

## PENGALIHAN STATUS RUMAH NEGARA



*pblbanten.blogspot.com*

### 1. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan pemukiman yang layak, termasuk untuk Pegawai Negeri dan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Negara. Pelaksanaan tugas Pegawai Negeri yang tidak selalu ditempatkan di daerah asal, dan demi meningkatkan kinerja Pegawai Negeri, maka Pemerintah memberikan fasilitas berupa Rumah Negara.

Rumah Negara ini diberikan kepada Pegawai Negeri dan Pejabat Pemerintah atau Pejabat Negara. Apabila yang bersangkutan tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Pemerintah atau Pejabat Negara, maka Rumah Negara tersebut dikembalikan kepada instansinya.<sup>1</sup> Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai Rumah Negara dan Pengalihan Status Rumah Negara, maka dalam Tulisan Hukum ini akan dibahas mengenai Pengalihan Status Rumah Negara.

---

<sup>1</sup>Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

## 2. PERMASALAHAN

1. Apa yang dimaksud dengan Rumah Negara?
2. Bagaimana tata cara pengalihan status Rumah Negara?

## 3. PEMBAHASAN

### 3.1 Rumah Negara

Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN, adalah semua barang yang dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Pegawai Negeri Sipil adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat tertentu, diangkat sebagai Pegawai Aparatur Sipil Negara (ASN) secara tetap oleh pejabat pembina kepegawaian untuk menduduki jabatan pemerintahan.<sup>4</sup> Pengadaan Rumah Negara dapat dilakukan dengan cara pembangunan, pembelian, dan tukar menukar, tukar bangun atau hibah.<sup>5</sup>

Terdapat beberapa golongan Rumah Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, yaitu:

a. Rumah Negara Golongan I

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.<sup>6</sup>

b. Rumah Negara Golongan II

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.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup>Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.

<sup>3</sup>Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara

<sup>4</sup>Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara.

<sup>5</sup>Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

<sup>6</sup>Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

<sup>7</sup>Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

c. Rumah Negara Golongan III

Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya.<sup>8</sup>

Terdapat kewajiban dan larangan terkait penghunian Rumah Negara. Penghuni Rumah Negara wajib:<sup>9</sup>

- a. Membayar sewa rumah;
- b. Memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.

Penghuni Rumah Negara dilarang:<sup>10</sup>

- a. Menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain;
- b. Mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah;
- c. Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya.

### 3.2 Pengalihan Status Rumah Negara

Penetapan Status Rumah Negara adalah keputusan yang menetapkan status golongan Rumah Negara ke dalam Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, atau Rumah Negara Golongan III yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta tanahnya.<sup>11</sup> Rumah Negara terdiri atas Rumah Negara Golongan I, Golongan II dan Golongan III. Pengalihan Status Rumah Negara adalah perubahan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III, atau perubahan status Rumah Negara Golongan I menjadi Rumah Negara Golongan II atau sebaliknya yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta tanahnya kepada penghuni dengan cara sewa beli.<sup>12</sup> BMN berupa Rumah Negara dapat dilakukan alih status penggunaan.<sup>13</sup>

Alih status penggunaan:

- a. Antar Pengguna Barang untuk Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II;

---

<sup>8</sup>Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

<sup>9</sup>Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

<sup>10</sup>Pasal 10 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

<sup>11</sup>Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

<sup>12</sup>Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

<sup>13</sup>Pasal 9 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.

- b. Dari Pengguna Barang kepada Pengguna Barang Rumah Negara Golongan III, untuk Rumah Negara Golongan II yang akan dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III; atau
- c. Dari Pengguna Barang Rumah Negara Golongan III kepada Pengguna Barang, untuk Rumah Negara Golongan III yang telah dikembalikan status golongannya menjadi Rumah Negara Golongan II;

dilakukan setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Pengelola Barang.<sup>14</sup>

Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III wajib memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Umur Rumah Negara paling singkat 10 (sepuluh) tahun sejak dimiliki oleh negara atau sejak ditetapkan perubahan fungsinya sebagai Rumah Negara;
- b. Status hak atas tanahnya sudah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Rumah dan tanah tidak dalam keadaan sengketa berdasarkan surat pernyataan dari instansi yang bersangkutan;
- d. Penghuninya telah memiliki masa kerja sebagai Pegawai Negeri paling singkat 10 (sepuluh) tahun;
- e. Penghuni rumah memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) yang sah dan suami atau istri yang bersangkutan belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. Penghuni menyatakan bersedia mengajukan permohonan Pengalihan Hak Rumah Negara paling singkat 1 (satu) tahun terhitung sejak rumah tersebut menjadi Rumah Negara Golongan III dengan ketentuan: karena kelalaian mengajukan permohonan tersebut, kepada penghuni dikenakan sanksi membayar sewa 2 (dua) kali dari sewa setiap bulannya yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- g. Untuk Rumah Negara yang berbentuk Rumah Susun, sudah mempunyai perhimpunan penghuni yang ditetapkan Pimpinan Instansi.

Pengalihan status Rumah Negara diatur dalam Pasal 8 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan

---

<sup>14</sup>Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.

<sup>15</sup>Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Adapun yang diatur dalam Pasal 8 adalah:

- (1) Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III dilakukan berdasarkan permohonan penghuni.
- (2) Penghuni mengajukan usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III kepada pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk pada instansi yang bersangkutan.
- (3) Pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk melakukan kajian terhadap usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan memperhatikan:
  - a. Statistik Rumah Negara yang ada;
  - b. Jumlah Rumah Negara;
  - c. Analisis kebutuhan Rumah Negara.
- (4) Pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk menyampaikan hasil kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pimpinan Instansi dengan melampirkan dokumen:
  - a. Salinan keputusan Penetapan Status Rumah Negara Golongan II;
  - b. Salinan Surat Izin Penghunian (SIP) Rumah Negara Golongan II;
  - c. Surat keterangan status kepegawaian
- (5) Berdasarkan kajian yang dilakukan pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pimpinan Instansi yang bersangkutan mempertimbangkan usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta tanahnya menjadi Rumah Negara Golongan III.
- (6) Pimpinan Instansi memberikan persetujuan secara tertulis atas usul Pengalihan Status Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Dalam hal Pimpinan Instansi menolak usul Pengalihan Status Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka penolakan tersebut disampaikan kepada pemohon dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) bulan dengan disertai alasan penolakan.
- (8) Dalam hal usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa Rumah Susun, maka Pengalihan Status Rumah Negara tersebut diusulkan untuk satu Blok Rumah Susun.

Selain perubahan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III, perubahan Status Rumah Negara juga dapat dilakukan terhadap Rumah Negara Golongan I. Rumah Negara Golongan I dapat dirubah statusnya menjadi Rumah Negara Golongan II. Perubahan status Rumah Negara Golongan I menjadi Golongan II diatur dalam Pasal 11 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Syarat untuk dapat dilakukan perubahan status dari Rumah Negara Golongan I menjadi Rumah Negara Golongan II adalah:

- a. Adanya perubahan atau penggabungan organisasi; dan/atau
- b. Sudah tidak memenuhi fungsi sebagaimana ditetapkan semula.<sup>16</sup>

Pimpinan instansi yang bersangkutan dapat melakukan perubahan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan I untuk memenuhi kebutuhan rumah jabatan dengan ketentuan harus secara teknis memenuhi syarat sebagai rumah jabatan berdasarkan tipe dan kelas Rumah Negara, serta tersedia rumah pengganti.<sup>17</sup> Keputusan Penetapan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan I tembusannya disampaikan kepada Menteri dan Menteri Keuangan.<sup>18</sup>

#### **4. PENUTUP**

Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri. Pegawai Negeri Sipil adalah warga negara Indonesia yang memenuhi syarat tertentu, diangkat sebagai Pegawai ASN secara tetap oleh pejabat pembina kepegawaian untuk menduduki jabatan pemerintahan. Terdapat tiga golongan Rumah Negara, yaitu Rumah Negara Golongan I, II, dan III.

Status Rumah Negara dapat dialihkan, seperti Rumah Negara Golongan II dapat dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III, dan Rumah Negara Golongan II dapat dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan I sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengenai tata cara pengalihan status Rumah Negara, diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara dan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

---

<sup>16</sup>Pasal 11 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

<sup>17</sup>Pasal 12 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

<sup>18</sup>Pasal 12 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.

### **Penulis:**

Tim UJDIH BPK Perwakilan Bali

### ***Disclaimer:***

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