

TINJAUAN YURIDIS ATAS PENGERTIAN DAN GOLONGAN RUMAH NEGARA



<http://pblbanten.blogspot.co.id>¹

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan undang-undang, telah diatur mengenai perumahan dan kawasan pemukiman untuk menjamin hak bertempat tinggal setiap orang sebagai kebutuhan dasar. Pemerintah dan DPR telah mengatur hal tersebut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dalam perkembangannya kemudian diatur dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di dalam undang-undang tersebut telah diatur mengenai hal-hal yang terkait dengan rumah yang dikuasai oleh Negara.

Lebih lanjut mengenai perumahan yang dikuasai oleh Negara, antara lain telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara. Secara lebih teknis juga telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara, yang antara lain mengatur mengenai persyaratan penghunian Rumah Negara. Berdasarkan uraian di atas dapat

¹<http://pblbanten.blogspot.co.id/2016/04/persyaratan-pengurusan-rumah-negara.html>

dilakukan kajian yuridis normatif terkait dengan pengertian dan golongan Rumah Negara.

II. PERMASALAHAN

Apakah yang dimaksud dengan pengertian Rumah Negara dan jenis/status golongannya berdasarkan peraturan perundang-undangan?

III. PEMBAHASAN

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, khusus untuk hal-hal yang terkait dengan PNS, Pemerintah telah mengatur mengenai pengadaan, penghunian, pengelolaan dan pengalihan status dan hak atas rumah yang dikuasai Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 (selanjutnya disebut dengan PP Rumah Negara).

Istilah “rumah negara” sebenarnya telah ada sebelum PP Rumah Negara ditetapkan, namun demikian dalam penyebutannya ada beberapa istilah yaitu disebut dengan “rumah negeri” atau “rumah dinas”². Pasal 1 angka 1 PP Rumah Negara telah mendefinisikan apa yang dimaksud dengan Rumah Negara sebagai berikut:

“Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri”.

Selanjutnya untuk status atau golongan Rumah Negara telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Rumah Negara, yang menyebutkan bahwa *“Untuk menentukan golongan rumah negara dilakukan penetapan status rumah negara sebagai Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan Rumah Negara Golongan III”.*

² Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara menyatakan bahwa *“Semua peristilahan rumah negeri atau rumah dinas yang termuat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dibaca Rumah Negara.”*

Definisi masing-masing golongan yaitu sebagaimana telah didefinisikan dalam Pasal 1 angka 5, angka 6 dan angka 7 PP Rumah Negara beserta dengan penjelasannya:

5. *Rumah Negara Golongan I adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut, serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut;*
6. *Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara;*
7. *Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya;*

Penjelasan Pasal 1

Angka 5

Rumah Negara Golongan I dapat disebut sebagai rumah jabatan.

Angka 6

Rumah Negara Golongan II dapat disebut sebagai rumah instansi.

Angka 7

Cukup jelas.

Penetapan status Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II dilakukan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan yang memiliki kewajiban untuk menetapkan status rumah negara yang berada dibawah kewenangannya. Adapun yang dimaksud dengan “pimpinan instansi” yang bersangkutan adalah Menteri, Ketua Lembaga Tertinggi dan Tinggi Negara, Ketua Lembaga Departemen/Non Departemen yang setingkat dengan Menteri. Sedangkan penetapan status Rumah Negara Golongan III dilakukan oleh Menteri (dalam hal ini berdasarkan Pasal 1 angka 4 PP Rumah Negara adalah menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum).³

Subyek-subyek hukum yang dapat menghuni Rumah Negara adalah pejabat atau pegawai negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 7 PP Rumah Negara yang menyatakan “*Penghunian Rumah Negara hanya dapat diberikan kepada Pejabat atau Pegawai Negeri*”. Pejabat atau Pegawai Negeri yang memanfaatkan fasilitas Rumah Negara harus memperhatikan syarat-syarat

³ Pasal 12 ayat (2), ayat (2a), dan ayat (3) PP Rumah Negara beserta penjelasannya.

penghunian sebagaimana diatur dalam Pasal 8 PP Rumah Negara sebagai berikut:

- (1) Untuk dapat menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 harus memiliki Surat Izin Penghunian.
- (2) Surat Izin Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang pada instansi yang bersangkutan.
- (3) Pemilik Surat Izin Penghunian wajib menempati Rumah Negara selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak Surat Izin Penghunian diterima.
- (4) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut oleh Menteri.

Secara lebih teknis mengenai persyaratan penghunian Rumah Negara telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara, antara lain dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 9

Persyaratan penghunian Rumah Negara Golongan I sebagai berikut:

- a. Menduduki jabatan di lingkungan instansi yang bersangkutan sesuai dengan tersedianya rumah jabatan dilingkungan instansi tersebut;
- b. Mendapatkan surat izin penghunian dari Pimpinan Instansi atau pejabat yang ditunjuk olehnya;
- c. Membuat surat pernyataan untuk mentaati kewajiban dan larangan; dan
- d. Untuk rumah negara yang berbentuk rumah susun sudah mempunyai perhimpunan penghuni rumah susun yang ditetapkan Pimpinan Instansi.

Pasal 10

Persyaratan penghunian Rumah Negara Golongan II sebagai berikut:

- a. Berstatus pegawai negeri;
- b. Mendapatkan surat izin penghunian dari Pejabat Eselon I atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Membuat surat pernyataan untuk mentaati kewajiban dan larangan;
- d. Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan peraturan yang berlaku;
- e. Tidak sedang menghuni Rumah Negara Golongan II lainnya atau Rumah Negara Golongan III atas nama suami-isteri; dan

- f. Untuk rumah negara yang berbentuk rumah susun sudah mempunyai perhimpunan penghuni yang ditetapkan Pimpinan Instansi.

Pasal 11

Persyaratan penghunian Rumah Negara Golongan III sebagai berikut:

- a. *Pegawai negeri, pensiunan pegawai negeri, janda/duda pegawai negeri janda/duda pahlawan, pejabat negara atau janda/duda pejabat negara. Dalam hal penghuni telah meninggal dunia, surat izin penghunian diberikan kepada anak sah yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Mendapatkan surat izin penghunian dari Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan atau pejabat yang ditunjuk, atau Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi rumah negara untuk rumah negara yang terletak di luar DKI Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi;*
- c. *Membuat surat pernyataan untuk mentaati kewajiban dan larangan;*
- d. *Belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan peraturan yang berlaku;*
- e. *Tidak menghuni Rumah Negara Golongan II lainnya;*
- f. *Untuk rumah negara yang berbentuk rumah susun sudah mempunyai perhimpunan penghuni yang ditetapkan Pimpinan Instansi.*

Dalam hal pejabat atau pegawai negeri yang memanfaatkan Rumah Negara yang berstatus suami-istri, dapat menggunakan fasilitas Rumah Negara dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 PP Rumah Negara sebagai berikut:

- (1) *Suami dan istri yang masing-masing berstatus Pegawai Negeri, hanya dapat menghuni satu Rumah Negara.*
- (2) *Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat diberikan apabila suami dan istri tersebut bertugas dan bertempat tinggal di daerah yang berlainan.*
- (3) *Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri.*

Penghuni yang memanfaatkan fasilitas Rumah Negara selain menikmati hak untuk tinggal dalam rumah sebagai sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugasnya, juga memiliki kewajiban serta terdapat larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 PP Rumah Negara sebagai berikut:

- (1) *Penghuni Rumah Negara wajib:*
 - a. *membayar sewa rumah;*
 - b. *memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.*
- (2) *Penghuni Rumah Negara dilarang:*
 - a. *menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;*
 - b. *mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;*
 - c. *menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya.*
- (3) *Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri.*

Penghunian Rumah Negara oleh Pejabat atau Pegawai Negeri dapat dilakukan pengalihan status dan hak atas Rumah Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (Pengalihan Status) dan Pasal 16 (Pengalihan Hak) PP Rumah Negara sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) *Rumah negara yang dapat dialihkan statusnya hanya Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III.*
- (2) *Rumah Negara Golongan II dapat ditetapkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan I untuk memenuhi kebutuhan Rumah Jabatan.*
- (3) *Rumah Negara Golongan II yang berfungsi sebagai mess/asrama sipil dan ABRI tidak dapat dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III.*
- (3a) *Rumah Negara Golongan I yang golongannya tidak sesuai lagi karena adanya perubahan organisasi atau sudah tidak memenuhi fungsi yang ditetapkan semula, dapat diubah status golongannya menjadi Rumah Negara Golongan II setelah mendapat pertimbangan Menteri;*
- (4) *Rumah Negara Golongan II yang akan dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berdiri di atas tanah pihak lain, hanya dapat dialihkan status golongannya dari golongan II menjadi golongan III setelah mendapat izin dari pemegang hak atas tanah;*
- (4a) *Pengalihan status rumah negara yang berbentuk rumah susun dari golongan II menjadi golongan III dilakukan untuk satu blok rumah susun yang status tanahnya sudah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku;*
- (5) *Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan status sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (3a), (4), dan (4a) diatur dengan Peraturan Presiden.*

Pasal 16

- (1) *Rumah Negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara Golongan III.*
- (2) *Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta atau tidak beserta tanahnya hanya dapat dialihkan haknya kepada penghuni atas permohonan penghuni.*
- (3) *Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya.*

- (4) *Suami dan istri yang masing-masing mendapat izin untuk menghuni Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat diberikan kepada salah satu dari suami dan istri yang bersangkutan.*

Pejabat atau Pegawai Negeri yang dapat melakukan pengalihan hak atas Rumah Negara yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 17 PP Rumah Negara sebagai berikut:

- (1) *Penghuni Rumah Negara Golongan III yang dapat mengajukan permohonan pengalihan hak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:*
1. *Pegawai Negeri:*
 - a. *mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;*
 - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
 - c. *belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 2. *Pensiunan Pegawai Negeri:*
 - a. *menerima pensiun dari Negara;*
 - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
 - c. *belum pernah dengan jalan/cara apapun memperoleh/membeli rumah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
 3. *Janda/duda Pegawai Negeri:*
 - a. *masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara, yang:*
 - 1) *almarhum suaminya/istrinya sekurang-kurangnya mempunyai masa kerja 10 (sepuluh) tahun pada Negara, atau*
 - 2) *masa kerja almarhum suaminya/istrinya ditambah dengan jangka waktu sejak yang bersangkutan menjadi janda/duda berjumlah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;*
 - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
 - c. *belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
 4. *Janda/duda Pahlawan, yang suaminya/istrinya dinyatakan sebagai pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku:*
 - a. *masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;*
 - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
 - c. *belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
 5. *Pejabat Negara atau Janda/Duda Pejabat Negara:*
 - a. *masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;*
 - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*

- c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Apabila penghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meninggal dunia, maka pengajuan permohonan pengalihan hak atas rumah negara dapat diajukan oleh anak sah dari penghuni yang bersangkutan.
- (3) Apabila pegawai/penghuni yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meninggal dan tidak mempunyai anak sah, maka rumah negara kembali ke Negara.

Lebih lanjut untuk melaksanakan beberapa ketentuan dalam PP Rumah Negara, telah ditetapkan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Definisi atau pengertian mengenai Rumah Negara, Rumah Negara Golongan I, dan sebagainya yang digunakan dalam Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 selaras dengan yang terdapat dalam PP Rumah Negara.

Sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman). Namun demikian pencabutan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tidak serta merta mencabut peraturan pelaksanaannya. Dalam teori ilmu perundang-undangan menyatakan, apabila terdapat pencabutan suatu peraturan, maka tidak serta merta ikut mencabut peraturan pelaksanaannya, sehingga masih tetap berlaku sampai dengan dinyatakan dicabut oleh peraturan penggantinya.

Mengenai definisi Rumah Negara, dalam Pasal 1 angka 12 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat perubahan, namun substansinya dapat disimpulkan tetap sama, sebagai berikut:

“Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri”.

Selain definisi di atas, dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman juga terdapat bagian-bagian yang mengatur terkait dengan Rumah Negara, antara lain dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 41

- (1) Pembangunan rumah negara dilakukan untuk mewujudkan ketertiban penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara.*
- (2) Pembangunan rumah negara diselenggarakan berdasarkan pada tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri di atas tanah yang sudah jelas status haknya.*
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

Pasal 51

- (1) Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.*
- (2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.*
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

Berdasarkan uraian di atas, bahwa terkait dengan definisi, persyaratan, penggolongan, kewajiban dan larangan penghuni Rumah Negara telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005; Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara; dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.

IV. PENUTUP

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Sedangkan definisi berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Rumah Negara yaitu Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.
2. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005, bahwa status Rumah Negara terdapat 3 golongan, yaitu Rumah Negara Golongan I (rumah jabatan), Rumah Negara Golongan II (rumah instansi), dan Rumah Negara Golongan III. Sebelum PP Rumah Negara ditetapkan, terdapat istilah “rumah negeri” atau “rumah dinas”, selanjutnya berdasarkan PP Rumah Negara dibaca dengan sebutan Rumah Negara. Mengenai persyaratan Penghunian Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan Rumah Negara Golongan III diatur dalam Pasal 9, 10, dan 11 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005.

Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.

Penulis :

Tim JDIH BPK Perwakilan Provinsi Bengkulu

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum adalah bersifat umum dan normatif serta disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi/lembaga.