

## **KEKUATAN HUKUM KARTU BPJS KESEHATAN DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**Diyana Isnaeni**

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email: dianisnaeni@unisma.ac.id

### **Abstrak**

Sejak 1 Maret Tahun 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 implementif 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.

**Kata-Kunci:** Pendaftaran, Tanah, Kepastian Hukum.

### **Abstract**

*Since March 1, 2022, the requirements 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 Director General of PHPT of the Ministry of ATR/BPN Number: HR 02/153-400/II/2022, as a follow-up to the Presidential Instruction Republic of Indonesia Number 1 of 2022 concerning Optimizing the Implementation of the National Health Insurance Program, land buyers must have registered with the Indonesian government's health insurance program and are active participants. There is legal uncertainty for people who want to register the transfer of rights due to buying and selling with the issuance of the Director*

*General of PHPT ATR/BPN No. HR.02/153-400/II/2022, especially the 2 (two) and 3 (three) numbers. Juridically normative 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 requirements for a BPJS Health card are not binding for someone who wants to apply application for registration of the exercise of rights even though it is not equipped with a BPJS Health Card. However, implementing it has strong legal force because the product from the registration of the transfer of rights due to sale and purchase in the form of a land title certificate cannot be taken if it is not equipped with a BPJS Card because it is not yet a BPJS Health participant.*

**Keywords:** *Registration of Transfer of Rights, BPJS Health, Legal Force*

## **PENDAHULUAN**

Disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1) tentang pendaftaran tanah khususnya pasal 37 ayat 1 (satu) maka peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang bertujuan untuk mengatur agar hak milik atas tanah juga berpindah (*transfer of ownership*) pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut.

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 didaftar, karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan hak. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.<sup>1</sup>

Semua perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus. Ketentuan ini sifatnya mengikat (*dwingend*) dengan mengandung konsekuensi bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke

---

<sup>1</sup> Maria Sumardjono, *Kebijakan Perntanahan; Antara Regululasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001, hlm. 119

subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut yang bisa 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. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama).<sup>2</sup>

Sebagai jaminan kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah, diperlukan adanya persyaratan formil yang harus dipenuhi. Akan ada konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi dan apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, ini juga dapat berakibat pada tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Demikian juga jika 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 yaitu melalui PPAT.

Pada perkembangannya sejak 1 Maret Tahun 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) sendiri adalah 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 system 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-

---

<sup>2</sup> Dian Ekawati, et all, *Proedur Peralihan Kepimilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat, Volume: 2 Nomor: 1 p-ISSN: 2716-4780 e-ISSN: 2721-6144, 2021, hlm. 90-91

Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

Berdasar ketentuan-ketentuan baru terkait dengan persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilampiri fotocopy Kartu BPJS Kesehatan maka yang menjadi permasalahan hukumnya adalah bagaimana kekuatan hukum kartu BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dan bagaimana akibat hukum apabila tidak dipenuhi persyaratan tersebut?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum yang dilakukan adalah yuridis normative yaitu adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normative 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 adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Menggunakan pendekatan perundang-undangan penelitian normatif ini karena yang akan di analisa adalah aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral 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 beranjak dari pendapat para sarjana dan doktrin doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan demikian akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.

Sebagai Sumber bahan hukum primer dalam penelitian normatif 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 Dirjen PHPT Kementerian TR/BPN Nomor: HR 02/153-400/II/2022. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, para sarjana, dan hasil penelitian hukum, yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer. Sedangkan bahan hukum tersier itu sendiri merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yakni berupa kamus. Bahan ini menjadi

penting karena mendukung dalam proses analisis hukumnya. Bahan hukum tersier yang digunakan juga hanya bahan hukum yang berhubungan secara langsung dengan materi penelitian ini

## **PEMBAHASAN**

### **Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli**

Jual beli merupakan salah satu cara perolehan hak atas tanah yang dilakukan secara derivatif. Maksud dari derivatif yaitu adalah perolehan hak atas tanah yang terjadi dari tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum berupa pemindahan hak. Peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara: a) jual beli.; b) memasukkan dalam perusahaan atau Inbreng; c). tukar-menukar; d) hibah; e) hibah wasiat (*legaat*).

Agar terpenuhinya kepastian hukum mengenai penguasaan atau pemilikan hak atas tanah maka sebagaimana tujuan diundangkannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang ke 3 (tiga) perlu dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dijelaskan dalam pasal Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa, "Pemindahan 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.

Bedasarkan ketentuan tersebut peralihan hak atas tanah dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu."

---

<sup>3</sup> Urip Santosa, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Grasindo, 2017, hlm.56

Fungsi Pendaftaran tanah pada Jual Beli menurut PP Nomor 24 tahun 1997 adalah untuk memperluas dan memperkuat pembuktian bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual dan pembeli. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak, menjadi bukti yang sempurna bahwa telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini membawa konsekuensi, bahwa sekalipun belum dilakukan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan, sepanjang telah dilakukan jual beli antara penjual dan pembeli, maka telah terjadi peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli telah mengadopsi sistem hukum Adat, dimana menggunakan syarat terang berarti perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual.

Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang karena jual beli merupakan akta otentik atau Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan melengkapi semua persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Pasal 103 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan bahwa PPAT harus menyampaikan akta peralihan hak dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak diselenggarakan akta tersebut. Selambat-lambatnya tujuh hari sejak akta ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Kemudian PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Sebelum PPAT melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, pemohon perlu melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat untuk pembuatan akta jual beli antara lain dengan menyerahkan:

- a) Sertifikat asli untuk dilakukan pemeriksaan ke BPN

Tujuan dilakukan pemeriksaan adalah untuk mengetahui bahwa objek jual beli itu bersih. Artinya, ia tidak terlibat dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita, atau blokir dari pihak lain. Jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, penjual berkewajiban untuk membersihkan catatan tersebut terlebih dahulu. Apabila catatan tersebut berupa blokir, harus diangkat

dulu blokir tersebut. Tanpa melakukannya, maka proses jual beli tidak bisa dilaksanakan.

b) SPPT PBB dan Bukti Pembayaran.

Penyerahan SPPT PBB juga dilakukan sebelum jual beli untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Hal itu juga untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

c) Dokumen-Dokumen para Pihak.

Dokumen-dokumen para pihak perlu diserahkan kepada PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, dengan tujuan supaya PPAT bisa menyiapkan AJB terlebih dahulu sehingga penandatanganan AJB bisa dilakukan dengan segera sesuai hari yang telah disepakati. Dokumen-dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual adalah: 1) Asli sertifikat; 2) Asli SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pembayaran; 3) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan dokumen lainnya mengenai tanah dan bangunan, jika objek jual beli berupa tanah dan bangunan; 4) Fotokopi KTP dan KK suami dan istri; 5) Fotokopi surat nikah, jika sudah menikah. Jika penjual belum menikah diperlukan surat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan belum menikah; 6) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); 7) Fotokopi Surat Keterangan Kematian (dalam hal pemilik sudah meninggal); dan 8) Fotokopi Surat Keterangan Waris yang dilegalisir oleh kelurahan. Dokumen yang disiapkan oleh pembeli: 1) Fotokopi KTP dan KK; dan 2) Fotokopi NPWP<sup>4</sup>.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;

---

<sup>4</sup> Siti Nurhikmah, *Panduan Lengkap Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli dan Warisan*

<https://artikel.rumah123.com/panduan-lengkap-proses-peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-dan-warisan-77221>, diakses tanggal 21 Juni 2022 Panduan Lengkap Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli dan Warisan

- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak yang bersangkutan;
- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang<sup>5</sup>

### **Kartu BPJS Kesehatan**

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.

Merupakan bagian terpenting dalam kehidupan yang mencirikan kondisi baik dan sejahtera dalam menjalani kehidupan seseorang salah satunya adalah kesehatan, termasuk seperti tubuh sehat, jiwa sehat, dan secara sosial memungkinkan untuk hidup produktif baik secara sosial maupun ekonomi. Menurut undang-undang di Indonesia pengertian kesehatan yaitu keadaan sejahtera dari badan, jiwa, dan sosial yang memungkinkan setiap orang hidup produktif secara sosial dan ekonomis. Hak atas kesehatan adalah hak konstitusional setiap warga negara.

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Peralihan dan Pendaftaran hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Cet I, Jakarta, 2008, hlm 376

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 dibentuknya BPJS antara lain untuk mempercepat terselenggaranya sistem jaminan sosial nasional bagi seluruh rakyat Indonesia. Ada dua macam BPJS yaitu yang menyelenggarakan jaminan program jaminan kesehatan dan BPJS ketenagakerjaan,

Disebutkan dalam UU Nomor 24 Tahun 2011 pasal 1 angka 1 (satu) bahwa BPJS adalah 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.

Fasilitas Pelayanan Kesehatan adalah suatu alat dan/atau tempat yang digunakan untuk menyelenggarakan upaya pelayanan kesehatan, baik promotif, preventif, kuratif, maupun rehabilitatif yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat. Untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat yang baik, diperlukan Fasilitas Pelayanan Kesehatan yang dapat menyediakan pelayanan kesehatan yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat dalam rangka peningkatan kesehatan, pemeliharaan kesehatan, pengobatan penyakit, dan pemulihan kesehatan.

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.

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

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 atau alasan 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<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> Kompas.com dengan judul "Soal Jual Beli Tanah Wajib Lampirkan BPJS Kesehatan, Dirut BPJS Kesehatan Berikan Tanggapan", <https://regional.kompas.com/read/2022/02/19/130821578/soal-jual-beli-tanah-wajib-lampirkan-bpjs-kesehatan-dirut-bpjs-kesehatan?page=all>. diakses tanggal 4 Juni 2022

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

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, 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) bukan di Indonesia.
2. 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;
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.<sup>7</sup>

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).

Tetapi apabila 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-

---

<sup>7</sup> Ayu Karisa Fania Aristiawati1 dan Mukhanet Wahyu Nugroho, *Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli*, *Rechtenstudent Journal* 3 (1), April 2022  
<https://doi.org/10.35719/rch.v3i1.102>, diakses tanggal 15 Mei 2022

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.<sup>8</sup>

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>9</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

---

<sup>8</sup> Aarce Tehupeior, *Kartu BPJS sebagai Syarat Jual Beli Tanah, sudah Siapkah?* Dosen Program Doktor Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia <https://m.mediaindonesia.com/opini/473931/kartu-bpjs-sebagai-syarat-jual-beli-tanah-sudah-siapkah>, diakses tanggal 7 Mei 2022

<sup>9</sup> Mochamad Januar Rizki, *Persyaratan BPJS Kesehatan Diklaim Tidak Hambat Jual-Beli Tanah* <https://www.hukumonline.com/berita/a/persyaratan-bpjs-kesehatan-diklaim-tidak-hambat-jual-beli-tanah>, diakses tanggal 6 Juni 2022

Kesehatan menjadi syarat mutlak bagi pemohon yang akan mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli<sup>10</sup>.

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.

## **KESIMPULAN**

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 perspektif 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. 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.

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 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**

Maria Sumardjono, *Kebijakan Perntanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001

---

<sup>10</sup> *Ibid*

## KEKUATAN HUKUM KARTU BPJS KESEHATAN DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Diyana Isnaeni)

- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010
- Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2011.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, 1978, Jakarta.
- Sjaifurahman & Habi Adjie. 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung. CV. Mandar Maju.
- Thong Kie, 2015, *Studi Notariat: Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cetakan 3, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Urip Santoso, *Peralihan dan Pendaftaran hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Cet I Jakarta, 2008
- , *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Grasindo, 2017
- Zaeni Asyhadie, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia* (Rajawali Press, Jakarta, 2008).

### Peraturan Per Undang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945;
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 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/2022

### Jurnal

- Ayu Karisa Fania Aristiawati<sup>1</sup> dan Mukhanet Wahyu Nugroho, *Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli*, *Rechtenstudent Journal* 3 (1), April 2022 <https://doi.org/10.35719/rch.v3i1.102>, diakses tanggal 15 Mei 2022
- Bahder Johan Nasution, *Penerapan Sanksi Administrasi Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Sebagai Notaris*, *Recital Review*, Magister Kenotariatan Universitas Jambi Vol 2 No 1 (2020): Volume 2, Nomor 1, Januari 2020

Aman, *Perlindungan Hukum Notaris Dalam Melaksanakan Rahasia Jabatan*, Recital Review, Vol 2 No 1 (2019): Volume 1, Nomor 2, Juli 2019

**Internet**

Aarce Tehupeiory, *Kartu BPJS sebagai Syarat Jual Beli Tanah, sudah Siapkah?* Dosen Program Doktor Hukum Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia <https://m.mediaindonesia.com/opini/473931/kartu-bpjs-sebagai-syarat-jual-beli-tanah-sudah-siapkah>, diakses tanggal 7 Mei 2022

Mochamad Januar Rizki, *Persyaratan BPJS Kesehatan Diklaim Tidak Hambat Jual-Beli Tanah* <https://www.hukumonline.com/berita/a/persyaratan-bpjs-kesehatan-diklaim-tidak-hambat-jual-beli-tanah>, diakses tanggal 6 Juni 2022

Kompas.com dengan judul "Soal Jual Beli Tanah Wajib Lampirkan BPJS Kesehatan, Dirut BPJS Kesehatan Berikan Tanggapan", <https://regional.kompas.com/read/2022/02/19/130821578/soal-jual-beli-tanah-wajib-lampirkan-bpjs-kesehatan-dirut-bpjs-kesehatan?page=all>.diakses tanggal 4 Juni 2022