

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual-beli tanah merupakan suatu kegiatan yang melibatkan seseorang dan orang lain, dengan melakukan suatu transaksi jual beli tanah, yang saling menyerahkan aset milik mereka berupa uang tunai dan tanah yang akan diperjual belikan sehingga dengan adanya transaksi tersebut. menjadi perjanjian yang melibatkan dua belah pihak, dalam melakukan suatu pertukaran hak milik, yang berupa tanah yang diperjual-belian, sehingga perikatan mengatur suatu perjanjian yang melakukan suatu kesepakatan dari pihak yang satu kepada pihak mengikatkan agar menyerahkan barang kepada pihak lain dengan membayar biaya yang telah sepakati.

Menurut ketentuan 1457 KUHPerdara Jual beli tanah merupakan akad atau yang syarat sahnya suatu perjanjian. Sesuai dengan KUHPerdara pasal 1320 menyatakan adanya suatu kesepakatan di antara mereka yang mengikatkan dirinya, berupa kecakapan pada suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika tidak terpenuhinya penyelesaian syarat suatu kesepakatan maka suatu perjanjian dibatalkan, karena pada dasarnya suatu persetujuan perjanjian dapat terlaksanakan sampai munculnya putusan hakim. Sebaliknya jika syarat dari ketentuan atau alasan yang diperbolehkan dalam syarat objektif maka tidak terpenuhinya suatu perjanjian dan batal secara hukum yang diasumsikan dari awal belum tercapainya kesepakatan.

Definisi Jual Beli berdasarkan pasal 1457 kitab Undang-undang hukum perdata merupakan ketentuan bersifat wajib, artinya kontrak dari kesepakatan jual beli yang baru saja menetapkan hak yang dimiliki seseorang serta tanggung jawab yang harus dipenuhi dua pihak menggunakan bahwa jual beli yang dilakukan menurut KUHperdata yang tidak mengalihkan kepemilikan kepada hak kepemilikan baru akan dialihkan melalui proses penyerahan.¹

Tanah mempunyai hubungan yang sangat erat pada kehidupan manusia. Karena semua individu sangat memerlukan tanah baik untuk semasa hidup maupun meninggal dunia masih membutuhkan tanah. Meskipun Jumlah tanah diproduktif dan dikelola dari manusia sangatlah dibatasi, akan tetapi populasi yang memerlukan lahan sangatlah meningkat. Selain itu banyaknya masyarakat membutuhkan lahan sebagai tempat tinggal, maka kemajuan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi yang meliputi terjadinya kesediaan lahan yang lebih luas seperti kegiatan pertanian, budidaya hewan, industri pada kantor dan lain sebagainya.

Hubungan antara manusia dan tanah pada zaman dulu sudah memiliki keterkaitan yang sangat erat. Yang Sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah dengan begitu permasalahan pertanahan sebagai sesuatu yang bersifat permanen dan bisa menjadi masukan untuk kehidupan yang akan datang.

¹Soimin, Soedharyo 2004 Status Hak Dan Pembebasan Tanah Jakarta: Sinar Grafika

Tanah merupakan habitat manusia yang bersumber pada penghidupan bagi mereka yang mata pencaharian dari pertanian dan juga dijadikan tempat peristirahatan terakhir bagi mereka yang meninggal dunia. Oleh sebab itu, semakin bertambahnya lahan pertanahan maka akan semakin sempit pula pertanah. meskipun permintaan lahan terus meningkat dengan demikian tidak mengherankan jikalau harga properti sangat melonjak. Ketidaksetaraan antara persiapan lahan untuk kebutuhan yang menyebabkan berbagai masalah. Dalam mencapai persoalan lahan yang diperoleh dengan prosedur Peralihan dan pemindahan hak tanah pada masyarakat yang diperoleh dari jual beli. Peralihan hak, merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak, seperti Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta Bersama dari keuntungan suatu perusahaan.²

Istilah jual beli pada pengertian sehari-hari merupakan seseorang yang rela mengeluarkan uangnya secara sukarela. untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Berdasarkan pandangan Boedi Harsono ahli dari hukum adat Tindakan kegiatan pengalihan kepemilikan melalui jual beli, hibah, tukar menukar yang berupa tindakan hukum bersifat tunai dimana dilakukan melalui cara pelunasan harga secara bersama (baik pemilik maupun penjual).

Berdasarkan pada Hukum perdata dalam ketentuan 1457 mengemukakan jual beli tanah merupakan sebuah perjanjian atau kesepakatan yang dimaksud memberikan hak tanah pada pembeli hendak berkomitmen untuk melakukan

²John Salindeho, 1997 Masalah dalam Tanah Dalam Pembangunan Jakarta: Sinar Grafika,, Hal.37..

pembayaran harga pada penjual sesuai kesepakatan bersama. berkenaan dengan ketentuan pada Buku II KUHPerdara yang sudah dicabut dan tidak memiliki kekuatan hukum.³

Setelah diundangkannya UUPA No 5 tahun 1960, maka pemahaman perihal jual beli tidak lagi merupakan kesepakatan sesuai dengan yang dimaksud Pasal 1457 jo,1458 KUHPerdara bahwa, sebaliknya tindakan hukum atau pemindahan hak yang bersifat tetap sesuai Peraturan NO. 10 tahun 1961 yang direvisi dengan PP No 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah dengan ketentuan transaksi jual beli harus disahkan dan ditandatangani PPAT, sesuai dengan ketentuan 37 ayat 1 pada PP No 24 tahun 1997 berikut ini:

Pengalihan hak dan kepemilikan satuan rumah susun yang melalui transaksi jual beli atau pertukaran hak atas tanah dan pencatatan data perusahaan dari Tindakan hukum terhadap, pengalihan hak milik secara sah dengan cara lelang hanya dapat terdaftar apabila diperlihatkan dokumen resmi dari PPAT. Pernyataan ini didukung oleh peraturan No. 37 tahun 1998 mengenai Pejabat Akta Tanah sejalan dengan ayat 1 bagian 2 menjelaskan bahwa⁴ aturan No 37 tahun 1998 pihak PPAT bertugas, untuk menjalankan Sebagian proses pendaftaran tanah melalui pembuatan. Dengan menyusun akta dan dibuktikan dengan suatu perbuatan hukum, pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai dasar untuk pendaftaran transformasi data atas pendaftaran tanah akibat tindakan hukum tersebut.⁵

³ Ibid, Hal. 52.

⁴ Undang Undang Nomor 37 tahun 1998 tentang Peralihan Hak Atas Tanah

⁵ Boedi Harsono,2002 Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, Hal. 538-539.

Oleh karena itu transaksi hak atas tanah wajib dilaksanakan di hadapan pembuat akta tanah. Hal ini dibuktikan sebagai bentuk telah berlangsung suatu pengalihan hak tanah yang kemudian pihak PPAT akan menerbitkan akta jual beli yang akan didaftarkan di instansi pertanahan daerah setempat, yang sebanding dari area tanah tersebut. Suatu tindakan peraturan yang sengaja dilakukan dengan niat untuk memindahkan hak atas tanah. Terhadap seorang penerima pengalihan hak lainnya sesuai dengan ketentuan bagian 20 ayat 2 Pokok agraria untuk mengatur hak milik dapat dipindahkan kepada orang lain. perubahan yang ditujukan pada dipindahkan merupakan suatu peristiwa hukum seperti pewaris (tidak disengajakan) sementara disisi lain suatu keterpaksaan yang mengakibatkan Tindakan hukum atas kepemilikan tersebut⁶.

Perlakuan hukum terhadap suatu pengalihan hak milik karena jual beli merupakan praktek Jual beli merupakan Tindakan kepastian hukum yang bermakna menjamin keberlangsungan dalam kegiatan registrasi pemindahan hak tanah. Yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas tanah dan bangunan sebelum diberlakukannya. kemudian UUPA diakui masyarakat sebagai tanda kepemilikan tanah setelah disahkannya undang-undang pokok agraria UUPA SPPT tidak diberlakukan sebagai hak kepemilikan namun sertifikat tanah sebagai bukti hak milik yang resmi.

Berdasarkan realitas di lapangan ternyata banyak sekali kegiatan pengalihan yang belum terdaftar hanya berlandaskan pada SPPT surat pemberitahuan pajak

⁶ Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.1

terutang. contoh transaksi tanpa sertifikat kepemilikan sering terjadi di kabupaten Banjarnegara, akibat dari transaksi tanah yang menimbulkan pertikaian hak tanah. Oleh sebab itu legalitas pelaksanaan jual beli tanah dinilai terlalu lemah sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan hak. Perbuatan transaksi tanah tidak terdaftar hanya dapat dibuktikan menggunakan tanda terima atau kwitansi sebagai pertanda terjadinya transaksi kepemilikan hak, Dan tidak sedikitpun golongan yang mempunyai sertifikat tanah yang masih terdapat identitas penjual tercantum pada sertifikat.

Namun jual beli tanah belum sertifikat tidak sesuai dengan aturan dari dasar Agraria dan ketentuan No 24 tahun 1997.⁷ Mengenai Pendaftaran hak atas tanah akan tetapi berdasarkan keputusan Mahkamah Agung pada putusan No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982. Mengenai pembeli yang beritikad baik perlu memperoleh jaminan hukum. Sebagai contoh pada kasus tersebut pembeli tidak mengetahui bahwa telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak penjual oleh karena itu pihak pembeli tidak mengetahui bahwa penjual hakikatnya tidak mempunyai kewenangan untuk menjual tanah yang dibeli oleh pihak pembeli. Maka dari kasus di atas menggambarkan bahwa pihak pembeli telah memenuhi semua persyaratan hukum dan pihak pembeli berjuang dalam mempertahankan hak milik yang telah ia beli secara sah menurut hukum. Oleh sebab itu, pihak pembeli mengajukan tuntutan kepada penjual atas pembatalan dokumen kepemilikan tanah yang diperolehnya.

⁷Undang-Undang Nomor 24 tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah

Maka dalam perkara ini muncul persoalan baru terkait Keputusan Presiden Joko Widodo pada kebijakan Instruksi No 1 Tahun 2022 mengenai peningkatan sistem jaminan kesehatan dalam fenomena ini menimbulkan persoalan kontroversi pada masyarakat dari berbagai kalangan. terhadap pro dan kontra atas pelaksanaan Inpres No 1 tahun 2022. Yang di berlakukan pada 1 Maret tahun 2022 Pemerintah mensyaratkan jual beli wajib melampirkan surat kepesertaan BPJS untuk memperoleh syarat dalam peralihan jual beli tanah.

Pada Edaran dengan Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang diterbitkan pada 14 Februari 2022 lalu edaran HR.02/164-400/II/2022 dilaksanakan oleh Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN pada 16 Februari 2022. Maka pejabat Menteri ATR selaku kepala BPN, mengenai Kartu BPJS sebagai persyaratan dalam Pengajuan Pendaftaran kepemilikan Hak atas Satuan Rumah Susun melalui transaksi jual beli dengan mempertimbangkan faktor tersebut. Staf Khusus Menteri pertanian ATR/BPN, Teuku Taufiqulhadi, mengemukakan bahwa persyaratan tambahan kartu jaminan Kesehatan hanya berlaku bagi ranah pengalihan hak tanah Dalam hal ini pihak pembeli menyertakan kartu jaminan Kesehatan dalam syarat jual beli tanah.

Padahal jika ditelaah lebih dalam, Instruksi yang dikeluarkan oleh Presiden No 1 Tahun 2022 mengenai Optimalisasi Program Jaminan Kesehatan pada poin 17 bahwa Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional mengemukakan dalam menjamin suatu permohonan pendaftaran peralihan hak karena jual beli sebagai anggota aktif pada program asuransi Kesehatan. Bahwa yang dapat melaksanakan proses jual beli tanah adalah

peserta aktif jika diterapkannya suatu instruksi maka hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi penjual maupun pembeli, sehingga dari proses transaksi yang mewajibkan BPJS sebagai syarat pemindahan hak atas menimbulkan dampak negatif bagi pihak pembeli, Perlu kita ketahui bersama bahwasanya jual beli dan kesehatan adalah dua hal tidak memiliki hubungan antara satu sama lain, Sofyan Djalil mengungkapkan mengenai pernyataan dalam rapat konferensi pers pada rapat kerja nasional yang dilaksanakan pada 21 maret 2022 yang mengklaim bahwa BPJS sebagai salah satu Persyaratan tambahan pada pendaftaran tanah yang sebenarnya tidak masuk akal akan tetapi pada peraturan No 24 Tahun 2011 berkenaan dengan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial menyatakan seluruh layanan publik wajib menaati Inpres No 1/2022. Sebab kartu BPJS kesehatan merupakan kewajiban menyeluruh bagi warga negara Indonesia Jadi setiap warga Negara Indonesia di lindungi Kesehatan dengan hukum publik.⁸ adapun penelitian terdahulu yang menunjang terkait permasalahan diuraikan penulis pada pembahasan penelitian adalah:

a. penelitian Terdahulu

berkenaan dengan penelitian-penelitian terdahulu yang akan menunjang permasalahan hukum yang ingin penulis bahas pada kasus antara lain berkaitan dengan penggunaan analisis yuridis terkait pemberlakuan BPJS sebagai syarat jual-beli ditinjau dari aturan UUPA atau Undang-Undang pokok agraria pada pemberlakuan pada pengalihan atas tanah harus memiliki

⁸ Suhaiela Bahfein, 'Sofyan Djalil Akui Pendaftaran Tanah dengan BPJS Kesehatan Tak Logis' <https://www.kompas.com/properti/read/2022> diakses pada tanggal 10 April 2023

kartu BPJS yang menjadi syarat terjadinya perjanjian jual beli tanah sehingga terjadinya sebuah kontrak yang berlaku di Indonesia, di terapkan pada tanggal 1 maret 2022 sehingga dalam ketentuan tersebut menjadi pro dan kontrak dalam proses penerapan yang akan diterima dalam masyarakat yang diterapkan dalam UUPA dan perjanjian jual beli tanah di Indonesia. Namun ada sebagian penelitian yang serupa dari penelitian penulis terkait dengan penerapan BPJS dalam syarat jual beli tanah yang mulai diberlakukan, pada penelitian ini penulis menemukan suatu persamaan dan perbedaan jika dibandingkan dengan pembahasan ini

berikut adalah sejumlah kajian terdahulu yang digunakan sebagai kebaruan dalam penelitian ini.

1. Analisis penulisan Silviana (2017) yang berjudul Akibat hukum jual beli tanah dan bangunan secara dibawah tangan yang sedang dibebani hak tanggungan studi kasus 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg) tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi segi keadilan dalam pendekatan yang diterapkan yaitu hukum normatif yang menggunakan data sekunder. Adapun rumusan masalah pada penelitian ini yaitu: 1 Bagaimana Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Seluruh Gugatan Tahar atas Perkara hukum No 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg Dan 2 Akibat Hukum jual beli tanah dan bangunan secara di bawah tangan yang dibebani hak tanggungan. Hasil dari penelitian ini adalah berdasarkan pertimbangan hakim dalam menentukan sah atau tidaknya suatu perkara hukum jual beli

apabila pihak penjual menyelenggarakan wanprestasi dan tidak melakukan transaksi didepan Notaris atau PPAT , maka lahan dan bagunana secara sah milik pihak pembeli adapun dampak dari akibat hukum jual beli tanah atau bangunan secara di bawah tangan, segala perbuatan dan melanggar hak tanggungan sah secara hukum. Keputusan hakim dalam menangani suatu perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Penelitian skripsi Sulthan Rafi Satria (2023) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta judul skripsi Implementasi kartu Bpjs Sebagai Syarat Peralihan HaK atas Tanah.Berdasarkan Instruksi No 1 Tahun 2022 Kabupaten Magelang kajian penelitian bertujuan untuk mengetahui apa saja implikasi hukum terhadap hambatan yang timbul dari pelaksanaan Instruksi No 1 Tahun 2022. Khusus pada peralihan hak atas tanah kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Adapun permasalahan hukum dalam penelitian ini ada 2 permasalahan (1) Bagaimana implikasi hukum dari diterapkannya Instruksi No 1 Tahun 2022 terhadap Optimalisasi Pelaksanaan Program jaminan Kesehatan Nasional (JKN) terkhusus dalam peralihan hak tanah kabupaten Magelang, Jawa Tengah? (2) Apakah terdapat hambatan dalam pelaksanaan Instruksi presiden No 1 Tahun 2022, dalam Pelaksanaan Optimalisasi Program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) terutama pada peralihan hak atas tanah kabupaten Magelang Jawa Tengah? menggunakan tipe penelitian

empiris dengan menerapkan dua metode hukum yakni sosiologis dan normatif.

3. Penelitian Rusdia Marito Hasibuan Tahun 2023 Judul Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas berkenaan dengan Pelaksanaan optimalisasi Program asuransi Kesehatan pada Instruksi presiden No 1 tahun 2022, maka melampirkan fotokopi Bpjs salah satu syarat dalam melakukan peralihan hak melalui jual beli. Kompilasi dalam hukum ekonomi syariah mengatur mengenai masalah jual beli pada pasal 76 tepatnya pada poin (A) yang menjelaskan bahwa syarat jual beli yang secara sah batal demi hukum. Karena salah satu syaratnya dari objek jual beli tidak terpenuhi. Adapun rumusan masalahnya (1) bagaimana Praktik BPJS sebagai syarat jual beli tanah di desa paringgonan jae? (2) bagaimana kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah. Jenis penelitian yang diterapkan dalam studi ini adalah lapangan kemudian Sumber yang diperoleh dari data primer kepada pihak Penjual dan Pembeli, baik selaku Kepala Desa, maupun Notaris penggunaan data pada penelitian yaitu sekunder mendukung dasar hukum primer sebagai pelengkap. yang diperoleh dari jurnal maupun buku-buku, penelitian terdahulu.

4. Penelitian skripsi Zuhria Ramadani Hasibuan, skripsi tahun 2021, Pandangan Hukum pada Praktek jual beli tanah di bawah tangan pada Studi Kasus Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas) penelitian dari Universitas Islam Riau tahun 2021 rumusan masalah dalam penelitian (1.) Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang dilakukan di desa Sibuhuan Julu Kec.Barumun Kabupaten Padang Lawas? (2) Apa saja yang menjadi penyebab timbulnya Praktek Jual Beli di Selenggarakan tidak secara formal Desa Sibuhuan Julu Kec.Barumun Kabupaten Padang Lawas?. Teknik pengumpulan data pada penelitian adalah menetapkan sampel adalah Purposive Sampling, yang bersifat Deskriptif, kemudian informasi yang dikumpulkan berupa primer dan sekunder dalam melakukan analisis secara survey ke lokasi yang dipilih untuk melakukan penelitian di desa tersebut peneliti melakukan interview kepada Kepala Desa Sibuhuan Julu dan Bapak Musa Daulay S.H Selaku PPAT di Kecamatan Barumun serta menyebarkan kuesioner kepada masyarakat. Dari riset tersebut dapat disimpulkan, bahwa jual beli tanah desa tersebut dapat dilaksanakan secara Informal atau secara sah menurut hukum selama syarat materilnya terpenuhi. karena jual beli yang dilakukan secara informal tidak pada desa tersebut namun memiliki kekuatan hukum yang jelas dan wajib mendaftarkan tanahnya pada instansi badan pertanahan daerah. Berdasarkan

ketentuan berlaku pada UU Agraria dan Pejabat Akta Tanah syarat formilnya, bahwa masyarakat di Desa Sibuhuan Julu masih melakukan jual beli secara informal tanpa dihadapan PPAT, faktor yang mempengaruhi terjadinya jual beli secara informal karena tingkat pengetahuan peralihan hak yang minim, para pihak dengan sistem kepercayaannya, yang dimana mahal nya biaya melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT, dan berkurangnya ketidaktahuan pihak penjual yang memegang hak atas tanah pertama kali.

5. Penelitian skripsi karya Andi Faried Yusuf dari Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Kepala Desa tahun (2021) studi yang menerapkan pendekatan normatif dengan pendekatan hukum, kajian kasus, atau pendekatan teoritis serta sumber hukum diperoleh melalui hukum primer dan sekunder untuk menguraikan, problematika yang erat kaitannya tersebut melalui cara analisis menggunakan penelitian kualitatif Dari hasil pembahasan bahwa transaksi yang dilakukan dihadapan kepala desa yang akui, berdasarkan dari edaran mahkamah agung karna kepala desa memiliki kekuasaan dalam melegalkan suatu transaksi jual beli dilakukan oleh masyarakat.

Dari berbagai perbedaan maupun kemiripan yang dimiliki pada tiap-tiap Penelitian, maka terdapat sebuah tabel yang dapat dideskripsikan sebagai berikut:

Tabel. Penelitian Terdahulu

NO.	Nama, Tahun, Lembaga, Judul.	Pokok Permasalahan	Relevansi Penelitian
1.	<p>Ana Silviana Studi (S1) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro volume 6 No 2 (2017).</p> <p>Judul: Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg)</p>	<p>Inti pada Penelitian Ini Berfokus Mengenai Ketentuan Pemberlakuan Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli yang Ditinjau Dari Aturan Pokok Agraria (UUPA)</p>	<p>Persamaan: Inti Pembahasan Mengenai Ketentuan Jual Beli Tanah Di Indonesia</p> <p>Perbedaan: Pemberlakuan Bpjs Sebagaimana persyaratan transaksi Tanah Ditinjau Dari Aturan (UUPA)</p>
2.	<p>Penelitian skripsi Sulthan Rafi Satria Tahun (2023) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta</p> <p>Judul: Implementasi kartu Bpjs Sebagai Syarat Peralihan HaK atas Tanah Berdasarkan Inpres Nomor 1 Tahun 22 Di Kabupaten Magelang</p>	<p>Penelitian Ini Membahas Mengenai Implementasi kartu BPJS Sebagai Syarat Peralihan HaK atas Tanah Berdasarkan Instruksi No/1/2022 Di Kabupaten Magelang</p>	<p>Persamaan: sama-sama membahas mengenai BPJS sebagai syarat jual beli</p> <p>Perbedaan: penelitian antara penelitian saudara rafi bertujuan untuk memahami implikasi hukum dan tantangan yang dihadapi dalam Instruksi No 1 Tahun 2022 yang khusus pada peralihan hak di kabupaten Magelang, sedangkan dalam pengkajian membahas mengenai</p>

			penelitian ini yaitu analisis yuridis terkait pemberlakuan bpjs sebagai persyaratan jual beli tanah jika ditinjau dari (UUPA)
3.	<p>Penelitian skripsi Rusdia Marito Hasibuan Tahun 2023</p> <p>UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Ad Dary Padangsidempuan)</p> <p>Judul: BPJS Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Desa Paringgonan Jae Kec.Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)</p>	.Penelitian ini memfokuskan pada bagaimana Praktik BPJS sebagai salah satu syarat jual beli tanah di desa paringgonan jae? (2) bagaimana tinjauan kompilasi ekonomi syariah terhadap BPJS sebagai syarat jual beli tanah.	<p>Persamaan: membahas mengenai BPJS Sebagai persyaratan dalam jual beli tanah di indonesia</p> <p>Perbedaan :</p> <p>Perbedaan dalam penelitian ini mengaitkan antara peraturan inpres Nomor 1 tahun 2022 dengan kekuatan hukum dalam kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap kartu Bpjs sebagai syarat jual beli Sedangkan analisis penelitian ini mengkaji bagaimana keterkaitan antara BPJS Kesehatan dengan aturan undang-undang pokok agraria</p>
4.	<p>penelitian skripsi Zuhria Ramadani Hasibuan, skripsi 2021. Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin</p>	1) Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah dibawah tangan yang	Persamaan: sama membahas mengenai keterkaitan jual

	<p>Judul : Tinjauan hukum terhadap praktek jual beli tanah dibawah tangan studi kasus di Desa sibuhuan julu kec.barumun kabupaten padang lawas</p>	<p>dilakukan di desa sibuhuan julu kec.barumun kabupaten padang lawas</p> <p>2) Apa saja yang menjadi penyebab terjadinya Praktek Jual Beli Tanah yang diSelenggarakan tidak terlaksanakan secara formal di desa sibuhuan julu kec.barumun kabupaten padang lawas</p>	<p>beli yang ditinjau dari undang-undang pokok agraria (UUPA)</p> <p>Perbedaan: meneliti keterkaitan Instruksi No 1 tahun 2022 mengenai rencana pelaksanaan jaminan Kesehatan nasional mensyaratkan BPJS dan menjadi salah satu jual beli tanah</p>
5.	<p>Penelitian skripsi karya Andi Faried Yusuf dari Universitas Hasanuddin Makassar tahun (2021)</p> <p>Judul:Penelitian transaksi jual beli hak atas tanah dihadapan kepala desa</p>	<p>1). Apakah jual beli tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa memiliki keabsahan hukum</p> <p>2.) Apakah faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi di kepala desa</p>	<p>Persamaan: membahas mengenai transaksi hak atas tanah didepan pembentuk pejabat akta tanah</p> <p>Perbedaan: Selanjutnya membedakan penelitian ini dari penelitian karya Andi Faried Yusuf dari Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Kepala Desa dapat disimpulkan bahwa penelitian ini pembahasan transaksi</p>

		<p>kesepakatan jual beli di hadapan kepala desa sesuai dengan edaran dari Mahkamah Agung menyatakan kepada kepala desa mempunyai kewenangan dalam melegalakan transaksi penjualan hak tanah yang dilakukan masyarakat.</p> <p>Sedangkan penelitian ini membahas mengenai keterkaitan antara peraturan undang-undang pokok agrarian sehubungan dengan instruksi presiden No 1 tahun 2022</p>
--	--	---

Mengingat permasalahan telah diuraikan oleh penulis di atas terdapat perbedaan yang sangat mendesak pada pembahasan penelitian maka dengan demikian penulis ingin menulis penelitian dengan Judul “*Analisis Yuridis Terkait Pemberlakuan Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah Yang Ditinjau Dari Aturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*”

B. Rumusan Masalah

Menurut konteks pembahasan tersebut terdapat identifikasi masalah pada penelitian yaitu:

1. Apa Relevansi Jual Beli Tanah Dengan Mensyaratkan Kartu BPJS Menurut Hukum?

2. Bagaimana Akibat Hukum Dalam Jual Beli Tanah Ketika Tidak Melampirkan BPJS Sebagai Syarat Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli?

C. Tujuan Penelitian

Dari hasil identifikasi masalah di atas tujuan pokok pada penelitian yang dapat diperoleh penulis adalah:

1. Untuk mengetahui unsur keterlibatan BPJS dalam syarat jual beli tanah yang diatur dalam undang- undang pokok agraria(UUPA)
2. Untuk mengetahui keterlibatan UUPA dalam kontrak jual beli tanah yang melibatkan syarat dengan adanya BPJS pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli

D. Manfaat Penelitian

Pada kajian penulis melakukan analisis sebagaimana yang telah disinggung pada pembahasan sebelumnya harapan penulis dari penelitian dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat teoritis
 - a. Sebagai sumber kontribusi terhadap suatu persoalan mengenai perselisihan hukum pada Inpres No 1/tahun 2022 terkait optimalisasi program pemerintah dalam memberlakukan BPJS sebagai syarat jual beli tanah yang ditinjau dari (UUPA).

- b. Dapat menyumbangkan ilmu pengetahuan pada bidang hukum agrarian terhadap akibat hukum jual beli tidak melampirkan fotokopi BPJS dalam pendaftaran pengalihan hak tanah melalui proses jual beli.

2. Manfaat praktis

Penulis mengharapkan pada penelitian ini mampu memberikan referensi tambahan bagi instansi masyarakat maupun di bidang hukum keperdataan yang membutuhkan pemahaman pada persoalan akibat hukum terhadap Instruksi. Presiden Nomor 1 tahun 2022 mengenai setiap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah wajib menyertakan kartu BPJS kesehatanyang menyebabkan menuai polemik bagi masyarakat

E. Kegunaan penelitian

Berdasarkan tujuan diatas diharapkan dapat tercapai manfaat berikut ini:

1) Bagi penulis

Penelitian ini dilaksanakan sebagai bagian dari kewajiban penulis untuk menyelesaikan persyaratan pada tingkat Pendidikan Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Malang untuk mendapatkan kualifikasi Gelar sebagai S.H.

2) Bagi Akademis Hukum

Berdasarkan hasil penelitian penulis berharap mampu memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi Akademis baik di bidang Agraria mengenai implikasi hukum dan analisis yuridis terkait pemberlakuan

bpjs sebagai syarat jual beli ditinjau dari peraturan perundang-undangan (UUPA) pada Inpres No 1 tahun 2022.

3) Bagi Masyarakat

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian mampu memberi implikasi atau manfaat bagi Masyarakat yang berkenaan dengan pemahaman terhadap persoalan hukum yang dihadapi pada Inpres No 1 tahun 2022. Mengenai Optimalisasi Program jaminan kesehatan

F. Metode Penelitian

1. Penelitian Normatif

Tipe penelitian yang dipakai pada penelitian hukum normatif untuk memprioritaskan pada aturan hukum demi mengkaji penerapan kaidah-kaidah pada hukum positif baik peristiwa hukum, sejarah hukum dari peraturan perundangan-undangan maka penelitian normatif hanya berfokus untuk menemukan suatu kebenaran yang selaras dengan regulasi hukum.⁹ Adapun tahapan-tahapan pada hukum normatif yaitu: mengidentifikasi fakta, hukum peristiwa hukum yang berkaitan terhadap permasalahan hukum yang sedang diangkat,¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pada pendekatan ini penulis menerapkan pendekatan undang-undang *atau statute approach* dan pendekatan kasus yang didukung oleh

⁹ Muhaimin. 2020. Metode Penelitian Hukum. Cetakan Pertama. Mataram. Mataram University Press. Hal 54

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2017. Penelitian Hukum. Edisi Revisi. Jakarta. Kencana. Hal 47

sumber hukum primer dan sekunder yang berupa Undang-undang, buku-buku hukum yang relevan mengenai isi hukum yang bersifat deskriptif Pendekatan ini diproses dengan cara mengkaji peraturan yang berkenaan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji. Yaitu Analisis Yuridis Terkait Pemberlakuan BPJS Sebagai Syarat Jual Beli Tanah dalam perspektif hukum Agraria. Pada penerapan Inpres No 1 Tahun 2022. Disisi lain pendekatan konseptual melibatkan pandangan dari referensi hukum dari prinsip hukum, landasan hukum yang berkaitan dengan isu yang sedang dijalani maka pemahaman dalam pendekatan merupakan landasan bagi peneliti untuk membangun argumen hukum dalam memecahkan suatu permasalahan yang dihadapi.¹¹.

3. sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Peraturan No 37 Tahun 1998 berkenaan dengan Pejabat Akta Tanah
- 2) Ketentuan No 5 Tahun 1960 Mengenai Dasar Hukum Agraria
- 3) Aturan No 24 Tahun 1997 Terkait Pendaftaran Tanah.
- 4) Regulasi No 12 Tahun 2011 pada Pembentukan peraturan

¹¹ Ibid. Hal 136

5) Instruksi Presiden No 1 tahun 2022 Perihal Pengoptimalan Program Jaminan Kesehatan Yang Syaratnya Melampirkan BPJS

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder merupakan sumber informasi yang mendukung sumber primer dan sekunder yang berupa dari keterangan jurnal, buku maupun penelitian terdahulu.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Kajian Pustaka dilakukan dengan mengumpulkan hukum primer dan sekunder dengan cara perpustakaan serta mempelajari terkait aturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan terhadap hasil dari penelitian terdahulu

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Proses pendekatan Analisis yang diterapkan pada penelitian ini bersifat kualitatif yang bertujuan untuk memberikan argumentasi atau fakta hukum berdasarkan pada hasil penelitian. penulis mengidentifikasi dan menggabungkan dari berbagai sumber hukum baik primer, sekunder yang dilakukan oleh Penulis dengan menyatukan, atau mengidentifikasi, berbagai ketentuan primer, sekunder yang diperoleh dari peraturan perundangan dan kajian Pustaka. Berkaitan dengan objek penelitian direduksi untuk membedakan konteks lalu menemukan pola yang sejalan dengan tujuan penelitian dan dilaksanakan pada tahap pemaparan untuk menyajikan suatu dasar hukum secara jelas semua aspek permasalahan

yang telah diselidiki sehingga dapat memberikan pembahasan yang terstruktur maupun sistematis dan dapat dihasilkan kesimpulan

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi penulis menjadikan 4 (empat) sub bab yang dalam keempat bab ini dicirikan dari beberapa sub bab yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab satu dipresentasikan perihal latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian metode penelitian, sistematik penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab dua ini berisikan terkait deskripsi seputar penjelasan tentang landasan teori, doktrin, dan pendapat para sarjana terkait analisis hukum terhadap pemberlakuan Inpres dalam jual beli tanah yang dimuat dari hirarki peraturan yang berlaku.

BAB III : PEMBAHASAN

Bab ini mengandung penjelasan dari analisis hukum terhadap perselisihan norma dalam peraturan perundang-undangan Terhadap Analisis Yuridis Terkait Pemberlakuan Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah Ditinjau Dari Undang Pokok Agraria

BAB IV PENUTUP

Bab empat memuat mengenai kesimpulan maupun saran terkait permasalahan hukum dan dikaji oleh penulis dalam penelitian ini.