

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah berfungsi sebagai tempat pemukiman, tempat usaha manusia, dan tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan lain akan sumber daya alam, khususnya tanah, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Karena tanah sebagian bagian dari bumi mempunyai fungsi yang sangat penting.<sup>1</sup>

Pasal 4 ayat (1) dijelaskan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara 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-orang lain serta badan-badan hukum.” Kemudian dijelaskan kembali pada ayat 2 dikatakan bawasanya “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.” Dalam hal ini kepemilikan sertifikat tanah memiliki sebuah kepastian

---

<sup>1</sup> Atika Sandra Dewi, “Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli,” *Jurnal Institusi Politeknik Gabesha Medan* 4, no. 2 2021: 37-42. Hlm. 39.

ataupun kedudukan yang sangat kuat dimana sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum tetap, sertifikat tanah merupakan bukti akan hak atas tanah.

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”<sup>2</sup>

Negara memberikan hak kekuasaan kepada masyarakat dimana dalam pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, “Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya, Cetakan Pertama” (Jakarta : Kompas, 2008). Hal.128.

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."<sup>3</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>4</sup> Pengertian tanah diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 4 Ayat (1) tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut bahwa, "Atas dasar hak menguasai dari negara 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

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, "*Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya, Cetakan Pertama,*" (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), Hal. 123.

<sup>4</sup> Sudargo, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. Hlm.94

orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>5</sup> Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi.

Tanah adalah komponen atau bagian dari permukaan bumi yaitu satuan luas yang diberi batas. Diatas tanah ini dapat diberi hak atas tanah yang akan dipegang oleh perseorangan maupun badan hukum. Hak-hak atas tanah diuraikan dengan ketentuan-ketentuan umum yang terdapat dalam Pasal 16 UUPA ayat (1) dan (2) dinyatakan sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah, hak milik, hak guna-usaha, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53.
2. Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah: hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan, hak guna ruang angkasa.

Hak atas tanah diartikan sebagai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak buka tanah, hak mengambil hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak dicakup oleh hak-hak tersebut di atas. Hak sementara juga didefinisikan dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA sebagai hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak pensiun dan hak sewa tanah pertanian. berusaha untuk menghapus hak dengan cepat.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, lelang, hibah, dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.

Peralihan hak atas tanah dalam hal Jual-Beli diatur dalam UUPA Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Disahkannya UUPA dan Peraturan Pemerintah yaitu Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tentang “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 berlaku”. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak telah dialihkan kepada penjual kepada pembeli. Tidak ada pembelian atau

penjualan dapat terjadi tanpa akta PPAT, karena akta PPAT adalah sebagai syarat mutlak pendaftaran peralihan hak atas tanah.<sup>8</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa, jual beli tanah itu merupakan penyerahan hak atas tanah ke penjual kepada pembeli. Pada saat yang sama pembeli membayar kepada penjual harga yang telah disetujui bersama. Boedi Harsono menyatakan bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh KUHPerdara yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.<sup>9</sup> Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli ialah suatu persetujuan dimana penjual mengikatkan diri (berjanji) untuk menyerahkan hak-hak sehubungan dengan tanah kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar kepada penjual dengan harga yang sudah disepakati bersama.<sup>10</sup>

Sebagaimana diketahui, PPAT berperan penting dalam pendaftaran tanah dengan membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan tugas-tugas khusus pendaftaran tanah. Hal ini membantu menjamin kepastian hukum atas peralihan hukum dan beban para pihak atas tanah. Pembuktian yang kuat diperlukan, dan ini hanya dapat diberikan dengan akta otentik sebagai suatu jaminan bahwa para pihak yang bersengketa tanah menyadari kewajiban hukum, hak, dan konsekuensi atas perilaku mereka. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, jadi sebelum pendaftaran peralihan hak, jual beli hak atas tanah atau hak milik

---

<sup>8</sup> Diyan Isnaeni, "Kekuatan Hukum Kartu Bpjs Kesehatan Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *jurnal hukum dan kenotariatan* 6, no. 2 (2022): 1341-1355. Hlm. 1350.

<sup>9</sup> Sitti Rohaya Hasibuan, "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Adat Pakpak Melalui Jual Beli Di Kecamatan Salak (Studi Pada Kecamatan Salak Kabupaten Pakpak Bharat)," *Premise Law Journall* (2017). Hlm. 3.

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457.

atas pemilikan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>11</sup>

Peralihan hak atas tanah adalah “suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pertama ke pihak lain. Ketika seseorang telah mengalihkan haknya (hak atas tanah), kepada orang lain (secara sah) maka orang tersebut sudah tidak punya hak lagi atas tanah yang dialihkan sejak dilakukannya peralihan hak biasanya peralihan hak dilakukan diatas sebuah perjanjian yang menjadikan undang undang yang terikat didalamnya”.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut seperti, sebelum keluarnya Inpres No. Tahun 2022:

1. Asli sertifikat tanah
2. SPPT PBB dengan dibayar lunas taguhan pajak tahunan 5 tahunan terakhir
3. PBB tahun terakhir
4. Fotocopy KTP dan KK penjual
5. Fotocopy KTP dan KK pembeli
6. NPWP penjual dan pembeli (kalau ada)
7. Buku nikah atau akta nikah penjual (kalau ada)
8. Serta surat-surat tambahan yang diperlukan sesuai dengan keadaan.

Setelah keluarnya Inpres No. 1 Tahun 2022:

1. Asli sertifikat tanah
2. SPPT PBB dengan dibayar lunas taguhan pajak tahunan 5 tahunan terakhir
3. PBB tahun terakhir
4. Fotocopy KTP dan KK penjual
5. Fotocopy KTP dan KK pembeli
6. NPWP penjual dan pembeli (kalau ada)
7. Buku nikah atau akta nikah penjual (kalau ada)
8. BPJS pembeli
9. Serta surat-surat tambahan yang diperlukan sesuai dengan keadaan.

---

<sup>11</sup> Ayu Mukhanet, “Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli.” *Rechtenstudent Journal* 3, no. 1 (2022). Hlm. 117.

Pada tahun 2022, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tanjungpinang menerapkan BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam permohonan pendaftaran hak atas tanah. Hal ini berdasarkan diktum kedua angka 17 Instruksi Presiden Republik Indonesia No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional.

Dalam praktiknya, proses peralihan hak atas tanah karena jual beli mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana kedua peraturan perundang-undangan tersebut tidak mewajibkan bagi pihak pembeli untuk memiliki kartu peserta Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan sebagai persyaratan.<sup>12</sup> Bila mengacu pada pasal 2 ayat (2) UUPA memastikan bawasanya pemilik sertifikat hak mempunyai kekuatan hukum dimana pemilik sertifikat dapat melakukan segala perbuatan hukum terkait dengan hak keperdataan.

Namun setelah terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional yang menginstruksikan kepada Kementerian Agraria Tata Ruang/Kepala Pertanahan Nasional untuk mensyaratkan Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai persyaratan dalam pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli menimbulkan permasalahan dari sisi hukum, khususnya masalah keabsahan dari kepesertaan BPJS Kesehatan yang dijadikan

---

<sup>12</sup> Elfrida Ratnawati Gultom Wulan Arsanti, "Analisis Yuridis INPRES No.1 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Dalam Keberlakuannya Pendaftaran Hak Atas Tanah," *Unes Law Review* 5, no. 3 (2023), Hal. 729.

sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Oleh karena itu melalui permasalahan tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Implikasi Hukum Persyaratan Kepesertaan Jaminan Sosial Kesehatan dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Tanjung Pinang”**.



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka diperoleh rumusan masalah yaitu: Bagaimana implikasi hukum persyaratan kepesertaan jaminan sosial kesehatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual-beli dikota Tanjungpinang?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implikasi hukum persyaratan kepesertaan jaminan sosial kesehatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual-beli dikota Tanjungpinang.

## 1.4 Manfaat Penelitian

### 1.4.1 Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi intelektual yang penting sebagai masukan pengetahuan atau literatur ilmiah yang dapat dijadikan sebagai bahan kajian bagi para insan akademik yang mempelajari ilmu hukum, khususnya hukum perdata.

### 1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi BPN sebagai acuan dan informasi dalam program penggunaan BPJS Kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagai salah satu program yang ada di Badan Pertanahan Nasional.

2. Bagi PPAT dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai persyaratan BPJS Kesehatan dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.
3. Bagi Masyarakat sebagai bahan informasi bagi masyarakat untuk proses penggunaan BPJS Kesehatan sebagai syarat peralihan hak atas tanah dan bangunan.

