

Keabsahan Jual BelinTanpa Melampirkan Kartu Bpjs Kesehatan: Post Inpres Nomor 1 Tahun 2022

Oleh:
Nur Afifa (152040100065)
Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Abstrak

Setiap orang membutuhkan tanah, tidak hanya dalam hidup, pada saat mati manusia juga membutuhkan tanah. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah semakin meningkat untuk perumahan maupun untuk pertumbuhan dan perkembangan, sosial budaya, dan teknologi. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah tanpa melampirkan Kartu BPJS Kesehatan: Pasca Inpres 1 Tahun 2022. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu dengan menggunakan peraturan perundang-undangan. Penekanan penelitian yuridis normatif sesuai dengan ciri khas keilmuan hukum terletak pada kajian hukum atau studi hukum hukum positif. Kesimpulannya jual beli tanpa melampirkan kartu BPJS Kesehatan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dihadapan PPAT dengan Akta Jual Beli, dan dibuktikan dengan sertifikat. Dengan adanya Inpres nomor 1 Tahun 2022 yang memerintahkan bahwa proses peralihan hak atas tanah atau jual beli harus melampirkan kartu BPJS Kesehatan dan menjadi peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional, sedangkan mengacu pada hierarki peraturan perundang-undangan Peraturan Pemerintah memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari instruksi presiden oleh Oleh karena itu, proses peralihan hak atas tanah atau jual beli dianggap sah tanpa melampirkan kartu BPJS Kesehatan. Hal ini membuktikan bahwa Inpres tersebut belum dilaksanakan secara maksimal.

Kata kunci: BPJS Kesehatan; jual beli; tanah

Latar Belakang

Tanah merupakan bagian terpenting dari kehidupan manusia, Semakin bertambahnya manusia maka kebutuhan tanah semakin meningkat. Oleh karena itu, manusia melakukan transaksi jual beli tanah tersebut untuk keperluan masing-masing.

Jual beli tanah menurut UUPA: Jual beli merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli dimana pihak penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah di sepakati. Dan juga harus menunjukkan suatu perbuatan hukum atas pemindahan hak tersebut, dan harus diketahui oleh pihak ketiga.

Jual Beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah proses jual beli harus dilakukan hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, para pihak harus datang langsung ke Kantor Pejabat Pembuat Akta tanah, dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembeli. Pemindahan hak tersebut hanya dapat diketahui oleh kedua belah pihak, sedangkan dalam pendaftaran tanah itu sendiri harus didaftarkan ke Kantor pertanahan sehingga dapat diketahui oleh pihak ketiga. Dibuatnya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat atau alat bukti bahwa jual beli tersebut sah menurut hukum.

Latar Belakang

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022

Menginstruksikan bahwa dalam proses Jual Beli harus melampirkan fotocopy kartu BPJS Kesehatan, kartu BPJS Kesehatan menjadi salah satu syarat wajib yang harus dilampirkan. Sesuai dengan Surat Edaran Nomor HR.02/153-400/II/2022 dan HR.02/164-400/II/2022 yang diterbitkan PHPT Kementerian ATR/BPN. BPJS yang dilampirkan dapat dari berbagai kelas yaitu baik itu kelas 1, kelas 2, maupun kelas 3.

Intruksi Presiden tersebut sudah mulai di terapkan mulai bulan maret tahun 2022.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melampirkan Kartu BPJS Kesehatan : Pasca Inpres 1 Tahun 2022?

Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui bagaimana Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melampirkan Kartu BPJS Kesehatan : Pasca Inpres 1 Tahun 2022?

Manfaat Penelitian

Untuk menambah pengetahuan dan memberikan informasi tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melampirkan Kartu BPJS Kesehatan : Pasca Inpres Nomor 1 Tahun 2022

Landasan Teori

Penelitian Terdahulu :

1. Fredrik Mayore Saranaung (2017) dalam penelitiannya “PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997” menyatakan bahwa Peralihan hak atas tanah harus melalui PPAT karena jual beli didaerah-daerah yang terpencil masih banyak tanah-tanah yang merupakan hak milik masyarakat desa yang belum memiliki sertifikat.
2. ANDRIYANI NEHEMIA (2020) dalam penelitiannya “KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN HUKUM ADAT DI KECAMATAN BAKTIRAJA KABUPATEN HUMBANG HASUNDUTAN PROVINSI SUMATERA UTARA” menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus di hadapan PPAT atau PPAT Sementara, dengan suatu akta otentik berupa akta jual beli tanah. Akta jual beli yang telah dilakukan dihadapan PPAT dalam proses balik nama haruslah didaftarkan pada kantor pertanahan.
3. Bahwa kedua penelitian terdahulu tersebut diatas, tentunya sangatlah berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh penulis saat ini. Penelitian skripsi ini mengacu pada keabsahan jual beli tanpa melampirkan BPJS Kesehatan sesuai dengan INPRES NOMOR 1 TAHUN 2022.

Metode Penelitian

Tipe penelitian : penelitian hukum normatif

- Pendekatan Masalah : pendekatan perundang-undangan (statute approach)
- Sumber Bahan Hukum
 - Bahan Hukum Primer (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022)
 - Bahan Hukum Sekunder (buku-buku yang membahas tentang Hukum Perdata, Hukum Agraria, Jual Beli)

Menganbil dari peraturan pemerintah no 24 tahun 1997, undang-undang No 12 tahun 2011 tentang peraturan perundangundangan, hierarki perundang-undangan. kemudian dilakukan kualifikasi yaitu mengumpulkan dan memilah bahan hukum

yang sesuai yang disusun secara sistematis mengkaitkan pengertian pada peraturan perundang-undangan. Dalam menganalisa

masalah yang dikemukakan menggunakan pemikiran yang bersifat deduktif, dalam arti menguraikan ketentuan umum sebagaimana pengertian dalam peraturan perundang-undangan. Setelah itu akan diuraikan secara khusus dan juga tidak menutup kemungkinan dilakukannya penafsiran-penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dan kesemuanya itu dilakukan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penulisan artikel ini.

Pembahasan

Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melampirkan Kartu BPJS Kesehatan : Pasca Inpres 1 Tahun 2022

Pasca Inpres Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa dalam setiap melakukan peralihan hak atau jual beli tanah harus melampirkan fotokopi kartu BPJS Kesehatan, berdasarkan surat Dirjen PHPT No.HR.02/153-400/II/2022 disampaikan bahwa setiap permohonan pelayanan pendaftaran peralihan Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena jual beli harus dilengkapi dengan fotokopi kartu Peserta BPJS Kesehatan dan merupakan peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional (JKN).

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jelas bertentangan norma atau memiliki konflik norma. Bahwa oleh karenanya, melihat hierarki peraturan perundangan-undangan yang dimuat secara lengkap dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yaitu jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas :

- 1.Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2.Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- 3.Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu);
- 4.Peraturan Pemerintah;
- 5.Peraturan Presiden;
- 6.Peraturan Daerah Provinsi dan;
- 7.Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Pembahasan

Secara jelas yang dituangkan pada hierarki peraturan perundang-undangan, bahwa Peraturan Pemerintah memiliki kedudukan lebih tinggi daripada Instruksi Presiden. Oleh karena itu, didalam Instruksi Presiden tidak boleh mengatur norma lebih tinggi daripada Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah memiliki filosofi untuk mengatur sesuatu keadaan, sedangkan Instruksi Presiden hanya bersifat memberikan instruksi. Oleh karena itu jual beli atas tanah tanpa melampirkan Kartu BPJS Kesehatan tetap sah dan tetap menjadi sebuah keabsahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanpa melampirkan kartu BPJS Kesehatan adalah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 proses peralihan hak atas tanah atau jual beli yaitu harus dilakukan di Kantor PPAT atau dihadapan PPAT, dan harus dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Dengan adanya Inpres nomor 1 tahun 2022 yang mengintruksikan bahwa proses peralihan hak atas tanah atau jual beli harus melampirkan kartu BPJS Kesehatan dan menjadi peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional, sedangkan mengacu kepada hierarki perundang-undangan Peraturan Pemerintah memiliki kedudukan lebih tinggi daripada intruksi presiden oleh karena itu proses peralihan hak atas tanah atau jual beli dianggap tetap sah meskipun tanpa melampirkan kartu BPJS Kesehatan.

Saran

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanpa melampirkan kartu BPJS

Kesehatan adalah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 proses peralihan hak atas tanah atau jual beli yaitu harus dilakukan di Kantor PPAT atau dihadapan PPAT, dan harus dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Dengan adanya Inpres nomor 1 tahun 2022 yang mengintruksikan bahwa proses peralihan hak atas tanah atau jual beli harus melampirkan kartu BPJS Kesehatan dan menjadi peserta aktif dalam program Jaminan Kesehatan Nasional, sedangkan mengacu kepada hierarki perundang-undangan Peraturan Pemerintah memiliki kedudukan lebih tinggi daripada intruksi presiden oleh karena itu proses peralihan hak atas tanah atau jual beli dianggap tetap sah meskipun tanpa melampirkan kartu BPJS Kesehatan.

Referensi

1. Wantjik Saleh, "Hak Anda atas Tanah", Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977
2. KUHPerdata, Pasal 1457 Tentang Jual Beli
3. H. R. Daeng. Naja, "Skills Series Untuk Merancang Kontrak Bisnis", Bandung: PT. Citra Aditya, 2006
4. Fredrik Mayore Saranaung, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Jurnal Lex Crimen. Vol 6. No1, 2017
5. Andriyani Nehemia, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Di Kecamatan Baktiraja Kabupaten Humbang Hasundutan Provinsi Sumatera Utara", Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2020
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, www.bpk.go.id
7. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional, www.bpk.go.id
8. UU 15 Tahun 2019 jo UU 12 Tahun 2011, www.bpk.go.id
9. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), www.bpk.go.id
10. J. Andy. Hartanto, "Hukum Pertanahan", Surabaya: LaksBang Justitia, 2014
11. Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
12. P. M. Marzuki, "Penelitian Hukum", Jakarta: Kencana, 2005
13. A. P. Parlindungan, "Pendaftaran Tanah di Indonesia", Bandung: Mandar Maju, 1990
14. Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan, 2007, hlm. 211
15. R. Subekti, "Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional", Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998
16. Urip Santoso, "**Hukum agraria & hak-hak atas tanah**", Jakarta : Kencana, 2006
17. Kementerian ATR/BPN, "Kementerian ATR/BPN Tegaskan BPJS Kesehatan Tidak Menjadi Hambatan dalam Layanan Jual Beli Tanah," 24 Februari 2022. [Online]. Available: <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=kementerian-atr%2Fbpn-tegaskan-bpjs-kesehatan-tidak-menjadi-hambatan-dalam-layanan-jual-beli-tanah>

