



ANALISIS YURIDIS INPRES NO. 1 TAHUN 2022 TENTANG PELAKSANAAN PROGRAM JAMINAN KESEHATAN DALAM KEBERLAKUANNYA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Wulan Arsanti¹, Elfrida Ratnawati Gultom²

¹ Magister Ilmu Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

E-mail: wlnrsnt@gmail.com

² Magister Ilmu Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

E-mail: elfrida.r@trisakti.ac.id

Corresponding Author: Wulan Arsanti

ABSTRACT

The issuance of Presidential Instruction No. 1 of 2022 concerning Optimizing the Implementation of the Health Insurance Program instructs all Ministries to optimize the JKN program, this also instructs the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency to implement the Circular Letter of the Director General of Land Rights Determination and Registration (Dirjen PHP) No.02/ 153-400/II/2022 which contains the Determination of Rights and Registration of Land, as a form of follow-up to Presidential Instruction No. 1 of 2022, so that every application for registration services for the transfer of land rights or ownership rights to apartment units due to sale and purchase must be accompanied by a photocopy of the health insurance social service provider (BPJS) participant card (active participant in the Health Insurance Program (JKN)). Type of research The method used is normative (doctrinal) juridical research. land rights because buying and selling are not by legal principles or norms in general, namely the principle of legal certainty, where Presidential Instruction Number 1 of 2022 creates legal uncertainty and is only a policy regulation (beleidsregel/pseudo wetgeving) and is optional or (aanvullendrecht).

Keywords: Social Service Provider Agency, Land Transfer Rights, Buying and Selling.

ABSTRAK

Terbitnya Inpres No. 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan menginstruksikan kepada seluruh Kementerian untuk melakukan optimalisasi program JKN, hal ini juga menginstruksikan Kementerian Agraria dan tata ruang/ Badan Pertanahan Nasional menerapkan Surat Edaran Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHP) No.02/153-400/II/2022 yang berisi tentang Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, sebagai bentuk penindak lanjutan atas Inpres No. 1 tahun 2022, sehingga setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan

rumah susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu peserta Badan Penyelenggara Jasa Sosial (BPJS) Kesehatan (peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan (JKN)). Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (doktrinal). Penelitian ini dilakukan melalui upaya pengkajian atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*). Hasil dari penelitian ini adalah Persyaratan BPJS Kesehatan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak sesuai dengan asas atau norma hukum pada umumnya yaitu asas kepastian hukum, dimana Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 menimbulkan ketidakpastian hukum dan hanya bersifat peraturan kebijakan (*beleidsregel/pseudo wetgeving*) dan bersifat fakultatif atau (*aanvullendrecht*).

Kata Kunci: Badan Penyelenggara Jasa Sosial, Hak Alih Tanah, Jual Beli.

PENDAHULUAN

Keperluan atas tanah untuk perumahan, perkembangan ekonomi ataupun sosial budaya, serta tekologi membuat kebutuhan masyarakat akan tanah yang semakin hari semakin bertambah. Kepemilikan tanah merupakan bagian dari hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat “beralih” dan “diperalihkan”. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan suatu hak atas tanah dapat diperalihkan jika melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah. Yang dimaksud jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli tanah itu kemudian dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan bahwa adanya peralihan hak atas tanah tersebut. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat adalah:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
5. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),

7. Izin pemindahan hak bila diperlukan,
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
9. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.¹

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Namun setelah terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, setiap orang yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus melengkapi syarat Kartu Peserta BPJS Kesehatan bagi pihak pembeli, tanpa Kartu Peserta BPJS Kesehatan para pihak tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pemerintah berkomitmen memastikan seluruh lapisan masyarakat terlindungi jaminan kesehatan. Oleh sebab itu, pemerintah menginstruksikan 30 kementerian/lembaga tersebut untuk mensyaratkan Jaminan Kesehatan Nasional-Kartu Indonesia Sehat (JKN-KIS) dalam berbagai keperluan.

Salah satu kementerian yang melaksanakan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 adalah Kementerian ATR/BPN. Oleh karena itu, Menteri ATR/BPN melalui Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) mengeluarkan Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam praktiknya selama ini tidak mensyaratkan Kepesertaan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Kesehatan sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. mengingat Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional maupun Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan oleh Dirjen PHPT pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli hanya bersifat peraturan kebijakan/*Policy Rules (beleidregels)*, terkecuali apa yang diinstruksikan dalam Pasal 7 ayat (1) jo. Pasal 100 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Sedangkan proses peralihan hak atas tanah karena jual beli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan (*regeling*) sesuai dengan Pasal 7 jo Pasal 100 Undang-undang No. 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

¹ Urip Santoso, 2013, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III, Jakarta: Kencana, hlm. 377

Untuk memudahkan pembaca agar dapat memahami latar belakang, akan dirumuskan menjadi dua pertanyaan mendasar sehingga tidak bias dengan redaksi sebagai berikut: Bagaimana keberlakuan Inpres No. 1 Tahun 2022 dan Bagaimana keabsahan kepesertaan BPJS Kesehatan sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah. Dengan tujuan merumuskan keberlakuan sebuah Inpres dan menganalisis kesesuaian persyaratan BPJS Kesehatan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (doktrinal). Penelitian ini dilakukan melalui upaya pengkajian atau penelitian hukum kepustakaan.² Penulis menganalisis asas-asas hukum, norma-norma hukum dan doktrin ilmu hukum. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), peneliti melakukan penalaan terhadap semua undang-undang atau regulasi dan konsep yang dihasilkan dari regulasi yang berkenaan dengan masalah yang dibahas.³ Dalam hal ini penulis akan melakukan analisis hukum kritis mengenai keberlakuan Inpres No. 1 tahun 2022 dan keabsahan kepesertaan BPJS Kesehatan sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keberlakuan Inpres No. 1 Tahun 2022 dan Ranah Pengaturannya

Dalam rangka optimalisasi pelaksanaan program Jaminan Kesehatan Nasional, peningkatan akses pelayanan kesehatan yang berkualitas, dan untuk menjamin keberlangsungan program Jaminan Kesehatan Nasional, maka Presiden menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tersebut. Pemerintah berkomitmen memastikan seluruh lapisan masyarakat terlindungi jaminan kesehatan. Oleh sebab itu, pemerintah menginstruksikan 30 kementerian/lembaga tersebut untuk mensyaratkan Jaminan Kesehatan Nasional-Kartu Indonesia Sehat (JKN-KIS) dalam berbagai keperluan.

Salah satu kementerian yang melaksanakan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 adalah Kementerian ATR/BPN. Oleh karena itu, Menteri ATR/BPN melalui Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) mengeluarkan Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli.

Kedudukan Instruksi Presiden adalah bentuk dari tindakan atau perbuatan administrasi yang dilaksanakan oleh Presiden sebagai pimpinan administrasi negara tertinggi. Presiden memiliki kewenangan di bidang administratif untuk mengeluarkan Instruksi Presiden berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUD 1945. Instruksi Presiden secara teoritis seharusnya hanya

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan ke-11, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 13-14.

³ Ibid., hlm. 93.

berisi perintah saja. Namun dalam kenyataannya, beberapa Instruksi Presiden mengandung materi muatan lain selain perintah, yaitu peraturan kebijaksanaan dan penetapan (*beschikking*). Hal tersebut tidak tepat mengingat Presiden telah dilekati kewenangan untuk menetapkan Peraturan Presiden dan Keputusan Presiden, selain itu beberapa Instruksi Presiden menjadi tidak efektif dalam menyelesaikan masalah. Selama ini 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. Namun setelah terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional yang menginstruksikan kepada Kementerian ATR/BPN 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 sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli.

Hal ini dikarenakan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional maupun Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan oleh Dirjen PHPT pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli bukan merupakan peraturan perundang-undangan (*regeling*) yang memiliki sifat mengikat dan berlaku umum seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi hanya bersifat peraturan kebijakan (*beleidsregels*).

Hal ini semakin menimbulkan ketidakjelasan setelah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Sekretaris Jenderal menerbitkan Surat perihal Penundaan Pelaksanaan Surat Edaran Nomor 5/SE-400.HK.02/II/2022 tentang Kepesertaan Jaminan Kesehatan Nasional (JKN) Dalam Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli. Instruksi Presiden selama ini dibuat berdasarkan keadaan yang mendesak dan memerlukan petunjuk dari Presiden yang sifatnya segera sebagai dasar bagi para menteri untuk mengambil suatu kebijakan. Namun faktanya, terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional justru menimbulkan kekaburan hukum karena dasar hukum peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli yang digunakan dalam praktek selama ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bisa berdampak pada tidak adanya perbedaan antara peraturan kebijakan (*beleidsregel*) dan peraturan perundang-undangan (*regeling*). Hal ini dikarenakan peraturan

kebijakan (*beleidsregel*) dan peraturan perundang-undangan (*regeling*) akan dianggap setara dan memiliki kedudukan yang sama dalam hirarki peraturan perundang-undangan. Jika dilihat kepesertaan BPJS Kesehatan yang dijadikan sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, maka secara hukum tidak memiliki keabsahan karena Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 hanya terbatas untuk memberikan arahan dalam hal mengoptimalkan pelaksanaan program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN), meningkatkan akses pelayanan kesehatan yang berkualitas, dan untuk menjamin keberlangsungan program JKN, sehingga tidak memiliki hubungan/keterkaitan hukum dengan proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Hal ini dikuatkan dengan sifat norma hukum dari Instruksi Presiden yang hanya bersifat fakultatif dalam arti sebagai norma hukum yang menambah (*aanvullendrecht*), sehingga tidak mengikat dan wajib dipatuhi. Hal ini sejalan dengan pendapat Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, yang menyatakan bahwa norma hukum memiliki sifat antara lain: Imperatif, yaitu perintah yang secara apriori harus ditaati baik berupa suruhan maupun larangan; Fakultatif, yaitu tidak secara apriori mengikat atau wajib dipatuhi.⁴

Keabsahan Kepesertaan BPJS Kesehatan Sebagai Persyaratan Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Karena pengaturan di dalam Inpres No. 1 Tahun 2022 ini, salah satu kementerian yang melaksanakan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 adalah Kementerian ATR/BPN. Oleh karena itu, Menteri ATR/BPN melalui Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) mengeluarkan Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli.

Proses peralihan hak atas tanah karena jual beli sebelum terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 mengacu pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam jual beli tanah terdapat syarat materiil dan syarat formil, yaitu :

Syarat materiil: Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan maksudnya berhak menjual satu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Tanah yang bersangkutan boleh dijual dan tidak dalam sengketa

⁴ Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, Perihal Kaedah Hukum, Alumni, Bandung 1989, h. 49.

maksudnya mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau yang diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Syarat Formil, setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Jual beli dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA). Sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai yang konkret/nyata. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.⁵

Jual beli hak atas tanah harus dibuat dengan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memeriksa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), surat nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan surat nikah.

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.⁶

Akta jual beli yang telah ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi

⁵ Bachtiar Effendi, 1993, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Bandung: Alumni, hlm. 23.

⁶ Sahat HMT Sinaga, 2007, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Bekasi: Pustaka Sutra, hlm. 36.

syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum peralihan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum peralihan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.

Setelah Akta Jual Beli Tanah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan PPAT, selambat-lambatnya 7 hari sejak Akta Jual Beli Tanah tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan Akta Jual Beli Tanah tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut. Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli tanah, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 199 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997). Orang yang melakukan jual beli tanah tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, walaupun jual belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.

Setelah terbitnya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, mensyaratkan Kartu Peserta BPJS Kesehatan untuk setiap pengajuan permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli. Alasan diterbitkannya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, untuk mengoptimalkan pelaksanaan program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN). Kemudian, guna meningkatkan akses pelayanan kesehatan yang berkualitas, dan untuk menjamin keberlangsungan program JKN. Persyaratan kepesertaan BPJS Kesehatan dalam permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli hanya dikhususkan bagi pihak pembeli saja. Apabila Kartu Peserta BPJS Kesehatan tidak dilampirkan oleh pihak pembeli, maka Kantor Pertanahan tetap akan menerima berkas yang diajukan, namun proses peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli akan ditunda sampai dengan pihak pembeli melampirkan kartu BPJS Kesehatan.

Adanya Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) Kementerian ATR/BPN Nomor HR.02/153-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 14 Februari 2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang dikeluarkan pada 16 Februari 2022, perihal Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena Jual Beli tidak ada relevansinya dengan proses peralihan hak atas tanah karena jual beli dan menyusahkan masyarakat. Pemerintah terlalu memaksakan kehendak untuk mengoptimalkan program BPJS Kesehatan kepada warga masyarakat, sehingga mensyaratkan kepesertaan BPJS Kesehatan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Persyaratan kepesertaan BPJS

Kesehatan dalam permohonan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli berdasarkan Inpres No. 1 Tahun 2022 sepatutnya tidak dilakukan penindak lanjutan dikarenakan presiden sebagai lembaga tidak memahami dan hanya mementingkan kepentingan politis untuk meraih keuntungan, kepesertaan BPJS juga tidak memberikan kepastian hukum dan cenderung menambah-nambah urusan birokrasi yang berbelit.

KESIMPULAN

Persyaratan BPJS Kesehatan dalam peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak sesuai dengan asas atau norma hukum pada umumnya yaitu asas kepastian hukum, dimana Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional menimbulkan ketidakpastian hukum karena Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 hanya bersifat peraturan kebijakan (*beleidsregel/pseudo wetgeving*), namun bisa mempunyai kekuatan seperti peraturan perundang-undangan (*regeling*), seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan ditindak lanjutnya inpres tersebut dalam Surat Edaran Menteri ATR/BPN. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tidak termasuk dalam hirarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Kepesertaan BPJS Kesehatan sebagai persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah karena jual beli secara hukum tidak memiliki keabsahan karena Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 hanya terbatas untuk memberikan arahan dalam hal mengoptimalkan pelaksanaan program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN), meningkatkan akses pelayanan kesehatan yang berkualitas, dan untuk menjamin keberlangsungan program JKN, sehingga tidak memiliki hubungan/keterkaitan hukum dengan proses peralihan hak atas tanah karena jual beli. Selain itu, sifat norma hukum dari Instruksi Presiden hanya bersifat fakultatif dalam arti sebagai norma hukum yang menambah (*aanvullendrecht*), sehingga tidak mengikat dan wajib dipatuhi.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendi, 1993, Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah, Bandung: Alumni
- Peter Mahmud Marzuki, 2009, Penelitian Hukum, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, 1989, Kaedah Hukum, Alumni, Bandung
- Sahat HMT Sinaga, 2007, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak, Bekasi: Pustaka Sutra
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan ke-11, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Urip Santoso, 2013, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III, Jakarta: Kencana
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 116)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Intruksi Presiden Nomor 01 Tahun 2022 tentang Opimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 tentang Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai Syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli

Surat Dirjen PHPT No.HR.02/164-400/II/2022 tentang Kartu Peserta BPJS Kesehatan sebagai Syarat dalam Permohonan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Karena Jual Beli