

BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH

**(Studi Kasus di Desa Paringgonan Jec Kecamatan Ulu Barumun
Kabupaten Padang Lawas)**



SKRIPSI

*Ditajukan sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

**RUSDIA MARITO HASIBUAN
NIM. 1910200030**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDAKY
PADANGSIDIMPUAN**

2023

BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun
Kabupaten Padang Lawas)



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

RUSDIA MARITO HASIBUAN
NIM. 1910200030

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN

2023

BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH

**(Studi Kasus Di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun
Kabupaten Padang Lawas)**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

RUSDIA MARITO HASIBUAN

NIM. 1910200030

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

Pembimbing I



Dr. Ahmatnizar, M.Ag

NIP. 19680202 200003 1 005

Pembimbing II



Nurhotia Harahap, M. H

NIP. 19900315 201903 2 007

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD AD DARY
PADANGSIDIMPUAN**

2023



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahad.ac.id

Hal : Lampiran Skripsi
A.n. **Rusdia Marito Hasibuan**
Lampiran : 5 (Lima Eksamplar)

Padangsidimpuan, 07 Juni 2023

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
UIN SYAHADA Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **Rusdia Marito Hasibuan** berjudul "**Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Ahmatnizar, M.Ag
NIP. 19680202 200003 1005

PEMBIMBING II

Nurhotia Harahap, M.H
NIP. 19900315 201903 2 007

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Uin Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rusdia Marito Haibuan
Nim : 1910200030
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti noneksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan dat (Database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap menantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak ipta.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada Tanggal : 07 Agustus 2023



RUSDIA MARITO HASIBUAN
NIM.1910200030

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rusdia Marito Hasibuan
NIM : 1910200030
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir
Judul Skripsi : Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padang Sidempuan, 9 Juni 2023



Rusdia Marito Hasibuan
NIM: 1910200030



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIKINDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahada.ac.id

DEWAN PENGUJI

SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Rusdia Marito Hasibuan
Nim : 1910200030
Judul Skripsi : BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus Di Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumun
Kabupaten Padang Lawas)

Ketua

Ahmad Nizar, M.Ag
NIP.19680202 200003 1 005

Sekretaris

Dr. Kholidah, M.Ag
NIP.19720827 200003 2 002

Anggota

Ahmad Nizar, M.Ag
NIP. 19680202 200003 1 005

Dr. Kholidah, M.Ag
NIP.19720827 200003 2 002

Nur Azizah, M.A
NIP. 19730802 199803 2 002

Nasrudin Khalil Harahap, M.H
NIP. 19920529 202012 1 007

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah:

Di : Padangsidempuan
Hari/Tanggal : Senin / 10 Juli 2023
Pukul : 14:30 WIB s/d selesai.
Hasil /Nilai : 85, 53
Indeks Prestasi kumulatif (IPK) : 3,83
Predikat : Pujian.



SURAT PENGESAHAN DEKAN

Nomor: *1404* /Un.28/D/PP.00.09/08/2023

Nama : Rusdia Marito Hasibuan
NIM : 1910200030
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)

Telah diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam gelar
Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidempuan, 7 Agustus 2023
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Nama : Rusdia Marito Hasibuan
Nim : 1910200020
Judul : Bpjs Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)
Tahun : 2023

Abstrak

Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional dalam Instruksi presiden nomor 1 tahun 2022, maka Kartu Bpjs Kesehatan dijadikan syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah mengatur masalah Jual Beli yang terdapat pada pasal 76 tepatnya pada poin a yang menjelaskan bahwa syarat jual akan batal atau tidak sah apabila salah satu syaratnya dari objek tidak terpenuhi.

Adapun rumusan masalahnya bagaimana Praktik Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah di desa paringgonan jae dan bagaimana tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah. Jenis penelitian yang digunakan penelitian lapangan. sumber dari Sumber data primer dari Penjual, Pembeli, Kepala Desa, dan Notaris. kemudian Data Sekunder data yang mendukung sumber data primer atau data pelengkap. diperoleh dari jurnal, buku-buku, penelitian terdahulu.

Teknik pengumpulan data Wawancara untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan dengan wawancara secara langsung, kemudian dokumentasi teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis gambar. Hasil penelitian peneliti pemberlakuan Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah di desa Paringgonan sampai sekarang masih belum diberlakukan diantara kedua belah pihak, ketika melakukan pembuktian di hadapan kepala desa juga belum termasuk dalam syarat jual beli tanah, pada tahap pemberian akta jual beli tanah dari camat juga belum memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah, pada saat proses untuk mendapatkan sertifikat tanah, pihak BPN memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat untuk mendapatkan sertifikat tanah.

Apabila si pembeli tidak melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan maka sertifikat tidak dapat diambil sehingga sama halnya dengan tidak terjadi transaksi diantara kedua belah pihak. Dalam Tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah Praktik jual beli tanah tanah melampirkan Bpjs Kesehatan tetap sah.

kata kunci: Bpjs Kesehatan, Jual Beli, KHES, INPRES Nomor 1 Tahun 2022

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh Alhamdulillah,

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan waktu dan kesehatan dan kepada peneliti untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi ini. Sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad Saw yang telah menuntun umatnya kejalan yang benar. Skripsi ini berjudul BPJS SEBAGAI SYARAT JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas.. Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum (UIN SYAHADA) Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kata sempurna, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Dr. Erawadi, M.Ag selaku Wakil Rektor I bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A selaku Wakil Rektor II Bidang administrasi umum dan perencanaan keuangan, dan Dr. Bapak Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan kerjasama beserta seluruh

civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasa Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah memberikan dukungan kepada peneliti selama dalam proses perkuliahan.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Ahmatnjar, M.Ag selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik, Ibu Asnah, M.A selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Bapak Dr. H. Zul Anwar Ajim Harahap, M.A. selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.
3. Bapak Dr. Ahmatnjar, M.Ag selaku Pembimbing I dan Ibu Nurhotia Harahap, M.H selaku Pembimbing II telah menyempatkan waktunya untuk menelaah dari Bab per Bab dalam pembuatan skripsi ini serta membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Nurhotia Harahap, M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Ibu Neila Hifzhi, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.
5. Bapak Adi Syahputra Sirait, M.H.I selaku Dosen Penasihat Akademik dan Seluruh Bapak/Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan
6. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah membantu

penelitian dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.

7. Teristimewa kepada ayahanda tercinta Hotman Saleh Hasibuan dan ibunda tersayang Hotna Sari Harahap yang telah menyayangi dan mengasahi sejak kecil, senantiasa memberikan do'a disetiap waktu, selalu menyemangati peneliti disaat jatuh, memberikan nasehat, motivasi yang baik dan moral maupun materil dalam setiap langkah hidup peneliti.
8. Zakiah Nur Hasibuan, S.Si selaku kaka Kandung yang memberikan support disetiap proses pendidikan peneliti, Ikhsan Al-Farizi Hasibuan dan Habib Rosadi selaku Adik yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada teman-teman seperjuanganku di kelas Hukum Ekonomi Syariah 2, dan juga teman-temanku di kelas HES 1 yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, terimakasih saya ucapkan atas dukungan, motivasi, serta saran yang kalian berikan kepada saya selaku peneliti.
10. Terkhusus sahabat-sahabatku Wina Febrianti, Puspa Riani Harahap, dan Lis Dwi Larasati terimakasih telah menemani dan memberikan dukungan selama ini.
11. Kepada Kakak yang selalu memberikan arahan Lisa Alawiyah Panggabean, S.H terimakasih telah memberikan dukungan selama ini.
12. Terimakasih kepada diri saya sendiri yang telah memulai dengan diri sendiri, dan mampu melakukan apapun dengan sendiri.
13. Terimakasih atas bantuan dan kerjasama semua pihak yang telah membantu dan menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah Swt, karena atas karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan peneliti semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti. Aamiin ya Robbal alamin.

Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah peneliti berserah diri atas segala usaha dan do'a dalam penyusunan skripsi ini. Semoga tulisan ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Padangsidempuan, 07 Juni 2023

Peneliti



RUSDIA MARITO HASIBUAN
NIM: 1910200030

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem Konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	H	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdanya

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	A	A
	Kasrah	I	I
وْ	Dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan taraharkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
يْ.....	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
..... وْ	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
..... اْ.....	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<u>a</u>	a dan garis atas
..... يْ.....	<i>Kasrah</i> dan ya	<u>i</u>	I dan garis di bawah
..... وْ.....	<i>Dommah</i> dan wau	<u>u</u>	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup, yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta Marbutah mati, yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya tamar butah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٓ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, ituhanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

7. Penelitian Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penelitiannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penelitian kata tersebut biasa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awalkapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penelitian itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, hurufkapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber : Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

DAFTAR ISI

Contents

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

SURAT PERNYATAAN PENGUJI SIDANG

HALAMAN PENGESAHAN DEKAN

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

PEDOMAN TRANSLITER

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Masalah.....	10
C. Batasan Istilah	10
D. Rumusan Masalah.....	11
E. Tujuan Penelitian	11
F. Manfaat Penelitian	11
G. Penelitian Terdahulu	12
H. Sistematika Pembahasan	17
BAB II LANDASAN TEORI.....	18
A. Jual Beli Tanah	18
B. Bpjs Kesehatan	21
C. Prosedur Pendaftaran Bpjs Kesehatan	24
D. Prosedur Pendaftaran Jual Beli Tanah Berdasarkan UUPA	27
BAB III METOD PENELITIAN	33
A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	34
B. Jenis Penelitian	34
C. Sumber Data Penelitian.....	35

D. Teknik Pengumpulan Data	35
E. Tehnik Pengolahan Data	36
F. Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN	39
A. Temuan Umum Hasil Penelitian	39
1. Gambaran Umum Desa Paringgonan Jae.....	39
2. Letak Geografis	39
3. Demografis	40
B. Hasil Penelitian	40
1. Praktik Jual Beli Tanah Di Paringgonan Jae	40
2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap BPJS Sebagai Syarat Jual Beli Tanah.	50
BAB V PENUTUP	63
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jual-beli berasal dari hubungan perikatan dengan perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak yang dimana harus memenuhi kewajibannya sebagai kontraktor, perikatan adalah sebuah tindakan yang menghubungkan dua orang, sehingga salah satu pihak memiliki hak untuk memenuhi hak lain, dan pihak lain memiliki kewajiban untuk memenuhi pihak tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu tindakan pengikatan diri satu dengan yang lain dengan tujuan sama sama memenuhi perikatan. Dengan demikian perjanjian adalah suatu tindakan dua orang atau lebih yang melahirkan sebuah perikatan.

Jual beli merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah kepada orang lain, berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 notaris memiliki peran penting dalam proses peralihan hak atas tanah, perkembangan dunia pengetahuan yang semakin meningkat membuat peraturan mengenai tentang persyaratan di Indonesia bisa berubah-ubah berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia. Tidak mengecualikan pada persyaratan jual beli tanah yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku di Indonesia.¹

¹ Era Mulia, 2020, Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan, *Skripsi*, (Padangsidempuan: IAIN Padangsidempuan.) hal, 53.

Perjanjian jual beli tanah belum sepenuhnya memindahkan hak kepemilikan atas tanah kepada si pembeli tanah apabila belum melakukan proses penyerahan, dikarenakan dalam jual beli tanah melalui kesepakatan antara penjual dengan pembeli terhadap harga tanah dan proses penyerahan dengan maksud mengalihkan hak kepemilikan tanah kepada si pembeli.

Pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2001 yang mengatur tentang pendaftaran tanah, segala sesuatu bentuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, hanya dapat didaftarkan yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan ini memiliki penegasan bahwa segala sesuatu bentuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah , ini merupakan satu bentuk nyata untuk menjamin dan memberikan sebuah kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah. Apabila dalam hal ini terjadi tindakan peralihan hak atas tanah dibawah tangan ataupun tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap sah namun dikhawatirkan dapat membatalkan jual beli tanah demi hukum dikarenakan tidak terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam hal peraturan peralihan hak atas tanah sudah bertambah dalam pemenuhan persyaratan, dalam pihak pembeli melalui Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Jaminan Kesehatan Nasional memiliki aturan baru yaitu pihak pembeli harus melampirkan photocopy Bpjs Kesehatan dalam melakukan peralihan hak atas tanah maupun satuan rumah susun. Dalam

pemberlakuan ini hanya mengkhususkan pada subjek hukum nasea yaitu pihak pembeli, ketika subjek hukum atau pembeli bisa melampirkan Badan Jaminan Penyelenggara Sosial (BPJS) yang telah disesuaikan dengan kartu tanda penduduk (KTP).

Masyarakat desa banyak yang kurang mengerti bahwa mereka selaku warga negara memiliki hak untuk mendapatkan manfaat pelayanan kesehatan melalui Bpjs Kesehatan apabila sudah menjadi peserta. Banyak sekali manfaat yang dapat dirasakan ketika menjadi anggota Bpjs Kesehatan Belum seluruhnya masyarakat Indonesia menjadi peserta Bpjs Kesehatan dikarenakan pengetahuan mereka yang sangat minim, dan kurang mendapatkan informasi yang lengkap tentang Bpjs Kesehatan. Oleh karena itu diperlukan sosialisasi yang menyeluruh ke segala penjuru negeri tidak hanya di perkotaan saja, melainkan juga di daerah pelosok sekalipun.

Dampak dari Instruksi Presiden tersebut bagi pemohon yang sudah terdaftar sebagai anggota atau telah memiliki kartu Bpjs Kesehatan harus melampirkan kembali kepada mereka yang dikuasakan untuk melakukan balik nama di kantor pertanahan setempat. Sedangkan bagaimana dengan mereka yang tidak menjadi anggota atau tidak memiliki kartu Bpjs Kesehatan. Dengan terpaksa mereka harus mendaftarkan diri untuk bisa menjadi peserta aktif atau atau hanya sekedar untuk mendapatkan kartu Bpjs Kesehatan semata-mata untuk bisa melakukan balik nama di kantor pertanahan setempat.²

² Urip Santosa, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakarta: Grasindo, 2017, hlm.56

Negara ingin melindungi rakyatnya dengan memastikan semua orang mempunyai Bpjs Kesehatan. Jika dilihat dari sudut lain yang lebih rasional, jual-beli tanah dan Kesehatan adalah dua hal yang sebenarnya tidak ada korelasi atau keterkaitan satu sama lain, itu karena ketika orang yang sedang sakit pun atau bahkan tidak bisa pergi dari rumah karena sakit atau bahkan hanya sekedar bangun dari tempat tidur pun tidak bisa, tetap bisa melakukan jual-beli tanah, bahkan mereka yang menerima kuasa untuk melakukan balik nama akan sesegera mungkin menyelesaikan proses balik nama tersebut.

Dalam pasal 1330 KUHPerdara bahwa yang tidak cakap untuk melakukan perikatan, yang tidak cakap itu bukan termasuk orang yang sedang sakit. Artinya orang yang sedang sakit sekalipun tetap bisa melakukan perikatan atau perbuatan hukum meskipun harus didampingi oleh orang yang mengurusnya atau anak-istrinya, namun hal itu tidak menggugurkannya dalam hal mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum, terlebih karena jual-beli.

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakannya sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzul al mall* sebagai salah satu prinsipal *kulliyah al khams*. Sebab kepemilikan dalam hukum Islam secara garis besar diperoleh melalui dua jalan yaitu kepemilikan karena penguasaan barang mubah dan kepemilikan melalui akad.

Kepemilikan karena penguasaan barang mubah melalui beberapa cara yaitu *ihya al mawat*, penguasaan atas barang tambang dan benda-benda yang tersimpan dalam tanah, dan perolehan barang yang mubah. Sedangkan kepemilikan melalui akad dapat diperoleh melalui akad jual beli, hibah, sadaqah. Dalam hal ini penelitian akan difokuskan pada perpindahan kepemilikan tanah melalui jual beli, di mana dalam hukum Islam jual beli berarti saling tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.

Jual beli dapat menjadi sebab adanya kepemilikan dengan gambaran bahwa jual beli merupakan pertukaran harta atas dasar kerelaan atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan. Syarat jual beli dalam Al-Quran memang tidak disebutkan atau ditentukan secara terperinci tetapi secara tegas Allah menghalalkan jual beli kepada umat Islam untuk salah satu cara yang halal memiliki atas suatu harta atau benda. Oleh karena itu, syarat jual beli harus dalam Islam harus ditetapkan melalui kesepakatan antara penjual dengan pembeli yang di dasarkan prinsip keadilan. Pelaksanaan rukun dan penetapan syarat jual beli dalam hukum ekonomi syariah bagi penjual dan pembeli dengan cara memperhatikan akad bagi penjual dan pembeli.³

Syarat jual beli tanah merupakan suatu sumber kelayakan hak atas tanah bagi jual beli tanah. Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai permukaan bumi yang diakui oleh Negara dengan dibuktikan dalam sebuah dokumen, hak atas tanah muncul dari perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli, akad yang

³Shofwan Azmi, "Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf," *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 3 (2022).

sah sebenarnya merupakan akad yang tidak bertentangan dengan syariat islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan. Akad yang sah sebenarnya merupakan akad yang memenuhi rukun dan syarat jual beli artinya akad yang sah adalah akad yang apabila rukun jual beli terpenuhi dan syarat-syaratnya dipenuhi oleh si penjual dan si pembeli yang tidak bertentangan dengan syariat islam dan perundang-undangan.

Penetapan Bpjs sebagai syarat jual beli atau peralihan hak atas tanah karena jual beli islam tidak memberikan ketentuan secara eksplicit akan tetapi penerapannya dapat dilakukan melalui pemahaman terhadap al-Quran dan dalam hadits dalam nilai –nilai universal seperti prinsip keadilan seperti menempatkan sesuatu pada tempatnya dan harus disamaratakan dan tidak membedakan yang satu dengan yang lainnya.⁴

Prinsip kelayakan berarti wajar dan pantas patut misalnya penjual dan pembeli melampirkan Fotocopy Bpjs sebagai syarat peralihan hak atas tanah karena jual beli. Sedangkan kebajikan adalah perilaku manusia yang sesuai dengan syariat islam. Seperti dalam kehidupan masyarakat Desa Paringgonan Kecamatan Ulu Barumon karena mayoritas masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah adalah di hadapan kepala desa sebagai pelegalan jual beli tanah. Sistem transaksi peralihan hak atas tanah karena jual beli di hadapan kepala desa adalah dengan cara penjual dan pembeli menghadiri kantor kepala desa dengan membawa persyaratn KK, KTP, surat kepemilikan tanah, dan minimal dua orang saksi yang

⁴Ahmad Rajab, "Pemanfaatan Gadai Lahan Sawit ditinjau dari KHES," Jurnal El-Thawalib No. 3 Vol 6. (2022).

mengetahui batas-batas tanah yang akan di jual. Kepala desa memiliki wewenang untuk melegalkan jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, selanjutnya kantor camat akan mengeluarkan surat berupa akta otentik, perlu diketahui untuk mendapatkan sertifikat tanah masyarakat harus melakukan transaksi jual beli tanah karena peralihan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, pemenuhan syarat jual beli tanah dihadapan kepala desa dengan notaris berbeda, sertifikat tanah sangat berkaitan dengan kemampuan dan kesiapan penjual dan pembeli untuk melengkapi persyaratan jual beli tanah secara syariat islam dan perundang-undangan.⁵

Pada dasarnya perbedaan pemberlakuan syarat jual beli antara penjual dan pembeli ini memang sangat jauh berbeda bahkan bisa dikatakan sebagian dari Negara di dunia ini menerapkan persyaratan jual beli antara kedua belah pihak. Perbedaan ini disebabkan karena untuk optimalisasi badan penyelenggara jaminan sosial maka dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 2022 yang meresmikan Bpjs sebagai syarat jual beli tanah selanjutnya diperjelas dalam Surat Edaran Dirjen PHPL NO. HR. 02/153-400/II/2022 Tentang kartu badan penyelenggara jaminan sosial resmi sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Pemberlakuan Bpjs sebagai syarat jual beli tanah ini terjadi tepatnya di hadapan notaris dimana syarat jual beli tanah membebankan kepada si pembeli untuk melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan dalam peralihan hak atas tanah. Bertambahnya Bpjs sebagai syarat jual

⁵Ihdi Aini, "ANALISIS PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 56 PRP TAHUN 1960 TENTANG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN" *Jurnal El-Thawalib*. 6, no. 1 (2020).

beli tanah ini dapat dilihat jika untuk pembeli pada saat pemberian berkas dihadapan notaris harus melampirkan yaitu sertifikat asli, SPPT PBB dengan dibayar lunas langsung, tagihan pajak selama lima bulan terakhir, fotocopy KTP dan KK pembeli, NPWP pembeli bila ada, Bpjs pembeli, serta surat surat tambahan yang diperlukan sesuai keadaan.

Desa Paringgonan karena mayoritas Kehidupan masyarakatnya berada di menengah ke bawah, sehingga dalam hal pengurusan administrasi dan pemahaman hukum akan pentingnya sebuah sertifikat tanah yang sangat minim. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris sangat minim dibandingkn dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa dan peralihan hak atas tanah karena jual beli dikhawatirkan dapat mengakibatkan batalnya jual beli tanah demi hukum, walaupun jual beli telah dilakukan dihadapan kepala desa dan dibuktikan dengan dokumen yang dikeluarkan oleh kantor camat.⁶

Peralihan hak atas tanah yang didapatkan oleh masyarakat dari transaksi jual beli tanah dihadapan kepala desa dikhawatirkan dapat membuat batalnya jual beli tanah dikarenakan berdasarkan pasal 37 ayat (1) bahwa segala sesuatu bentuk peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan notaris ataupun pejabat pembuat akta tanah, perbedaan persyaratan jual beli tanah antara penjual dengan pembeli merupakan suatu ketidakadilan, walaupun dalam satu transaksi yang sama yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Terkadang berbenturan dengan syarat jual

⁶Inim Roah dan Dahliati Simanjuntak, "Konsep Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Gaji Buruh Di Desa Sawah Mudik Kecamatan Ranah Batahan," *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 6 (2022).

beli berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah, seperti pembeli tanah harus islam, berakal sehat, cakap hukum dan memenuhi syarat dari penjual tanpa bertentangan dengan islam dan perundang-undangan, dalam hal ini perbedaan penambahan syarat jual beli dihadapan notaris antara penjual dan pembeli membuat pembeli tanah mau tidak mau harus mengurus Bpjs berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022 bagi pembeli tanah.

Untuk masyarakat yang belum memiliki Bpjs kesehatan tetap mendapatkan pelayanan di hadapan notaris sembari mengurus Bpjs kesehatannya dan bagi masyarakat pembeli tanah yang melakukan peralihan hak atas tanah dihadapan notaris tidak melampirkan fotocopy Bpjs kesehatan maka sertifikat tanah tidak bisa diambil di kantor pertanahan nasional disesuaikan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 2022. Dalam kompilasi hukum Ekonomi Syariah pasal 26 ayat (2) hukum akad antara lain akad sah apabila tidak bertentangan dengan perundang-undangan dan Bab IV Bai rukun jual beli antara lain pihak-pihak, objek, dan kesepakatan.

Dilihat dari uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul **“BPJS Sebagai Syarat Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun Kabupaten Padang Lawas)”**

B. Fokus Masalah

Penelitian ini membatasi ruang lingkup masalah yang akan diteliti agar lebih berfokus pada permasalahan yang akan dikaji. Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat diidentifikasi bahwa Bpjs Kesehatan memiliki fungsi sebagai pelayanan kesehatan dan sebagai perlindungan bagi masyarakat ketika mengalami sakit sehingga biayanya lebih murah, selain itu Bpjs Kesehatan memiliki fungsi sebagai syarat jual beli tanah, maka fokus masalah skripsi ini adalah Bpjs Kesehatan Sebagai persyaratan jual beli tanah.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan untuk mempermudah pemahaman terhadap ruang lingkup yang hendak dibahas serta mengartikan judul dalam penelitian ini maka peneliti memberikan batasan yaitu sebagai berikut:

1. Jual-beli suatu tanah harus dilakukan dengan melalui berbagai cara agar transaksi tanah tersebut bisa secara sah telah terjadi, misalnya terkait harga tanah berdasarkan kesepakatan, terkait pajaknya, terkait biaya balik Namanya dan lain sebagainya.
2. Penggunaan Kartu Bpjs Kesehatan sebagai syarat untuk melakukan peralihan hak atas tanah adalah salah satu program atau instruksi Presiden Republik Indonesia No.1 Tahun 2022 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Program Jaminan Kesehatan Nasional serta 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.⁷

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan oleh peneliti di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Paringgonan Jae ?
2. Bagaimana tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap kartu Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah ?

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dipaparkan diatas maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui Bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Paringgonan Jae.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap kartu Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis
 1. Untuk memberikan pemahaman dan dasar hukum tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

⁷ KBBi

2. Untuk memberikan pemahaman serta pengembangan ilmu pengetahuan bagi peneliti terhadap fenomena fenomena yang dialami masyarakat.
3. Sebagai bahan referensi bagi mahasiswa ataupun masyarakat untuk melakukan penelitian selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.
2. Diharapkan dapat menjawab pertanyaan pertanyaan pada objek penelitian.
3. Secara praktis diharapkan dengan adanya skripsi ini bisa menjadi masukan ataupun saran bagi masyarakat yang ingin melakukan syarat jual tanah

G. Penelitian Terdahulu

Untuk menemukan pembahasan dalam penelitian terdahulu ini, peneliti memperdalam materi-materi tersebut kepada peneliti yang sudah membahas mengenai hal yang demikian, walaupun terdapat kemiripan tetapi ada faktor lain yang membedakannya. Diantara penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pertama, skripsi karya Oleh Era Mulia dari Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan yang berjudul Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disampaikan bahwa pelaksanaan jual beli tanah di Desa

Bandar Hapinis, mengandung unsur kesamaran, ketidakjelasan, dan ketidakjujuran dalam proses akad. Karena objek yang diterima pembeli tidak sepenuhnya milik pembeli dan tidak bisa leluasa dalam pemanfaatan lahan. Kemudian dalam tinjauan dari Fiqh muamalah dan kompilasi hukum ekonomi syariah maka jual beli tanah ini tidak sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Kedua, skripsi karya Andi Faried Yusuf dari Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Kepala Desa Dari Hasil penelitian dan pembahasan bahwa transaksi yang dilakukan di hadapan kepala desa di akui, berdasarkan surat edaran dari mahkamah agung bahwa kepala desa memiliki kewenangan dalam melegalkan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat.
3. Ketiga, Jurnal karya Ahmad Rajab dari Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan yang berjudul Pemanfaatan Gadai Lahan Sawit ditinjau dari KHES Pertama, pemanfaatan kebun sawit yang dijadikan sebagai jaminan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Hutarimbaru diperbolehkan karena seizing *rahin*, berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah (HES) pasal 396 yang menyatakan bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun* tanpa seizin *rahin* . menurut pendapat jumbuh ulama selain hanabilah bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan jaminan. Dalam hal ini *murtahin* boleh mengambil manfaat sekedar mengganti ongkos pembiayaan.

4. Jurnal Karya Shofwan Azmi dari Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan dengan judul Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf, dari hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa tanah wakaf dilegalisasikan bertujuan untuk member kekuatan hukum agar terhindar dari penyalahgunaan kepemilikan. Kurangnya pengetahuan hukum dikalangan masyarakat adalah faktor utama banyak tanah wakaf yang belum dilegalisasikan sehingga terkendala dalam waktu yang lama, pelaksanaan ikrar akad yang tidak dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, pelaksanaan ikrar wakaf tidak dihadapan pejabat pembuat akta tanah.
5. Jurnal karya Ihdi Andini dari Institut Agama Islam Padangsidempuan yang berjudul Analisis Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-undang No. 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan gadai dari nagari simpang tonang bila ditinjau dari pandangan UU No. 56/Prp/1960 tentang penetapan luas lahan pertanian gadai tersebut belum sesuai dengan Undang-undang ini. Pelaksanaan gadai yang diterapkan masih berdasarkan aturan hukum adat yang berlaku di daerah itu. Pelaksanaan gadai yang diterapkan lebih cenderung menguntungkan pihak penerima gadai yang diwarnai unsur pemerasan terhadap penggadai, jika pelaksanaan gadai yang diterapkan adalah berdasarkan hukum adat, maka tujuan dari UU No. 56/Prp/1960 tentu belum dapat dicapai. Perspsi terhadap masyarakat/tokoh masyarakat

tentang aturan gadai dalam UU No. 56/Prp/1960, dinilai jika peraturan ini diterapkan banyak masyarakat yang tidak akan menerima dan bisa menimbulkan perselisihan dikarenakan gadai secara hukum adat sudah dinormalisasikan.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu pada penelitian terdahulu yang dilakukan Oleh Era Mulia yang berjudul Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan jual beli tanah di Desa Bandar Hapinis, yang mengandung unsur kesamaran, ketidakjelasan, dan ketidakjujuran dalam proses akad. Kemudian dalam tinjauan dari Fiqh muamalah dan kompilasi hukum ekonomi syariah jual beli tanah ini tidak sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam Fiqh Muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

Selanjutnya yang membedakan penelitian ini dengan penelitian karya Andi Faried Yusuf dari Universitas Hasanuddin Makassar yang berjudul Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dihadapan Kepala Desa dapat disimpulkan penelitian ini membahas transaksi jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa, berdasarkan surat edaran dari Mahkamah Agung bahwa kepala desa memiliki kewenangan dalam melegalkan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

Selanjutnya yang membedakan penelitian ini dengan penelitian Jurnal karya Ahmat Rajab yang berjudul Pemanfaatan Gadai Lahan Sawit ditinjau dari KHES Pertama, pemanfaatan kebun sawit yang dijadikan sebagai jaminan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Hutarimbaru. Sedangkan penelitian ini membahas tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

Selanjutnya yang membedakan penelitian ini dengan penelitian Jurnal Karya Shofwan Azmi dengan judul Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf, disimpulkan bahwa adanya peralihan hak atas tanah karena wakaf dilegalisasikan bertujuan untuk memberi kekuatan hukum agar terhindar dari penyalahgunaan kepemilikan. Sedangkan penelitian ini membahas tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

Selanjutnya yang membedakan penelitian ini dengan Jurnal karya Ildi Andini yang berjudul Analisa Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-undang No. 56 PRP Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian dapat disimpulkan bahwa penelitian ini membahas pelaksanaan gadai dari nagari simpang tonang bila ditinjau dari pandangan UU No. 56/Prp/1960 tentang penetapan luas lahan pertanian. Sedangkan penelitian ini membahas tentang bertambahnya Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memberi gambaran umum mengenai isi dari pembahasan yang disusun oleh peneliti, maka perlu dikemukakan sistematika pembahasan. Adapun sistematika pembahasannya sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, Berisi Latar Belakang, Fokus Masalah, Batasan Istilah, Rumusan dan Tujuan Masalah, Kegunaan Penelitian, Kajian Tinjauan Pustaka Dan Sistematika Pembahasan.

BAB II Landasan Teori, ini berisi tentang pengertian, Jual Beli Tanah, Pengertian Bpjs Kesehatan, prosedur pendaftaran Bpjs Kesehatan, Prosedur Jual Beli Tanah Berdasarkan UUPA

BAB III Metode Penelitian, yang terdiri dari Lokasi dan Waktu Penelitian, Jenis Data Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Analisa Data.

BAB IV Pembahasan Tentang Praktik Bpjs Kesehatan Sebagai Syarat Jual Beli Tanah di Desa Paringgonan Jae, Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Bpjs Kesehatan Sebagai Syarat Jual Beli Tanah.

BAB V yaitu Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli Tanah

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah ada banyak cara yang bisa dilakukan salah satunya adalah dengan cara jual beli, dengan melakukan peralihan hak atas tanah akan mengakibatkan hak milik atas tanah. Peralihan tersebut bisa terjadi karena disengaja untuk dialihkan seperti jual beli, hibah, dan lain sebagainya, sedangkan untuk peralihan yang terjadi karena ketidak sengajaan terjadi karena kematian oleh pemilik hak terdahulu yang kemudian dilakukan pencatatan waris terhadap hak atas tanah tersebut kepada ahli warisnya yang jual beli tanah berdasarkan hukum adat adalah peralihan/ mengalihkan hak kepemilikan tanah dari si A ke si B yang dilakukan didepan notaris secara tunai.

Jual-beli adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 subjek hukum atau lebih dimana terdapat barang atau objek yang diperjualbelikan secara sah berdasarkan undang undang atau kesepakatan bersama yang mana tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Terdapat aturan atas syarat sahnya suatu jual-beli yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:⁸

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan dapat terjadi ketika para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan secara sah dan tanpa adanya paksaan menyatakan sepakat terhadap objek perikatan yang sedang diikat oleh mereka, atau dengan kata lain para pihak yang terlibat dalam

⁸Atika, Sandra, Peralihan Hak atas tanah Terhadap Proses Jual Tanah, (2021) *Jurnal Intuisi Politeknik Ganeshha Medan Juripol*, Vol.4 No.2

suatu perikatan tersebut memiliki tujuan yang sama sehingga dalam melakukan perikatan tidak terdapat gangguan atau suatu ganjalan dalam diri mereka untuk menyatakan sepakat kepada pihak lainnya yang untuk membuat suatu perikatan.

2. Kecakapan yang dimaksud adalah mereka para pihak dalam suatu perikatan telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum perikatan atau untuk melakukan jual beli, dalam pasal 1329 KUHPerdara dikatakan bahwa “tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Kemudian dalam pasal selanjutnya, pasal 1330, dikatakan bahwa “yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:⁹
 - a. Anak yang belum dewasa.
 - b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Namun untuk ayat 3 telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 yang menyatakan bahwa pasal-pasal 108 dan 110 B. W. tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin dan bantuan dari suami serta badan hukum yang

⁹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya edisi revisi*, (Djambatan Jakarta, 2008) hal, 78.

secara sah telah berdiri dan telah didaftarkan pada Kemenkumham untuk legalitasnya dalam melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar.

3. Suatu hal tertentu

Suatu objek perikatan atau perjanjian yang mana adalah nyata, berwujud, dan dapat dinikmati oleh para subjek hukum yang terlibat. Seiring dengan berjalannya perkembangan jaman, yang mana dulunya harus pada benda yang tampak dan berwujud, kini benda-benda yang tak berwujud namun dapat dinikmati manfaatnya dapat menjadi objek perjanjian seperti listrik yang tidak berwujud namun dapat dinikmati manfaatnya

4. Suatu sebab yang halal.

Adalah suatu hal yang diperbolehkan dan tidak dilarang oleh undang-undang, maupun hukum-hukum yang berlaku di masyarakat setempat. Seperti halnya narkoba yang dilarang jika dijual belikan untuk konsumsi bagi mereka yang akan digunakan untuk mabuk, namun diperbolehkan jika digunakan untuk kepentingan medis. Berdasarkan KUHPerdara Pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam hukum perdata hanya bersifat Obligatoir, artinya sahnya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum

memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan melakukan penyerahan atau levering.¹⁰

B. Bpjs Kesehatan

Indonesia adalah negara yang memberikan HAM kepada rakyatnya, begitu pula dengan jaminan kesehatan sosial, negara Indonesia memiliki hak untuk mendapatkan yang sudah dituangkan dalam UU No. 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional, kemudian diperjelas dalam Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2013 tentang jaminan kesehatan disebutkan bahwa Kesehatan yakni berupa jaminan perlindungan kesehatan agar peserta memperoleh manfaat pemeliharaan Kesehatan dan perlindungan dalam memenuhi kebutuhan dasar Kesehatan yang diberikan kepada setiap orang yang telah membayar iurannya.¹¹

Menurut Asyhadie, jaminan sosial dapat diartikan secara luas dan dapat pula diartikan secara sempit. Secara luas jaminan sosial meliputi berbagai usaha yang dapat dilakukan oleh masyarakat dan/atau pemerintah. UU No. 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional dalam hal ini dapat dikatakan sebagai upaya yang dilakukan Negara untuk memberikan jaminan sosial bagi masyarakat, agar masyarakat memenuhi kebutuhan kehidupannya secara layak.

Menurut komarudin, Asas pelayanan publik yaitu :¹²

¹⁰ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2011), h.al, 137.

¹¹ Zaeni Asyhadie, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia* (Rajawali Press, Jakarta, 2008) hlm. 26.

¹² Ika Widiastuti, 'Pelayanan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Bpjs Kesehatan di Jawa Barat' (2017) *Public Inspiraton Jurnal Administrasi Publik*, 91.

- a) Transparansi bersifat terbuka, mudah dan dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan dan disediakan secara memadai serta mudah dimengerti.
- b) Akuntabilitas, dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c) Kondisional, sesuai dengan kondisi dan kemampuan pemberi dan penerima pelayanan dengan tetap berpegang pada prinsip efisiensi dan efektivitas.
- d) Partisipatif, mendorong peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik dengan memperhatikan aspirasi, kebutuhan dan harapan masyarakat.
- e) Kesamaan hak, tidak diskriminatif dalam arti tidak membedakan suku, ras, agama, golongan, gender dan status ekonomi.
- f) Keseimbangan hak dan kewajiban, pemberi dan penerima pelayanan publik harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak
Pemerintah membentuk Bpjs Kesehatan sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, yang menangani jaminan sosial di bidang kesehatan seluruh masyarakat Indonesia.

Bpjs Kesehatan merupakan program JKN dengan sistem pelayanan asuransi. Menjadi peserta Bpjs Kesehatan merupakan program wajib dari pemerintah yang dapat melindungi dan memberikan pelayanan kesehatan kepada warganya. Hal ini tercantum dalam Undang Undang Nomor 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial:

“bahwa setiap orang Indonesia memiliki kewajiban menjadi peserta Bpjs Kesehatan”.

Masyarakat desa banyak yang kurang mengerti bahwa mereka selaku warga negara memiliki hak untuk mendapatkan manfaat pelayanan kesehatan melalui Bpjs Kesehatan apabila sudah menjadi peserta. Banyak sekali manfaat yang dapat dirasakan ketika menjadi anggota Bpjs Kesehatan belum seluruhnya masyarakat Indonesia menjadi peserta Bpjs Kesehatan dikarenakan pengetahuan mereka yang sangat minim, dan kurang mendapatkan informasi yang lengkap tentang Bpjs Kesehatan.

Oleh karena itu diperlukan sosialisasi yang menyeluruh ke segala penjuru negeri tidak hanya di perkotaan saja, melainkan juga di daerah pelosok sekalipun. Salah satu bentuk sosialisasi atau bentuk optimalisasi program Bpjs Kesehatan oleh pemerintah adalah dengan menjadikan Kartu Bpjs Kesehatan sebagai syarat yang salah satunya untuk syarat peralihan hak atas tanah karena jual-beli. Meskipun sebenarnya penggunaan kartu Bpjs Kesehatan sebagai syarat tidak hanya berlaku di peralihan hak atas tanah karena jual beli saja. Hal ini diatur dalam INPRES No. 1 tahun 2022 dimana semua kementerian dan struktur pemerintahan diinstruksikan oleh presiden untuk mengoptimalkan peran kartu Bpjs Kesehatan tersebut.

C. Prosedur Pendaftaran Bpjs Kesehatan

Dalam proses pendaftaran Bpjs Kesehatan ini dibagai kepada dua cara yaitu secara online dan secara offline. Adapun syarat syaratnya sebagai berikut:¹³

a. Secara online

Ketika melakukan pendaftaran Bpjs Kesehatan Melalui online ada beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu:

1. NIK KTP Aktif.
2. Nomor HP dan Email aktif.
3. Memilih Fasilitas Kesehatan terdekat.
4. Iuran bulanan yang wajib dipenuhi.

Setelah itu, calon peserta Bpjs Kesehatan mengunduh aplikasi Mobile JKN dengan mengikuti Langkah Langkah sebagai berikut:

1. Download dan instal aplikasi Mobile JKN dari Apps Store dan Google Play.
2. Klik Daftar.
3. Pilih menu Pendaftaran Peserta Baru.
4. Klik Saya setuju setelah membaca syarat dan ketentuan.
5. Masukkan NIK KTP dan kode captcha.
6. Klik Selanjutnya.
7. Tunggu data diri dan keluarga yang belum memiliki Bpjs Kesehatan ditampilkan.

¹³ Radit, Yudistia. *Panduan Tata Cara Daftar Bpjs Kesehatan Online dan Syarat-Syaratnya*, (Yogyakarta: Shafa Media, 2014) hal, 12.

8. Klik Selanjutnya.
9. Masukkan data diri sesuai yang diminta.
10. Pilih fasilitas kesehatan pertama, kelas perawatan, dan faskes gigi.
11. Masukkan alamat email yang aktif, klik simpan.
12. Tunggu nomor verifikasi melalui email.
13. Buka email dan salin nomor verifikasi ke Mobile JKN.
14. Bayar iuran pertama sesuai nomor Virtual Account sesuai petunjuk channel pembayaran.
15. Nantinya, Bpjs Kesehatan akan aktif setelah melakukan pembayaran.
16. Kartu bisa dicetak secara mandiri.

Agar Mempermudah dalam pembayaran auto debit maka ada caranya yaitu:

- a) Masuk Aplikasi Mobile JKN.
- b) Klik Menu Lainnya.
- c) Pilih Pendaftaran Auto Debit.
- d) Masukkan data yang diperlukan.
- e) Pilih salah satu bank.
- f) Klik centang setelah baca syarat dan ketentuan.
- g) Masukkan nomor kartu BPJS, nomor rekening, dan nomor HP aktif.
- h) Masukkan kode OTP dari HP.
- i) Masukkan kode verifikasi captcha.
- j) Klik Proses.
- k) Daftar autodebet Bpjs Kesehatan berhasil.

b. Secara offline

Pendaftaran secara offline ini tentu berbeda dengan pendaftaran secara online, dimana harus daring langsung ke pelayanan Bpjs Kesehatan, Adapun syarat syarat yang harus dilampirkan Ketika ingin mendaftar Bpjs Kesehatan adalah sebagai berikut:

1. Siapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, sebagai berikut:
2. Pas foto ukuran 3?4 1 lembar;
3. Fotokopi KTP (diutamakan KTP elektronik)
4. Fotokopi Kartu Keluarga
5. Fotokopi buku nikah (jika sudah menikah)
6. Fotokopi akta kelahiran
7. Untuk Warga Negara Asing (WNA) lampirkan KITAS/KITAP
8. Datang ke kantor Bpjs Kesehatan dengan membawa dokumen-dokumen di atas, kemudian melengkapi hal berikut:
9. Mengisi formulir pendaftaran yang berisi nama, alamat, jenis iuran, Faskes tingkat pertama
10. Serahkan kembali formulir ke petugas untuk dilakukan proses *submit* ke sistem, setelah itu Anda akan mendapatkan nomor *Virtual Account* serta besar iuran yang harus segera Anda bayar.
11. Lakukan pembayaran iuran melalui bank yang telah bekerjasama dengan Bpjs Kesehatan

12. Serahkan bukti pembayaran ke petugas untuk mencetak kartu Bpjs Kesehatan Anda
13. Menerima Kartu BPJS dan akan aktif setelah 14 hari kerja.

D. Prosedur Pendaftaran Jual Beli Tanah Berdasarkan UUPA

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah adalah salah satu Bentuk peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik hak atas tanah tersebut yang baru. Peralihan tersebut bisa terjadi karena disengaja untuk dialihkan seperti jual beli, hibah, dan lain sebagainya, sedangkan untuk peralihan yang terjadi karena ketidak sengajaan terjadi karena kematian oleh pemilik hak terdahulu yang kemudian dilakukan pencatatan waris terhadap hak atas tanah tersebut kepada ahli warisnya yang berhak.

Peralihan hak atas tanah adalah perpindahan hak atas tanah yang dimiliki oleh subjek hukum di Indonesia karena adanya kepentingan yang mendalangnya untuk terjadinya peralihan hak tersebut. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh para pihak yang melakukan transaksi jual-beli atas suatu bidang tanah yang kemudian dikuasakan kepada PPAT untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut untuk di balik nama kandari atas nama penjual atau pemilik sebelumnya atau pihak pertama kepada pihak pembeli atau pemilik baru atau pihak kedua di kantor Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang di masing-masing kabupaten/kota setempat.

Menindaklanjuti norma di dalam Pasal 19 UUPA, pemerintah menerbitkan PP No 24/1997 Pendaftaran Tanah dengan harapan dapat mencegah terjadinya sengketa, konflik dan masalah di bidang pertanahan yang seringkali terjadi. Merujuk pada norma dalam Pasal 3 PP No 24/1997 Pendaftaran Tanah memiliki tujuan, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hal-hal lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Penyelenggaraan pendaftaran tanah juga tergantung pada sistem publisitas yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di negara yang bersangkutan.

Salah satu unsur dari pasal tersebut adanya frasa “sistem publisitas” yaitu serangkaian proses dari data-data atas tanah hingga pengumuman, rangkaian tersebut merupakan bagian dari tujuan pendaftaran tanah yakni menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah. Sistem pendaftaran tanah terdapat dua jenis asas hukum, yaitu asas hukum beritikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Dan selalu jadi pemilik hak yang resmi menurut hukum untuk

melindungi orang yang beritikad baik. Asas *nemo plus iuris* menjelaskan tentang orang yang berlebihan mengalihkan sesuatu haknya dengan itu akan batal dan pengalihan hak tersebut tidak akan terjadi. Asas itu bertujuan untuk mendapatkan atas pemegang hak sesungguhnya. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian tersebut dinamakan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Budi Harsono juga menjelaskan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertifikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih memungkinkan adanya alat pembuktian lainnya, banyak masyarakat yang dalam hal peralihan hak atas tanah karena jual beli dan lain sebagainya di kuasakan kepada Notaris dan/atau PPAT setempat karena ketidak pahaman atau ketidakmampuan secara waktu untuk melakukannya sendiri di kantor Pertanahan Nasional di Kabupaten/kota setempat.¹⁴

Masyarakat yang akan melakukan peralihan hak atas tanah memberikan kuasa kepada pejabat yang berwenang untuk mendaftarkannya di kantor BPN setempat serta menandatangani berkas atau surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut. Selain itu juga, para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah

¹⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaanya Edisi Revisi*, Jakarta: Djambatan, 2008

tersebut harus menyertakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah tersebut seperti; (sebelum keluarnya INPRES No.1 Tahun 2022) :¹⁵

1. Asli Sertifikat Tanah;
2. SPPT PBB dengan dibayar lunas tagihan pajak tahunan 5 tahun terakhir;
3. PBB tahun terakhir
4. Fotokopi KTP dan KK Penjual;
5. Fotokopi KTP dan KK Pembeli;
6. NPWP Penjual dan Pembeli, (kalau ada);
7. Buku nikah atau akta nikah penjual, (kalau ada);
8. Serta surat-surat tambahan yang diperlukan sesuai dengan keadaan.

Sebelum PPAT melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, pemohon perlu melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat untuk pembuatan akta jual beli antara lain dengan menyerahkan:¹⁶

- a. Sertifikat asli untuk dilakukan pemeriksaan ke BPN Tujuan dilakukan pemeriksaan adalah untuk mengetahui bahwa objek jual beli itu bersih. Artinya, ia tidak terlibat dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita, atau blokir dari pihak lain. Jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, penjual berkewajiban untuk membersihkan catatan tersebut terlebih dahulu. Apabila catatan tersebut berupa blokir, harus diangkat dulu blokir

¹⁵ *Wawancara* dengan Kepala Desa Paringgonan Jae, (pada tanggal 10 Desember 2022)

¹⁶ *Diskusi* terhadap pegawai notaris Arrahmah Dhani (pada tanggal 23 September 2022 pukul 14:15 wib.)

tersebut. Tanpa melakukannya, maka proses jual beli tidak bisa dilaksanakan.

- b. SPPT PBB dan Bukti Pembayaran. Penyerahan SPPT PBB juga dilakukan sebelum jual beli untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Hal itu juga untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Penghitungan biaya biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- c. Dokumen-Dokumen para Pihak. Dokumen-dokumen para pihak perlu diserahkan kepada PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, dengan tujuan supaya PPAT bisa menyiapkan AJB terlebih dahulu sehingga penandatanganan AJB bisa dilakukan dengan segera sesuai hari yang telah disepakati. Dokumen-dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual adalah:
 - 1) Asli sertifikat
 - 2) Asli SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pembayaran
 - 3) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan dokumen lainnya mengenai tanah dan bangunan, jika objek jual beli berupa tanah dan bangunan
 - 4) Fotokopi KTP dan KK suami dan istri
 - 5) Fotokopi surat nikah, jika sudah menikah. Jika penjual belum menikah diperlukan surat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan belum menikah
 - 6) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

7) Fotokopi Surat Keterangan Kematian (dalam hal pemilik sudah meninggal); dan

8) Fotokopi Surat Keterangan Waris yang dilegalisir oleh kelurahan.

Dokumen yang disiapkan oleh pembeli: 1) Fotokopi KTP dan KK; dan 2) Fotokopi NPWP.

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya.
- b) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli).
- c) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak yang bersangkutan.
- d) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
- e) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli)
- f) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijual belikan)
- g) Izin pemindahan hak bila diperlukan
- h) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang

- i) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang¹⁷

Sebagai jaminan kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah, diperlukan adanya persyaratan formil yang harus dipenuhi. Akan ada konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut, apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi dan apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, ini juga dapat berakibat pada tidak dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut.

Demikian juga jika tanah belum dilengkapi tanda bukti yang sah seperti sertifikat, dan hanya berdasarkan pipil, pathuk, leter C/D yang secara yuridis tidak membuktikan subjek dan objek hak atas tanah, jual belinya tetap harus melalui prosedur formal yaitu melalui PPAT.

¹⁷ Urip Santoso, *Peralihan dan Peralihan hak atas tanah*, (Kencana Prenada Media Grup, Cet I, Jakarta, 2008) hlm, 376.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Paringgonan Jae. Alasan peneliti memilih lokasi ini karena karena bertambahnya syarat peralihan hak atas tanah bagi pembeli tanah harus melampirkan fotocopy Bpjs kesehatan dan penduduknya mayoritas islam, namun masih minim pengetahuan dalam bermuamalah dan administrasi hukum akan pentingnya sertifikat tanah. Adapun waktu yang digunakan mulai bulan Maret 2022 sampai dengan 10 Februari 2023.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu peneliti memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi, pendekatan yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain. Secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Jenis penelitian lapangan atau yang bersifat kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan induktif serta pada analisa terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika

alamiah. Penelitian kualitatif menekankan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir formal dan argumentatif. Jadi jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau *field research*.¹⁸

C. Sumber Data Penelitian

Adapun jenis atau sumber yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Data primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari sumber utama, diamati dan dicatat. Sumber data primer merupakan data yang di dapat secara langsung dari subjek penelitian. Sumber data diperoleh dari Penjual, Pembeli, Kepala Desa, dan Notaris.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang mendukung sumber data primer atau data pelengkap, sumber data sekunder yaitu berupa keterangan yang diperoleh dari jurnal, buku-buku, penelitian terdahulu.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dari lapangan, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-cakap

¹⁸ Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 25.

dan berhadapan muka dengan orang yang memberikan keterangan pada si peneliti.¹⁹ Wawancara ini dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh dari observasi. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara secara langsung dengan penjual, pembeli, Kepala Desa kemudian diskusi langsung dengan notaris Arrahmadhani, S.H., M.Kn.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk foto, rekaman terkait dengan masalah penelitian. Dilakukan untuk memperoleh dan memahami Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah.

E. Tehnik Pengolahan Data

Pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah reduksi data (mengkategorikan data), penyajian data, dan penarikan kesimpulan agar penelitian yang dilakukan dapat menjawab masalah yang dihadapi dalam penelitian tersebut sehingga penelitian yang dilakukan dapat menjawab masalah yang dihadapi dalam penelitian agar dapat dianalisis untuk ditarik kesimpulan.

Setelah peneliti melakukan wawancara kemudian peneliti menganalisis hasil wawancara, hasil data yang diperoleh peneliti baik data primer maupun data sekunder kemudian data tersebut diolah dan di

¹⁹ Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, hal. 137.

deskripsikan. Dalam penelitian ini, langkah –langkah pengolahan data yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. *Editing/ edit*

Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah penghimpunan data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa ada yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu dalam proses menganalisis data sangat perlu tahap *editing*.

2. Klasifikasi

Agar penelitian lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi di dalam penelitian ini.

3. Verifikasi

Verifikasi adalah mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.²⁰

F. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang

²⁰ Sukur Kolil, *Metodologi Penelitian* (Bandung: Pustaka Media, 2006), hal. 134.

menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.²¹ Penelitian ini merupakan penelitian empiris atau lapangan dengan mengkaji atau menganalisis data-data yang di dapat dalam penelitian melalui wawancara dan dokumentasi dengan menggunakan metode analisis data Deskriptif Kualitatif yaitu analisa yang menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau kalimat kemudian dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.

²¹ Anselm Strauss Dan Juliet Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003), hal. 9.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Temuan Umum Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Desa Paringgonan Jae

Desa Paringgonan merupakan merupakan pusat dari kecamatan ulu barumun, sebagai pusat perdagangan kecamatan ulu barumun, desa paringgonan merupakan desa yang masih melekat adat istiadatnya, yang dikelilingi oleh beberapa bukit yang berbentuk seperti lembah, desa paringgonan, desa yang masih berkembang yang dikepala desa oleh Irham Hasibuan, dan camatnya bapak Damhuri, suasana pedesaan yang masih asri dan memiliki udara yang masih segar belum terjamah oleh peradaban. Bentuk pedesaan yang berbentuk lorong lorong yang sudah dibagi menjadi 6 lorong, masing masing dari 6 lorong memiliki kepala Lorong.

2. Letak Geografis

Desa Paringgonan Jae Kecamatan Ulu Barumun terletak pada garis $1^{\circ} 26' - 2^{\circ} 11'$ Lintang Utara dan $91^{\circ} 01' - 95^{\circ} 53''$ Bujur Timur dan berada pada ketinggian berkisar antara 200-400 meter di atas permukaan laut. Dengan jarak $\pm 9,9$ Km dari kota Sibuhuan ibukota Kabupaten Padang Lawas, merupakan Pusat Perdagangan Kabupaten Padang Lawas. Luas wilayah Desa Paringgonan Jae mencapai 2 km^2 , yang dikelilingi oleh beberapa bukit.

3. Demografis

Salah satu faktor yang penting dalam suatu wilayah adalah penduduk. Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah geografis Republik Indonesia selama 6 bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari 6 bulan tetapi bertujuan untuk menetap.²²

Struktur Organisasi Pemerintahan Desa.

Struktur Organisasi dan tata kerja merupakan kerangka kerja yang menggambarkan hubungan dan batasan-batasan kegiatan yang jelas dalam memberikan kewenangan dan tanggung jawab dari setiap yang ada dalam suatu organisasi atau instansi pemerintah. Berdasarkan Peraturan Daerah, Maka struktur organisasi pemerintahan desa Paringgonan Jae terdiri atas, Kepala Desa, Sekretaris Desa, Hatobangon, Kepala Lorong, Ketua naposo Nauli Bulung.

B. Hasil Penelitian

a. Praktik Jual Beli Tanah Di Paringgonan Jae

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan makhluk lain, dalam berkehidupan kita membutuhkan bantuan orang lain untuk memenuhi kehidupan sehari-hari, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, tentu hal ini juga berkaitan dengan perbuatan manusia seperti untuk melakukan transaksi kita membutuhkan orang lain, karena

²²<https://padangsidimpuankota.bps.go.id/subjek/12/kependudukan.html> diakses Pada 16 Februari 2022

transaksi tidak dapat dilakukan dengan diri sendiri, harus melibatkan dua orang atau lebih.

Dengan adanya fenomena yang terjadi di masyarakat akan sangat menimbulkan efek yang begitu cepat dimata masyarakat, apalagi dalam konteks jual beli hal ini merupakan sebuah tingkah laku yang sudah sangat biasa dilakukan oleh masyarakat penduduk bumi, berbeda dalam hal jual beli tanah, jual beli tanah bukan sebuah Praktik jual beli yang bisa sembarang dilakukan oleh masyarakat seperti jual beli pada umumnya dikarenakan jual beli ini mengikat pada negara dan bahkan mengikat pada hak kepemilikan, yang bisa berakibat fatal apabila terjadi sengketa.

Dalam hal ini untuk melakukan transaksi jual beli tanah perlu membutuhkan saksi dan bahkan harus diketahui oleh kepala desa setempat dikarenakan peralihan hak atas tanah ini sangat sensitif. Apalagi sekarang syarat dalam peralihan hak atas tanah sudah bertambah yaitu pihak pembeli harus menyertakan fotocopy Bpjs Kesehatan, tentu masyarakat memiliki banyak persepsi. Kartu Bpjs memiliki fungsi sangat berguna bagi masyarakat terutama dalam hal kesehatan, dengan adanya Bpjs masyarakat maka akan mempermudah dalam membayar administrasi apabila ketika melakukan pelayanan di rumah sakit ataupun di puskesmas, dengan bayaran yang terjangkau.

Dahulu Bpjs hanya digunakan sebagai penambah dalam pelayanan kesehatan, bahkan banyak masyarakat yang belum

menggunakan Bpjs Kesehatan dalam pelayanan. Namun fungsi daripada Bpjs sudah bertambah tidak hanya dalam pelayanan kesehatan saja, pemerintah sudah memberlakukan Bpjs menjadi salah satu syarat yang harus dilampirkan baik dalam pengurusan SIM, STNK, bahkan pada peralihan hak atas tanah ataupun satuan rumah susun, tentu dengan ini pemerintah memiliki tujuan untuk melakukan pengoptimalan jaminan kesehatan nasional secara serentak kepada warga negara Indonesia.

Setelah keluarnya Instruksi Presiden Nomor. 1 Tahun 2022 Tentang optimalisasi jaminan kesehatan nasional, yang memberikan instruksi kepada menteri agraria dan pertanahan bahwa segala sesuatu yang melakukan peralihan hak atas tanah ataupun satuan rumah susun wajib menyertakan kartu Bpjs Kesehatan, tentunya hal ini menjadi satu pertambahan syarat jual beli tanah secara formal dalam PPAT maupun Notaris.

Peneliti juga melakukan wawancara kepada penjual beliau mengatakan dalam melakukan jual beli tanah yang pertama kita harus membuat surat tertulis dan bisa diketik menjelaskan berapa bidang tanah yang dijual berapa harganya kemudian bermateri dan transaksi dilakukan di depan kepala desa, dan pada saat melakukan transaksi harus memiliki saksi yang mengetahui batas batas tanah yang dijual tersebut, selain melakukan wawancara kepada si penjual peneliti juga melakukan wawancara kepada si pembeli.

Beliau mengatakan pada saat peralihan hak atas tanah ada surat yang harus dilampirkan yaitu sertifikat asli, SPPT PBB, fotokopi dan kartu keluarga penjual dan pembeli, NPWP penjual dan pembeli namun beliau mengatakan syarat ini tidak diwajibkan hanya jika ada maka boleh dilampirkan, Buku Nikah atau akta nikah penjual dan pembeli, surat surat kalau ada tambahan kemudian Bpjs Kesehatan , dalam hal ini hanya Bpjs Pembeli saja, berhubung karena beliau memiliki Bpjs Kesehatan jadi beliau tidak mempermasalahkannya, dikarenakan sudah mendapat informasi dari kepala desa ketika ingin melakukan peralihan di PPAT, atau notaris.

Selanjutnya peneliti juga melakukan wawancara kepada kepala desa paringgonan, beliau mengatakan dalam praktik jual beli tanah di desa paringgonan memiliki dua jenis, yang pertama praktik jual beli tanah dibawah tangan yang kedua praktik jual beli tanah di hadapan notaris, dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan hanya melakukan jual beli tanah dihadapan kepala desa dengan memenuhi persyaratan membawa fotokopi KTP penjual dan pembeli, Fotocopy KK Penjual dan Pembeli, Buku Nikah Penjual dan Pembeli, dan yang terakhir membawa sertifikat kepemilikan tanah dan dua orang saksi, kemudian melakukan praktek jual beli tanah dihadapan notaris dan beliau mengatakan dalam jual beli ini pembeli dibebankan syarat dengan melampirkan fotocopy BPJS Kesehatan, sebenarnya belum ada surat edaran bagi kepala desa untuk mewajibkan Bpjs Kesehatan sebagai syarat untuk melakukan

transaksi jual beli tanah, namun sebagai kepala desa dan sebagai orang yang cakap hukum beliau memberikan informasi kepada masyarakat yang melakukan transaksi ketika ingin melakukan peralihan hak atas tanah di depan notaris harus sudah mengurus kartu Bpjs Kesehatan agar tidak kewalahan dan memperlambat proses peralihan hak atas tanah, beliau mengatakan sebenarnya ini bukan masalah yang cukup besar bagi masyarakat dikarenakan sebagian masyarakat sudah memiliki Bpjs Kesehatan selama yang sudah melakukan transaksi di hadapan beliau.²³

Namun beliau juga mengatakan ada masyarakat yang cukup mengalami masalah karena tidak terdaftar sebagai anggota Bpjs Kesehatan harus mengurusnya lagi belum lagi waktu mengurus Bpjs Kesehatan mencapai 21 hari dan menambah biaya, selain itu juga peneliti melakukan diskusi dengan notaris Rahmadhani, S.H., M.Kn, beliau mengatakan sebenarnya korelasi diantara Bpjs Kesehatan dengan transaksi jual beli tanah tidak ada namun ini sudah menjadi salah satu cara bagi masyarakat agar ikut serta dalam mewujudkan cita cita bangsa yang memiliki jaminan kesehatan nasional dengan salah satunya mewajibkan bagi mereka yang melakukan peralihan hak atas tanah memiliki Bpjs Kesehatan bagi pembeli yang membeli tanah.

Bagi mereka yang belum memiliki Bpjs Kesehatan akan tetap mendapatkan pelayanan dari notaris namun untuk mengambil sertifikat Peralihan Hak atas tanah wajib melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan

²³ *Wawancara* dengan kepala desa paringganan jae (pada tanggal 12 Februari 2023)

apabila tidak maka sertifikat peralihan hak atas tanah tidak bisa diambil. Dalam biaya akta jual beli setiap PPAT memiliki kebijakan tersendiri terhadap pengecekan Akta Jual Beli berdasarkan kantor PPAT dengan penerapan sebesar 0.5-1 % dari seluruh jumlah transaksi sehingga dapat disimpulkan semakin besar transaksi yang dilakukan akan mempengaruhi jumlah transaksi yang akan dibayar, tidak hanya biaya pengecekan akta jual beli tanah, beliau juga mengatakan dalam biaya BPHTB akan dikenakan pajak 5 di kali dengan berapa biaya pengenaan pajak yang terdiri dari NPOP-NPOPTK, setelah biaya BPHTB dalam pengecekan biaya keabsahan tanah dan terakhir biaya balik nama dengan perhitungan nilai jual tanah dibagi 1000.

Tanggung jawab Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berkaitan dengan kesehatan dengan penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan yang menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab atas ketersediaan fasilitas Pelayanan Kesehatan bagi masyarakat untuk mencapai derajat kesehatan yang setinggi-tingginya. Selanjutnya Undang- undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan menyatakan bahwa Pemerintah Daerah dapat menentukan jumlah dan jenis Fasilitas Pelayanan Kesehatan serta pemberian izin beroperasi di daerahnya dengan mempertimbangkan luas wilayah, kebutuhan kesehatan, jumlah dan persebaran penduduk, pola penyakit, pemanfaatannya, fungsi sosial, dan kemampuan dalam memanfaatkannya.

Sejak berlakunya Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 2022 maka syarat peralihan hak atas tanah menjadi bertambah, syarat syarat peralihan hak atas tanah harus dipenuhi sejak adanya sebuah pengajuan peralihan hak atas tanah. Adapun syarat syaratnya ialah:²⁴

- a) Persyaratan yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli
 - 1) Fotocopy KTP penjual dan pembeli
 - 2) Fotocopy KK penjual dan Pembeli
 - 3) Fotocopy buku nikah jika ada
 - 4) Sertifikat tanah asli
 - 5) STTS PBB lima tahun terakhir
 - 6) Jika ada salah satu yang meninggal baik dari suami atau istri dari pihak penjual atau pembeli harus ada surat keterangan kematian.
 - 7) Jika yang bercerai harus ada akta cerai
 - 8) Jika seorang ahli waris harus menyertakan bukti ahli waris.
 - 9) BPHTB dan PPH
 - 10) Kwitansi asli
 - 11) BPJS Pembeli
- b) Apabila yang membeli merupakan bagian dari badan hukum
 - 1) Fotocopy komisaris atau yang mewakili
 - 2) Fotocopy anggaran dasar lengkap
 - 3) Bukti hasil laporan rapat umum pemegang saham

²⁴ *Diskusi* Bersama notaris (pada tanggal 15 september 2022)

- 4) Fotocopy NPWP perusahaan
 - 5) Perubahan terakhir kta pendirian perusahaan.
- c) Apabila yang membeli merupakan bukan anggota badan hukum
- 1) Fotocopy KTP
 - 2) Fotocopy KK
 - 3) Fotocopy NPWP
 - 4) Jika sudah menikah melampirkan fotocopy buku nikah dan jika belum menikah melampirkan surat keterangan lajang dari kepala desa.

Tujuan dari peralihan hak atas tanah di depan notaris ialah agar mendapatkan kepastian hukum dari proses peralihan hak atas tanah tersebut dan ini merupakan sebagai tindakan untuk memenuhi hak dan kewajiban agar mendapatkan jaminan yang dilakukan dari proses transaksi jual beli tanahnya. Dan hasil dari notaris merupakan akta otentik yang diakui oleh negara dan sewaktu waktu dapat dipergunakan bilamana terjadi sengketa dalam tanah tersebut. Perbuatan jual beli merupakan tindakan yang dilakukan dengan cara menyerahkan barang yang diperjual belikan kepada si pembeli yang dimana perbuatan ini bersifat timbal balik antara kedua belah pihak.

Dengan membayar berapa biaya yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga mendapatkan perolehan hak atas kepemilikan barang dari pihak si penjual atas barang yang diperjualbelikan, dalam hal jual beli juga memiliki beberapa unsur unsur yang harus dipenuhi seperti bagaimana harga dan barang yang akan diperjual belikan, dimana dalam tindakan ini sudah memasuki asas

konsiusalisme dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak, kemudian juga seperti yang kita ketahui apabila sudah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka saat itu juga.

Menurut KUHPerdata perjanjian diantara mereka sudah terjadi dan kedua belah pihak sudah terikat dalam hukum untuk mencapai apa yang sudah di inginkan kedua belah pihak, maksudnya ialah apapun tindakan yang dilakukan oleh pihak A merupakan hasil kesepakatan dengan Pihak B. Akta merupakan alat bukti yang sah dan apabila diperlukan menjadi alat bukti dikarenakan ini dibuat oleh pejabat dan bersifat sah serta sesuai dengan undang undang, akta merupakan sumber otentisitas, dan merupakan hasil kelegalitasan yang dibuat oleh notaris untuk membuat akta memiliki syarat syarat yaitu:²⁵

- 1) Dilakukan dihadapan pejabat umum
- 2) Memiliki dasar hukum dari undang undang yang sesuai dengan kriteria undang undang, akta sendiri terdiri dari kepala akta, badan akta, ahir akta. Dalam kepala akta dan akhir akti berisi tentang bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan undang undang.
- 3) Diketahui dan di depan Orang yang berwenang membuat akta.
- 4) Atas dasar kemauan sendiri tanpa ada unsur paksaan yang dibubuhi dengan tanda tangan.
- 5) Memiliki bukti.

²⁵ *Diskusi* bersama pegawai notaris Arrahmadhani, S.h.,M.Kn. (pada tanggal 04 oktober 2022)

Berdasarkan hasil wawancara peneliti, berlakunya Bpjs Kesehatan sebagai salah satu jual beli tanah di desa paringgonan jae belum diberlakukan sebagai syarat jual beli tanah dimulai pada tanggal 1 maret 2022 sejak keluarnya Instruksi Presiden nomor 1 tahun 2022 kemudian juga yang dipertegas dalam surat dirjen penetapan hak dan pertanahan pada nomor HR.02/153-400/11/2022 dimana kementerian agama agraria dan pertanahan harus mulai mengimplementasikan dengan memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat tambahan dari peralihan hak atas tanah, dimana aturan ini berlaku per tanggal 1 maret 2022 dimana pihak pembeli harus melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan,

Bagi mereka yang mendaftarkan peralihan hak atas tanah sebelum per tanggal 1 maret 2022 tidak dibebankan pemberlakuan Instruksi Presiden Nomor 1 tahun 2022 tentu berkaitan dengan perpres 82 tahun 2008 pasal 6 yang memberikan kewajiban bagi seluruh rakyat Indonesia dalam untuk mengikuti program jaminan Kesehatan hal ini berkaitan dengan keluarnya instruksi presiden nomor 1 tahun 2022 agar tetap menjaga keberlangsungan jaminan Kesehatan nasional ini. Tentu penetapan ini memberikan dampak yang cukup baik bagi negara Indonesia sehingga tingkat kepatuhan masyarakat terhadap program jaminan Kesehatan semakin baik.

Hasil penelitian peneliti pemberlakuan Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah di desa Paringgonan sampai sekarang masih belum diberlakukan diantara kedua belah pihak, kemudian ketika melakukan pembuktian di hadapan kepala desa juga belum termasuk dalam syarat jual beli tanah, pada

tahap pemberian akta jual beli tanah dari camat juga belum memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah, pada saat proses untuk mendapatkan sertifikat tanah, pihak BPN memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat untuk mendapatkan sertifikat tanah. apabila si pembeli tidak melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan maka sertifikat tidak dapat diambil sehingga sama halnya dengan tidak terjadi.

b. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap BPJS Sebagai Syarat Jual Beli Tanah.

Bpjs Kesehatan adalah badan hukum yang dibentuk untuk menyelenggarakan program jaminan kesehatan sedangkan menurut istilah merupakan badan hukum publik yang bertanggung jawab langsung kepada presiden dan memiliki tugas untuk menyelenggarakan jaminan kesehatan nasional bagi seluruh rakyat Indonesia.

Jual beli berasal dari kata *Ba'i* menjual, secara etimologi adalah proses tukar menukar barang dengan barang. Sedangkan menurut BW adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan perolehan hak atas kepemilikan tersebut. Tanah menurut yuridis adalah permukaan bumi dan hak atas tanah adalah hak untuk menguasai permukaan bumi.

Salah satu cara agar mendapatkan kepemilikan hak atas tanah yaitu jual beli, jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita karena praktek

jual beli sudah lama dilakukan sejak zaman dahulu, proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian mengalihkan tanah guna kegunaannya. Dengan adanya hak kepemilikan tanah maka seseorang berhak untuk menggunakan, mengelola atas tanah dan memiliki pengakuan dari Negara dan dimata hukum sehingga siapapun tidak bisa menggugatnya.

Syarat Peralihan hak atas tanah memiliki peran penting dalam menunjang sah atau tidaknya jual beli. Sertifikat tanah merupakan hasil dari perjanjian jual beli tanah yang bermanfaat bagi penjual dan pembeli tanah, yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang sudah dipenuhi dan menimbulkan hak dan kepemilikan bagi kedua belah pihak, bagi masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah sertifikat tanah bukanlah hal yang asing lagi, karena hasil dari perjanjian jual beli tanah adalah sertifikat tanah.

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama di Desa Paringgonan saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam keterangan surat jual beli yang ditandatangani oleh pihak dengan diketahui oleh kepala desa. Bahkan ada pula transaksi tanah hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa ada pernyataan akta perjanjian. Model transaksi ini masih terjadi sebagian masyarakat, karena transaksi yang mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar adanya catatan bukti, kepala desa berwenang dalam melakukan pelegalan transaksi jual beli tanah yang

dilakukan oleh masyarakat berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 kamar perdata.

Dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang akan dilakukan di hadapan kepala desa harus membawa surat kepemilikan tanah yang diberlakukan kepada yang akan menjual tanah, selanjutnya membawa dua orang saksi yang mengetahui batas batas tanah yang akan dijual dan pembeli akan menyiapkan sejumlah uang yang akan di bayar, dalam hal ini kepala desa akan menuangkan dalam sebuah surat pernyataan akta perjanjian jual beli selanjutnya akan dikeluarkan oleh camat sebuah akta perjanjian melalui surat yang dikeluarkan oleh kepala desa. Secara hukum jual beli yang dilakukan masyarakat adalah jual beli yang sah namun masyarakat membutuhkan sertifikat tanah agar mendapatkan pengakuan dimata hukum yang lebih kuat.

Dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan akhir dari kegiatan dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diadakan pemerintah adalah pemberian surat bukti tanda hak , yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat, alat pembuktian tersebut dinamakan sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat alat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Banyaknya masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli dan lain sebagainya di kuasakan kepada Notaris dan/atau PPAT karena ketidakpahaman atau ketidakmampuan secara waktu untuk

melakukannya sendiri di kantor pertanahan Nasional di kabupaten atau kota setempat.²⁶

Para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli harus menyertakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah yaitu sertifikat asli, SPPT PBB dengan dibayar lunas langsung tagihan pajak selama lima bulan terakhir, fotocopy KTP dan KK penjual dan pembeli, NPWP penjual dan pembeli bila ada, buku nikah atau akta nikah penjual bila ada, serta surat surat tambahan yang diperlukan sesuai keadaan. Setelah keluarnya Instruksi Presiden Nomor. 1 Tahun 2022 para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli harus menyertakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa melakukan peralihan hak atas tanah yaitu sertifikat asli, SPPT PBB dengan dibayar lunas langsung tagihan pajak selama lima bulan terakhir, fotocopy KTP dan KK penjual dan pembeli, NPWP penjual dan pembeli bila ada, buku nikah atau akta nikah penjual bila ada, Bpjs pembeli, serta surat surat tambahan yang diperlukan sesuai keadaan.²⁷

Jual beli adalah salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak kepemilikan suatu harta maupun benda, kepemilikan sangat dibutuhkan agar mendapatkan hak untuk memperlak atau pun memanfaatkannya. Bukti kepemilikan bisa berbentuk ucapan maupun tulisan. seseorang harus

²⁶ Urip Santosa, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Atas Satuan Rumah*, (Jakarta: Grasindo, 2017) hal, 90.

²⁷ Aqris Syaid, "PEMBERLAKUAN INPRES NO. 1 TAHUN 2022 TENTANG OPTIMALISASI PELAKSANAAN PROGRAM JAMINAN KESEHATAN NASIONAL DALAM RANGKA MENYEHATKAN BPJS KESEHATAN," *Jurnal Hukum to-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 9, no. 1 (2023).

memiliki sesuatu bukti baik itu saksi maupun yang dituangkan dalam sebuah dokumen yang mempertahankannya agar tetap memiliki terhadap harta maupun benda.

Menurut hukum islam rukun jual beli terdiri dari pihak-pihak, objek dan kesepakatan pihak pihak yang terikat dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut, objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud maupun benda yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.²⁸ Dalam fiqh muamalah hukum *Ba'i* dengan syarat khusus dapat diklasifikasikan menjadi 2 yaitu:

- 1) Syarat khusus yang dikaitkan dengan akad jual beli dipandang sah dan mengikat apabila menguntungkan pihak-pihak.
- 2) Apabila jual beli bersyarat hanya menguntungkan salah satu pihak, maka jual beli tersebut dipandang sah, sedangkan persyaratannya batal.

Tidak diperbolehkan untuk memberlakukan syarat jual beli hanya menguntungkan salah satu pihak saja agar melanjutkan jual beli kecuali berdasarkan syariat islam dan tidak bertentangan dengan Al-Quran.

Ketentuan Peralihan (*Transitional Provision–Overgangs Bepalingen*) dalam suatu Peraturan Perundang- undangan merupakan suatu ketentuan hukum yang berfungsi untuk menjaga jangan sampai

²⁸Roah dan Simanjuntak, “Konsep Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Gaji Buruh Di Desa Sawah Mudik Kecamatan Ranah Batahan. *Jurnal El-Thawaleb* Vol 6 N0. 3 (2022)”

terdapat pihak-pihak yang dirugikan dengan adanya perubahan ketentuan dalam suatu Peraturan Perundang-undangan. Ketentuan dalam Ketentuan Peralihan dimaksudkan agar segala hubungan hukum atau tindakan hukum yang telah dilakukan atau sedang dilakukan dan belum selesai prosesnya berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang diubah (yang lama) jangan dirugikan sebagai akibat berlakunya peraturan yang baru, tetapi harus diatur seadil mungkin sehingga tidak melanggar hak-hak asasi manusia sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, antara lain mengenai jaminan untuk mendapatkan kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1).²⁹

Apabila memberlakukan Bpjs kesehatan sebagai syarat jual beli kepada pembeli saja atas dasar peraturan pemerintah tanpa mempertimbangkan unsur-unsur di atas padahal sebagai bentuk upaya untuk mengoptimalkan jaminan kesehatan di seluruh Indonesia. Maka dalam islam Allah telah menciptakan manusia dengan sempurna dan mempunyai kedudukan yang sama. Oleh karena itu Al-Quran tidak mengenal perbedaan antara penjual dan pembeli karena dihadapan Allah yang membedakan penjual dan pembeli hanyalah keimanan dan ketaqwaan. Hukum ekonomi syariah yang merupakan sebuah ilmu hukum ekonomi islam yang digali dari sistem ekonomi Islam yang ada

²⁹Aini, "ANALISIS PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 56 PRP TAHUN 1960 TENTANG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN." *Jurnal El- Thawalib*, Vol No. 33 Tahun 2022.

bidang didalam masyarakat, sebagaimana pelaksanaan fiqih di bidang ekonomi, oleh karena itu dibutuhkan hukum untuk mengatur guna di ketertiban hukum dan penyelesaian permasalahan sengketa dari kegiatan ekonomi. Sistem ekonomi syariah pada suatu sisi dan hukum ekonomi syariah pada sisi lain menjadi permasalahan yang harus di bangun berdasarkan amanah Undang-Undang di Indonesia.

Untuk membangun sistem ekonomi syariah diperlukan kemauan politik pengabdian hukum fiqih dengan penyesuaian terhadap situasi dan kondisi masyarakat Indonesia.

Adsorpsi yang dimiliki harus merupakan ijtihad para fuqaha, ulama dan pemerintahan, sehingga hukum bisa bersifat memaksa sebagai hukum. Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Adapun prinsip-prinsip syariah dalam masalah pertukaran dan kontrak muamalah yang dapat digunakan untuk melakukan tinjauan hukum atas setiap transaksi sepanjang jaman, termasuk era modern kemaslahatan semua pihak diantaranya adalah:³⁰

- a. Kejujuran (amanah) Kata al-amanah yang secara etimologis berarti jujur dan lurus secara terminologis syar'i adalah sesuatu yang harus dijaga dan disampaikan kepada yang berhak menerimanya, dengan demikian kejujuran al-amanah ialah suatu sifat dan sikap yang setia, tulus hati, dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya, baik berupa harta benda, rahasia maupun tugas kewajiban.

³⁰ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2011), hal, 137.

- b. Keadilan ('adalah) Merupakan adil memiliki makna, meletakkan sesuatu pada tempatnya, menempatkan secara proporsional, perlakuan setara sering atau seimbang. dalam Al-Quran kata-kata adil sering dikontradiksikan dengan makna dzulm (dzalim) dan itsm (dosa). Adapun makna keadilan disisi lain dinyatakan sebagai memperlakukan orang lain setara dengan pelaku terhadap diri sendiri, dimana ia berhak mengambil semua yang menjadi haknya dan memberi semua yang menjadi hak orang lain.
- c. Kebenaran (al-shariqah) ialah berlaku benar baik dalam perkataan maupun dalam perbuatan, salah satu yang menentukan status dan kemajuan perorangan dan masyarakat.
- d. Kerelaan ialah dari semua pihak yang terkait dalam setiap transaksi yang dilakukan oleh para pihak haruslah didasarkan pada kesepakatan para pihak tersebut, tiap-tiap pihak rela atas isi perjanjian dan merupakan kehendak bebas sehingga tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu terhadap pihak yang lain, dengan unsur paksaan dan tekanan maka tidak sah, kecuali dalam hal yang bersifat untuk kepentingan publik maupun Negara yang membutuhkan adanya transaksi jual beli barang dan jasa.

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah ketika ingin melakukan jual beli antara kedua belah pihak harus memenuhi beberapa syarat yang sudah ditentukan, dalam pengertian rukun jual beli adalah rukun yang harus wajib dipenuhi apabila salah satu rukun tersebut tidak terpenuhi maka hukum dari jual

beli tersebut tidak sah secara kompilasi hukum ekonomi syariah. Adapun rukun jual beli dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada BAB IV yaitu:³¹

1. Pihak penjual
2. Pihak pembeli
3. Objek

Berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah pada pasal 58 yang bisa menjadi objek daripada jual beli ialah segala bentuk benda baik dari benda bergerak maupun tidak bergerak, benda berwujud dan benda tidak berwujud dan benda tersebut milik sendiri bukan milik orang lain, benda tersebut halal dan bukan barang yang tidak halal.

4. Kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan kedua belah pihak ini dalam pasal 59 dibagi dua bagian yaitu kesepakatan secara tulisan dan secara lisan, dan ditambah dengan perbuatan manusia kesepakatan bisa dilakukan dengan Tindakan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan diantara kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan.

5. Akad

Berdasarkan kompilasi hukum ekonomi syariah seseorang tidak bisa menjadi seorang penjual dan pembeli sekaligus dalam waktu yang bersamaan, maka dari itu untuk melakukan jual beli harus ada pihak penjual dan pihak pembeli.

³¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009) hal, 22.

Selain rukun yang harus dipenuhi bagi mereka yang ingin melakukan jual beli harus memenuhi beberapa hal yang harus dipenuhi yaitu:³²

1) Mumayyiz

Syarat yang pertama yang harus dipenuhi Ketika rukun jual beli terpenuhi, dimana setiap penjual dan pembeli merupakan mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

2) Berakal sehat

Syarat yang kedua yang harus dipenuhi ialah berakal sehat karena jual beli dengan mereka yang tidak sehat akal nya tidak sah, dan melakukan transaksi dengan mereka yang tidak waras.

3) Baligh atau dewasa

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah artian dewasa ialah bagi laki laki sudah berumur 19 tahun dan bagi perempuan sudah berumur 18 tahun, bagi yang melakukan transaksi jual beli dengan mereka yang tidak dewasa dalam kompilasi hukum ekonomi syariah hukumnya tetap sah meskipun anak tersebut tidak izin kepada kedua orangtuanya dan apabila dalam transaksi tersebut mengaitkan dalam nominal jumlah yang sangat besar maka anak tersebut tidak berhak menjadi transaksi jual beli sekalipun mendapatkan izin orangtua.

4) Cakap hukum

³² M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II Bab Bai'*, Jakarta: Kencana, Hal, 24.

Dalam artian cakap hukum adalah mampu melakukan dan bahkan bertindak mana yang memberikan kebaikan dan mana yang menyebabkan kerugian, serta mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, artinya setiap orang bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk namun tidak bisa bertindak baik dan mencegah yang buruk.

Dalam jual beli segala sesuatu itu harus aman dan jelas baik dari segi objek maupun dari segi subjeknya jika dalam objeknya terdapat sesuatu yang tidak halal maka jual beli tersebut sudah jelas tidak sah, namun jika dalam subjeknya yang tidak terpenuhi maka jual beli tidak sah secara hukum, siapapun bisa melakukan perjanjian ataupun transaksi jual beli apabila Syarat objek dan subjeknya terpenuhi, siapapun bisa memberikan syarat tambahan dalam transaksi asal disepakati kedua belah pihak. kompilasi hukum ekonomi syariah tidak membatasi yang menyebabkan tidak sah nya jual beli.

Sama halnya seperti riba yang tidak pernah dijelaskan sampai dimana yang dikatakan dengan batasan riba, begitu juga dengan hal ini tidak dibatasi dari bagian mana saja yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian, jika dalam perjanjian hukum islam menetapkan sesuatu yang harus dipenuhi apabila salah satu tidak terpenuhi maka akan masuk pada unsur gharar karena tidak sesuai dengan perjanjian.

Syarat terjadinya akad merupakan suatu persyaratan yang harus ada agar keberadaan akad diakui oleh syara". Namun jika syarat ini tidak terpenuhi maka

akadnya menjadi batal. Bagian yang termasuk dalam kategori persyaratan ini ialah:³³

- a. Ketentuan umum berupa persyaratan yang terdapat dalam rukun-rukun akad. Karena pada setiap bagian rukun akad ada persyaratan tersendiri yang harus dipenuhi. karena itu jika tidak terpenuhi maka hukumnya batal. Misalnya agar seseorang dapat menjadi aqidain dalam perjanjian, maka harus memenuhi syarat subjek hukum.
- b. Berupa persyaratan tambahan yang harus dipenuhi dalam akad tertentu, misalnya: keberadaan saksi-saksi dalam akad nikah, serah terima akad kebendaan, dan lainlain. Suatu akad dinilai sah oleh syara“ kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara“.

Dalam akad ini akibat hukum yang ditimbulkan berlaku sejak dimulai berlangsungnya akad. Kemudian suatu akad dikatakan tidak sah menurut hukum syara“ apabila sebagian rukun atau syaratnya yang telah ditetapkan tidak terpenuhi. Konsekuensi hukum akad yang tidak sah terbagi menjadi dua, yaitu batal dan fasid. Batal terjadi ketika pada saat mulai berakad sudah tidak sesuai dengan rukun dan syarat yang ditetapkan oleh hukum syara“. Sedangkan fasid berbeda dengan batal, karena batal sejak awal memang sudah tidak sesuai dengan hukum syara.

³³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009) hal, 33.

Berdasarkan hasil penelitian setelah keluarnya Instruksi Presiden nomor 1 tahun 2022 bertambahnya Bpjs bagi pembeli tanah sebagai syarat peralihan hak atas tanah karena jual beli. Bertambahnya Bpjs sebagai syarat jual beli tanah bagi pembeli tanah telah sesuai dengan kompilasi hukum ekonomi syariah dan merupakan jual beli yang sah karena pada Buku II tentang kategori hukum akad, akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan kemudian diperjelas dalam pasal 74 dalam bagian Ba'i bersyarat, dimana jual beli yang menggunakan syarat menguntungkan salah satu pihak maka hukum jual beli dipandang sah dan syaratnya dianggap batal. Karena dalam al-quran tidak mengenal perbedaan antara penjual dengan pembeli karena dihadapan allah penjual dan pembeli mempunyai derajat dan kedudukan yang sama dan yang membedakan antara penjual dan pembeli hanyalah keimanan dan ketaqwaannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan maka peneliti menarik kesimpulan:

1. Praktik jual beli tanah yang dilakukan di Desa Paringgonan dilakukan dengan dua cara yaitu dihadapan kepala desa dan dihadapan Notaris, dihadapan kepala desa Paringgonan sampai sekarang masih belum diberlakukan diantara kedua belah pihak, kemudian ketika melakukan pembuktian di hadapan kepala desa juga belum termasuk dalam syarat jual beli tanah, pada tahap pemberian akta jual beli tanah dari camat juga belum memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat jual beli tanah, pada saat proses untuk mendapatkan sertifikat tanah, peralihan hak atas tanah karena jual beli dihadapan notaris pihak BPN memberlakukan Bpjs Kesehatan sebagai syarat untuk mendapatkan sertifikat tanah. Apabila si pembeli tidak melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan maka sertifikat tidak dapat diambil sehingga sama halnya dengan tidak terjadi transaksi jual beli tanah diantara kedua belah pihak. Kemudian dalam pemberlakuan Bpjs Kesehatan sebagai syarat transaksi jual beli tanah yang sudah dilakukan tidak melibatkan kedua belah pihak sehingga tidak adanya keadilan. Sedangkan dalam hal hukum harus mencapai keadilan, dalam konteks ini keadilan hukum masih belum tercapai dikarenakan pemberlakuannya masih pada pembeli saja,
2. Dalam Tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah Praktik jual beli tanah tanpa setelah keluarnya Instruksi Presiden nomor 1 tahun 2022

bertambahnya Bpjs pembeli tanah sebagai syarat peralihan hak atas tanah karena jual beli. bagi pembeli tanah telah sesuai dengan kompilasi hukum ekonomi syariah dan merupakan jual beli yang sah karena pada Buku II tentang kategori hukum akad, akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan kemudian diperjelas dalam pasal 74 dalam bagian Ba'i bersyarat, dimana jual beli yang menggunakan syarat menguntungkan salah satu pihak maka hukum jual beli dipandang sah dan syaratnya dianggap batal

B. Saran

Adapun saran yang dapat peneliti berikan setelah melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Peneliti menyarankan agar ada sosialisasi dari pihak pemerintahan \ yang menjelaskan kepada masyarakat akibat dari tanah yang tidak didaftarkan di PPAT tidak sepenuhnya miliknya, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap.
2. Dan juga PPAT menjelaskan kepada masyarakat penyebab dari bertambahnya syarat jual beli tanah bagi pembeli tanah agar masyarakat dapat mengerti betapa pentingnya mendaftarkan hak atas tanah di depan PPAT.
3. Dan kepada masyarakat terutama agar segera mengurus kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial sebagai wujud tindakan mempertahankan program jaminan kesehatan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Sumber Buku

- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Anselm Strauus dan Juliet Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-undang-Pokok Agraria isi dan pelaksanaanya Edisi Revisi*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Nasrun harun. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2011.
- Rudi M Tambunan, *Pedoman Penyusunan Standar Operating Prosedur*, Bandung: Maisates Publishing, 2013.
- Radit, Yudistia. *Panduan Tata Cara Daftar Bpjs Kesehatan Online dan Syarat-Syaratnya*, Yogyakarta: Shafa Media, 2014.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Perss.
- Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif* Bandung: Alvabeta, 2010.
- Sukur Kolil, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Pustaka Media, 2006.
- Urip Santosa, *Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Atas Satuan Rumah*, Jakarta: Grasindo, 2017.
- Zaeni Asyhadi, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Perss, 2008.

B. Sumber Jurnal

- Dian Eka Wati, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak atas tanah Di Indonesia" Dalam *Jurnal Abdi Masyarakat* Vol. 2, No. 1, 2021.
- Ika Widiastuti, Pelayanan Badan penyelenggara Jaminan Sosial Bpjs Kesehatan Di jawa Barat. (2017) *Public Inspiration Jurnal administrasi Publik*, 91.
- Sandra Dewi Atika, *Peralihan Hak atas tanah Terhadap Proses Jual Beli*, *Jurnal Institusi Politeknik Ganessa Medan Juripol*, Vol 04, No.02, 2021.

Ihdi, Aini, "ANALISIS PELAKSANAAN GADAI TANAH PERTANIAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 56 PRP TAHUN 1960 TENTANG PENETAPAN LUAS TANAH PERTANIAN" 6, no. 1 (2020).

shofwan Azmi, "Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf." *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 3 (2020).

Ahmad Rajab, "Pemanfaatan Gadai Lahan Sawit ditinjau dari KHES," *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 3 (2020).

Inim Roah, dan Dahliati Simanjuntak. "Konsep Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Gaji Buruh Di Desa Sawah Mudik Kecamatan Ranah Batahan." *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 6 (2022).

Aqris Syaid, "PEMBERLAKUAN INPRES NO. 1 TAHUN 2022 TENTANG OPTIMALISASI PELAKSANAAN PROGRAM JAMINAN KESEHATAN NASIONAL DALAM RANGKA MENYEHATKAN BPJS KESEHATAN." *Jurnal Hukum to-ra : Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat* 9, no. 1 (2023).

C. Sumber Skripsi

Era Mulia, 2020, Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Bandar Hapinis Kecamatan Muara Batang Toru Kabupaten Tapanuli Selatan, *Skripsi*, Padangsidimpuan: IAIN Padangsidimpuan.

Zuhria Ramadani Hasibuan, 2021, Tinjauan Hukum Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Desa Sibuhuan Julu Kecamatan Barumon Kabupaten Padang Lawas), *Skripsi*, Pekanbaru: Universitas Islam Riau.

D. Sumber Rujukan

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Padangsidimpuan: IAIN Padangsidimpuan, 2020.

Ketua Lembaga Penjaminan Mutu, *Pedoman Penulisan Skripsi Dan Tesis*, Padangsidimpuan: Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary, 2022.

Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2020

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Peralihan hak atas tanah di hadapan notaris



Diskusi bersama pegawai notaris arrahmadhani



DAFTAR WAWANCARA DAN DAFTAR DISKUSI

- A. Pertanyaan kepada penjual tanah
 - a. Bagaimana transaksi jual beli tanah yang dilakukan ?
 - b. Apa saja syarat transaksi jual beli tanah ?
 - c. Apa saja syarat yang dibutuhkan saat peralihan hak atas tanah di depan notaris ?
- B. Pertanyaan kepada pembeli tanah
 - a. Bagaimana transaksi jual beli tanah yang dilakukan ?
 - b. Apa saja syarat transaksi jual beli tanah ?
 - c. Apa saja syarat yang dibutuhkan saat peralihan hak atas tanah di depan notaris ?
- C. Pertanyaan kepada kepala desa
 - a. Bagaimana prosedur jual beli tanah yang dilakukan di desa paringgonan jae ?
 - b. Apa saja syarat transaksi jual beli tanah ?
 - c. Apa saja kewenangan dari kepala desa dalam transaksi jual beli tanah ?
 - d. Apakah instruksi presiden nomor 1 tahun 2022 sudah diberlakukan di desa paringgonan jae ?
- D. Pertanyaan kepada notaris
 - a. Bagaimana transaksi jual beli tanah yang dilakukan ?
 - b. Apa saja syarat transaksi jual beli tanah ?
 - c. Apa saja syarat yang dibutuhkan saat peralihan hak atas tanah di depan notaris ?
 - d. Apakah instruksi presiden nomor 1 tahun 2022 sudah di berlakukan ?
 - e. Bagaimana kekuatan hukum Bpjs sebagai syarat jual beli tanah ?
 - f. Bagaimana jika pembeli tidak melampirkan fotocopy Bpjs Kesehatan ?