

ANALISIS YURIDIS PEMBERLAKUAN PERSYARATAN BPJS SEBAGAI  
SYARAT JUAL BELI TANAH DARI PERATURAN PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH

**SKRIPSI**



Disusun oleh :

Rahmah Daniah

202010110311119

**UNIVERSITAS MUHAMMAHDIYAH MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2024/2025**

ANALISIS YURIDIS PEMBERLAKUAN PERSYARATAN BPJS SEBAGAI  
SYARAT JUAL BELI TANAH DARI PERATURAN PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:  
RAHMAH DANIAH  
NIM: 202010110311119

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2024

**ANALISIS YURIDIS PEMBERLAKUAN PERSYARATAN BPJS SEBAGAI  
SYARAT JUAL BELI TANAH DARI PERATURAN PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Diajukan Oleh:

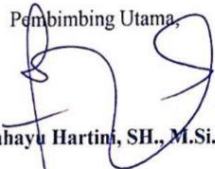
**RAHMAH DANIAH**

202010110311119

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 19 Oktober 2024

Pembimbing Utama,



**Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum**

Pembimbing Pendamping,

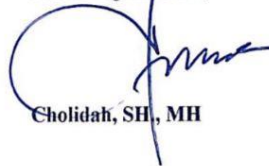


**Sofyan Arief, SH., M.Kn**

Dekan,  
  
**Prof. Dr. Tugan, SH., M.Hum**



Ketua Program Studi,



**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**RAHMAH DANIAH**

202010110311119

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 19 Oktober 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Syariful Alam, S.H.I, M.H.I

Penguji II : Isdian Anggraeny, SH., MKn

The image shows four handwritten signatures in blue ink, each written on a horizontal line. The signatures are arranged vertically, corresponding to the names of the exam board members listed to the left. The first signature is the most prominent and appears to be the signature of the Chairman, Prof. Dr. Rahayu Hartini.

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : RAHMAH DANIAH

NIM : 202010110311119

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

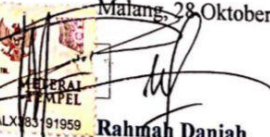
**ANALISIS YURIDIS PEMBERLAKUAN PERSYARATAN BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH DARI PERATURAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.


1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 28 Oktober 2024



**Rahmah Daniah**



## ABSTRAK

**NAMA : Rahmah Daniah**

**NIM : 202010110311119**

**JUDUL : ANALISIS YURIDIS TERKAIT PEMBERLAKUAN BPJS  
SEBAGAI SYARAT JUAL-BELI TANAH DI TINJAU DARI ATURAN  
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIAN (UUPA)**

**Pembimbing : 1. Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum  
2. Sofyan Arief, SH., M. Kn.**

Jual beli tanah merupakan cara yang dilakukan oleh subjek hukum atau lebih dimana terdapat barang atau objek yang diperjualbelikan secara sah berdasarkan UUD peralihan hak atas karena jual beli Dalam rangka optimalisasi pelaksanaan program Jaminan Kesehatan Nasional Presiden Joko Widodo mengeluarkan Instruksi No. 1 Tahun 2022 mengenai Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan yang mensyaratkan BPJS sebagai peserta aktif pada permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak karena jual beli harus dilengkapi dengan fotocopy BPJS sebagaimana dengan dikeluarkannya Surat Dirjen PHPT ATR/BPN No :HR/02/153-400/II/2022 pada poin 17. Maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan pembahasan Relevansi Jual Beli Tanah Dengan Mensyaratkan Kartu BPJS Menurut Hukum dan akibat hukum dalam jual beli tanah ketika tidak melampirkan BPJS sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif menggunakan jenis dan sumber analisis terhadap bahan hukum Primer, skunder serta mengidentifikasi implikasi praktis Melalui teknik pengumpulan data Studi Pustaka. Hasil penelitian jika ditinjau dari spesifik hukum agraria bahwasanya tidak ada relevansi antara BPJS dengan pendaftaran peralihan atas tanah karena tidak ada syarat pendaftaran peralihan hak karena jual beli dengan melampirkan Kartu BPJS berdasarkan pada 7 UU No 12 Tahun 2011 secara jelas bahwa Intuksi No 1 tahun 2022 bertentangan dengan pembentukan peraturan perundang-undangan yang dalam hal ini jual-beli tanah dan Kesehatan merupakan dua hal yang berbeda yang tidak memiliki keterkaitan antara satu sama lain. Maka akibat hukum dari jual beli tanah tidak melampirkan kartu BPJS pada pendaftaran peralihan hak karena jual beli tidak mengikat walaupun tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS Kesehatan. Tetapi secara implementasi mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena sertifikat hak atas tanah belum bisa diambil atau terpending apabila tidak dilengkapi dengan Kartu BPJS.

## ABSTRACT

**NAME : Rahmah Daniah**

**NIM : 202010110311119**

**HEADING : JURIDICAL ANALYSIS RELATED TO THE IMPLEMENTATION OF BPJS AS A CONDITION FOR BUYING AND SELLING LAND REVIEWED FROM THE RULES OF THE BASIC AGRARIAN LAW (UUPA)**

**Supervisor : 1. Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum  
2. Sofyan Arief, SH., M. Kn.**

The transfer of a right to land through a legal act carried out by the owner, through buying and selling, exchanging grants so that the transfer of land rights shifts from the seller to the buyer. In order to optimize the implementation of the Health Insurance program, the President issued Instruction No. 1 of 2022 that applicants for registration for the transfer of land rights due to buying and selling are active participants in the Health Insurance program, which means that the requirements for applying for registration services for the transfer of land rights due to buying and selling must be completed with a photocopy of the BPJS Kesehatan Card as issued by the Letter of the Director General of PHPT of the Ministry ATR/BPN Number:HR/02/153-400/II/2022. The author is interested in conducting research with a discussion of the Relevance of Land Buying and Selling by Requiring a BPJS Card According to the Law and the legal consequences in buying and selling land when not attaching BPJS as a condition for the transfer of land rights due to buying and selling. The research method used is a normative approach using the types and sources of analysis of primary, secondary legal materials and identifying their practical implications, through data collection techniques, namely Literature Studies. The results of the research in the specifics of agrarian law that there is no relevance between BPJS and the registration of the transfer of land rights because there is no requirement for registration of the transfer of rights due to buying and selling by attaching a BPJS Card. In this case, buying and selling land and health are two different things that have nothing to do with each other. In this case, the presidential instruction is contrary to government regulations because the status of the presidential instruction is not in the hierarchy of laws and regulations. It has strong legal force because the certificate of ownership of the transfer of land rights is pending at the BPN Office.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. atas ridhanya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Adapun judul skripsi yang penulis ajukan

**adalah “ANALISIS YURIDIS TERKAIT PEMBERLAKUAN BPJS  
SEBAGAI SYARAT JUAL-BELI TANAH DI TINJAU DARI ATURAN  
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIAN (UUPA)**

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Skripsi di Fakultas Hukum UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG. penulis memahami bahwa dalam penulisan skripsi ini dapat terdapat kekurangan yang dilalaikan oleh penulis, baik dari segi bahasa, materi penulisan maupun data penunjang yang lebih lengkap, hal ini dikarenakan keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, segala jenis saran dan kritik akan penulis terima dengan lapang hati.

Tidak dapat disangkal- sangkah bahwa perlu usaha yang keras dalam penyelesaian pengerjaan skripsi ini. Namun, karya ini tidak akan selesai tanpa orang-orang tercinta dan orang yang selalu mendukung dan membantu dalam penyelesaian skripsi ini penulis mencanyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Kepada Allah SWT, atas karunia-Nya yang berupa rezeki maupun ujian atau cobaan agar penulis sebagai hamba-Nya yang masih jauh dari kesempurnaan-Nya ini terus berusaha, belajar, dan memohon pertolongan-Nya.



2. Karya ini saya persembahkan untuk Bapak Hermansya dan ibu Ramnah Selaku kedua orang tua tercinta yang istiqomah memberikan arahan, dukungan moril, materi, motivasi. Mama dan Bapak. Orang hebat yang selalu menjadi penyemangat saya sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta selalu memberikan motivasi. Terima kasih untuk semua berkat do'a dan dukungan mama dan bapak saya bisa berada dititik ini. Sehat selalu tolong hiduplah lebih lama lagi.
3. Kepada Prof. Dr. Nazaruddin Malik, M.Si, selaku Rektor UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG.
4. Kepada Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG.
5. Kepada Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum. selaku Dosen pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan berbagai pengalaman kepada penulis.
6. Kepada, Sofyan Arief, SH,.M. Kn. Selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan berbagai pengalaman kepada penulis.
7. Kepada segenap Dosen Fakultas Hukum yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama kuliah dan seluruh staf yang selalu sabar melayani segala administrasi selama proses penelitian ini.
8. Kepada keluarga besar penulis yang telah membantuk untuk dalam menyelesaikan Studi Sarjana Hukum.

9. Kepada Tiara, Eva, Intan, Ika Selaku sahabat, tempat suka maupun duka selama perjalanan penulis ucapkan Terimakasih atas waktu dan motivasi yang diberikan kepada penulis dalam proses pengerjaan skripsi dalam menempuh pendidikan gelar sarjana hukum.

10. Kepada seluruh rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala kebaikan dan pertolongan semuanya mendapat berkah dari Allah Swt. dan akhirnya saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena keterbatasan ilmu yang saya miliki. Untuk itu saya dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak demi membangun laporan penelitian ini.

Malang, 24 Juni 2024

Penulis

Rahmah Daniah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	17
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Kegunaan penelitian.....	19
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum Tentang Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.....	24
1. Jual beli tanah.....	26
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	28
3. Tata Cara Jual Beli Tanah.....	30
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	32
B. Tinjauan Umum Menurut PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
1. Prosedur PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
2. Sesudah Diberlakukan Inpres No.1 Tahun 2022 Yang Mensyaratkan Kartu BPJS Dalam Jual Beli Tanah.....	41
C. Tinjauan umum Tentang BPJS Kesehatan.....	44
1. Pengertian BPJS Kesehatan.....	44
2. Tujuan Dibentuknya BPJS.....	46
3. Peserta BPJS Kesehatan.....	47
4. Hak Dan Kewajiban Peserta Badan Penyelenggaraan Jaminan Sosial (BPJS).....	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	50

1. Relevansi Jual Beli Tanah Dengan Mensyaratkan Kartu BPJS Menurut Hukum.....	50
2. Akibat Hukum Dalam Jual Beli Tanah Ketika Tidak Melampirkan BPJS Sebagai Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli..	66
BAB IV PENUTUP.....	72
1. Kesimpulan.....	72
2. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	78



**DAFTAR TABEL**

DAFTAR TABEL ..... 1



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, (2011), Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta,
- Asih Eka Putri, Seri Buku Saku-2 (2014) Paham BPJS Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Kesehatan, friedrich-Ebert-Stiftung, Hal.7.
- Asshidiqy, Jimly & Safa'at, Ali, (2006), Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Jakarta, Sekjen
- Boedi Harsono, (2002) Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Jakarta: Djambatan Hal. 538–539.
- Buku Panduan Layanan Bagi Peserta BPJS Kesehatan (2016), Hal 2
- Budi Harsono, (2008) Hukum Agraria Di Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya Edisi Revisi, JakartaDjambatan,
- Effendi Perangin, (1994) Hukum Agraria di Indonesia , Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.1
- effendi Perangin, (1987) Praktek Jual Beli Tanah, Jakarta: Rajawali Pers, Hal. 4.
- Gustav Radbruch, (2006) Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti: Bandung
- Harun Al-Rashid (1996) Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturanya, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hal 51.
- John Salindeho, (1997) Masalah Tanah Dalam Pembangunan (Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 37.
- Muhaimin. (2020) Metode Penelitian Hukum. Cetakan Pertama. Mataram. Mataram University Press. Hal 175
- Nasrun Harun, Fiqh Muamalah, (2011) Jakarta: Gaya Media Pratama, 2011 Hal, 137.
- Peter Mahmud Marzuki. (2017) Penelitian Hukum. Edisi Revisi. Jakarta. Kencana. Hal 47
- Soeharyo Soimin, (2004) Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta Sinar Grafika.
- Urip Santoso (2008) Peralihan dan Peralihan hak atas tanah , ( Kencana Prenada Media Grup, Cet I , Jakarta, Hal 376.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto (1989) Perihal Kaedah Hukum, Alumni, Bandung Hal. 49

## 2. Jurnal

Anjany, D. T., Silviana, A., & Triyono, T. (2019) Arti penting pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum (Studi di kelurahan Meteseh kecamatan Tembalang Kota Semarang Diponegoro Law Journal, 8(1), 173-183

Skripsi Hasibua R.M. (2023) sebagai syarat jual beli tanah studi kasus di Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas) (Doctoral dissertation, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hal 1-89

Hasibuan, Z. R. (2021). *Tinjauan Hukum Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas* Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau Hal 1-145

Satria, S. R. (2023). Implementasi Kartu BPJS Sebagai Syarat Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Inpres Nomor 1 Tahun 2022 di Kabupaten Magelang (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).

Yusuf, A. F. (2021). Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Kepala Desa (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS HASANUDDIN).

Diyan Isnaeni ( 2022 ) Kekuatan Hukum Kartu Bpjs Kesehatan Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang Vol.6.No 3 Hal 1342-1335

De Haan. (2012). *Filosofi Kewenangan Organ Dan Lembaga Daerah Perspektif Teori Otonomi Dan Desentralisasi Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Negara Hukum Dan Kesatuan.* Dalam L. Hakim. Malang: Setara Press. *Dasar Hukum Dalam Pemerintah Memiliki Kedudukan Yang Lebih Tinggi Dari Inpres*

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

Bhim Prakoso, (2021) 'Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah' Jurnal Privaten and Economic Law, Vol. 1 No. 1, 68.



### 3. Peraturan Pemerintah

Instruksi Presiden No 1 Tahun 2022 pada Surat PPHT Nomor HR.02/153-400/II/2022 Tentang BPJS sebagai syarat jual beli tanah

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

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 Tentang Peraturan Pembentukan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Undang-undang Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

### 4. Website

<https://nasional.kontan.co.id/news/bpjs-kesehatan-jadi-syarat-jual-beli-tanah-bpn-untuk-optimalisasi-kepesertaan>, diakses pada 1 februari 2024 pukul 17.40,(online).

<https://www.liputan6.com/bisnis/read/4899032/jual-beli-tanah-harus-pakai-bpjs-kesehatan>, diakses pada, 15 februari 2024 pukul 21.20, (online).

<https://finansial.bisnis.com/read/20220301/215/1505772/mulai-hari-ini-bpjs-kesehatan-resmi-jadi-syarat-jual-beli-tanah> di akses pada 1 mare 2024 pukul 22.30,(online).

<http://notary-herman.blogspot.com> di akses pada 5 maret 2024 jam 08.00.

# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI



Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Rahmah Daniah

Nim : 202010110311119

Dengan Judul Skripsi :

" ANALISIS YURIDIS TERKAIT PEMBERLAKUAN BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL-BELI TANAH DI TINJAU DARI ATURAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)."

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

20/10/24



Malang, 10 Oktober 2024

**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum