikut sertakan. Seiring berjalannya waktu, peraturan ketentuan mengenai persyaratan selalu berubah-ubah merujuk sesuai ketentuan aturan yang berlaku di Indonesia, begitupun dengan syarat mengenai peralihan hak selalu merujuk terhadap ketentuan aturan yang berlaku pada saat peralihan hak didaftarkan.

Salah satu cara untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan⁴.

Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat (jual beli)

⁴ BIP Redaksi, 2017, “3 Kitab Undang-Undang Hukum”, Bhuana Ilmu, Jakarta, Hal 394.

dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi obyek perjanjian dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.⁵

Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*).⁶

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2001 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang.

Ketentuan tersebut di atas, dapat menjadi suatu pengertian bahwa setiap terjadinya peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai sebuah perlindungan jaminan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila dimana perjanjian jual beli tidak dilakukan secara di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli objek jual beli berupa tanah

⁵ Saranaung FM, "*Lex Crimen Peralihan Hak Atas Tanah*", Vol.6 No. 1 Tahun 2017

⁶ Idris Zainal, "*Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*", Fakultas Hukum USU, Medan, Hal 38.

tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru (pembeli) di kantor pertanahan.

Dalam hal peraturan peralihan hak kini telah terbit persyaratan yang baru, yaitu berdasarkan Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tentang optimalisasi pelaksanaan program jaminan kesehatan nasional maka dikeluarkanlah aturan yang berbunyi “setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotocopi kartu peserta Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS)”.

Salah satu syarat peralihan hak dengan memiliki kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) khusus untuk subjek hukum manusia. Jika yang pihak pembeli subjek hukum orang/manusia bisa dimintakan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) sesuai atas nama beliau di kartu tanda penduduk (KTP) namun jika pembeli tersebut merupakan badan hukum untuk melakukan kewenangan dengan tujuan untuk melakukan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena perlu diketahui bahwa Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) atas nama badan hukum tidak diterbitkan, apakah syarat tersebut dapat dikesampingkan dan digantikan menjadi kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) atas nama komisaris, direktur atau para pemegang saham. Hal inilah yang mendorong penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang kemudian dituangkan dalam Tesis berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN KARTU**

BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KESEHATAN SEBAGAI SYARAT PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA KENDARI”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah yang akan diteliti oleh penulis adalah sebagai :

1. Bagaimana Analisa yuridis terhadap penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari ?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (BPJS) ?
3. Bagaimana contoh akta Jual Beli ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah memperoleh jawaban dari permasalahan yang telah dijelaskan dalam rumusan masalah yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (BPJS).

3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

Adapun Kegunaan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk memberikan pemahaman tentang masalah syarat dalam peralihan hak dengan penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan.
 - b. Sebagai sarana pengembangan dan peningkatan pengetahuan penulis terhadap teori-teori hukum yang berlaku di masyarakat.
 - c. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan dalam penerapan Ilmu Hukum dalam menyelesaikan suatu masalah dalam praktek kaitannya dengan masalah peralihan hak yang menggunakan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan.
 - d. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangsih dalam ilmu pendidikan terutama dalam bidang Hukum Notaris dalam Penggunaan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Kendari.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan kepustakaan untuk referensi yang berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya dan Ilmu Hukum khususnya.
- b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi praktisi hukum dalam menerapkan ketentuan hukum dalam praktik di lapangan.
- c. Untuk memperoleh jawaban terhadap pokok-pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian.
- d. Secara praktis, pembahasan dalam tesis ini dapat menjadi masukan atau saran bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dalam penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lainnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian ini agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1) **Analisis Yuridis**

Analisis yuridis berasal dua kata “Analisis” dan “Yuridis. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian analisis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki dan mempelajari). Menurut kamus hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau segi hukum. Dapat disimpulkan analisis yuridis adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁷

2) **Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) adalah badan hukum yang dibentuk untuk menyelenggarakan program

⁷ Sudut Hukum.com (di akses pada tanggal 7 April 2022 pukul 15.23 WITA) <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>

jaminan sosial. Jaminan sosial adalah salah satu bentuk perlindungan sosial untuk menjamin seluruh rakyat agar memenuhi kebutuhan dasar hidupnya yang layak.⁸

3) Syarat

Syarat adalah sesuatu yang harus atau wajib untuk dipenuhi agar terpenuhinya suatu tujuan yang diharapkan.

4) Peralihan Hak Atas Tanah

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subjek hukum yang satu ke subjek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangan terhadap tanah tersebut.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika di buktikan

⁸ Redaksi OCBC NISP, (di akses pada tanggal 1 April 2022 pukul 10.00 WITA) https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjollmElvf2AhU_SGwGHUvUB1YQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.ocbncisp.com%2Fid%2Farticle%2F2022%2F01%2F03%2Fbpjs-adalah&usq=AOvVaw0IdOJC5oN5tSCusNZZDCen

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Untuk itu, setiap proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh orang atau badan hukum berdasarkan pada ketentuan tersebut dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa disebut dengan istilah PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah, oleh karenanya pemegang hak tersebut di kantor pertanahan setempat. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan : “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kepastian hukum Gustav Radbruch, menurutnya bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.⁹

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan

⁹ Sonny Pungkus, *Teori Tujuan Hukum*, (di akses pada tanggal 1 April 2022 pukul 11.00 WITA <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>)

kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sarana yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- a. Hukum positif yaitu Undang-Undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak boleh berubah

2. Teori Bekerjanya Hukum

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori bekerjanya hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori bekerjanya hukum William J. Chambliss dan Robert B Seidmen berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bias dimonopoli oleh hukum.¹⁰

Dapat terlihat bahwa, bekerjanya hukum tersebut William J. Chambliss dan Robert B Seidman dirumuskan beberapa pernyataan teoritis sebagai berikut:

- a. Setiap peraturan hukum itu menunjukkan aturan-aturan tentang bagaimana seseorang pemegang peran diharapkan untuk bertindak.
- b. Tindakan apa yang akan diambil oleh seseorang pemegang peran sebagai respon terhadap peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksi, dari aktivitas pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks kekuatan sosial, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya.
- c. Tindakan apa yang akan diambil oleh lembaga pelaksana sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum, sangat

¹⁰William J Chamblis and Robert Seidman, *Law, Power and Order*, Dikutip dari Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, Cetakan Pertama (Jakarta:Sinar Grafika, 2016) Hal 51.

tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik, dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

- d. Tindakan apa yang akan diambil oleh pembuat Undang-Undang sebagai respon terhadap peraturan hukum sangat tergantung dan dikendalikan oleh berfungsinya peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik, dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

G. Metode Penelitian

Metode adalah sebuah tahap untuk dapat menyelesaikan sebuah masalah, sedangkan penelitian adalah untuk mencari tahu sebuah masalah dengan cara teliti. Maka dapat disimpulkan bahwa metode penelitian adalah sebuah tahap untuk dapat menyelesaikan sebuah masalah untuk mencari tahu dengan cara teliti.

Metode dalam penelitian ini menggunakan langka-langka sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian tesis ini, menggunakan metode penelitian adalah yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu :


- a. Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan. Data primer ditemukan peneliti dengan cara wawancara langsung terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperlukan guna melengkapi data primer, yang diperoleh melalui studi kepustakaan¹². Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil diperoleh dipergunakan sebagai

¹¹ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988, Hal 334-335.

¹² Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, Hal 10

landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data Sekunder meliputi :

1) Bahan Hukum Primer Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :

- 
- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial
 - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2001 *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

f. Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional

1) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

a. Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.

b. Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

c. Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.

2) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.



4. Metode Pengumpulan Data

Dalam hal penyusunan penelitian tesis ini, metode pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah :

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro dokumen pribadi dan pendapat ahli hukum termasuk dalam bahan hukum sekunder.

b. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi. Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan agar terjawabnya sebuah rumusan masalah yang diteliti oleh penulis.

5. Metode Analisis Data

Analisis Data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian, dan pencurahan daya pikir secara optimal.¹³ Analisis data adalah suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan.¹⁴

Dalam hal kegiatan Analisis Data yang akan dilakukan sebagaimana sesuai dalam sistematika analisis data yang pertama yaitu pemeriksaan terhadap segala data yang telah dikumpulkan dari inventarisasi peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah yang berkaitan dengan judul tesis penelitian baik secara wawancara langsung ataupun melalui media massa yang memiliki nilai mengikat dan mampu menjawab atas masalah tentang rumusan masalah penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

¹³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Halaman 227.

¹⁴ Bambang WaIuyo, 1996, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 77.

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penelitian dan jadwal penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang apa yang akan diteliti :

1. Tinjauan umum tentang kartu badan penyelenggara jaminan sosial
2. Tinjauan umum tentang Dasar hukum Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi pelaksanaan program jaminan kesehatan nasional
3. Tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah
4. Tinjauan umum tentang syarat peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
5. Tinjauan umum tentang perspektif Islam dalam proses peralihan hak

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab

rumusan masalah yakni tentang tentang analisa yuridis penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sbbagai syarat peralihan hak atas tanah.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

I. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu															
	Maret				April				Mei				Juni			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan																
Penyusunan Proposal																
Ujian Proposal																
Pengumpulan Data																
Pengumpulan data dan analisa data/ informasi																
Penyusunan laporan/tesis																
Ujian tesis																

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kartu Badan Penyelenggara Jaminan

Sosial

Adanya pengeluaran yang tidak terduga apabila seseorang terkena penyakit, apalagi tergolong penyakit berat yang menuntut stabilisasi yang rutin seperti hemodialisa atau biaya operasi yang sangat tinggi. Hal ini berpengaruh pada penggunaan pendapat seseorang dari pemenuhan kebutuhan hidup yang pada umumnya menjadi biaya perawatan di rumah sakit, obat-obatan, operasi dan lain-lain. Hal ini menyebabkan kesukaran ekonomi bagi diri sendiri maupun keluarga, sehingga muncullah istilah “SADIKIN (Sakit Sedikit Jadi Miskin)” dapat disimpulkan bahwa kesehatan tidak bias digantikan dengan uang dan tidak ada orang kaya dalam menghadapi penyakit karena dalam sekejap kekayaan yang dimiliki seseorang dapat hilang untuk mengobati penyakit yang dideritanya. Begitu pula dengan risiko kecelakaan dan kematian. Suatu peristiwa yang tidak diharapkan, namun mungkin saja terjadi kapan saja di mana kecelakaan dapat menyebabkan merosotnya kesehatan, kecacatan, ataupun kematian karenanya kita kehilangan pendapatan, baik sementara maupun selamanya (permanen).¹⁵

Badan Penyelenggara Jaminan Sosial merupakan salah satu lembaga sosial yang dibentuk untuk menyelenggarakan program-

¹⁵ Suratman, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Hal. 200

program seperti jaminan sosial yang ada di Indonesia, berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional, di samping itu juga menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, yang akan menggantikan sejumlah lembaga-lembaga jaminan sosial yang ada sebelumnya, seperti : Lembaga Asuransi Kesehatan PT Askes Indonesia diubah menjadi BPJS Kesehatan, Lembaga Jaminan Sosial tentang ketenagakerjaan Jamsostek diubah menjadi BPJS Ketenagakerjaan.¹⁶

Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (yang selanjutnya disingkat BPJS) adalah Badan Hukum yang dibentuk untuk menyelenggarakan program jaminan sosial (UU Nomor 24 Tahun 2011). BPJS terdiri dari BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan. BPJS Kesehatan adalah badan hukum yang dibentuk untuk menyelenggarakan program jaminan kesehatan. Jaminan kesehatan adalah jaminan berupa perlindungan kesehatan agar peserta memperoleh manfaat pemeliharaan kesehatan dan perlindungan dalam memenuhi kebutuhan dasar kesehatan yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iuran atau iurannya dibayar oleh pemerintah.¹⁷

Pemerintah bertanggung jawab atas pelaksanaan jaminan kesehatan masyarakat melalui Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) bagi kesehatan perorangan. Usaha ke arah itu sesungguhnya telah dirintis pemerintah dengan menyelenggarakan beberapa bentuk jaminan sosial di

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Suratman, *Op Cit* Hal. 201

bidang Jamsostek (Persero) yang melayani antara lain pegawai negeri sipil, penerima pensiun, veteran, dan pegawai swasta. Untuk masyarakat miskin dan tidak mampu, pemerintah memberikan jaminan melalui kesehatan daerah (Jamkesda) dan jaminan kesehatan daerah (Jamkesda). Pada tahun 2004, dikeluarkan Undang-Undang Nomor 40 Tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional (SJSN). Undang-Undang Nomor 40 ini mengamanatkan bahwa jaminan sosial wajib bagi seluruh penduduk termasuk jaminan kesehatan nasional (JKN) melalui suatu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS). Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 juga menetapkan, Jaminan Sosial Nasional akan diselenggarakan oleh BPJS, yang terdiri atas BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan. Khusus untuk Jaminanan Kesehatan Nasional (JKN) akan diselenggarakan oleh BPJS Kesehatan yang implementasinya dimulai 1 Januari 2014. Secara operasional, pelaksanaan JKN dituangkan dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden, antara lain : Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2012 Tentang Penerima Bantuan Iuran (PBI), Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2013 tentang Jaminan Kesehatan dan Peta Jalan JKN (*Roadmap* Jaminan Kesehatan Nasional).¹⁸

Fungsi BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (UU BPJS) menentukan bahwa BPJS Kesehatan berfungsi

¹⁸ Suratman, *Op cit* Hal. 202

menyelenggarakan program jaminan kesehatan. Jaminan kesehatan menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 Tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional (UU SJSN) diselenggarakan secara nasional berdasarkan prinsip asuransi sosial dan prinsip ekuitas, dengan tujuan menjamin agar peserta memperoleh manfaat pemeliharaan kesehatan dan perlindungan dalam memenuhi kebutuhan dasar kesehatan.

Sementara itu, BPJS Ketenagakerjaan menurut Undang-Undang BPJS berfungsi menyelenggarakan 4 (empat) program yaitu :¹⁹

1. Program Jaminan Kecelakaan Kerja

Menurut Undang-Undang SJSN program jaminan kecelakaan kerja diselenggarakan secara nasional berdasarkan prinsip asuransi sosial dengan tujuan menjamin agar peserta memperoleh manfaat pelayanan kesehatan dan santunan uang tunai apabila seorang pekerja mengalami kecelakaan kerja atau menderita penyakit akibat kerja.

2. Jaminan Hari Tua

Program jaminan hari tua diselenggarakan secara nasional berdasarkan prinsip asuransi sosial atau tabungan wajib, dengan tujuan untuk menjamin agar peserta menerima uang tunai apabila memasuki masa pensiun, mengalami cacat total tetap, atau meninggal dunia.

3. Jaminan Pensiun

Jaminan pensiun diselenggarakan secara nasional berdasarkan prinsip asuransi sosial atau tabungan wajib untuk mempertahankan

¹⁹ Suratman, *Op Cit*, Hal. 207

derajat kehidupan yang layak pada saat usia pensiun atau berkurang penghasilannya karena memasuki usia pensiun atau mengalami cacat total tetap. Jaminan pensiun ini diselenggarakan berdasarkan manfaat pasti.

4. Jaminan kematian

Program jaminan kematian diselenggarakan secara nasional berdasarkan prinsip asuransi sosial dengan tujuan untuk memberikan santunan kematian yang dibayarkan kepada ahli waris peserta yang meninggal dunia.

Tugas Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan dan Ketenagakerjaan, dalam melaksanakan fungsi sebagaimana tersebut diatas, Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan bertugas untuk :²⁰

- a. Melakukan dan atau menerima pendaftaran peserta
- a. Memungut dan mengumpulkan iuran dari peserta dan pemberi kerja
- b. Menerima bantuan iuran dari Pemerintah
- c. Mengelola Dana Jaminan Sosial untuk kepentingan peserta
- d. Mengumpulkan dan mengelola data peserta program jaminan sosial
- e. Membayar manfaat dan atau membiayai pelayanan kesehatan sesuai dengan ketentuan program jaminan sosial dan

²⁰ Suratman, *Op Cit*, Hal. 208

- f. Memberikan informasi mengenai penyelenggara program jaminan sosial kepada peserta dan masyarakat.

Dengan kata lain, tugas BPJS meliputi pendaftaran kepesertaan dan pengelolaan data kepesertaan, pemungutan. Pengumpulan iuran termasuk menerima bantuan iuran dari pemerintah, pengelolaan dana jaminan sosial, pembayaran manfaat/dan atau membiayai pelayanan kesehatan dan tugas penyampaian informasi dalam rangka sosialisasi program jaminan sosial dan keterbukaan informasi. Tugas pendaftaran kepesertaan dapat dilakukan secara pasif dalam arti menerima pendaftaran atau secara aktif dalam arti mendaftarkan peserta.

Wewenang BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan, dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud di atas BPJS berwenang untuk :²¹

- a. Menagih pembayaran iuran
- b. Menempatkan Dana Jaminan Sosial untuk investasi jangka pendek dan jangka panjang dengan mempertimbangkan aspek likuiditas, solvasibilitas, kehati-hatian, keamanan dana dan hasil yang memadai
- c. Melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas kepatuhan peserta dan pemberi kerja dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan jaminan sosial nasional

²¹ Suratman, *Op Cit* Hal. 209

- d. Membuat kesepakatan dengan fasilitas kesehatan mengenai besar pembayaran fasilitas kesehatan yang mengacu pada standar tarif yang ditetapkan oleh Pemerintah
- e. Membuat atau menghentikan kontrak kerja dengan fasilitas kesehatan
- f. Mengenaikan sanksi administratif kepada peserta atau pemberi kerja yang tidak memenuhi kewajibannya
- g. Melaporkan pemberi kerja kepada instansi yang berwenang mengenai ketidapatuhannya dalam membayar iuran atau dalam memenuhi kewajiban lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan
- h. Melakukan kerjasama dengan pihak lain dalam rangka penyelenggaraan program jaminan sosial. Kewenangan menagih pembayaran iuran dalam arti meminta pembayaran dalam hal terjadi penunggakan, kemacetan, atau kekurangan pembayaran, kewenangan melakukan pengawasan dan kewenangan mengenaikan sanksi administratif yang diberikan kepada BPJS memperkuat kedudukan BPJS sebagai badan hukum publik.

**B. Tinjauan Umum Tentang Dasar Hukum Inpres Nomor 1 Tahun 2022
Tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan
Nasional**

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional. Dalam rangka optimalisasi pelaksanaan jaminan program jaminan kesehatan nasional, peningkatan pelayanan kesehatan yang berkualitas, dan untuk menjamin keberlangsungan program jaminan Kesehatan Nasional, dengan ini di sahkanlah Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 agar menjadi sebuah rujukan terbaru.

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 merupakan tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pemberi Kerja Selain Penyelenggara Negara dan Setiap Orang Selain Pemberi Kerja Pekerja dan Penerima Bantuan Iuran Dalam Penyelenggaraan Jaminan Sosial yang mana peraturan tersebut merupakan tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

Dengan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022, ada beberapa menteri yang menjadi catatan besar yang ditujukan untuk melaksanakannya Instruksi Presiden Republik Indonesia ini. Dalam hal ini Menteri Kesehatan, Menteri Ketenagakerjaan serta Menteri Agraria dan Tata Ruang menjadi pihak yang harus ikut serta dalam aturan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 ini.

Sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor HR.02/153-400/11/2022, pemberlakuan syarat kepesertaan BPJS Kesehatan aktif merupakan salah satu syarat pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah telah diimplementasikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional per 1 Maret 2022. Berdasarkan Pasal 11 terdapat pada nomor 17 menjelaskan dengan tegas bahwa “Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional”. Berdasarkan instruksi tersebut, pihak yang ingin melakukan peralihan hak dengan cara jual beli harus memberikan sebuah bukti kartu Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan yang aktif dan tanpa memiliki catatan tunggakan agar mampu dilakukannya proses peralihan hak tersebut. Aturan ini berlaku sejak pertanggal 1 Maret 2022, dan sampai saat ini masih diperuntukkan untuk Pihak Pembeli saja namun untuk Pihak Penjual belum diberlakukannya aturan dan syarat ini.

C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mencabut semua ketentuan perundang-undangan keagrarian yang berlaku sebelumnya dan menggantikan dengan satu aturan agrarian yang bersifat nasional, sekaligus mengakhiri politik

hukum agrarian colonial yang bersifat dualistis serta banyak menimbulkan masalah dan sukar untuk dipahami.²²

Dengan berlakunya UUPA, tidak dikenal lagi istilah hak-hak atas tanah menurut hukum barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia seperti hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht, dan sebagainya. Sebagai gantinya, dikenal istilah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan sebagainya. Pada dasarnya ada 3 tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain :²³

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional. Hal ini merupakan alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, serta keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka menciptakan masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum agrarian.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak-hak atas tanah pada zaman colonial menurut Eddy Ruchiyat dikenal dengan hak-hak barat, diatur dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)*.

²²Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Hal. 1

²³Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Hal. 2

Hak-hak atas tanah berdasarkan pada hukum Barat yang pernah berlaku meliputi :²⁴

1. *Hak Eigendom*, yaitu hak untuk dengan bebas mempergunakan suatu benda sepenuhnya dan menguasai seluas-luasnya asal saja tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau Peraturan-Peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya serta tidak mengganggu hak-hak orang lain. Diatur berdasarkan Pasal 570 *BW*.
2. *Hak opstal*, yaitu hak untuk mempunyai rumah, bangunan atau tanam-tanaman di atas tanah orang lain. Hak ini diberikan berdasarkan S.1872 Nomor 124 untuk paling lama 30 tahun.
3. *Hak Erfpacht*, yaitu hak benda yang paling luas yang dapat dibebankan atas benda orang lain. Pasal 720 *BW* menyebutkan bahwa pemegang *Erfpacht* mempunyai hak untuk mengusahakan dan merasakan hasil benda itu dengan penuh.
4. *Hak Sewa*, Gubernur Jendral berwenang untuk menyewakan tanah negara bagi kepentingan perkebunan untuk masa 20 tahun.
5. *Hak Pakai*, hak ini diberikan kepada gereja-gereja atau badan-badan sosial untuk jangka waktu tertentu. Diatur dalam Pasal 821 *BW*.

²⁴ Nandang Alamsyah, *Administrasi Pertanahan*, Hal. 4.2

6. *Hak Pinjam*, diatur oleh S. 1940 Nomor 427 seperti untuk keperluan rumah sakit yang mendapat subsidi.

Selain hak-hak barat tersebut, hak atas tanah yang eksis sebelum berlakunya UUPA adalah hak adat. Dalam hukum adat, tanah dianggap memiliki kedudukan yang sangat penting dikarenakan :²⁵

- a. Sifatnya, yakni merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meski mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang malah menjadi lebih menguntungkan.
- b. Fakta yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu : merupakan tempat tinggal persekutuan, memberikan penghidupan kepada persekutuan, merupakan tempat tinggal kepada dayang-dayang perlindungan persekutuan kepada roh leluhur para leluhur persekutuan.
- c. Merupakan tempat di mana para warga persekutuan yang meninggal dunia dikuburkan.

Hubungan yang erat dan bersifat religio magis menyebabkan persekutuan memperoleh hak untuk menguasai tanah yang dimaksud, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah itu, juga berburu terhadap binatang-binatang yang hidup di situ. Hak ulayat adalah nama yang diberikan pada lembaga

²⁵ Nandang Alamsyah, *Op Cit*, Hal. 4.3

hukum dan hubungan konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya yang disebut tanah ulayat.²⁶

Undang-Undang Pokok Agraria dilahirkan untuk mengakhiri dualism hukum yang mengatur tentang hak-hak atas tanah dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal yang didasarkan pada hukum adat. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah dalam UUPA diatur dalam Pasal 4 ayat (1) yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.²⁷

1. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseroan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu sebagai berikut :²⁸

- a. Wewenang umum, yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlakukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas

²⁶ Nandang Alamsyah, *Ibid*,

²⁷ Nandang Alamsyah, *Op Cit*, Hal. 4.4

²⁸ *Ibid*.

menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan hukum lain yang tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

- b. Wewenang khusus, wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, peternakan, dan perkebunan.

Setelah kita dapat mengetahui arti hak-hak atas tanah, sekarang bagaimana tempat (arti penting) pembahasan hak-hak atas tanah dalam kerangka bidang studi administrasi pertanahan. Salah satu tertib (kebijakan) pertanahan nasional, yang lebih dikenal; dengan catur tertib pertanahan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 adalah ‘tertib hukum pertanahan’, yang bertujuan untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya. Sedangkan jika dihubungkan dengan ‘tertib administrasi pertanahan’ maka informasi status tanah (apakah tanah itu merupakan tanah negara, tanah dengan hak pengelolaan, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain-lain sangat penting (berguna) bagi perorangan atau badan hukum yang memerlukan tanah. Untuk lebih

lengkapnya Catur Tertib Administrasi Pertanahan itu meliputi hal-hal sebagai berikut :²⁹

1. Tertib hukum pertanahan, upaya untuk menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terdapat ketentraman masyarakat dan mendorong gairah membangun.
2. Tertib Administrasi Pertanahan, upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut upah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya uang dan modal.
3. Tertib Penggunaan Tanah, tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945) dengan memperhatikan kesuburan dan kemampuan tanah.
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, merupakan upaya untuk menghindari kerusakan tanah, memulihkan kesuburan tanah dan menjaga kualitas sumber daya alam, pencegahan pencemaran tanah yang dapat menurunkan kualitas tanah dan lingkungan hidup baik karena alam maupun tingkah laku manusia. Tertib pemeliharaan tanah ini merupakan kewajiban setiap orang/badan hukum/instansi pemerintahan.

²⁹ Nandang Alamsyah, *Op Cit*, Hal. 4.7

Menurut Rusman Murad, berdasarkan hak-hak tersebut maka setiap langkah dan gerakan pemerintah dalam bidang pertanahan senantiasa memperhatikan catur tertib pertanahan sebagai lingkaran (*cycle*) kebijaksanaan pemerintah dengan “administrasi pertanahan” sebagai porosnya. Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa pembahasan hak-hak atas tanah dalam bidang Studi Administrasi Pertanahan, terletak dalam kerangka salah satu tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, yang meliputi segenap upaya menumbuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terhadap ketentraman masyarakat dan mendorong gairah membangun. Berhasilnya upaya penumbuhan kepastian hukum pertanahan dalam rangka melindungi hak-hak atas tanah akan mendorong berhasilnya pertumbuhan administrasi pertanahan. Dalam kerangka berfikir seperti inilah maka pembahasan hak-hak atas tanah penting diberikan.³⁰

Hak penguasaan atas tanah dan Hak-Hak tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Sebelum membahas lebih lanjut tentang macam-macam hak atas tanah menurut UUPA, jika mendasarkan pembahasan pada sistematika UUPA, terdapat hak penguasaan atas tanah yang lain selain hak-hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono, berdasarkan UUPA

³⁰ Nandang Alamsyah, *Op Cit*, Hal. 4.8

dalam hukum tanah nasional dikenal bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang meliputi :³¹

- a. Hak Bangsa Indonesia (diatur dalam Pasal 1)
- b. Hak menguasai dari Negara (diatur dalam Pasal 2)
- c. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (diatur dalam Pasal 3)
- d. Hak-hak individual (hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4, wakaf diatur dalam Pasal 49 dan hak jaminan atas tanah diatur dalam Pasal 23,33,39,51 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Sedangkan mengenai hak milik atas satuan rumah susun bukan hak penguasaan hak atas tanah melainkan hak atas satuan rumah susun tertentu yang menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun meliputi juga satuan bagian tertentu sebesar nilai perbandingan proporsionalnya dari hak atas tanah bersama di atas rumah susun yang bersangkutan itu berdiri. Dibawah ini akan diuraikan macam-macam hak penguasaan atas tanah yaitu:³²

1. Hak Bangsa Indonesia

Hak bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan (3) yang berbunyi :

- a. seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

³¹ *Ibid.*

³² Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 4.9

- b. seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- c. hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai dari negara diatur dalam Pasal 2 yang berbunyi sebagai berikut :

- a) atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 : bumi, air, dan ruang angkas, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b) hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk : Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkas itu. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

1) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebenarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan, dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

2) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Pemerintah.

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3). Menurut penjelasan umum angka 2 sub angka (1) pada kalimat akhir dikatakan *“bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan Hak bangsa (dan negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah”*. Sedangkan dalam angka (2) dijelaskan bahwa asas domein yang digunakan sebagai dasar dari hukum agraria

Pemerintah Kolonial Belanda tidak dikenal dalam hukum agrarian yang baru. Asas domein bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan asas dari negara yang merdeka dan modern. Karena Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada Pasal 33 UUD 1945 maka tidak perlu dan tidak tepat jika bangsa (negara) Indonesia bertindak sebagai Pemilik Tanah. Adalah lebih tepat jika negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku badan penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa “bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”.³³

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, perkataan “dikuasai” dalam Pasal ini bukanlah berarti “dimiliki”, akan tetapi dalam pengertian, yang memberi wewenang pada negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, pada tingkatan yang tertinggi untuk :³⁴

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungannya hukum antara orang-orang dari perbuatan-perbuatan hukum yang mengenal bumi, air, dan ruang angkasa.

³³ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 4.10

³⁴ *Ibid.*

Hak Ulayat diatur dalam Pasal 3 UUPA yang berbunyi “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Hak ulayat adalah hak nama yang diberikan pada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara masyarakat-masyarakat hukum adat dengan tanah dalam wilayahnya, yang disebut tanah ulayat. Hak-hak individual meliputi : hak-hak atas tanah (primer dan sekunder), wakaf, dan Hak Jaminan atas Tanah yaitu : hak tanggungan. Macam-macam hak atas tanah : ³⁵

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu :
 - a. Hak milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Guna Pakai
 - e. Hak Guna Sewa
 - f. Hak Sewa
 - g. Hak membuka tanah
 - h. hak memungut hasil hutan

³⁵ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 4.11

i. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

2. Hak-hak yang sifatnya sementara

Hak-hak yang sifatnya sementara diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi : hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.³⁶

D. Tinjauan Umum Tentang Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Dalam praktik bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah dapat berupa :³⁷

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah

³⁶ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 4.12

³⁷ Nandang Alamsyah, Hal. 7.2

- d. Pemisahan dan pembagian harta warisan
- e. Pemisahan dan pembagian harta biasa (bukan warisan)
- f. Penyerahan/hibah wasiat (*legaat*)
- g. Penyerahan tanah sebagai modal perusahaan

Dasar hukum peralihan hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20, 28, 35, dan 43. Pasal 20 ayat 2 menyatakan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 28 ayat 3 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kemudian Pasal 35 ayat 3 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Terhadap hak pakai terdapat pembatasan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 UUPA yaitu :³⁸

- a. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- b. Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Tentang hak sewa untuk bangunan dan hak-hak yang lain tidak terdapat aturan peralihannya dalam UUPA. Ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik menurut Pasal 50 UUPA akan diatur dengan Undang-Undang, sedangkan mengenai HGU, HGB, Hak pakai dan Hak Sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Ternyata

³⁸ Nandang Alamsyah, *Ibid.*

baru pada tahun 1996 keluar peraturan yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah.³⁹

Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 mengharuskan setiap perjanjian yang diakibatkan pemindahan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang dapat memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁰

Dahulu hal-hal mengenai penunjukan PPAT serta hak dan kewajibannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 4 Tahun 1963. Peraturan mengenai PPAT yang berlaku sekarang adalah peraturan pemerintah No. 37 Tahun 1998

³⁹ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.3

⁴⁰ Nandang Alamsyah, *Ibid.*

tentang peraturan jabatan pejabat pembuat atas tanah. Pada masa lalu yang dapat diangkat menjadi PPAT ialah :

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas sebagai PPAT
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria

Berdasarkan Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998 yang menjadi PPAT adalah lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga Pendidikan Tinggi di samping harus lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN. Berdasarkan pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus yaitu :⁴¹

⁴¹ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.4

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Penjelasan umum UUPA menerangkan bahwa dilarangnya badan hukum mempunyai hak milik, karena memang badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik cukup bagi keperluan-keperluan yang khusus yaitu hak-hak lain selain hak milik. Badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh Undang-Undang atau peraturan lainnya, seperti yang telah ditentukan oleh PP No.38 Tahun 1973 yaitu :⁴²

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial

⁴² Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.7

Setelah terbentuk BPN maka pemberian izin yang menjadi kewenangan Menteri Dalam Negeri dialihkan menjadi kewenangan Kepala BPN, sedangkan kewenangan Gubernur menjadi kewenangan Kanwil BPN. Dalam Pasal 23 UUPA ditegaskan bahwa :⁴³

- a. Hak milik setiap peralihannya harus didaftarkan
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan

Sedangkan Pasal 38 UUPA yang mengatur tentang HGU dan HGB memuat hal yang sama dengan Pasal 23. Jadi, pemindahan hak milik, HGU dan HGB yaitu hak-hak yang wajib didaftarkan menurut PP No. 24 Tahun 1997, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berhubungan Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Gadai juga harus didaftar, maka peralihannya wajib didaftarkan pula. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu :⁴⁴

- a. PPAT untuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama
- b. Notaris untuk peleburan atau penggabungan harta perusahaan, yang tidak didahului dengan likuidasi perusahaan yang tergabung atau melebur

⁴³ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.8

⁴⁴ Nandang Alamsyah, *Ibid.*

- c. Notaris, pengadilan, balai harta peninggalan, atau kepala desa dan camat untuk pemindahan hak karena waris, tergantung kepada kedudukan hukum dari para ahli waris
- d. *Developer* dan disahkan oleh Pemda untuk pemisahan hak milik atas satuan rumah susun
- e. Pejabat lelang untuk rumah yang dilelang
- f. Pejabat pembuat akta ikrar wakaf untuk tanah yang diwakafkan

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran balik nama :

1. Surat permohonan balik nama
2. Surat kuasa apabila pengurusannya dikuasakan
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak tersebut
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak
5. Bukti identitas penerima hak
6. Sertifikat hak atas tanah
7. Izin pemindahan hak apabila disyaratkan
8. Bukti pelunasan BPHTB berdasarkan UU No. 20 Tahun 2000.

Objek BPHTB adalah objek pajak yang mendapat perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut undang-undang BPHTB. Bukti pelunasan PPh berdasarkan PP No. 48 Tahun 1994 Jo No. 27 Tahun 1996

Pencatatan peralihan hak dalam Buku Tanah, Sertifikat, dan daftar lainnya :⁴⁵

- a. Nama pemegang hak lama dicoret
- b. Nama atau nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang disediakan
- c. Sebagai pengesahan peralihan hak maka perubahan tersebut diparaf dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta dibubuhi stempel atau cap dinas

Pasal 16 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai peralihan HGU yaitu sebagai berikut :⁴⁶

- a. HGU dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain
- b. Peralihan HGU terjadi dengan cara : jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.
- c. Peralihan HGU sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- d. Peralihan HGU karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.
- e. Jual beli dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang

⁴⁵ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.9

⁴⁶ *Ibid.*

- f. Peralihan HGU karena warisan harus dibuktikan dengan surat waris atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang

Kemudian Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur mengenai peralihan hak guna bangunan yaitu sebagai berikut :⁴⁷

1. HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
2. Peralihan HGB terjadi karena : jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan
3. Pengalihan HGB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan
4. Peralihan HGB karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT
5. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
6. Peralihan HGB karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang
7. Peralihan HGB atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan
8. Peralihan HGB atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan

⁴⁷ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.10

Terakhir mengenai peralihan hak pakai diatur oleh Pasal 54 PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut :⁴⁸

- a. Hak pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah Hak milik yang bersangkutan
- b. Hak pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain
- c. Peralihan hak atas pakai terjadi karena : jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan
- d. Peralihan hak pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- e. Peralihan hak pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT
- f. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
- g. Peralihan hak pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang
- h. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan

⁴⁸ Nandang Alamsyah, *Op Cit.* Hal. 7.11

- i. Peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan

E. Tinjauan Umum Tentang Perspektif Islam Dalam Proses Peralihan Hak

Beberapa istilah yang digunakan dalam kitab-kitab fikih tentang perikatan syariah, yaitu *wa'ad*, akad, *'ahd*, iltizam, tasharruf, dan mu'ahadah *ittifa'*. Di bawah ini akan dijelaskan istilah-istilah tersebut.⁴⁹

1. Wa'ad

Wa'ad berasal dari Bahasa Arab al-wa'du dalam bentuk jamak disebut al-wu'ud/al-wa'dah yang berarti janji (*promise*), yakni *ikhbaran insyail mukhbir ma'rufan lilmustaqbal*, suatu pernyataan yang dimaksud oleh pemberi pernyataan untuk melakukan perbuatan yang baik di masa depan. Janji ini bersifat penyampaian yang terkadang bentuknya ada yang tidak mengikat secara hukum, melainkan mengikat secara moral seperti janji seorang ayah kepada anaknya rekreasi di masa liburan. Namun dalam konteks hukum bisnis, janji sifatnya mengikat (*binding*). Dalam kajian fikih muamalah, konsep wa'ad dibedakan dengan konsep akad. Wa'ad merupakan janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, yang mengikat satu pihak saja, yaitu pihak yang memberi janji berkewajiban untuk melaksanakan janjinya (kewajibannya), sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya, seperti janji memberi hadiah. Adapun akad adalah perjanjian dua

⁴⁹ Nur Wahid, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Hal. 1

pihak atau lebih mengenai suatu tindakan hukum. Selain itu, akad secara langsung mengakibatkan terjadinya pemindahan kepemilikan, sedangkan *wa'ad* masih berupa janji untuk masa akan datang. Menurut Fatwa DSN-MUI No : 85/DSN-MUI/XII/2012 : “Janji (*wa'ad*) adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik (atau tidak melakukan sesuatu yang buruk) kepada pihak lain (*maw'ud*) di masa yang akan datang”. Pendapat ulama yang menetapkan bahwa menunaikan janji tidak wajib secara ulama, yaitu pendapat Imam Muhammad as-Sarakhsiy (ulama Hanafiyah), Ibnu Abidin (ulama Hanafiyah). Syekh Ilyas, Ibnu Rusyd (ulama Malikiyah), Imam Abu Hanifah, Imam asy-syaf'i, Ibnu' Allan (ulama Syafi'iyah), Ibnu Hajar (ulama syafi'iyah) dan Imam al-Bahutiy. Adapun pendapat ulama yang menetapkan bahwa menunaikan janji adalah wajib secara hukum, yaitu pendapat Imam Sa'id Ibnu 'Umar, Samrah Ibnu Jundub, Ibnu Syubrumah (Hanabilah), dan Imam Ibnu Hazm (ulama Zhahiriyyah), Ibnu as-Syath al-malikiy (Qasim Ibnu'Abdullah), Muhammad'Abdullah Ibnu al-Arabiyy, Imam Ishaq Ibnu Rahawayh, Imam Muhammad al-Ghazaliyy, dan Imam Abu Bakr ar-Raziyy al-Jashash. Pendapat ulama Malikiyah yang menetapkan bahwa hukum menunaikan janji adalah ulama Malikiyah yang menetapkan bahwa hukum menunaikan janji adalah wajib secara hukum apabila janji diikatkan dengan sesuatu hal (syarat) dan pihak yang diberi janji telah mulai melakukan hal yang dipersyaratkan tersebut. Hal ini sesuai pada QS. *Ash-Shaff* (61):2.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ

*Wahai orang-orang yang beriman, kenapakah kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu kerjakan?*⁵⁰

Hadist Nabi Muhammad SAW, yang artinya L “Tanda-tanda orang munafik itu ada tiga apabila ia berkata maka ia berdusta, bila ia diberi amanat maka ia berkhianat, bila ia berjanji maka ia menyalahinya”. Berdasarkan dalil tersebut, maka menurut *majma al-fiqh al-islami*, bahwa *wa'ad* itu atas dasar pesanan atau perintah seseorang, bersifat mengikat secara moral bagi yang berjanji, kecuali ada alasan yang sah menurut *syar'I* (*uzur*). Meskipun demikian, janji dapat mengikat secara hukum apabila janji tersebut memuat pemenuhan suatu kewajiban, dan yang menerima janji telah mengeluarkan pengeluaran biaya (*expenses*) atas dasar janji tersebut. Sifat mengikat dari janji tersebut, maksudnya wajib dipenuhi atau keharusan adanya kompensasi pembayaran atas kerusakan yang timbul dari janji tersebut. Dasar atau sebab yang menjadikan *wa'ad* tersebut mengikat secara hukum adalah ketika *wa'ad* tersebut secara fungsional di dalamnya memuat klausul-klausul atau materi pemenuhan suatu kewajiban yang merupakan kesepakatan dari pihak yang melakukan.⁵¹

2. Akad

Kata akad berasal dari Bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan (*al-ittifad*). Secara

⁵⁰ Q.S. *Ash-Shaff* (61):2-3

⁵¹ Nur Wahid, *Ibid*.

terminology fikih, akad ialah pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan Kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sesuai dengan kehendak syara', misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, ataupun merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata "berpengaruh pada objek perikatan" maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan Kabul).⁵²

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Beberapa contoh akad, seperti dalam jual beli, pihak pertama menyatakan "saya jual sepeda ini kepadamu dengan harga sekian, tunai", dan pihak kedua menyatakan menerima "saya beli sepeda ini dengan harga sekian tunai". Dapat pula pihak pertama adalah pembelinya yang menyatakan bahwa "saya beli sepedamu dengan harga sekian, tunai", dan pihak kedua menyatakan menerima, "saya jual sepedaku kepadamu dengan harga sekian tunai". Pernyataan pihak pertama itu disebut ijab dan pernyataan pihak kedua

⁵² Nur Wahid, *Op Cit*, Hal. 3

disebut Kabul. Tentang perintah menjalankan/pemenuhan akad terdapat dalam QS. *Al-Maaidah* [5]:1:⁵³

مُجَلَّىٰ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُثَلَّىٰ مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةً لَكُمْ أَحَلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنًا الَّذِينَ أَيُّهَا
يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah SWT. Menetapkan hukum-hukum yang dikehendaki-Nya.*⁵⁴

3. 'Ahdu

Secara etimologis 'ahd mempunyai arti menempati janji/memenuhi janji. Selain itu, maknanya juga bisa berarti masa, pesan, penyempurnaan, di mana makna terakhir ini tidak ada kaitannya dengan perjanjian. Dalam konteks kajian akad makna yang tepat adalah mengenai janji dan perjanjian. Kata 'ahdu dengan berbagai bentuknya terdapat dalam Al Qur'an lebih dari 40 kali, yang secara kebahasaan berarti masa, pesan, perintah, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian. Kata *al-'ahdu* ini lebih banyak digunakan Al Qur'an untuk menunjukkan suatu ikatan yang terjadi antara manusia dan Tuhan, berupa perjanjian primordial manusia dengan Allah SWT, seperti perjanjian para nabi dengan Allah untuk menyampaikan pesan atau perintah kepada umat manusia (QS. *Ali Imran* [3]:77, 81). Perjanjian manusia di alam Rahim,

⁵³ Q.S. *Al-Maaidah* [5]:1

⁵⁴ Nur Wahid, *Op Cit*, Hal. 4

dan perjanjian terjalannya fitrah manusia yang tunduk pada kebaikan. Meskipun demikian, terkadang apra ahli hukum, menggunakan istilah ‘ahd digunakan untuk perjanjian sesama manusia. Jika ‘ahd digunakan untuk janji sesama manusia sifatnya dapat secara sepihak, seperti perjanjian dua pihak, sementara ‘ahd bisa meliputi keduanya. Karena itu, tidak semua al’ahd (janji) merupakan akad. Sebaliknya, semua al-‘aqd (akad) merupakan al-‘ahd, diantaranya .⁵⁵

a. QS. *Al-Ahzab* [33]: 15:

مَسْئُولًا لِلَّهِ عَهْدٌ ۖ وَكَانَ الْأَذْبَارَ يُؤَلُّونَ لَا قَبْلَ مِنْ اللَّهِ عَاهَدُوا كَانُوا وَلَقَدْ

Dan sesungguhnya mereka sebelum itu telah berjanji kepada Allah: “Mereka tidak akan berbalik ke belakang (mundur)”. Dan adalah perjanjian dengan Allah akan diminta pertanggungjawabnya.⁵⁶

b. Q.S *Ali Imran* [3]:77:

يَنْظُرُ وَلَا اللَّهُ يَكَلِّمُهُمْ وَلَا الْأَخْرَةَ فِي لَهُمْ خَلَقَ لَا أُولَئِكَ يُلَاقِلِ تَمَنَّا وَأَيْمَانِهِمْ اللَّهُ بَعْدَ يَشْتَرُونَ الَّذِينَ إِنَّ
أَلَيْمٌ عَذَابٌ وَلَهُمْ ۖ يُرَكِّبُهُمْ وَلَا الْقِيَمَةَ يَوْمَ إِلَيْهِمْ

Sesungguhnya orang-orang yang menukar janji (nya dengan) Allah dan Sumpah-sumpah mereka dengan harga yang sedikit, mereka itu tidak mendapat bagian (pahala) di akhirat, dan Allah tidak akan berkata-kata dengan mereka dan tidak akan melihat kepada mereka pada hari kiamat

⁵⁵ Nur Wahid, *Op Cit*, Hal. 5

⁵⁶ QS. *Al-Ahzab* [33]: 15

dan tidak (pula) akan mensucikan mereka. Bagi mereka azab yang pedih.⁵⁷

c. Q.S Ali Imran [3]:81 :

ثُمَّ وَحِكْمَةٍ كَتَبَ مِنْ أَيْدِيكُمْ لَمَّا النَّبِيُّ مِيثَاقَ اللَّهِ أَخَذَ وَإِذْ
قَالَ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ بِهِ لِنُؤْمِنَنَّ بِكُمْ لَمَّا مُصَدِّقٌ رَسُولٌ جَاءَكُمْ
قَالَ ۖ أَقْرَرْنَا قَالُوا ۖ إِصْرِي مُدْلِكٌ عَلَيَّ وَأَخَذْتُمْ أَقْرَرْتُمْ
الشُّهَدَاءَ مِنْ مَعَكُمْ وَأَنَا فَاشْهَدُوا

Dan (ingatlah), ketika Allah mengambil perjanjian dari para Nabi : “Sungguh apa saja yang aku berikan kepadamu berupa kitab dan hikmah kemudian datang kepadamu seorang Rasul yang membenarkan apa yang ada padamu, niscaya kamu akan sungguh-sungguh berikan kepadanya dan menolongnya”. Allah berfirman : “apakah kamu mengakui dan menerima perjanjian-Ku terhadap yang demikian itu ? mereka menjawab : “Kami mengakui”. Allah berfirman : “Kalau begitu saksikanlah (hai para nabi) dan aku menjadi saksi (pula) bersama kamu”.⁵⁸

d. Q.S Ar-Ra'd [13]:25 :

أَمَرَ مَا وَيَقْطَعُونَ مِيثَاقَهُ بَعْدَ ۖ مِنْ اللَّهِ عَهْدَ يَنْقُضُونَ وَالَّذِينَ
اللَّعْنَةُ لَهُمْ أُولَئِكَ الْأَرْضِ فِي وَيُفْسِدُونَ يُوصَلُ أَنْ يَهُ اللَّهُ
الدَّارِ سُوءٌ وَلَهُمْ

⁵⁷ Q.S Ali Imran [3]:77

⁵⁸ Q.S Ali Imran [3]:81

Orang-orang yang merusak janji Allah setelah diikrarkan dengan teguh dan memutuskan apa-apa yang Allah perintahkan supaya dihubungkan dan mengadakan kerusakan di bumi, orang-orang itulah yang memperoleh kutukan dan bagi mereka tempat kediaman yang buruk (jahanam).⁵⁹

e. Q.S Al-Baqarah [2]:27

الْأَرْضِ فِي وَيُفْسِدُونَ يُوصَلْ أَنْ بِهٖ اللَّهُ أَمَرَ مَا وَيَقْطَعُونَ مِيثَاقَهُ بَعْدَ مِنْ اللَّهِ عَهْدَ يَنْقُضُونَ الَّذِينَ
الْخَيْرُونَ هُمْ أَوْلَىٰ بِكَ

(yaitu) orang-orang yang melanggar perjanjian Allah setelah (perjanjian) itu diteguhkan, dan memutuskan apa yang diperintahkan Allah untuk disambungkan dan berbuat kerusakan di bumi. Mereka itulah orang-orang yang merugi.⁶⁰

4. Iltizam

Dalam istilah Islam kontemporer digunakan istilah *iltizam* untuk menyebut perikatan (*verbintenis*) dan istilah “akad” untuk menyebut istilah perjanjian (*overeenkomst*) dan bahkan untuk menyebut kontrak (*contract*). Istilah terakhir, yaitu akad, merupakan istilah tua yang sudah digunakan sejak zaman klasik sehingga sudah sangat baku. Adapun istilah *iltizam* merupakan istilah baru untuk menyebutkan perikatan secara umum, meskipun istilah itu sendiri juga sudah tua. Semula dalam hukum Islam pramodern, istilah *iltizam* hanya dipakai untuk menunjukkan perikatan yang timbul dari kehendak sepihak saja, hanya

⁵⁹ Q.S Ar-Ra'd [13]:25

⁶⁰ Q.S Al-Baqarah [2]:27

kadang-kadang saja dipakai dalam arti perikatan yang timbul dari perjanjian. Baru pada zaman modern, istilah *iltizam* digunakan untuk menyebut perikatan secara keseluruhan.⁶¹

5. Tasharruf

Tasharruf adalah istilah ulama fikih : setiap yang keluar dari seseorang yang sudah *mumayyiz* dengan kehendak sendiri dan dengannya *syara'* menetapkan beberapa konsekuensi, baik berupa ucapan atau yang setingkat dengan ucapan yang berupa aksi atau isyarat sehingga makna *tasharruf* dengan pengertian ini lebih umum dari makna akad, karena akad walaupun bagian dari *tasharruf* ia hanya sekedar *tasharruf qauli* (ucapan) belaka yang terjadi karena dua keinginan yang sama seperti jual beli dan nikah dari bentuk-bentuk akad. Adapun *tasharruf* tidak harus begitu dan masuk di dalamnya berbagai bentuk perjanjian, komitmen pengguguran hak yang akan harus dilakukan oleh yang memberi tanpa harus ada ucapan penerimaan dari pihak yang lain, seperti wakaf, talak, *ibra* (membebaskan tanggungan), mengembalikan barang yang dijual dengan *khiyar syarat* atau *ru'yah* (melihat), maka semua akad dinamakan *tasharruf* bukan sebaliknya.⁶²

⁶¹ Nur Wahid, *Op Cit*, Hal. 6

⁶² Nur Wahid, *Op Cit*, Hal. 8

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penggunaan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Kendari

Penggunaan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari memiliki prosedur tentang ketentuan dasar yang mengaturnya, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan sampai dengan selesainya proses peralihan hak atas tanah/balik nama tersebut. Syarat-syarat dalam prosedur peralihan hak yang harus ditangani oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses Akta Jual Beli (AJB) sebagai berikut:

- a) Dokumen yang harus dipersiapkan Penjual (individu)
 1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri (jika sudah menikah)
 2. Fotocopy Kartu Keluarga
 3. Fotocopy buku nikah (jika sudah menikah)
 4. Surat keterangan belum menikah dari Kantor Lurah/Desa sesuai alamat domisili (jika belum menikah)
 5. Sertifikat tanah asli
 6. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan
 7. Surat persetujuan suami/istri (bisa diberikan dalam akta jual beli tanah)
 8. Akta pemisahan harta (jika obyek yang dijual merupakan harta pribadi)

9. Surat keterangan kematian asli (jika suami/istri sudah meninggal)
 10. Surat akta cerai (jika suami/istri sudah cerai hidup)
 11. Surat keterangan ahli waris (jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka)
 12. NPWP
 13. Izin Mendirikan Bangunan (jika objek jual beli terdapat bangunan)
 14. Bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPh (Pajak Penghasilan)
 15. Kwitansi (asli) pelunasan pembayaran objek peralihan hak atas tanah
Persyaratan di atas harus dilengkapi penjual sebelum dilaksanakannya Akta jual beli tanah dan rumah.
- b) Dokumen yang harus disiapkan Pembeli jika Pihak Pembeli merupakan badan hukum (perusahaan)
1. Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) direksi & komisaris yang mewakili
 2. Fotokopi anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan HAM RI
 3. Laporan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)
 4. Fotokopi NPWP perusahaan
 5. Akta pendirian Perusahaan berikut dengan akta perubahan terakhir
- c) Dokumen yang harus disiapkan Pembeli jika Pihak Pembeli merupakan peorangan/individu

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri (jika sudah menikah)
2. Fotocopy Kartu Keluarga
3. Fotocopy NPWP
4. Fotocopy Buku Nikah (jika sudah menikah)
5. Surat Keterangan belum menikah dari kelurahan (jika belum menikah)

Setiap transaksi yang berhak dilindungi oleh Akta Jual Beli tanah adalah transaksi tanah yang sudah bersertifikat. Untuk membuktikannya, penjual wajib menyertakan hal berikut :

- a. Fotokopi dan asli sertifikat hak atas tanah
- b. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan
- c. Bukti pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PPh (Pajak Penghasilan)
- d. Identitas penjual dan pembeli

Dokumen ini nantinya akan dilihat kesesuaiannya data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan proses pengecekan sertifikat terlebih dahulu untuk memastikan bahwa objek jual beli tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang.

Perjanjian jual beli peran Notaris melalui akta yang dibuatnya memberikan sebuah kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak penjual

dan pihak pembeli. Kepastian hukum tersebut merupakan sebagai bentuk jaminan atas hak dan kewajiban para pihak dalam proses peralihan hak atas tanah yang diperjual belikannya. Sangat perlu diketahui bahwa, akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna.

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal-balik yang dalam hal ini pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdata perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan jasa. Dengan kesepakatan, dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya, apa yang dikehendaki oleh yang satu merupakan apa yang dikehendaki oleh yang lain dan kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat tersebut”.⁶³

Syarat-syarat pembuatan Akta Jual beli, suatu akta selain merupakan sumber otentisitas, juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris yang bersangkutan, dengan syarat-syarat sebagai berikut :⁶⁴

⁶³ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*, Hal. 55

⁶⁴ Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Hal. 97

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum yaitu Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian yang mengandung unsur autentik, artinya apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau tidak.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.
- d. Kesengajaan membuat akta dan penanda-tanganan, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka akta itu harus ditanda-tangani, keharusan penandatanganan akta itu terdapat dalam Pasal 1869 KUHPerdara.
- e. Seperti halnya tanda tangan, dalam masyarakat umum sering dijumpai sidik jari digunakan untuk mengidentifikasi seseorang. Sidik jari digunakan sebagai pengganti tanda tangan seseorang yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya.
- f. Barang bukti tambahan perlunya dokumen tambahan seperti pada saat para pihak menandatangani dan memberikan cap jempol harus dibuktikan dengan cara difoto untuk memastikan bahwa para pihak tersebut sepakat dan sah melakukan perbuatan hukum yaitu proses peralihan hak untuk menghindari kekeliruan ataupun resiko pembatalan peralihan hak.

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kepastian hukum Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum yaitu : kemanfaatan, kepastian dan keadilan.⁶⁵ Keterkaitan antara tujuan Teori Kepastian Hukum dalam Perjanjian/Akta Jual Beli adalah sebagai berikut :

1. Kemanfaatan

Dalam pembuatan akta jual beli memberikan manfaat secara hukum yaitu, manfaat Akta Jual Beli sebagai bukti sah atas transaksi jual beli rumah atau tanah yang disepakati dengan harga dan ketentuan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan akta jual beli dapat digunakan sebagai pembuktian perkara apabila salah satu pihak tidak bisa memenuhi kewajibannya.

2. Kepastian

Dalam pembuatan akta jual beli memberikan kepastian tanggal peristiwa yang sebenarnya, dalam akta jual beli pada saat para pihak sepakat dan menandatangani akta tersebut maka kepastian peristiwa tersebut menjadi sebuah peristiwa hukum yang akurat karena para pihak menyetujui dan sepakat untuk mengikat masing-masing dirinya sebagai Pihak Penjual untuk melepaskan haknya dan Pihak Pembeli bertanggungjawab untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya dan proses jual beli tersebut memberikan kepastian

⁶⁵ Sonny Pungkus, *Op Cit.*

hukum karena disaksikan oleh yang berwenang yaitu dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Keadilan

Dalam arti keadilan bagi setiap manusia pasti berbeda-beda pendapat maupun pandang masing-masing individu. Namun, keadilan yang dimaksud dalam akta jual beli ini dipergunakan untuk memberikan sebuah perlindungan hukum bagi para pihak. Perlindungan ini, bisa bersifat umum maupun secara pribadi. Contohnya saja perlindungan hukum yang bersifat umum : untuk memberikan perlindungan hukum para pihak (penjual dan pembeli) untuk melindungi hak dan kewajiban masing-masing pihaknya agar terciptanya suatu keadilan yang bersifat rata tidak bersifat berat sebelah. Sedangkan untuk perlindungan hukum yang bersifat pribadi : untuk memastikan bahwa objek jual beli tersebut telah dilakukannya peralihan hak untuk melindungi para pihak dari upaya hukum apabila salah satu pihaknya ingin melakukan pembatalan sepihak.

Setelah memenuhi syarat-syarat untuk melakukan pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Notaris Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya pihak Notaris akan mengurus untuk Pendaftaran Peralihan Hak dilakukan pada Kantor Pertanahan setempat, tempat letak tanah yang diperjual belikan tercantum sesuai dalam sertifikat tanah dimaksud. Adapun pendaftaran dilakukan dengan cara melampirkan :

- a. Sertifikat asli
- b. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai
- c. Surat kuasa apabila dikuasakan
- d. Fotocopy identitas pemohon/pemegang dan penerima hak (KTP, KK) serta kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- e. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket bagi badan hukum
- f. Akta jual beli dari PPAT
- g. Fotocopy KTP dan para pihak penjual dan pembeli atau kuasanya
- h. Ijin pemindahan hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang
- i. Fotocopy SPPT, PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SBB (BPHTB), bukti SSP/PPh dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- j. Sebagai syarat tambahan yaitu penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) kesehatan baik itu badan hukum (jika pihak pembelinya merupakan badan hukum) atau kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) kesehatan perorangan (jika pihak pembelinya merupakan pribadi).

Analisa yuridis terhadap penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari mulai berlaku Sejak pertanggal 1 Maret 2022 Kantor Pertanahan Nasional di Kota Kendari, hal ini berdasarkan Inpres nomor 1 tahun 2022 dan Sesuai dengan Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor HR.02/153-400/11/2022, pemberlakuan syarat kepesertaan BPJS Kesehatan aktif merupakan salah satu syarat pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah telah diimplementasikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional per 1 Maret 2022. Berdasarkan Pasal 11 terdapat pada nomor 17 menjelaskan dengan tegas bahwa “Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional”. Berdasarkan instruksi tersebut, pihak yang ingin melakukan peralihan hak dengan cara jual beli harus memberikan sebuah bukti kartu Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan yang aktif dan tanpa memiliki catatan tunggakan agar mampu dilakukannya proses peralihan hak tersebut. Aturan ini berlaku sejak pertanggal 1 Maret 2022, dan sampai saat ini masih diperuntukkan untuk Pihak Pembeli saja namun untuk Pihak Penjual belum diberlakukannya aturan dan syarat ini.

Berdasarkan hitungan pertanggal 1 Maret 2022 di Kantor Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Kendari aktif di berlakukannya

proses peralihan hak yang mengharuskan dilampirkannya kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, menjelaskan bahwa : ada beberapa berkas peralihan hak sebelum dimasukkan diloket pertanggal 1 Maret 2022 status berkas tersebut tetap dijalankan dan diproses peralihan haknya tanpa menggunakan aturan syarat tambahan ini dan berkas yang masuk diloket mulai pertanggal 1 Maret 2022 diharuskan untuk melampirkan persyaratan tambahan ini maka pemohon khususnya pihak pembeli harus melampirkan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (bpjs) kesehatannya yang aktif dan tanpa tunggakan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan di Kantor Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan Kota Kendari, BPJS juga ikut membenarkan bahwa penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah dan beliauapun ikut menjelaskan secara detail bahwa “Merujuk Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang BPJS dimana Pasal 14 menyatakan bahwa setiap orang termasuk orang asing yang bekerja paling singkat 6 bulan wajib menjadi peserta jaminan sosial. Adapun turunannya adalah pada Perpres 82 Tahun 2018 Pasal 6 setiap Penduduk Indonesia wajib ikut serta dalam program jaminan kesehatan. Adapun kaitannya dengan proses peralihan hak karena jual beli telah diatur dalam Inpres Nomor 1 Tahun 2022 yang mana menginstruksikan 30 kementerian dan Lembaga

untuk mengoptimalkan pelaksanaan JKN dalam peningkatan kepesertaan JKN demi menjaga keberlangsungan program JKN”.

Dengan penetapan pemberlakuan syarat baru ini, ternyata mampu mendorong untuk penambahan masyarakat bergabung dalam Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) khusus di Kota Kendari. Hal ini dibuktikan penjelasan langsung oleh Pihak BPJS Kesehatan Kota Kendari “Iya, dengan persyaratan ini akan secara otomatis meningkatkan kepatuhan warga negara Indonesia baik individu maupun badan hukum untuk mendaftar JKN”.

Analisa yuridis terhadap penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan di Kota Kendari mulai berlaku sejak tanggal 1 Maret 2022 hal ini diperuntukkan untuk pihak pembeli, dimana teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruchm tidak terpenuhinya unsur keadilan. Dikarenakan aturan ini diperuntukkan hanya ke satu pihak saja yaitu pihak pembeli, maka unsur keadilan tidak dipenuhinya. Karena, keadilan terpenuhi jika para pihak yang melakukan peralihan hak yaitu (pihak penjual dan pembeli) sama-sama diberlakukannya syarat tambahan ini.

1. Bentuk nyata dari tidak adilan dalam peralihan hak di Kota Kendari adalah sebuah penetapan pemberlakuan yang bersifat tidak adil karena pemberlakuan ini hanya diperuntukkan bagi salah satu pihak saja yaitu pihak pembeli saja dan pihak penjual tidak berlaku syarat tambahan ini

aturan ini berlaku sejak pertanggal 1 Maret 2022 di Kantor Pertanahan Nasional Kota Kendari.

2. Bentuk nyata dari ketidakpastian hukum dalam peralihan hak di Kota Kendari adalah sebuah pelaksanaan atau penegakkan aturan syarat ini. Persyaratan tambahan penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) kesehatan berlaku hanya kepada pemohon peralihan hak sejak tanggal 1 Maret 2022 sehingga masyarakat pemohon peralihan hak sebelum tanggal 1 Maret 2022 tidak diberlakukannya aturan tambahan ini. Kepastian hukum bertujuan agar menciptakan suatu keadilan tanpa membeda-bedakan antara pihak satu dan pihak lain. Kepastian dibutuhkan untuk mewujudkan unsur persamaan dihadapan hukum tanpa adanya sebuah diskriminasi hukum.
3. Bentuk nyata dari kemanfaatan dalam penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) Kesehatan sebagai syarat peralihan hak di Kota Kendari adalah Dengan penetapan pemberlakuan syarat baru ini, ternyata mampu mendorong untuk penambahan masyarakat bergabung dalam Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) secara otomatis meningkatkan kepatuhan warga negara Indonesia baik individu maupun badan hukum untuk mendaftar JKN. Namun, aturan ini bersifat memaksa dimana penggunaan kartu BPJS diharuskan untuk sebagai syarat peralihan hak meskipun pihak pembeli telah memiliki kartu kesehatan dari perusahaan yang lain kartu tersebut tidak dapat dipergunakan.

B. Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Menggunakan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan (BPJS)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota Kendari, memberlakukan sejak pertanggal 1 Maret 2022 bahwa segala proses peralihan hak atas tanah baik itu karena : jual beli, hibah, wasiat dan sebagainya. Harus memenuhi persyaratan tambahan yaitu melampirkan kartu Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan (BPJS) yang aktif dan tanpa memiliki status tunggakan. Persyaratan tambahan ini dikhususkan kepada satu pihak saja yaitu selaku Pihak Pembeli.

Kenyataan di lapangan masih ada ditemukan masyarakat di Kota Kendari pada umumnya yang melakukan proses peralihan hak atas tanah, namun masih minimnya yang paham atas aturan penetapan syarat baru ini yang mengharuskan penggunaan kartu BPJS kesehatan sebagai sebuah syarat pelayanan publik yang berlaku khusus di Badan Pertanahan Nasional untuk proses peralihan hak seperti : jual beli, hibah, tukar menukar, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

Salah satu syarat peralihan hak atas tanah, misalnya peralihan hak karena jual beli juga harus melampirkan Akta Jual Beli yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kenyataan di lapangan, syarat ini juga merupakan syarat yang awal yang harus dipenuhi pemohon agar bisa terjadinya proses peralihan hak tanah.

Akta jual beli ini berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna bahwa objek tersebut nyata adanya telah dilakukan peralihan hak dari pihak penjual ke pihak pembeli. Proses peralihan hak atas tanah tersebut, disaksikan di hadapan Notaris yang berwenang yaitu Notaris PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut.

Jika, hubungan Akta Jual Beli dengan Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Menggunakan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan (BPJS). Berdasarkan pada Surat Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN Nomor 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 fotocopy Kartu Peserta BPJS Kesehatan (Peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional serta tercatat tanpa memiliki tunggakan iuran kewajibannya).

Jadi, berdasarkan Instruksi Presiden (Inpres) nomor 1 tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional dan Surat Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN Nomor HR.02/153-400/II/2022 aturan ini berlaku serentak sejak tanggal 1 Maret 2022. Berdasarkan intruksi tersebut maka setiap pihak Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meminta syarat tambahan ini sejak dari awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli.

Kartu BPJS Kesehatan bersifat syarat wajib harus dilampirkan di Kantor Pertanahan Nasional yang hanya diperuntukkan kepada pihak

pembeli. Agar akta jual beli, dapat dilaksanakan. Setiap Akta Jual Beli yang ingin pemohon buat maka Notaris PPAT berhak untuk meminta terlebih dahulu syarat tambahan ini. Biar memudahkan proses peralihan hak di Kantor Pertanahan Nasional.

Hal ini, yang membuat munculnya sikap pro dan kontra atas penetapan aturan ini. ada juga masyarakat yang masih mempertanyakan apa hubungan antara BPJS kesehatan dan proses peralihan hak. Sebenarnya, jika kita berfikir jernih banyak hal yang menjadi manfaat atas penetapan aturan ini. manfaatnya itu : dalam undang-undang BPJS kesehatan, kepersertaan bpjs adalah wajib warga negara baik itu individu maupun badan hukum. Hal ini digunakan sebagai bukti seseorang warga negara melakukan kewajibannya untuk menjadi peserta BPJS Kesehatan/JKN. Kewajiban syarat BPJS kesehatan sebagai syarat pelayanan publik di Badan Pertanahan Nasional dalam hal peralihan hak atas tanah sebenarnya bukan sebuah kewajiban. Namun, hal itu adalah pengingat agar semua aparat negara mengecek kembali kepersertaan BPJS Kesehatan masyarakat lewat layanan publik terkhusus untuk mengurus pembelian hak atas tanah, agar masyarakat mampu taat atas pembayaran/iuran yang telah menjadi sebuah kewajibannya dan masyarakat mampu meningkatkan jumlah masyarakat yang telah ikut serta dalam pendaftaran JKN yang sebenarnya telah menjadi kewajiban setiap warga negara Indonesia dalam hal kesehatannya mendapatkan sebuah jaminan kesehatan dari negara melalui Program JKN.

Bapak Ilham, merupakan salah satu pihak yang ingin melakukan proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Untuk melakukan proses peralihan hak tersebut, beliau langsung ingin mendaftarkan ke kantor Notaris PPAT untuk dibuat terlebih dahulu Akta Jual Beli agar peralihan hak atas tanahnya dapat diproses di Badan Pertanahan Nasional. Bapak Ilham selaku Pihak Pembeli, berkas beliau dikembalikan oleh Kantor Notaris PPAT setelah Pihak Notaris melakukan pemeriksaan berkas. Alasan pengembalian dikarenakan berkas Bapak Ilham belum lengkap, proses peralihan hak dapat diproses kembali jika segala persyaratan peralihan hak yang telah ditentukan oleh Kantor Notaris PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sudah lengkap. Salah satu berkas kekurangan Pak Ilham adalah tidak melampirkan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) Kesehatan dengan alasan beliau belum mendaftarkan dirinya sebagai anggota Jaminan Kesehatan Nasional (JKN).

Contoh kasus diatas merupakan Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Menggunakan Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan (BPJS) di Kota Kendari. Implikasi Yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan Kartu Badan Penyelenggara jaminan sosial (BPJS) Kesehatan di Kota Kendari adalah Jika Pihak Pembeli tidak melampirkan Kartu BPJS Kesehatannya sesuai dengan nama pemohon atau status kartunya tidak aktif karena memiliki tunggakan kewajiban

pembayaran iurannya maka dalam proses pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Notaris PPAT berkasnya tercatat terpending atau tertunda. Artinya, proses pembuatan akta jual beli tidak dapat diproses sementara atau berkas tersebut berstatus terpending. Menurut penjelasan dari salah satu Pihak Kantor Notaris di Kota Kendari, dalam proses peralihan hak atas tanah jika salah satu syarat dokumen tidak lengkap dalam khususnya dalam hal ini proses peralihan hak atas tanah.

Teori bekerjanya hukum berkaitan dengan implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan (BPJS). Syarat tambahan ini sebagai syarat dari peraturan peralihan hak yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Maret 2022 di Kantor Pertanahan Nasional Kota Kendari, apabila pemohon tidak melampirkan kartu BPJS Kesehatan yang aktif tanpa tunggakan dan sesuai dengan nama pemohon. Berbeda dengan para warga pemohon peralihan hak yang telah memasukan berkas terlebih dahulu sebelum tanggal 1 Maret 2022 tidak diberlakukannya sebuah syarat tambahan ini. berdasarkan teori bekerjanya hukum, aturan ini bersifat surut maka unsur aturan ini hanya dititik beratkan. Sehingga pihak yang melakukan peralihan hak mulai tanggal 1 Maret 2022 di kenakan syarat tambahan ini sedangkan untuk warga yang memasukan berkas pemohon peralihak hak sebelum tanggal 1 Maret 2022 tidak dikenakan aturan ini. hal inilah yang mendorong bahwa teori bekerjaya hukum dalam hal peralihan hak yang mengharuskan penggunaan kartu

BPJS kesehatan bersifat tidak efektif berdasarkan kesesuaian kenyataan dilapangan dalam proses peralihan hak di Kota Kendari.

C. Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

SRI YULIANA FEBRI ANTI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KOTA SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR

801/KEP/17/X/2010

TANGGAL 1 JANUARI 2010

Jl. Pasaeno, Kompleks Ruko Mutiara No.12, Bende, Kota Semarang

Telp/Fax : (024) 321 2313/08114157567

AKTA JUAL BELI

Nomor : 01/2022.

Lembar Pertama

Pada hari ini, Rabu tanggal 6 (enam-----
-----)

Bulan Juni tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua -----
-----)

Hadir dihadapan saya SRI YULIANA FEBRI ANTI, Sarjana Hukum
Magister Kenotariatan yang berdasarkan surat Keputusan Kepala Badan
Pertanahan Nasional tanggal 1 Januari 2020 nomor 801/KEP/17/X/2010

di angkat/di tunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang dan berkantor di Jalan Pasaeno Kompleks Ruko Mutiara No. 12 dengan dihadiri saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

1. Tuan ARDI, lahir di Makassar, pada tanggal 27-02-1990 (dua puluh tujuh Februari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Mangga, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 02, Kelurahan Mutia, Kecamatan Muna, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 163899816738989, Yang masa berlakunya seumur hidup, Warga Negara Indonesia;-----

- Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya yang turut hadir menandatangani akta ini dihadapan Saya, Notaris yaitu :-----

- **Nyonya Yuni Ratna**, lahir di Makassar, pada tanggal 27-03-1990 (dua puluh tujuh April seribu Sembilan ratus Sembilan puluh), Wiraswasta, bertempat tinggal yang sama dengan Suaminya tersebut.- Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 163899816738970, Yang masa

berlakunya seumur hidup, Warga Negara Indonesia;-----

- Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA/PENJUAL**.-----

2. Tuan Habibullah lahir di Makassar, pada tanggal 27-02-1980

(dua puluh tujuh Februari seribu Sembilan delapan puluh),

Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Minang,

Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 02, Kelurahan Mutia,

Kecamatan Muna, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor :

163899816738989, yang masa berlakunya seumur hidup.-----

Warga Negara Indonesia;-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku perwalian dan oleh karena itu untuk dan atas nama :-----

- Tuan Ardiansyah, Lahir di Kota Kendari, pada tanggal 13-03-2008

(tiga belas Maret dua ribu delapan), Pelajar, bertempat tinggal Kota

Semarang, Jalan Chairil Anwar, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 04,

Kelurahan Buton, Kecamatan Mangga, Warga Negara Indonesia;-----

- Demikian berdasarkan Surat Penetapan Perwalian, tertanggal 6 Juni

2022, nomor 111, yang dibuat oleh Kantor Pengadilan Negeri Kota

Semarang.-----

- Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA/PEMBELI**.-----

- Para penghadap dikenal oleh Saya.-----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama

:-----

• Hak Milik :-----

Nomor 026271/Kelurahan Watulondo atas sebidang tanah-----

Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal-----

05 April 2019 Nomor 12323/Watulondo/2019 seluas 7.536 M²-----

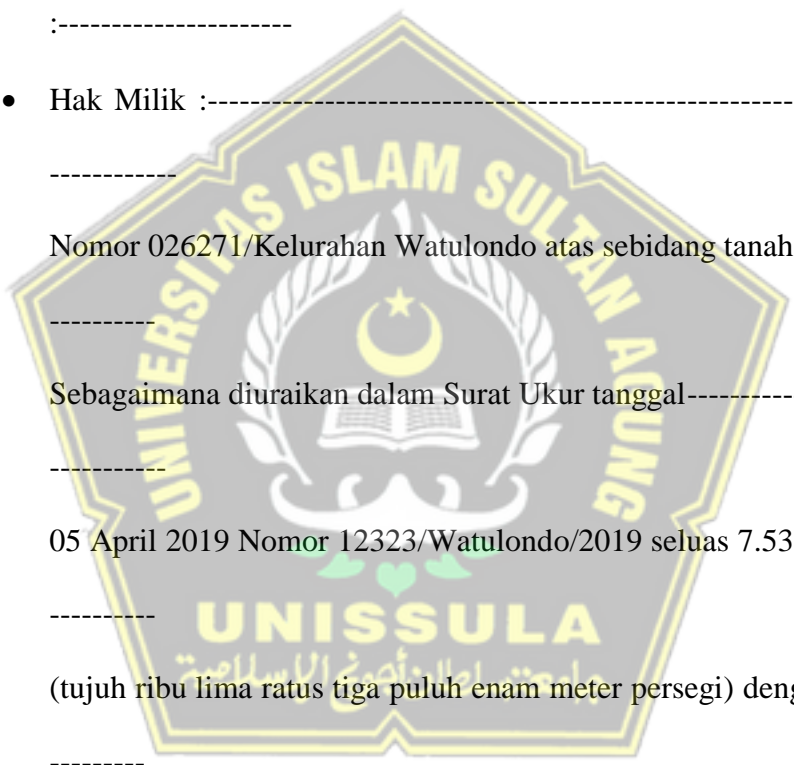
(tujuh ribu lima ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan-----

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 21.05.09.12.02551 dan

Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan

Bangunan (SPPTPBB) dan Nomor Objek Pajak (NOP) :-----

56.23.112.2323.222-9021.0;-----



Terletak di :-----

-----Propinsi : Jawa Tengah-----

Kota : Semarang-----

Kecamatan: Puuwatu-----

Kelurahan : Watulondo-----

Jalan : Sulawesi-----

- Jual beli ini meliputi pula :-----

-----Segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atas tanah tersebut dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut-----

- Semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Obyek Jual Beli”-----

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :-----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 140.000.000,-----

-----(Seratus Empat Puluh Juta Rupiah)-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut

di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)-----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.---

-----Pasal 3-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan

Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

-----Pasal 4-----

Bilamana pembeli tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang untuk membalik nama ke atas nama pembeli, maka penjual menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada pembeli untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun juga kepada pihak ketiga.-----

-----Pasal 5-----

Penjual dengan ini menjamin kepada Pembeli bahwa identitas Penjual adalah benar adanya dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan, dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar, maka semuanya itu menjadi tanggung jawab Penjual dan membebaskan Pembeli dan PPAT dari segala tuntutan hukum.-----

-----Pasal 6-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih

tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota di Semarang.-----

-----Pasal 7-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. Tuan BINTANG, Sarjana Sains, lahir di Nunu, pada tanggal 02 Desember 1981, bertempat tinggal di Kota Kendari, Jalan Rincang nomor 234, Kelurahan Wowawunggu, Kecamatan Media.-----

2. Nyonya SANTIKA, Sarjana Ekonomi, lahir di Kendari, pada tanggal 21 Februari 1987, bertempat tinggal di Kota Kendari, Kompleks BTN Muncari Blok L.21, Kelurahan Watubangga, Kecamatan Baruga.-----

- Keduanya Pegawai Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

- Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap

ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap kedua disampaikan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Semarang,-----

- Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.---

Pihak Pertama	Pihak Kedua
TTD	TTD
ARDI	HABIBULLAH
ARDIYANSYAH	QQ.
Persetujuan Istri	
TTD	
YUNI RATNA	
Saksi	Saksi
TTD	TTD
BINTANG, S.Si	SANTIKA,SE

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cap & TTD

SRI YULIANA FEBRI ANTI, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisa yuridis terhadap penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah di Kota Kendari mulai berlaku sejak tanggal 1 Maret 2022 hal ini diperuntukkan untuk pihak Pembeli, dimana teori kepastian hukum menurut Gustav Redbruch tidak terpenuhinya unsur keadilan. Dikarenakan aturan ini diperuntukkan dan hanya berlaku ke salah satu pihak saja yaitu pihak pembeli, maka unsur keadilan tidak terpenuhinya. Karena, keadilan terpenuhi jika para pihak yang melakukan peralihan hak yaitu : Pihak Pembeli dan Pihak Penjual sama-sama diberlakukannya syarat tambahan ini.
2. Implikasi yuridis terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak menggunakan kartu badan penyelenggara jaminan sosial kesehatan di kota Kendari, berlandaskan teori bekerjanya hukum. Aturan ini bersifat surut, maka unsur aturan ini hanya dititik beratkan sehingga pihak yang melakukan peralihan hak mulai tanggal 1 Maret 2022 dikenakan syarat tambahan ini aturan ini berlaku di Kantor Pertanahan Nasional di Kota Kendari. Maka untuk warga yang memasukan berkas peralihan hak sebelum tanggal 1 Maret 2022 tidak dikenakan aturan ini. hal inilah yang mendorong bahwa teori bekerjanya hukum dalam hal peralihan hak yang mengharuskan penggunaan kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial

bersifat tidak efektif berdasarkan kesesuaian kenyataan dilapangan dalam proses peralihan hak di Kota Kendari.

3. Contoh akta jual beli tersebut telah memenuhi segala syarat peraturan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1950, Intruksi Presiden Nomor Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional dan Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor HR.02/153-400/11/2022 tentang pemberlakuan syarat kepesertaan Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan Aktif

B. Saran

1. Seharusnya, persyaratan tambahan ini yaitu penggunaan kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) kesehatan juga diperuntukkan untuk pihak pembeli dan pihak penjual agar terwujudnya sebuah keadilan.
2. Seharusnya, pemerintah lebih bisa memberikan sebuah kebijakan dimana penggunaan kartu kesehatan sebagai syarat peralihan hak tersebut bisa melampirkan kartu kesehatan yang lain tanpa memberikan sebuah keharusan dalam pendaftaran keanggotaan kartu jaminan sosial (JKN).
3. Contoh akta jual beli harus telah memenuhi segala syarat peraturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an/Hadist

Q.S. Ash-Shaff

Q.S. Al-Maaidah

QS. Al-Ahzab

Q.S Ali Imran

Q.S Ali Imran

Q.S Ar-Ra'd

Q.S Al-Baqarah

B. Buku

BIP Redaksi, 2017, *“3 Kitap Undang-Undang Hukum”*, Bhuana Ilmu, Jakarta.

Bambang WaIuyo, 1996, *PeneLitian Hukum daIam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Idris Zainal, *“Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata”*, Fakultas Hukum USU, Medan.

Nandang Alamsyah, *Administrasi Pertanahan*.

Nur Wahid, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*.

Ngadino, *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*.

Richard Eddy, *Aspek Legal Properti*.

Sjaifurrachman, 2011, *“Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta”*, Mandar Maju, Bandung.

Subekti, 2005, *“Hukum Perjanjian”*, PT.Intermasa, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta,

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*.

Suratman, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*.

Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988.

William J Chamblis and Robert Seidman, *Law, Power and Order*, Dikutip dari Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, Cetakan Pertama (Jakarta:Sinar Grafika, 2016).

C. Peraturan Undang – Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2001 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2012 tentang penerima bantuan iuran

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2014 tentang jaminan kesehatan dan peta jalan JKN

Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2013 tentang tata cara pengenaan sanksi administratif kepada pemberi kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 Tentang Tertib Hukum Pertanahan

Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional

Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor HR.02/153-400/11/2022 tentang pemberlakuan syarat kepesertaan Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan Aktif

D. Jurnal/Karya tulis ilmiah, Artikel, Website/Internet

Saranaung FM, "*Lex Crimen Peralihan Hak Atas Tanah*", Vol.6 No. 1 Tahun 2017

Sudut Hukum.com (di akses pada tanggal 7 April 2022 pukul 15.23 WITA)

<https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>

Redaksi OCBC NISP, (di akses pada tanggal 1 April 2022 pukul 10.00 WITA)

https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjolImElvf2AhU_SGwGHUubUB1YQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.ocbcnisp.com%2Fid%2Farticle%2F2022%2F01%2F03%2Fbpjs-adalah&usg=AOvVaw0IdOJC5oN5tSCusNZZDCen

Sonny Pungkus, *Teori Tujuan Hukum*, (di akses pada tanggal 1 April 2022 pukul 11.00 WITA <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>)

