

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang

Pokok-Pokok Agraria

Berdasarkan pada UU No. 5 Tahun 1996 mengenai peraturan pokok agraria yang pertama adalah landasan konvensional yang tertuang pada bagian 1 ayat 2 menjelaskan bahwa keseluruhan wilayah Indonesia merupakan milik bersama bagi rakyat Indonesia. Kemudian pada ketentuan 1 ayat 2 menjabarkan bumi air luar angkasa merupakan potensi alam yang ada didalamnya dan dikelola oleh pemerintah. Tanah dianggap sebagai bentuk eksistensi sosial bahkan pada penghormatan, karena tanah bukan cuman terlihat dari asosiasi ekonomi tetapi sebagai komponen penghasilan bagi negara indonesia.

Dalam konteks Undang pokok agraria pasal 5 menguraikan Hukum berfungsi bagi bumi, air, ruang angkasa merupakan bagian dari hukum adat, selama tidak bertentangan pada urusan negara, yang berlandaskan dari kesatuan bangsa, Indonesia bersamaan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, menyatakan bahwa segala sesuatu dalam mengindikasikan salah satu faktor-faktor yang bersandar pada hukum agama. Dalam konteks Pemindahan Hak melalui jual beli berdasarkan UU No 5 tahun 1960 menjabarkan mengenai beralih kepemilikan hak sebagai berikut:

- a) Pemindahan hak milik tanah yang diperoleh dari jual beli pada ketentuan 20 ayat 2 Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan Pasal 26 Undang agraria menguraikan bahwa Jual beli adalah pertukaran, penghibahan, atau pemberian melalui wasiat berdasarkan secara perilaku terhadap tindakan lainnya. Ditujukan dengan mengalihkan hak milik dari kebijakan pemerintah. Maka Setiap transaksi jual beli, dari penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pada perbuatan lainnya termasuk pada pasal 21 bagian 2 yang ditetapkan oleh aparat negara menjadi tidak sah. Berdasarkan hukum yang dimaksud pada pengalihan hak milik secara langsung maupun tidak langsung kepada warga negara asing selain dari kewargaan Indonesia berbadan hukum. Maka pihak-pihak yang menghalangi proses pemindahan atas tanah tetap dipertahankan mengingat semua pembayaran yang diterima dari pemilik tidak dapat diperoleh lagi karena tanah akan menjadi milik negara.
- b) Hak guna usaha dengan jual beli tanah secara implementasi dimuat pada pasal 28 ayat 2 Undang dasar agraria melalui cara eksplisit dan memuat bagian 16 ayat 2 pada bagian a dalam aturan No 40 tahun 1996.
- c) Hak guna bangunan dasar hukumnya pada pasal 35 ayat 3 undang-undang dasar agraria hak guna bangunan dapat diperjual belikan yang dimuat pada ketentuan 34 ayat 2 huruf a kebijakan pemerintah Nomor 40 tahun 1996.
- d) Hak pakai peralihan hak dari jual beli secara khusus tercantum pada pasal 43 & 54 tentang regulasi peraturan peraturan Nomor 40 tahun 1996.

e) Hak milik dari satuan rumah susun dimuat pada pasal 10 peraturan No. 16 tahun 1985 adalah Hak Milik Atas Rumah Susun sebagai halnya ketentuan 8 ayat 3 dan bisa dialihkan melalui pewarisan dengan cara pemindahan hak berdasarkan aturan hukum. Pengalihan hak yang dimaksud pada ketentuan 1 diselenggarakan pada akta jual beli tanah atau yang terdaftar di kantor pertanahan Kabupaten atau Kota berdasarkan kebijakan pemerintah atas Pasal 19 peraturan No. 5 tahun 1960.¹

1. Jual beli tanah

Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dijalankan dua badan hukum atau lebih yang berkaitan dengan objek atas jasa yang diperdagangkan secara sah melalui kesepakatan bersama dimana tidak melanggar ketentuan undang-undang berdasarkan dari aturan syarat sahnya ketentuan jual beli yang tercantum dalam pasal 1329 KUHPerdara adalah:²

- 1) Kesepakatan adalah menghubungkan antara para pihak yang terjadi Ketika mereka melakukan transaksi secara sah berdasarkan aturan hukum dan tanpa paksaan dalam menyatakan suatu persetujuan terhadap objek perikatan yang dimaksud ,
- 2) Kecakapan ialah para pihak mengadakan perjanjian yang cakap dalam melaksanakan kegiatan hukum dari jual beli sebagaimana ketentuan

¹ Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (UUPA)

² Atika, Sandra, 2021 Peralihan Hak atas tanah Terhadap Proses Jual Tanah, medan Jurnal Intuisi Politeknik Ganesha Medan Juripol, Vol.4 No.2 fakultas hukum Hal 5

1329 KUHPerdota menjelaskan bahwa setiap orang berhak mengadakan perjanjian selama cakap hukum sesuai dengan pasal 1330 sebagaimana yang belum mahir dalam membuat suatu persetujuan ialah:

3) Suatu hal tertentu berupa kontrak perjanjian yang nyata dan berwujud serta dapat dinikmati dalam jangka waktu berdasarkan badan hukum bersangkutan seperti listrik yang tidak berwujud namun terdapat manfaat yang didapatkan.

a) Anak yang berusia dibawah umur

b) Seseorang yang berada dibawah perwalian atau tidak cakap hukum

c) Perempuan yang sudah menikah sebagai hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang yang secara umum dilarang untuk melaksanakan kontrak perjanjian

4) Suatu sebab yang halal jika diperbolehkan atau tidak dilarang berdasarkan hukum pada masyarakat setempat yang bersumber dari KUHPerdota dalam Pasal 1457, menjelaskan bahwa aktivitas jual beli yang berlaku dalam hukum perdata bersifat mengikat, yang berarti sahnya suatu perjanjian jual beli Ketika menetapkan hak dan kewajiban timbal balik dari kedua belah pihak tersebut yang mana jual beli

diterapkan atas dasar hukum perdata dan masih memperoleh hak milik dengan cara levering (penyerahan)³

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Dari syarat jual beli terdapat dua kriteria yakni Syarat Materil maupun formil yang memutuskan sahnya dari jual beli yaitu:

a. Syarat Materil

- 1) Penjual ialah seseorang yang mempunyai hak milik tanah atas barang yang akan dijual yaitu:
 - a) Calon penjual harus mengidentifikasi dengan jelas karena dia berhak menjual tanah tersebut yang tentunya harus dimiliki secara sah oleh pemilik tanah.
 - b) Jikalau penjual berstatus menikah maka suami dan istri harus hadir bertindak sebagai penjual, namun seandainya suami dari istri tersebut berhalangan hadir. Maka perlu memberikan bukti tertulis yang secara sah karena kedua belah pihak sudah memberikan persetujuan bahwa tanahnya akan dijual.
 - c) Setiap penjual dan pembeli tanah dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kewenangan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang sah maka dibatalkan secara hukum. Sebab hukum tidak memandang sekalipun terjadinya jual beli. Terhadap situasi seperti ini kepentingan dari pembeli amat terpengaruh karena ia telah

³ Nasrun Harun, 2011 Fiqh Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2011, Hal, 137.

membayar harga tanah namun tanah yang dibelinya tidak dapat beralih kepadanya. Meskipun penjual masih memiliki hak atas tanah maka pihak pemilik dalam hal ini harus menempuh pada jalur hukum untuk menuntut haknya Kembali.

2) Pembeli merupakan seseorang yang berhak menguasai tanah yang ia beli. sebab hal tersebut sangat berbeda dari pandangan subyek hukum maupun objek hukumnya. Karena objek dari subjek hukum ialah status hukum pembelinya, sementara itu objek hukum adalah hak yang dimiliki atas tanah. Contoh berdasarkan UUPA yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah warga negara Indonesia yang ditetapkan oleh lembaga hukum. Seandainya hal tersebut dapat diabaikan maka transaksi tanah batal oleh hukum dan tanah diberikan kepada negara sesuai hukum yang berlaku.

3) Tanah berkepentingan tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan dan tidak bisa digugat, Sesuai dengan ketentuan UUPA terhadap hak tanah yang dapat menghasilkan benda yang dialihkan haknya sebagai berikut:

a) Hak kepemilikan tanah

b) Hak Guna Usaha

c) Dan Bangunan

d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah syarat materiil terpenuhi, jual beli akan dihadapkan kepada Pejabat Pembuat pada proses pembuatan Akta Tanah ada beberapa hal yang

wajib diperhatikan pada pembuatan akta tanah yakni akta harus dihadiri oleh dua belah pihak terlibat dalam transaksi jual beli dari kuasa yang sah pada penjual maupun pembeli yang dapat disaksikan dua orang saksi yang memenuhi kriteria saksi

3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum melakukan pembelian suatu properti tanah, maka penting untuk melakukan secara teliti karna banyak sekali potensi masalah yang timbul dikemudian harinya seperti tanah yang sedang dalam sangketa hukum atau yang terkenal penerbitan kemudian terdapat dua aspek utama yang perlu diawasi dalam transaksi antara pihak pembeli maupun penjual.

Calon penjual harus memiliki hak secara resmi atas tanah jika tanah tersebut, hanya dimiliki (satu) pihak maka pihak tersebut wajib menjual tanah tersebut, karena jika hak tanah dimiliki oleh (dua) pihak maka penjualan tanah dapat dilakukan oleh seluruh pemilik hak Bersama dan tidak seharusnya hanya satu pihak yang mengambil tindakan sebagai penjual

Berdasarkan pada Jual beli dijalankan oleh seseorang memiliki kewenangan hak yang sah dapat dianggap batal oleh hukum karena transaksi tersebut tidak pernah dilakukan hal tersebut merugikan pembeli meskipun seseorang memiliki hak milik tanah sebab mereka tidak mempunyai kewenangan untuk menjualnya mengingat mereka tidak memenuhi persyaratan khusus. Misal wilayah bersangkutan adalah tanah kepemilikan dari anak remaja yang tinggal di bawah pengampuhan apabila jual beli tersebut

dilakukan maka pihak penjual tidak mempunyai kewenangan untuk menjual atau pembeli tanah karena proses tersebut dapat dibatalkan bagi pihak berkepentingan sebab kantor pertanahan pun menolak untuk mendaftarkan kepemilikan tanah karena jual beli.⁴

Untuk menjalankan jual beli pasti diperlukan persiapan antara lain :

- 1) Meneliti terkait dokumen-dokumen tanah yang dijual
- 2) Mengadakan suatu kesepakatan mengenai harga tanah
- 3) Melaksanakan Pengalihan atas tanah melalui suatu kesepakatan jual beli dihadapan pejabat pembuat akta.
- 4) Mendaftarkan hak kepemilikan lahan dengan tujuan mendapatkan sertifikat dari pejabat yang memiliki kewenangan

Berdasarkan UUPA pada peraturan pelaksanaannya prosedur sederhana pada perjanjian jual beli dapat dijabarkan yaitu:

- 1) Calon penjual maupun pembeli wajib mencapai suatu kesepakatan mengenai transaksi tanah baik pada rincian tanah dan harganya.
- 2) Sebaiknya Calon pembeli maupun penjual atau wakil yang ditunjukan oleh mereka melalui surat kuasa harus hadir dihadapan (PPAT).
- 3) Tanah yang hendak dijual dan tidak terdaftar tanpa sertifikat memerlukan keterlibatan kepala desa atau pejabat pemerintah desa selaku saksi bahwa tanah tersebut adalah tanah milik penjual.

⁴ Efendi Perangin, 1987 Praktek Jual Beli Tanah, Jakarta Rajawali Pers, Hal. 4.

- 4) Apabila tanah akan dijual sudah terdaftar maupun bersertifikat kehadiran dua saksi yang tidak diperoleh dari kepala desa maupun dari anggota pemerintah desa. Maka selaku pihak PPAT merasa perlu dalam memastikan pihak yang terlibat pada transaksi kemudai selaku dari pihak PPAT dapat mengajukan kehadiran kepala desa beserta jajarannya..
- 5) tanah yang dijual sudah didaftarkan di buku tanah, penjual harus menyerahkan sertifikat karena jika tanah masih belum dibukukan maka pihak penjual harus memberikan surat keterangan dari kantor pertanahan, sebab tanah belum terdaftar pada kantor pertanahan.
- 6) PPAT memastikan bahwa semua persyaratan yang telah terpenuhi dan tidak terhalang maka pihak PPAT akan Menyusun akta jual beli dan setelah itu PPAT akan menyusun terkait pendaftaran akta hingga diterbitkannya sertifikat baru.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tercantum dari lingkup ketentuan hukum berlandaskan pada ayat 1 No 4 Tahun 1996⁵ perihal hak gadai tanah yang terikat dengan (UUPA), menguraikan bahwa pengertian Pejabat Akta Tanah adalah pejabat publik yang memiliki kewenangan menyusun akta pengalihan hak atau pembebanan Hak Tanggungan termasuk

⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

akta kuasa untuk mengikat Hak Tanggungan berdasarkan pada peraturan yang berlaku.

Dari uraian kebijakan pemerintah pada No 37 Tahun 1998 dalam Peraturan Pembuat Akta Tanah, dapat diklasifikasikan tiga bagian seperti dibawah ini:

- 1) PPAT merupakan pejabat publik yang diberikan kuasa untuk Menyusun dalam merancang dokumen resmi, Tindakan hukum berkenaan dengan hak milik atas Rumah Susun diatur dalam Pasal 1 butir 1 hal tersebut menjelaskan bahwa hak kepemilikan dari satuan rumah susun mencakup hak tanah secara bersamaan.
- 2) Pejabat Akta Tanah Sementara merupakan sebagian dari pejabat publik yang ditetapkan berdasarkan kedudukan dalam mengimplementasikan kewajiban dari PPAT untuk membuat akta dari wilayah yang belum memadai memiliki Pejabat Akta Tanah yang diatur pada bagian 1 dan 2.
- 3) PPAT Khusus berfungsi Sebagian dari Badan Pertanahan Nasional dipilih berdasarkan kedudukannya dalam menjalankan suatu tanggung jawab PPAT terkait cara merancang akta pada struktur pelaksanaan program dari kewenangan pemerintah terkhusus PPAT bahwa yang dapat diberi kuasa untuk membuat suatu akta terhadap Tindakan hukum tersebut dengan demikian PPAT diatur pada pasal 1 angka 3 tentang kewenangan tugas pokok PPAT kemudian Pasal kedua dalam PP No 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa pejabat hukum berperan

untuk menjalankan beberapa dari prosedur pendaftaran tanah. Melalui menyusun akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan suatu kegiatan hukum terkait hak tanah, yaitu hak atas satuan rumah susun, yang hendak digunakan sebagai landasan untuk mendaftarkan perubahan data registrasi tanah yang disebabkan dari Tindakan hukum.⁶

Adapun tindakan hukum yang dituju pada ayat 1 ialah:

- a) Jual beli
- b) Tukar menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan pada perusahaan
- e) Pembagian aset bersama
- f) Pembagian hak bangunan dan hak pakai
- g) Pemberian hak tanggungan
- h) Pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan

A. Tinjauan Umum Menurut PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

1. Prosedur Pada PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah merupakan proses perpindahan hak tanah dari satu entitas hukum ke entitas hukum lainnya dilakukan berdasarkan pada

⁶ Undang undang nomor 37 tahun 1996 pasal 1 dan 3 Mengenai kewenangan tugas pokok PPAT

peralihan hak tersebut suatu kesepakatan jual beli tanah pada peralihan hak biasanya dilaksanakan oleh PPAT yang bertugas untuk melakukan perubahan atas nama kepemilikan penjual pemilik lama kepada pemilik baru dari kantor pertanaha nasional dan masing-masing daerah setempat. Menindak lanjuti ketentuan pada pasal 19 dari Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 perihal pendaftaran tanah tujuan dari pemberlakuan aturan ini bisa menghindari timbulnya sengketa tanah di bidang pertanahan yang sering terjadi, sesuai pasal 3 PP No 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah yang memiliki tujuan seperti berikut:⁷

- 1) Dapat memberikan jaminan perlindungan kepastin hukum pada pemegang sebidang hak tanah dari rumah susun yang bisa memfasilitasi pembuktian sebagai pemegang hak tersebut.
- 2) Dapat menyajikan keterangan terhadap pihak yang berwenang di dalam pemerintahan dengan mudah mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk melakukan Tindakan hukum mengenai bidang tanah atas rumah susun yang terdaftar.
- 3) Dapat memastikan terselenggaranya suatu administrasi pada penyelenggara pendaftaran dibidang pertanahan yang bergantung pada sistem publisitas yang diterapkan oleh pencatatan tanah pada negara tersebut. Salah satu elemen yang sangat penting dari proses ini adalah frasa pada system publisitas yang mencakup dari

⁷ Bhim Prakoso, 2021 'Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Jurnal Privaten and Economic Law, Vol. 1 No. 1 Fakultas Hukum Universita Negeri Jember Hal 68.

rangkaian proses pengumpulan data sampai pengumuman hasil tanah. Yang merupakan salah satu fungsi pendaftaran tanah untuk menyediakan jaminan hukum pada pemilik hak atas bidang tanah. Yaitu menjamin suatu kepastian hukum terhadap kepemilikan atas tanah. Sebagaimana dijelaskan pada ketentuan 19 butir 2 huruf C menyebutkan bahwa program pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah berakhir pada pemberian sertifikat yang berfungsi sebagai pembuktian yang sah, seperti sertifikat meliputi Salinan buku tanah, surat ukur yang dirangkai bersama kertas sampul, dan ditentukan sesuai ketetapan Menteri agraria.

Budi harsono menguraikan bahwa sertifikat tanah dapat dianggap sebagai bukti yang sah menurut hukum, selama tidak ada imbalan yang diajukan. Sertifikat yang perlu diakui sebagai informasi yang valid karena sertifikat bukan hanya sebagai alat pembuktian saja namun bisa menggunakan bukti yang lain, dimana banyak sekali masyarakat yang kurang pemahaman, dalam memilih untuk menangani peralihan hak tanah melalui Notaris/PPAT baik ditingkat kabupaten/kota setempat pada kegiatan proses pemindahan hak tanah masyarakat selalu memberikan otoritas kepada pejabat yang berwenang untuk melakukan pendaftaran di kantor BPN setempat. Maka pihak yang berpartisipasi dalam peralihan hak tanah, perlu

melengkapi dokumen-dokumen sebelum diberlakukannya Inpres No 1 tahun 2022.⁸

- 1) Sertifikat Tanah (Asli)
- 2) SPPT atau PBB dengan Menyertakan pelunasan Pembayaran Pajak 5 tahun
- 3) Bukti PPB dibayar Lunas untuk kewajiban pajak selama 5 tahun Tahun yang lalu
- 4) Fotokopi kartu tanda penduduk dan kartu keluarga penjual
- 5) Salinan KTP, KK Pembeli
- 6) NPWP Penjual maupun Pembeli apabila tersedia
- 7) Akta pernikahan dan dokumen apabila tersedia
- 8) Dan Dokumen Tambahan Yang Diperlukan.

Sebelum pihak PPAT memproses peralihan hak atas tanah dari jual beli pembeli harus melengkapi beberapa dokumen sebagai persyaratan dalam pembuatan Akta yaitu:

- a) Sertifikat asli tanah dapat diserahkan dan diperiksa ke BPN yang bertujuan, untuk memastikan bahwa objek dari jual beli tanah tidak terlibat dari sengketa hukum jaminan maupun penyitaan terhadap pemblokiran pihak lain.

⁸ Undang Undang No. 24 Tahun 1997 prosedur pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran peralihan hak atas tanah.

b) SPPT PBB bukti pembayaran yang harus diserahkan sebelum dilakukan proses jual beli guna memastikan tidak adanya tunggakan pada pembayaran PBB.

c) Dokumen dari para pihak harus diserahkan ke pihak PPAT sebelum dilakukannya tandatangan akta jual beli yang memungkinkan PPAT untuk mempersiapkan akta jual beli sehingga penandatanganan dapat dilakukan dihari yang disepakati selanjutnya dokumen-dokumen yang harus disediakan oleh penjual yakni:

- a. salinan Sertifikat Asli
- b. SPPT,PBB, Dokumen Asli Tahun Terakhir Dan Bukti transaksi Pelunasan.
- c. Izin mendirikan bangunan adalah dokumen yang harus disediakan jika objek jual beli berkaitan dengan tanah dan bangunan adapun dokumen yang diperlukan meliputi Fotokopi, KTP, KK, serta identitas suami dan istri.
- d. Duplikat surat nikah apabila sudah berkeluarga jikalau belum maka yang perlu penjual siapkan adalah surat pernyataan belum menikah.
- e. Fotokopi NPWP
- f. Fotokopi keterangan kematian (jika pemilik meninggal dunia)

g. Fotokopi dokumen waris telah dilegalisir oleh kelurahan merupakan salah satu berkas yang perlu disediakan pembeli yaitu:

- 1) Salinan foto identitas dan Kartu Keluarga
- 2) Salinan Nomor Pokok Wajib Pajak
- 3) Akta penandaan jual beli tanah yang harus dihadirkan oleh dua orang saksi yang merupakan karyawan kantor PPAT.
- 4) Proses balik nama sertifikat biasanya memerlukan waktu kurang dari 2 minggu dimana teknis dari sertifikat yang awalnya dicoret serta dialihkan dengan pihak pembeli yang berisikan dengan nomor tanggal AJB dan pihak PPAT yang membuatnya.

Berkas-berkas yang perlu diserahkan dalam upaya pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual beli di Lembaga pertanahan daerah setempat yaitu:

- a) Formulir pengajuan pendaftaran peralihan hak harus ditandatangani oleh pihak pembeli maupun wewenangnya.
- b) Dokumen pernyataan kuasa oleh pembeli (sebagai pihak penerima).
- c) Surat perjanjian yang diterbitkan oleh PPAT saat menjabat di daera kerjanya.

- d) Bukti identitas para pihak yang melakukan pengalihan hak kepada pihak penjual.
- e) Dokumen identitas pihak yang memperoleh hak tanah dari pembeli.
- f) Surat tanda kepemilikan tanah yang dialihkan dijual belikan.
- g) Persetujuan pengalihan hak jika dibutuhkan.
- h) Dokumen keterangan penyelesaian pembayaran bea terkait hak tanah bangunan (terutang)
- i) Surat bukti pembayaran PPH untuk pajak terutang.⁹

Dalam memastikan suatu kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan terhadap hukum bagi pihak penjual maupun pembeli baik individu yang terlibat dalam transaksi hak atas tanah perlu dipenuhi pada syarat formil tertentu, apabila persyaratan yang diterapkan tidak dipenuhi maka dapat mempengaruhi legalitas pada transaksi jual beli tanah ketidaklengkapan syarat tersebut dapat mengakibatkan peralihan hak tidak dapat didaftarkan.

⁹ Urip Santoso, 2008 Peralihan dan Peralihan hak atas tanah , Kencana Prenada Media Grup, Cet I , Jakarta, Hal, 376.

2 Sesudah Diberlakukan Inpres No.1 Tahun 2022 Yang Mensyaratkan Kartu BPJS Dalam Jual Beli Tanah

Setelah diterbitkan Edaran Presiden Nomor 1 tahun 2022 Mengenai pengoptimalan penyelenggara jaminan Kesehatan Nasional yang menetapkan bahwa persyaratan baru yang dikeluarkan oleh presiden pada transaksi jual beli tanah ketentuan baru ini disampaikan oleh kepala direktorat jenderal pendaftaran penetapan hak atas tanah pada kementerian ATR/BPN Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang diterbitkan sebagai Langkah dalam menindaklanjuti Instruksi Presiden mengenai dengan optimalisasi program jaminan Kesehatan Nasional¹⁰ pada penetapan pendaftaran pengalihan hak atas tanah wajib melampirkan kartu jaminan Kesehatan. kementerian ATR/BPN menjelaskan tiga hal utama sebagai berikut:

- 1) Menurut pada peraturan No 40 Tahun 2004 perihal Sistem Jaminan Sosial Nasional yang diperbarui dengan kebijakan pemerintah No 11 Tahun 2020 mengenai undang Cipta Kerja, menguraikan bahwa jaminan Kesehatan bersifat wajib. Sebab JKN merupakan bagian dari asuransi Kesehatan yang dikelola sesuai dengan sistem asuransi bersifat wajib. Tujuan utama dibentuknya JKN adalah untuk memenuhi kebutuhan dasar Kesehatan bagi masyarakat dengan menyediakan

¹⁰ Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang optimalisasi program jaminan Kesehatan sebagai syarat permohonan pendaftaran Peralihan hak atas tanah <https://peraturan.bpk.go.id/Home/download/189523/inpres-no-1tahun-2022-pdf> diakses tanggal 15 september 2023

perlindungan bagi setiap individu yang telah membayar iuran yang sebenarnya program tersebut wajib diikuti oleh masyarakat Indonesia serta penduduk asing yang telah bekerja selama 6 bulan

2) Mengacu dari Diktum KEDUA No 1 tahun 2022 angka 17 pada peningkatan efektivitas program asuransi Kesehatan nasional oleh menteri agraria ATR/BPN bahwa diinstruksi untuk menjamin kepastian dan status keaktifan peserta jaminan Kesehatan nasional yang dilaksanakan dalam proses pendaftaran peralihan hak jual beli (sebagai peserta aktif pada sitem JKN)

3) Penambahan kelengkapan Sebagai bagian dari persyaratan menyatakan bahwa setiap permohonan layanan pendaftaran pemindahan atas tanah karena jual beli harus melampirkan salinan BPJS aktif sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan transaksi dalam program JKN ¹¹

Dengan terbitnya Instruksi presiden No 1 tahun 2022 terdapat dokumen yang harus disertakan dalam persyaratan Peralihan jual beli tanah Adapun prosedur pengalihan atas tanah dengan menggunakan kartu BPJS sebagai berikut:

a. Langkah pertama dari proses jual beli tanah dan bangunan yaitu mengunjungi kantor PPAT daerah setempat kemudian PPAT akan

¹¹ Ibid Halm 35

memberikan penjelasan mengenai ketentuan yang dibutuhkan pada transaksi jual beli tersebut.

- b. Verifikasi Sertifikat dari BPN yang dilakukan oleh PPAT bertujuan untuk memastikan bahwa unsur dari jual beli bebas dari perkara hukum baik atas ancurasi sita maupun blokir yang tercatat pada buku tanah BPN apabila terdapat cacatan tersebut maka pihak penjual harus menyelesaikan kewajibannya sebelum proses jual beli dapat dilanjutkan.
- c. Menyerahkan surat pajak terutang (SPPT PBB) yang dilaksanakan sebelum proses jual beli dilakukan dengan memastikan tidak adanya tunggakan pembayaran PBB untuk mengitung biaya pajak para pihak.
- d. Dokumen-dokumen oleh para pihak yang harus diserahkan kepada PPAT agar dapat menyiapkan (AJB) akta jual beli terlebih dahulu dengan cara penandatanganan AJB dapat dilakukan pada tanggal yang disetujui mengenai dokumen yang wajib diserahkan oleh penjual meliputi sebagai berikut:
 - 1) Dokumen asli Sertifikat
 - 2) Surat tagihan PBB bukti kwitansi tuntas untuk tagihan pajak 5 tahun terakhir.
 - 3) Ijin mendirikan bangunan atau dokumen lainya terkait tanah dan bangunan apabila barang yang diperjual belikan mencakup tanah maupun bangunan.
 - 4) Fotocopy KTP dari KK penjual

- 5) Salinan foto KTP & KK pembeli apabila ada
- 6) NPWP penjual dan pembeli (apabila ada)
- 7) Dokumen pernikahan penjual (apabila ada)
- 8) Fotokopi keterangan kematian (jika pemilik telah meninggal dunia)
- 9) Fotokopi dokumen pewarisan yang telah diverifikasi oleh kelurahan maka berkas yang perlu disiapkan pembeli meliputi:
 - a) Salinan resmi KTP maupun kartu keluarga
 - b) Duplikat NPWP
 - c) Fotokopi BPJS kesehatan aktif
 - d) Bukti status aktif BPJS pembeli tanpa tunggakan
 - e) Dokumen tambahan apabila diperlukan.

C. Tinjauan umum Tentang BPJS Kesehatan

1. Pengertian BPJS Kesehatan

BPJS merupakan Lembaga hukum yang didirikan melalui undang-undang dalam menyelenggarakan program dari jaminan sosial berdasarkan pada peraturan No 40 tahun 2004 mengenai sistem jaminan nasional BPJS adalah perubahan dari Lembaga institusi jaminan sosial yang struktur sebelumnya dapat diadaptasi dalam perubahan jaminan kesehatan.

BPJS merupakan hukum public menurut Undang BPJS. Indonesia adalah negara yang memberikan HAM kepada rakyatnya, begitu pula

dengan jaminan kesehatan sosial, negara memiliki hak untuk mendapatkan apa yang sudah dituangkan pada peraturan No 40 Tahun 2004 mengenai Jaminan Sosial kemudian diperjelas lagi oleh Peraturan No. 12 Tahun 2013 terkait jaminan kesehatan peraturan tersebut menyebutkan jaminan Kesehatan bertujuan memberikan perlindungan pada peserta. Untuk memastikan mereka mendapatkan manfaat terhadap pemeliharaan Kesehatan serta jaminan untuk memenuhi kebutuhan BPJS yang dianggap sebagai badan hukum publik berdasarkan pada tiga kriteria berikut:¹²

- 1) Cara pendirian dan pembentukan badan hukum dilakukan melalui konstrukai hukum publik yang di bagun negara berdasarkan peraturan .
- 2) Lingkup Lembaga hukum yang melibatkan publik dan badan hukum bertindak pada kedudukan setara dengan hukum publik
- 3) Lembaga hukum yang dibagun oleh pemerintah dan diberikan kewenangan dalam menetapkan suatu keputusan terhadap ketetapan atas aturan yang mengikat.

Organisasi jaminan Kesehatan dianggap sebagai badan hukum publik yang memenuhi tiga syarat persyaratan yang diatur dalam undang BPJS, khususnya peraturan No 24 tahun 2011 mengenai badan penyelenggara jaminan sosial kemudian BPJS bertugas sebagai

¹² Asih Eka Putri, Seri Buku Saku-2 2014 Pahami BPJS Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan, friedrich-Ebert-Stiftung, Hal.7.

penyelenggara kepentingan umum melalui jaminan sosial berlandaskan pada prinsip kemanusiaan keadilan, sosial bagi seluruh warga Indonesia selain itu BPJS diberikan wewenang untuk menetapkan peraturan yang bersifat mengikat.

2. Tujuan Dibentuknya BPJS

Tujuan dibentuknya bpjs sesuai dengan peraturan No 24 Tahun 2011 mengenai organisasi jaminan sosial yang selanjutnya disebut dengan UU BPJS, bertugas melaksanakan jaminan Kesehatan dengan nilai asuransi sosial maka untuk memastikan peserta BPJS dalam mendapatkan manfaat pada perlindungan serta memenuhi kebutuhan dasar Kesehatan sesuai dengan pasal 2 BPJS menyatakan bahwa BPJS mengelolah sistem jaminan sosial nasional, berdasarakan pada asas berikut baik kemanusiaan kemanfaat serta keadilan sosial seluruh rakyat Indonesia lalu pada pasa 2 undang BPJS menjelaskan bahwa kaidah kemanusiaan berkaitan dengan penghargaan atau martabat manusia.

Merujuk pada prinsip operasional menekankan bahwa pengelolaan secara optimal maupun efektif berdasarkan pada ketentuan 3 Undang BPJS menjelaskan bahwa BPJS bertujuan agar memastikan pemenuhan standar kehidupan yang layak bagi peserta maupun anggota keluarga sebagaimana diperjelas pada pasal 3 undang-undang No 24 tahun 2011 terkait penyelenggara jaminan Kesehatan menyebutkan bahwa kebutuhan primer manusia mencakup kebutuhan esensial yang diperlukan semua

orang untuk memenuhi kehidupan yang layak dengan tujuan mencapai kesejahteraan masyarakat bagi seluruh warga Indonesia

3. Peserta BPJS Kesehatan

Peserta BPJS dipahami salah satu konsumen layanan Kesehatan, hal demikian Ketika membahas tentang peserta terlepas definisi konsumen adalah layanan jasa Kesehatan menurut ahli perilaku konsumen dari belanda ahli hukum tersebut sepakat bahwa konsumen adalah penggunaan akhir dari barang maupun jasa berdasarkan peraturan No 40 tahun 2004 pasal 20 ayat 4 menyatakan bahwa setiap orang yang membayar iuran/menerima iuran dari pemerintah yang dianggap sebagai peserta BPJS peserta BPJS mencakup seluruh warga Indonesia serta pekerja asing yang berada di Indonesia minimal 6 bulan dan telah membayar Iuran BPJS. Kemudian bpjs di bagai menjadi 2 bagian diantaranya:

1. Penerima subsidi Iuran mencakup masyarakat kurang mampu yang didaftarkan oleh pemerintah seperti kelainan cacat secara total maupun kurang mampu secara finansial.
2. Bukan Penerima Bantuan Iuran yaitu:
 - a) Pekerja penerima upah baik keluarga yang termasuk suami dan istri beserta anak kandung yang diakui dan belum berusia 21 tahun masih dibawa umur namun apabila 25 tahun melanjutkan Pendidikan formal dan kelompok seperti PNS,TNI,POLRI

serta Pejabat pemerintah Pekerja honorer yang dibayar melalui APBD dan yang memenuhi kriteria tersebut.¹³

b) Pegawai bukan penerima upah dari keluarga yang mencakup setiap individu yang bekerja dengan resiko sendiri¹⁴

c) bukan pegawai yang mencakup penerimaan pensiun dan penyelenggaran negara seperti veteran pejuang kemerdekaan termasuk dalam anggota keluarga dari penerima pensiun terhadap penyelenggara negara.¹⁵

4. Hak Dan Kewajiban Peserta Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial (BPJS)

a) Hak kewajiban peserta BPJS Kesehatan sejalan dengan kewajiban konsumen yang konsumen dan pengguna untuk pertama diuraikan oleh presiden amerika J.F. Kennedy depan kongres pada 15 Maret tahun 1962 sebagai hak atas keamanan dan hak milik, hak mendapatkan informasi, dan hak untuk didengar keempat hak tersebut tercantum pada deklarasi hak asasi manusia pada tanggal 10 desember 1984 pada pasal 3,8,19,21,26 adapun organisasi konsumen (international Organization of consumers union-IOCU) menyertakan empat hak dasar bagi konsumen sebagai berikut, hak

¹³ Undang undang No. 12 tahun 2013 tentang Jaminan Kesehatan pada Bab II pasal 4 ayat 2

¹⁴ Undang undang No. 12 tahun 2013 tentang Jaminan Kesehatan pada Bab I pasal 1 ayat

¹⁵ Buku Panduan, BPJS Kesehatan, Hal.2

untuk memperoleh kebutuhan, hak mendapatkan ganti rugi, hak untuk Pendidikan, serta hak untuk ekosistem bersih maupun sehat.¹⁶

b) Kewajiban peserta BPJS yang diatur di pasal 24 dan 26 mengenai Peraturan Pengelola Jaminan Sosial pada No 1 Tahun 2014 perihal jaminan penyelenggara Kesehatan diantaranya¹⁷

- a) Mengakses identitas anggota
- b) Memperoleh Nomor akun Virtual
- c) Menentukan layanan Kesehatan primer dan berkolaborasi Bersama BPJS.
- d) Menyampaikan pengaduan kepada fasilitas Kesehatan dana /BPJS serta mendapatkan data mengenai layanan kesehatan dan mematuhi program asuransi Kesehatan
- e) Regulasi dari Badan Penyelenggara Jaminan Kesehatan No 1 Tahun 2014 menetapkan tanggung jawab peserta BPJS yaitu Melunasi iuran menginformasikan perubahan data peserta dan menyampaikan perubahan status kepesertaan serta Memberitahukan terhadap kerusakan maupun kehilangan pada identitas peserta Jaminan Kesehatan.

¹⁶ Ibid, Hal. 39

¹⁷ Ibid, Hal 6