



Frequently Asked Question (FAQ)

PENGERTIAN RUMAH NEGARA

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;

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);

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.

PENGERTIAN DAN PERSYARTAN RUMAH NEGARA GOLONGAN I

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;

Persyaratan penghunian Rumah Negara Golongan I sebagai berikut: a. Menduduki jabatan di lingkungan instansi yang bersangkutan sesuai dengan tersedianya rumah jabatan di lingkungan 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.

PENGERTIAN DAN PERSYARTAN RUMAH NEGARA GOLONGAN II

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;

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

PENGERTIAN DAN PERSYARTAN RUMAH NEGARA GOLONGAN III

Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya;

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.

PENGERTIAN PENETAPAN STATUS GOLONGAN III

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).

PENGERTIAN PENETAPAN SIP (Surat Ijin Penghunian) GOLONGAN III

Pasal 8 ayat 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 menyatakan penghunian rumah Negara oleh pejabat dan PNS harus dilakukan berdasarkan Surat Izin Penghunian (SIP) yang diberikan oleh pejabat yang berwenang. SIP tersebut diberikan oleh Pimpinan Instansi atau pejabat yang ditunjuk setelah calon penghuni mengajukan permohonan dan wajib menandatangani suatu pernyataan untuk menaati kewajiban dan larangan penghunian rumah Negara.

PENGERTIAN PENETAPAN SEWA RUMAH NEGARA GOLONGAN III

Setiap penghuni Rumah Golongan III dengan status Sewa memiliki SK (surat kuasa) Golongan III dan SIP (surat ijin penghunian) wajib melakukan pembayaran Sewa Rumah Negara Golongan III selama 10 tahun, Sesuai yang telah ditetapkan pada saat pengukuran dan taksiran rumah negara oleh panitia penaksir yang dibuat oleh Menteri Pekerjaan Umum.

PENGERTIAN PENETAPAN SEWA BELI RUMAH NEGARA GOLONGAN III

Setiap penghuni Rumah Negara Golongan III dengan status Sewa Beli memiliki Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Golongan III wajib melakukan pembayaran Sewa Beli Rumah Negara Golongan III selama 20 tahun sesuai hasil taksiran oleh panitia penaksir yang dibentuk oleh Menteri Pelkerjaan Umum;

Sesuai ketentuan Pasal 19, PP 31/M/2005 berbunyi sebagai berikut :

- (1) Penghuni rumah negara yang dalam proses sewa beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dibebaskan dari kewajiban pembayaran sewa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a;
- (2) Penghunian atas rumah negara yang dalam proses sewa beli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diserahkan sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain oleh penghuni setelah mendapat izin Menteri.

PENGERTIAN PENETAPAN PELEPASAN HAK MILIK RUMAH NEGARA GOLONGAN III

Bab VI angka romawi IV. Nomor 4. Tata Cara Pengalihan Hak Rumah Negara poin 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008, Setelah pihak kedua melunasi angsuran sampai dengan angsuran yang terakhir dan memenuhi jangka paling cepat 5 (lima) tahun sejak penandatanganan Surat Perjanjian Sewa Beli, maka Kepala Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi rumah negara bersangkutan menyampai-kan tanda bukti pelunasan tersebut kepada Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan, Direktorat Jenderal Cipta Karya;

Berdasarkan tanda bukti pelunasan tersebut, maka Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan, Direktorat Jenderal Cipta Karya mengeluarkan Surat Keputusan Penyerahan Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanah;

Menteri Pekerjaan Umum dalam hal ini Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan Direktorat Jenderal Cipta Karya/Kepala Dinas Pekerjaan Umum Provinsi/Dinas Teknis Provinsi yang membidangi rumah negara menyampaikan daftar Rumah Negara Golongan III yang telah diserahkan hak milik dan pelepasan hak atas tanahnya kepada Menteri Keuangan dalam hal ini Direktur Jenderal Kekayaan Negara atau Pejabat yang ditunjuk untuk dihapuskan dari Daftar Barang Milik Negara.