

## Kekuatan Hukum Kartu Bpjs Kesehatan Sebagai Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Al Victor Puja Berlian

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

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

### Abstract

*The transfer of land rights is the transfer of a land right owned by a legal subject to another legal subject carried out systematically and has been regulated to achieve the desired legal certainty. Switching indicates the transfer of land rights without any legal action taken by the owner, for example through inheritance. Meanwhile, transfer refers to the transfer of land rights through legal actions carried out by the owner, for example through buying and selling. In order for land rights to be transferred from the seller to the buyer, another legal action is needed, namely in the form of a juridical transfer (transfer of name). Since March 1, 2022, the requirements for applying for registration services for the transfer of land rights due to sale and purchase must be accompanied by a photocopy of the BPJS Health Card with the issuance of the Letter of the Director General of PHPT, Ministry of ATR/BPN Number: HR/02/153-400/II/2022, as a follow-up to the Instruction President of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 concerning Optimizing the Implementation of the National Health Insurance Program, land buyers must have registered for the health insurance program of the Indonesian government and are active participants. There is legal uncertainty for people who want to register the transfer of rights due to sale and purchase with the issuance of Letters from the Director General of PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022, especially number 2 (two) and number 3 (three). From a normative juridical perspective, the Letter of the Director General of PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022, especially number 3 (three) does not have strong legal force, and as a result of the law, the BPJS Health card requirements are not binding for someone who wants to apply. application for registration of transfer of rights even though it is not equipped with a BPJS Health Card. However, implementively it has strong legal force because the product of registration of the transfer of rights due to sale and purchase in the form of certificates of land rights cannot be taken if it is not equipped with a BPJS Card because it is not yet a BPJS Health participant. The Social Security Administration Agency (BPJS) is an insurance agency or company that organizes health protection for its participants. The establishment of BPJS Health by the government as an effort to improve the welfare of the people who handle social security in the health sector for all Indonesian people.*

**Keywords:** Registration, Land, BPJS Card

### **Abstrak**

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum kepada subjek hukum lainnya yang dilakukan dengan tata cara yang sistematis yang telah diatur untuk mencapai kepastian hukum yang diinginkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Supaya hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain yakni berupa penyerahan yuridis (balik nama). Sejak tanggal 1 Maret 2022 syarat permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilengkapi dengan fotocopy Kartu BPJS Kesehatan dengan dikeluarkannya Surat Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN Nomor: HR/02/153-400/II/2022, sebagai tindak lanjut Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, pembeli tanah harus sudah terdaftar jaminan kesehatan program pemerintah Indonesia dan merupakan peserta aktif. Ada ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan peralihan hak karena jual beli dengan diterbitkannya Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153- 400/II/2022 khususnya angka ke 2 (dua) dan ke ke 3 (tiga). Secara yuridis normatif Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022 khususnya angka ke 3 (tiga) tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat, dan akibat hukumnya syarat kartu BPJS Kesehatan tidak mengikat bagi seseorang yang ingin mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak walaupun tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS Kesehatan. Tetapi secara implementatif mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena produk dari pendaftaran peralihan hak karena jual beli berupa sertifikat hak atas tanah belum bisa diambil apabila tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS karena belum sebagai peserta BPJS Kesehatan. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) merupakan badan atau perusahaan asuransi yang menyelenggarakan perlindungan kesehatan bagi pesertanya. Pembentukan BPJS Kesehatan oleh pemerintah sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang menangani jaminan sosial di bidang kesehatan seluruh masyarakat Indonesia.

**Kata kunci:** Pendaftaran, Tanah, Kartu BPJS

## **I. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan ciptaan Tuhan yang maha kuasa untuk dimanfaatkan dan digunakan oleh manusia untuk memenuhi asas kebutuhannya, sebab tanah memberikan tempat bagi manusia untuk berinteraksi baik dengan sesama manusia dengan benda mati atau manusia dengan makhluk hidup lainnya. Adanya interaksi tersebut menandakan bahwa tanah sangat dibutuhkan oleh manusia, benda mati dan makhluk hidup lainnya, tetapi jumlah luasan tanah ini sangat terbatas maka tanah termasuk kategori sumber daya alam yang terbatas, dan terbatasnya tersebut disebabkan oleh adanya batasan yang diberikan oleh alam itu sendiri karena adanya laut, sungai dan ruang serta penguasaan dan/atau pemilikan tanah. Pada dasarnya tanah tidak saja sebagai tempat bermukim,

tempat untuk bertani, namun juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum, menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Jadi, untuk mencapai kesejahteraan dimana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.<sup>1</sup>

Terbatasnya ketersediaan tanah mengharuskan kita untuk mengelola dan memanfaatkan tanah secara profesional sesuai kebutuhan, apabila hal tersebut tidak dilakukan maka akan banyak kerusakan-kerusakan tanah yang pada akhirnya menghilangkan kesuburan tanah dan daya dukung tanah dalam pemanfaatan tanah bagi masyarakat. Pada sisi lain tanah tidak bertambah luas yang mengakibatkan tekanan terhadap tanah semakin berat, jumlah penduduk yang terus bertambah, kebutuhan akan tanah untuk perumahan, prasarana dan industri.<sup>2</sup> Masalah tanah merupakan masalah yang rumit dan kompleks, banyak kasus sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang tidak pernah surut, semakin hari semakin meningkat baik dari segi jumlah maupun kualitasnya.<sup>3</sup>

Ketersediaan tanah yang terbatas tersebut, oleh orang-orang tertentu sengaja dimanfaatkan untuk menjadi lahan bisnis, sehingga sering terdengar adanya mafia tanah yang disebabkan karena diketahui bersama dimana jumlah tanah yang terbatas ini tidak berbanding lurus dengan jumlah manusia yang membutuhkan tanah, artinya jumlah kelahiran manusia terus bertambah dan tentunya kebutuhan akan tanah terus meningkat. Menurut pendapat Mujiburohman menimbulkan ketimpangan penguasaan tanah pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ditandai dengan sebagian besar orang hanya menguasai tanah dengan luasan sedikit disisi lain kondisi kepemilikan aset yang sangat besar tidak sebanding dengan kemampuan dalam mengelolanya, karena tidak semua hak atas tanah yang diberikan dikelola dengan baik oleh pemilik hak yang mengakibatkan banyak tanah yang ditelantarkan.<sup>4</sup> Keterbatasan

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Satu, Bandung: Alumni, hlm. 7.

<sup>2</sup> Mujiburohman, D.A, 2018, *Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar*, Jurnal Yudisial, No. 1 Vol. 11, hlm. 1-22.

<sup>3</sup> Wulansari H. Junarto R., & Mujiburohman, D.A, 2021, *Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*, Riau Law Journal, No. 5 Vol. 1, hlm. 61-74.

<sup>4</sup> Mujiburohman, D.A, 2009, *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*, Yogyakarta: STPN Press, hlm. 1.

luasan tanah tersebut dimanfaatkan oleh orang tertentu dan menjadikan tanah sebagai barang yang dapat diperjual belikan untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, karena kebutuhan tanah yang terus meningkat setiap tahunnya bagi kebutuhan bangunan bagi kantor, perumahan, dan fasilitas sosial dan umum serta bagi pertanian sehingga dapat menjadikan nilai tanah semakin tinggi.<sup>5</sup> Selain itu, dengan meningkatnya pembangunan maka kebutuhan akan tanah dalam arti tempat dan ruang semakin meningkat pula. Hal ini menimbulkan berbagai macam masalah yang menyangkut masalah pertanahan.

Berdasarkan ketentuan konstitusi yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang merupakan landasan ideal hukum agraria nasional menetapkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh engara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pernyataan tersebut dapat dikatakan menempatkan masyarakat sebagai kelompok utama dalam tujuan kesejahteraan atas sumber daya agraria. Sehingga setiap pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya agraria termasuk dalam bidang pertanahan harus dipergunakan untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia secara keseluruhan. Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana yang disebutkan dalam diktum ke V UUPA merupakan pembaharuan hukum agraria dan merupakan kebijakan pertanahan yang berlaku di Indonesia untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat sempurna.<sup>6</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum kepada subjek hukum lainnya yang dilakukan dengan tata cara yang sistematis yang telah diatur untuk mencapai kepastian hukum yang diinginkan. Peralihan hak atas tanah khususnya dalam hal karena jual beli diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 20 sampai Pasal 27. Jual beli tanah yang dilakukan oleh subjek hukum biasanya terjadi karena suatu kebutuhan atau hanya untuk sekedar investasi jangka panjang yang mana harga dari tanah tidak akan turun layaknya alat transportasi atau alat elektronik yang cenderung turun atau

---

<sup>5</sup> Wiranata, I.G.A, 2006, *Revitalisasi Pengaturan dalam Alih Fungsi Tanah dalam Kegiatan Investasi*, Pranata Hukum, No. 1 Vol. 1, hlm. 65.

<sup>6</sup> Notonagoro, 2004, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Jakarta: Bina Aksara, hlm. 5.

logam mulia yang cenderung naik turun. Jual beli suatu tanah harus dilakukan dengan melalui berbagai macam cara agar transaksi tanah tersebut dapat secara sah telah terjadi, misalnya dalam hal terkait harga tanah berdasarkan kesepakatan, terkait pajaknya, terkait biaya balik namanya. Setelah kesepakatan tersebut telah disepakati, kemudian hal yang dilakukan yakni prosedur balik nama yang dikuasakan kepada PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah setempat.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut yang dapat dilakukan dengan dua cara peralihan hak atas tanah yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Supaya hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain yakni berupa penyerahan yuridis (balik nama).<sup>7</sup>

Berkaitan dengan jaminan kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah, maka diperlukan adanya persyaratan formil yang harus dipenuhi. Akan ada konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut jika syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi dan apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, maka akan dapat berakibat pada tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Demikian halnya juga apabila tanah belum dilengkapi tanda bukti yang sah seperti sertifikat dan hanya berdasarkan pipil, pathuk, leter C/D yang secara yuridis tidak membuktikan subjek dan objek hak atas tanah, jual belinya tetap harus melalui prosedur formal yakni melalui PPAT.<sup>8</sup>

Berdasarkan dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual ke pembeli. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftarkan, karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara

---

<sup>7</sup> Dian Ekawati, et all, 2021, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jamaika: Jurnal Aabdi Masyarakat, Vo. 2 No. 1 p-ISSN: 2716-4780 e-ISSN: 2721-6144, hlm. 90-91.

<sup>8</sup> Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm. 24-26.

nyata oleh pemilik baru dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada orang lain.<sup>9</sup> Semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus.<sup>10</sup> Ketentuan tersebut bersifat mengikat (*dwingend*) dengan mengandung konsekuensi bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.<sup>11</sup>

Pada perkembangannya sejak tanggal 1 Maret 2022 syarat permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilengkapi dengan fotocopy Kartu BPJS Kesehatan dengan dikeluarkannya Surat Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN Nomor: HR/02/153-400/II/2022, sebagai tindak lanjut Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, pembeli tanah harus sudah terdaftar jaminan kesehatan program pemerintah Indonesia dan merupakan peserta aktif.

Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) merupakan badan atau perusahaan asuransi yang menyelenggarakan perlindungan kesehatan bagi pesertanya. Pembentukan BPJS Kesehatan oleh pemerintah sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang menangani jaminan sosial di bidang kesehatan seluruh masyarakat Indonesia. BPJS Kesehatan merupakan program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) dengan sistem pelayanan asuransi dan menjadi peserta BPJS Kesehatan merupakan program wajib dari pemerintah yang dapat melindungi dan memberikan pelayanan kesehatan kepada warganya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

---

<sup>9</sup> Maria Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, hlm. 119.

<sup>10</sup> Soimin Soedharyo, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 27.

<sup>11</sup> Sjaifurahman dan Habi Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm 19.

## **II. PERMASALAHAN**

1. Bagaimana kekuatan hukum kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli?
2. Bagaimana implementasi dan korelasi kartu BPJS Kesehatan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah?

## **III. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dimana merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif yang difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum tentang kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, hukum yang terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam penelitian normatif karena akan menganalisa aturan hukum PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial dan INPRES Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional. Sedangkan pendekatan konseptual berisikan mengenai pendapat para ahli dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>12</sup>

Sumber bahan hukum primer dalam penelitian ini mengidentifikasi regulasi yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial dan INPRES Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, dan Surat Dirjem PHPT Kementrian TR/BPN Nomor: HR 02/153-400/II/2022. Sedangkan, bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku teks, jurnal hukum, hasil penelitian hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 43.

<sup>13</sup> Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 35.

#### **IV. PEMBAHASAN**

##### **1. Kekuatan Hukum Kartu BPJS Kesehatan dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli**

Tujuan negara sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan tersebut semakin dipertegas yaitu dengan mengembangkan sistem jaminan sosial bagi kesejahteraan seluruh rakyat. Sistem jaminan sosial nasional merupakan program negara yang bertujuan memberikan kepastian perlindungan dan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dan Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selain itu, dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor X/MPR/2001, Presiden ditugaskan untuk membentuk sistem jaminan sosial nasional dalam rangka memberikan perlindungan sosial bagi masyarakat yang lebih menyeluruh dan terpadu.

Dalam amandemen UUD 1945 pasal 28 H ayat (1) dinyatakan "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan". Selanjutnya dalam pasal 34 ayat (3) amandemen ke-4 dinyatakan "negara bertanggungjawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas pelayanan umum yang layak". Salah satu usaha Pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat salah satunya dengan memberikan program pelayanan kesehatan yaitu diterapkannya sistem Jaminan Kesehatan Nasional oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) yang telah resmi diperlakukan 1 Januari 2014.

Tujuan dari dibentuknya BPJS Kesehatan antara lain yakni untuk mempercepat terselenggaranya sistem jaminan sosial nasional bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 menyatakan bahwa BPJS merupakan badan hukum yang dibentuk untuk menyelenggarakan program jaminan sosial. Selanjutnya angka 2 (dua) menjelaskan bahwa Jaminan Sosial adalah salah satu bentuk perlindungan sosial untuk menjamin seluruh rakyat agar dapat

memenuhi kebutuhan dasar hidupnya yang layak. Jaminan sosial itu sendiri adalah hak asasi semua manusia, dan perwujudannya dijamin oleh Konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Implementasinya terutama terkait dengan upaya pemerintah untuk mengurangi kemiskinan dan akan dilakukan secara bertahap tergantung pada kapasitas pendanaan negara, sektor swasta, dan masyarakat.

Tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berkaitan dengan kesehatan dengan penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan yang menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab atas ketersediaan Fasilitas Pelayanan Kesehatan bagi masyarakat untuk mencapai derajat kesehatan yang setinggi-tingginya. Selanjutnya Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan menyatakan bahwa Pemerintah Daerah dapat menentukan jumlah dan jenis Fasilitas Pelayanan Kesehatan serta pemberian izin beroperasi di daerahnya dengan mempertimbangkan luas wilayah, kebutuhan kesehatan, jumlah dan persebaran penduduk, pola penyakit, pemanfaatannya, fungsi sosial, dan kemampuan dalam memanfaatkannya.

Dalam perspektif filosofi kepemilikan tanah dan jaminan sosial kesehatan merupakan hak rakyat yang harus dilindungi negara, sebagaimana diatur dalam pasal 28 H (1) dan pasal 33 ayat 3 (tiga) UUD 1945. Atas dasar konstitusi tersebut negara berupaya melindungi kesehatan warganya, dengan mengeluarkan kebijakan berupa Surat Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022 terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan melengkapi fotocopy Kartu BPJS Kesehatan Hal ini sebagai rencana negara untuk menghadirkan asuransi kesehatan bagi rakyat Indonesia secara menyeluruh, karena menjadi peserta BPJS Kesehatan merupakan program wajib dari pemerintah yang dapat melindungi dan memberikan pelayanan kesehatan kepada warganya. Seperti tercantum dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, “bahwa setiap orang Indonesia memiliki kewajiban menjadi peserta BPJS Kesehatan”.

Latar belakang yang menjadi alasan dari pemerintah pemerintah mewajibkan Kartu BPJS Kesehatan dengan dilampirkan saat mengajukan syarat pendaftaran hak atas tanah atau satuan rumah susun yang diperoleh dari jual beli, sebagai upaya

pemerintah mengoptimalkan kepesertaan BPJS Kesehatan bagi seluruh penduduk Indonesia dan sebagai implementasi Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan.

BPJS merupakan badan hukum publik yang bertanggung jawab langsung kepada presiden dan memiliki tugas untuk menyelenggarakan jaminan kesehatan nasional bagi seluruh rakyat Indonesia, terutama untuk pegawai negeri sipil, penerima pensiun PNS dan TNI-Polri, veteran, perintis kemerdekaan beserta keluarganya, dan badan usaha lainnya ataupun rakyat biasa.

Dalam Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No. HR.02/153-400/II/2022 menyebutkan tiga hal yakni sebagai berikut :

- a. Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) merupakan bagian dari sistem jaminan sosial nasional yang diselenggarakan dengan menggunakan mekanisme asuransi kesehatan sosial yang bersifat wajib (mandatory) berdasarkan UU No.40 Tahun 2004, Sistem Jaminan Sosial Nasional (SJSN) sebagaimana telah diubah dengan UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar kesehatan masyarakat yang layak yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iuran atau iurannya dibayar oleh pemerintah. Dengan, demikian seluruh penduduk wajib menjadi peserta jaminan kesehatan termasuk warga Negara asing (WNA) yang bekerja paling singkat 6 (enam) bulan di Indonesia;
- b. Berdasarkan diktum kedua angka 17 INPRES No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, mengintruksikan agar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memastikan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional;
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu BPJS Kesehatan.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ayu Karisa Fania Aristiawati dan Mukhanet Wahyu Nugroho, *Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli*, *Rechstudent Journal* Vol. 3 No. 1, April 2022

Dengan dikeluarkannya Inpres Nomor 1 Tahun 2022 tujuannya agar seluruh rakyat Indonesia aktif atau terdaftar sebagai pengguna layanan BPJS sehingga itu membutuhkan partisipasi dari semua pihak, bukan hanya dari pemerintah atau peserta. Aturan itu menunjukkan juga komitmen negara dalam menjaga kesehatan masyarakat sebab kesehatan sebagai hak asasi manusia (HAM).

Akan tetapi, jika ditinjau dari pespektif hukum agraria tidak ada relevansi antara kartu BPJS kesehatan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, karena tidak ada syarat pendaftaran peralihan hak karena jual beli dengan melampirkan Kartu BPJS Kesehatan. Hal ini seolah-olah menggambarkan bahwa pemerintah secara tidak langsung memaksa masyarakat mempunyai asuransi kesehatan. Upaya yang dilakukan pemerintah ini sangat baik agar masyarakat meningkatkan kesadaran kesehatan. Apalagi saat ini sangat penting, di tengah pandemi Covid-19 ini dapat diterima, bahwa BPJS itu suatu kewajiban yang harus dilaksanakan menurut undang-undang. Akan tetapi, di Indonesia, asuransi itu belum menjadi kewajiban dan belum menjadi orientasi bagi sebagian masyarakat.

Disamping itu ada ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan peralihan hak karena jual beli dengan diterbitkannya Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022 khususnya angka ke 2 (dua) dan ke 3 (tiga). Di satu sisi secara yuridis normative bila dicermati isi dari Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022 khususnya angka ke 3 (tiga) bahwa permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli syaratnya harus dilengkapi dengan fotocopy Kartu BPJS Kesehatan. Dengan demikian pada prinsipnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat artinya apabila pemohon tidak melengkapi fotocopy Kartu BPJS Kesehatan, pelayanan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tetap harus dilayani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, karena persyaratan tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku bagi semua pemohon dan hanya berlaku bagi peserta aktif. Sebagaimana keterangan Andi Tanri Abeng bahwa Menteri ATR/Kepala BPN, Sofyan A. Djalil, tak ingin menghambat jalannya peralihan jual beli ini karena kendala BPJS Kesehatan. Ia menyebut, jika memang status belum terdaftar kepada kepesertaan Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) maupun tidak aktif, tak ada

penolakan permohonan di kantor pertanahan.<sup>15</sup> Akibat hukumnya pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak mengikat bagi orang yang ingin mengajukan permohonan pendaftaran karena jual beli walaupun tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS Kesehatan.

Pada sisi yang lain secara implementatif Surat Dirjen tersebut mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena pada akhirnya Kartu BPJS Kesehatan tetap harus dilampirkan ketika mengambil Sertifikat hak atas tanah dan begitu sebaliknya apabila tidak menyerahkan fotocopy Kartu BPJS Kesehatan, sertifikat tidak bisa diambil, sehingga Kartu BPJS Kesehatan menjadi syarat mutlak bagi pemohon yang akan mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Ketidakpastian hukum terkait kebijakan pemerintah tersebut tentunya membingungkan masyarakat yang ingin memohon pendaftaran peralihan atas tanahnya, untuk itu harus diselesaikan dengan mengeluarkan kebijakan pemerintah yang lebih menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Artinya dalam kaitannya dengan pendaftaran peralihan hak karena jual beli pemohon harus memperoleh kepastian hak dan kewajibannya dan ada aturan jelas untuk hal tersebut.

## 2. Implementasi dan Korelasi Kartu BPJS Kesehatan Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

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

Untuk mendapatkan hak tersebut secara sah tidak bisa dimiliki seperti kita membeli makanan atau furniture yang kita bayar langsung menjadi milik kita secara langsung tanpa harus melalui prosedur-prosedur yang diperlukan yang mana hanya memerlukan penjual, pembeli, objek, serta kesepakatan harga di kedua belah pihak.

---

<sup>15</sup> Mochamad Januar Rizki, *Persyaratan BPJS Kesehatan Diklaim Tidak Hambat Jual-Beli Tanah* diakses <https://www.hukumonline.com/berita/a/persyaratan-bpjs-kesehatan-diklaim-tidak-hambat-jual-beli-tanah>, diakses 15 Januari 2023

Berbeda dengan tanah yang mana tanah dan/atau peralihan hak atas tanah telah di atur sedemikian rupa dalam undang-undang.<sup>16</sup>

Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dimana penjual tanah menjualkan tanah yang ia miliki kepada pembeli yang akan membeli tanah tersebut dengan kepentingan-kepentingan masing-masing pihak yang melatar belakanginya. Setelah para pihak sepakat untuk melakukan jual-beli atas tanah tersebut yang menjadi objek jual beli, Langkah selanjutnya pembeli akan menerima seripikat tanah serta SPPT PBB atas tanah tersebut dari pihak penjual untuk dilakukan balik nama atau peralihan hak atas tanah. Para pembeli tanah tersebut biasanya akan menguasai balik nama tersebut kepada Notaris/PPAT setempat untuk mengurus balik nama tersebut.<sup>17</sup>

Prosedur yang harus dilalui oleh para pihak yang akan melakukan balik nama hak atas tanah yang dikuasakan kepada Notaris/PPAT setempat adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

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

---

<sup>16</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, hlm. 18.

<sup>17</sup> Chandra S., 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Jakarta: Grasindo, hlm. 26.

<sup>18</sup> Priyo Amoro F. Yudhi, Elviani, 2021, *Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & PPAT Yusuf Gutomo, SH., M.Kn*, Conference on Community Engagement Project Vol. 1 No. 1

karena pewarisan, atau mereka yang memberikan persetujuan untuk dijual karena penghibahan dari pemilik tanah kepada penerima hibah.

- c. Pelunasan Pajak Penghasilan (PPh) oleh Penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) oleh Pembeli, atau bisa diwakilkan oleh PPAT Terkait. Terkait pembayaran pajak jual-beli tanah, harusnya ditanggung oleh masing-masing pihak yang terlibat, dimana penjual tanah membayarkan Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2.5% dari harga transaksi jual-beli tanah dan pembeli membayar pajak BPHTB dengan rumus harga transaksi ( $HT - Rp. 60.000.000 \times 5\%$ ). Namun kebanyakan para pihak khususnya penjual menyerahkan keperluan pajak penghasilan kepada pihak pembeli atau dengan kata lain pihak pembeli membayar keseluruhan pajak atas jual beli tanah seluruhnya. Para pihak atau pihak pembeli dapat membayarkan pajak tersebut sendiri ke pihak yang berwenang atau dapat pula dibayarkan melalui PPAT berdasarkan kuasa yang telah diberikan di awal.
- d. Pembuatan Akta Jual-Beli oleh PPAT terkait. Berdasarkan kewenangannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual-beli atas dasar permintaan para pihak yang ditanda tangani oleh para pihak yang berkepentingan, 2 orang saksi, serta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri.
- e. Pengumpulan dokumen dan Pengajuan permohonan untuk pengurusan balik nama hak atas tanah di BPN Setempat. Setelah dibuatkan Akta Jual-beli oleh PPAT, selanjutnya PPAT akan meminta para pihak untuk mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Pada PerKaBan No. 1 tahun 2010, dokumen yang diperlukan untuk balik nama adalah:
  1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya diatas materai cukup;
  2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
  3. Fotokopi identitas pemohon dan kuasa apa bila dikuasakan, kemudian di cocokkan dengan asli oleh petugas loket;
  4. Sertifikat asli;
  5. AJB oleh PPAT;
  6. Fotokopi SPPT PBB, penyerahan bukti SSB (BPHTB), validasi PPh;

7. Serta dokumen lainnya yang diperlukan berdasarkan status pemohon sebagai apa dan keadaan seperti apa tanah itu untuk dibalik namakan.
- f. Penerimaan dan Pemeriksaan dokumen permohonan oleh BPN setempat. BPN akan melaksanakan pemeriksaan dokumen permohonan peralihan hak jual beli yang diajukan oleh PPAT. Apabila dokumen dan hal lainnya telah sesuai dengan ketentuan BPN, maka akan diberikan tanda terima berkas permohonan balik nama. Akan tetapi apabila terdapat persyaratan yang belum lengkap atau ada kekeliruan dalam pemberkasan, maka akan ditolak permohonan tersebut berdasarkan pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1994.
- g. Penerimaan Pembayaran biaya pendaftaran  
Setelah persyaratan dan dokumen lainnya terpenuhi, dan telah dilakukan pemeriksaan oleh kantor pertanahan. Maka Langkah selanjutnya adalah melakukan pembayaran biaya pendaftaran dan peralihan hak jual beli yang harus di bayar di awal. Dalam lampiran II Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 menjelaskan bahwa biaya untuk peralihan hak jual beli ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan taris atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN, yaitu dalam PP No. 128 Tahun 2015. Dalam pasal 16 ayat (2) Jo. 15 Huruf b, dihitung berdasarkan rumus  $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp. } 50.000$ .
- h. Pencatatan dan penerbitan sertifikat  
Setelah dokumen dan persyaratan serta pembayaran telah dilakukan dan dilunasi, maka tahapan selanjutnya adalah pihak yang berwenang akan melakukan pencatatan dan penerbitan sertifikat dengan mencoret nama pemilik lama dan menuliskan nama dari pemilik baru hak atas tanah tersebut serta diberi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan tersebut. Proses tersebut dilaksanakan dalam waktu 5 hari kerja.
- i. Penyerahan sertifikat  
Penyerahan sertifikat dari pihak yang berwenang (BPN) kepada PPAT Ketika proses pencatatan dan penerbitan sertifikat tanah telah selesai dilakukan.  
Namun syarat untuk bisa melakukan balik nama tersebut tidak hanya dengan sertifikat tanah dan SPPT PBBnya saja, dibutuhkan dokumen pendukung lainnya yang antara lain sebagai berikut:

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

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

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

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

1. Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) merupakan bagian dari sistem jaminan sosial nasional yang diselenggarakan dengan menggunakan mekanisme asuransi kesehatan sosial yang bersifat wajib (mandatory) berdasarkan UU No.40 Tahun 2004 tentang sistem jaminan sosial (SJSN) sebagaimana telah

diubah dengan UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dasar kesehatan masyarakat yang layak yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iuran atau iurannya dibayar oleh pemerintah. Dengan, demikian seluruh penduduk wajib menjadi peserta jaminan kesehatan termasuk warga Negara asing (WNA) yang bekerja paling singkat 6 (enam) bulan di Indonesia.

2. Berdasarkan dictum kedua angka 17 INPRES No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, menginstruksikan agar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memastikan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional.
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu peserta BPJS Kesehatan.

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

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

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

Pada dasarnya mereka yang tidak memiliki kartu BPJS Kesehatan atau tidak menjadi peserta aktif adalah mereka yang tidak menggunakan fasilitas BPJS Kesehatan ketika mereka sedang sakit. Mereka yang memiliki kemampuan ekonomi yang cukup akan membayar biaya pengobatan secara mandiri agar mereka bisa mendapatkan pelayanan Kesehatan secara maksimal di klinik atau di rumah sakit agar bisa dengan cepat dan tepat di tangani oleh dokter. Bahkan mereka yang dalam kemampuan ekonominya pas-pasan atau bahkan lemah mereka harus menggunakan fasilitas BPJS Kesehatan dengan terpaksa karena kemampuan ekonomi, meskipun mereka juga menginginkan pelayanan Kesehatan yang optimal. Oleh karena itu, banyak yang secara terpaksa untuk menjadi peserta aktif BPJS Kesehatan hanya karena untuk bisa mendapatkan akses-akses yang di tujukan dalam INPRES No. 1 tahun 2022, karena semua elemen pemerintahan di instruksikan untuk ikut mengoptimalkan program tersebut yang salah satunya adalah peralihan hak atas tanah karena jual-beli. Chairul Anwar yang merupakan Anggota Komisi II DPR RI juga berpendapat Instruksi Presiden (Inpres) yang mensyaratkan jual-beli tanah harus melampirkan syarat kepesertaan aktif BPJS Kesehatan, agar tidak menyulitkan masyarakat. Sebab, menurutnya, antara jual-beli tanah dan persoalan kesehatan adalah dua hal yang berbeda. Sehingga, bisa jadi masyarakat yang menjual tanahnya adalah orang yang sedang kesulitan secara keuangan.

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

Terdapat beberapa hal yang diungkapkan oleh Sofyan Djalil terkait pernyataannya dalam konferensi pers Rapat Kerja Nasional pada hari senin 21 Maret 2022, Sofyan Djalil mengakui bahwasanya BPJS Kesehatan sebagai syarat tambahan dalam pendaftaran tanah memang tidak logis dan tidak ada logikanya akan tetapi dalam UU No.24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial juga INPRES No.1 Tahun 2022 menyatakan seluruh layanan publik wajib mematuhi BPJS

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

## **V. KESIMPULAN**

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

Setelah berlakunya Surat Dirjen ATR/BPN No.HR.02/153- 400/II/2022 permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilengkapi dengan fotocopy Kartu BPJS Kesehatan. Ditinjau dari pespektif hukum agraria tidak ada relevansi antara kartu BPJS kesehatan dengan Pendaftaran pralihan hak atas tanah karena jual beli, karena tidak ada syarat pendaftaran peralihan hak karena jual beli dengan melampirkan Kartu BPJS Kesehatan. Syarat adanya Kartu BPJS Kesehatan sebagai upaya pemerintah mengoptimalkan kepesertaan BPJS Kesehatan bagi seluruh penduduk

Indonesia dan sebagai implementasi Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan. Secara yuridis normatif Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2022 khususnya angka ke 3 (tiga) tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat, dan akibat hukumnya pendaftaran peralihan hak karena jual beli tidak mengikat walaupun tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS Kesehatan. Tetapi secara implementatif mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena produk dari pendaftaran peralihan hak karena jual beli berupa sertifikat hak atas tanah belum bisa diambil apabila tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS karena belum sebagai peserta BPJS Kesehatan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Bachtiar Effendi. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Cetakan Satu. Bandung : Alumni.
- Chandra S. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*. Jakarta: Grasindo.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mujiburohman, D.A. 2009. *Penegakan Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*. Yogyakarta: STPN Press.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Notonagoro. 2004. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Sjaifurahman dan Habi Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Soimin Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana.

### **Jurnal**

- Ayu Karisa Fania Aristiawati dan Mukhanet Wahyu Nugroho, *Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli*, Rechstudent Journal Vol. 3 No. 1, April 2022
- Dian Ekawati, et all, 2021, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat, Vo. 2 No. 1 p-ISSN: 2716-4780 e-ISSN: 2721-6144
- Mujiburohman, D.A, 2018, *Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar*, Jurnal Yudisial, No. 1 Vol. 11
- Priyo Amboro F. Yudhi, Elviani, 2021, *Pendampingan Prosedur Pengurusan Balik Nama Sertifikat Tanah Hasil Jual-Beli di Badan Pertanahan Nasional Melalui Kantor Notaris & PPAT Yusuf Gutomo, SH., M.Kn*, Conference on Community Engagement Project Vol. 1 No. 1

Wiranata, I.G.A, 2006, *Revitalisasi Pengaturan dalam Alih Fungsi Tanah dalam Kegiatan Investasi*, Pranata Hukum, No. 1 Vol. 1

Wulansari H. Junarto R., & Mujiburohman, D.A, 2021, *Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*, Riau Law Journal, No. 5 Vol. 1

**Internet**

Mochamad Januar Rizki, *Persyaratan BPJS Kesehatan Diklaim Tidak Hambat Jual-Beli Tanah* diakses <https://www.hukumonline.com/berita/a/persyaratan-bpjs-kesehatan-diklaim-tidak-hambat-jual-beli-tanah>, diakses 15 Januari 2023

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

INPRES Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan

Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No.HR.02/153-400/II/2002