

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### ***5.1. Kesimpulan***

Berdasarkan pembahasan yang terdapat dalam Bab IV, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Koherensi antara hak bertempat tinggal dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur rumah negara dapat dilihat pertama-tama dalam UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hak bertempat tinggal atau disebut pula hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia yang menimbulkan kewajiban pada negara untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya agar tetap dapat hidup sesuai kodratnya. Perwujudan kewajiban negara dalam melindungi, menghormati dan melaksanakan hak bertempat tinggal diatur melalui UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal tersebut memperlihatkan adanya koherensi antara hak bertempat tinggal. Hak bertempat tinggal diatur dalam konstitusi pasal 28 huruf H ayat 1 yang melatarbelakangi dibuatnya UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dapat dilihat dalam konsideran mengingat.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur<sup>97</sup>.

---

<sup>97</sup> Lihat pasal 19 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Koherensi hak bertempat tinggal dalam PP No.40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara yang mengalami perubahan beberapa pasal melalui PP No.31 Tahun 2005 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara memperlihatkan adanya perluasan hak bertempat tinggal. Hal tersebut dapat dilihat dalam perubahan pasal 15 PP No.31 Tahun 2005 bahwa Rumah Negara Golongan I mempunyai hak untuk mengalihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan II, sebelumnya dalam pasal 15 PP No.40 Tahun 1994 dinyatakan tegas bahwa Rumah Negara Golongan I tidak dapat dialihkan statusnya. Pengalihan status Rumah Negara Golongan I menjadi Rumah Negara Golongan II mempunyai pengaruh apabila Rumah Negara telah berstatus Rumah Negara Golongan II maka penghuni rumah negara tersebut mempunyai kemungkinan untuk mengalihkan statusnya ke Rumah Negara Golongan III dan mempunyai kesempatan untuk mengalihkan hak atas rumah negaranya. Peraturan-peraturan tersebut memperlihatkan koherensi mengenai hak bertempat tinggal karena memberikan kesempatan bagi penghuni rumah negara untuk secara aktif memiliki rumah negara tersebut dengan mengajukan permohonan pengalihan hak atas rumah negara.

Rumah Negara diatur pula dalam Peraturan Presiden No.11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan 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 ; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara. Peraturan-peraturan tersebut mengatur hal yang sama yaitu meliputi Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara. Peraturan-peraturan tersebut memperlihatkan koherensi mengenai hak bertempat tinggal karena memberikan kesempatan bagi penghuni rumah negara

untuk secara aktif memiliki rumah negara tersebut dengan mengajukan permohonan pengalihan hak atas rumah negara.

Koherensi hak bertempat tinggal dapat ditemukan pula pada terdapat Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri Sebagai Undang-Undang yang statusnya tidak diketahui atau dalam website peraturan adalah strip (-) yang ditafsirkan masih berlaku. Koherensi tersebut ditemukan karena UU tersebut mengatur mengenai penjualan rumah negeri kepada pegawai negeri sehingga pegawai negeri mempunyai tempat tinggal secara berkelanjutan.

2. Dalam rangka implementasi hak bertempat tinggal, penghuni rumah negara dapat mengajukan permohonan kepemilikan atas rumah negara yang dihuni. Berdasarkan peraturan-peraturan mengenai rumah negara, pengajuan kepemilikan rumah negara dapat dilakukan dengan pengalihan hak atas rumah negara dengan cara sewa beli. Pengalihan Hak Rumah Negara adalah penjualan Rumah Negara Golongan III yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta tanahnya kepada penghuni dengan cara sewa beli. Sehingga penghuni rumah negara yang dapat mempertahankan hak bertempat tinggal yang berasaskan kelestarian dan keberlanjutan dapat dilakukan oleh penghuni rumah negara Golongan III. Namun bagi rumah negara golongan I dan II tetap diberikan kesempatan untuk mengajukan kepemilikan hak atas rumah negara dengan melakukan terlebih dahulu pengalihan status menjadi golongan III dan memenuhi beberapa syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai rumah negara.
3. Dalam prakteknya banyak terjadi permasalahan mengenai implementasi hak bertempat tinggal yaitu karena tindakan pengosongan rumah negara. Hal tersebut menyebabkan pentingnya perlindungan hukum bagi penghuni

rumah negara atas tindakan pengosongan rumah negara yang sedang dihuni. Perlindungan hukum dalam hak bertempat tinggal ini mengacu pada perlindungan hukum yang represif karena perlindungan hukum tersebut difokuskan pada penghuni rumah negara sebagai warga negara yang mempunyai hak dasar yang salah satunya hak bertempat tinggal dalam rumah negara.

Dalam hal pengosongan rumah negara tidak dapat dilakukan sewenang-wenang namun harus sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam peraturan mengenai rumah negara. Pengosongan rumah negara diawali dengan Pencabutan Surat Izin Penghunian rumah negara dilakukan setelah diadakan penelitian dan pemeriksaan sehingga cukup bukti adanya pelanggaran ketentuan persyaratan penghunian rumah negara.

Perlindungan hukum bagi penghuni rumah negara ada selama Surat Izin Penghunian rumah negara masih aktif sementara apabila tidak aktif penghuni rumah negara mempunyai hak untuk mengajukan pengalihan hak atas rumah negara sesuai dengan syarat-syarat yang berlaku.

Dalam perlindungan hukum tersebut pihak-pihak yang bersangkutan yang dalam hal ini adalah negara dan penghuni rumah negara mempunyai masing-masing hak dan kewajiban yang apabila dilanggar menimbulkan akibat hukum. Penghuni rumah negara yaitu pegawai negeri dan pejabat mempunyai hak bertempat tinggal yang dalam peraturan rumah negara disebut sebagai hak penghunian rumah negara. Hak penghunian tersebut apabila penghuni rumah negara menghuni sesuai dengan prosedur-prosedur hukum yang berlaku maka rumah negara dapat dimiliki sebagai hak milik. Hal tersebut menyebabkan hak bertempat tinggal memenuhi asas keberlanjutan. Namun dalam hal penghuni negara tidak memenuhi syarat yang diatur dalam peraturan rumah negara dan atau melanggar hal yang dilanggar maka hak penghunian tersebut dapat menimbulkan akibat

hukum yaitu pencabutan hak penghunian. Pencabutan penghunian tersebut menyebabkan penghuni rumah negara tidak berhak lagi menghuni rumah negara dan harus segera mengosongkan rumah tersebut. Dalam hal tidak dilakukan pengosongan selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sejak diterima keputusan pencabutan izin penghunian maka negara baru mempunyai hak untuk melakukan pengosongan rumah negara secara paksa.

## 5.2. *Saran*

Dalam pembahasan sebelumnya maka penulis menyarankan beberapa saran sebagai berikut:

- Mengingat terdapat Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1957 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri Sebagai Undang-Undang, yang keberlakuannya dalam website [peraturan.go.id](http://peraturan.go.id) adalah strip (-) dan menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga perlu untuk ditegaskan bahwa Undang-Undang tersebut masih berlaku karena materi dalam UU tersebut mencerminkan adanya hak bertempat tinggal yang memberikan kesempatan bagi pegawai negeri untuk memiliki rumah tersebut. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebaiknya dilakukan amandemen yang mengacu pada Undang-Undang No.72 Tahun 1957.
- Mengingat terdapat **inkoherensi** pada beberapa pasal yang saling bertentangan dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara horizontal. Pasal tersebut yaitu pasal 51 bertentangan dengan pasal 41 dalam UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka sebaiknya perlu adanya *judicial review* terhadap UU No.1 Tahun

2011 mengenai pasal 51 tersebut karena bertentangan dengan pasal 28H ayat 1 mengenai hak bertempat tinggal.

- Peraturan Pelaksana UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman masih menggunakan PP lama yaitu PP No.31 Tahun 2005 jo PP No.40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara. Terdapat ketentuan peralihan bahwa PP tersebut dapat berlaku apabila tidak terdapat pertentangan namun terdapat pertentangan antara Pasal 17 ayat (1) angka 2 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Pasal 51 ayat (2) dan (3) PP No.40 Tahun 1994 jo PP No. 31 Tahun 2005. Hal tersebut menyebabkan sebaiknya dibuat PP yang baru, yang sesuai dengan UU No.1 Tahun 2011. PP tersebut sebaiknya berisikan perubahan atau penambahan pasal dalam PP yang memberikan kesempatan bagi TNI atau Kepolisian untuk mempunyai tempat tinggal yang berkelanjutan. PP tersebut pula seharusnya merujuk kepada UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah di *judicial review*.
- Mengingat kasus dengan perkara Nomor 523 K/TUN/2015 antara penghuni rumah negara Golongan II dengan Direktorat Jenderal Perbendaharaan **perlu adanya batasan waktu** dalam jawaban permohonan pengajuan pengalihan status dan pengalihan hak agar terdapat kepastian hukum. Batasan waktu tersebut sebaiknya 3 bulan setelah diajukannya permohonan. Subjek yang dapat mengalihkan status dan hak rumah negara sebaiknya pula diberikan batasan waktu selambat-lambatnya 1 tahun sebelum jabatan penghuni rumah negara tersebut habis. Namun apabila sulit untuk menentukan batasan waktu maka sebaiknya penghuni rumah negara dapat menggugat KTUN fiktif atas jawaban permohonan pengalihan status dan hak rumah negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Amsal Bakhtiar. *Filsafat Ilmu*. Raja Grafindo Persada. Edisi Revisi. Jakarta. 2012.
- Astim Riyanto. *Teori Konstitusi*. Yapendo. Cetakan Ketiga (Cetakan Pertama 1993). Bandung. 2000.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaanya*. Djambatan. Edisi Revisi. Cetakan Kesembilan. Jakarta. 2003.
- Ellydar Chaidir. *Hukum dan Teori Konstitusi*. Kreasi Total Media Yogyakarta. Yogyakarta. 2007.
- Erica Harper. *International Law And Standard Applicable In Natural Disaster Situation* (Hukum Dan Standar Internasional Yang Berlaku Dalam Situasi Bencana Alam) . PT. Grasindo. Jakarta. 2009.
- Ikhsan Darmawan. *Mengenal Ilmu Politik*. Ikhsan Darmawan. Mengenal Ilmu Politik. Kompas. Jakarta. 2015.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing. Malang. 2006.
- Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1994.
- Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.1990.
- Tim ICCE UIN Jakarta. *Demokrasi Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani*. Prenada Media. 2003.

W.J.S Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. 2003.

Winarsih Arifin & Farida Soemargono. *Kamus Prancis-Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 1996.

### **Jurnal dan lain-lain**

Asri Putri Aprilla. Problematika Hukum Pengaturan Rumah Negara: Inkonsistensi Pasal 51 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dengan Pasal 17 ayat (1) angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005. 2015

Andry Marulitua Sijabat. Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan tentang Rumah Negara. Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Tarumanagara.

Dewi Haryanti. Tinjauan Singkat Konstitusi yang Pernah Berlaku di Indonesia. Jurnal Selat Vol.2 No.1. Oktober 2014.

Komisi Nasional Perempuan. Komisi Perlindungan anti Kekerasan Terhadap Perempuan : 40 Hak Konstitusional dalam 14 Rumpun. 2018.

Nurul Apriani Anwar. Tinjauan Hukum Terhadap Pengalihan Rumah Negara terhadap Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) di Kota Makassar. Universitas Hasanuddin. 2016.

Oswar Mungkasa. Sekilas Tentang Perumahan Sebagai Hak Asasi Manusia. Majalah Inforum Edisi 1 Tahun 2010.

Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh. Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan: Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia .Volume 1 Nomor 2 Tahun 2014.



Muchtar Sani. Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, Pembahasan di DPR:  
RPP Tentang Rumah Negara.

(<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/pembahasan-ruu/63-rancangan-peraturan/rancangan-peraturan-pemerintah/2264-rpp-tentang-rumah-negara.html>) diakses tanggal 8 April 2019 pukul 6.47 PM

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan  
Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan  
Rumah-rumah Negeri kepada Pegawai Negeri

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata  
Ruang Wilayah Nasional

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan  
dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil  
Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara

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

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

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 33/PRT/M/2016 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Dana Alokasi Khusus bidang Infrastruktur

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota

### **Putusan**

Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bandung atas perkara Nomor 145/Pdt.G/2014/PN.Bdg

### **Berita**

Andi Saputra. MA: Pengosongan Rumah Dinas dengan Cara Paksa Tidak Melanggar Hukum. Detik.com tanggal 10 Maret 2016.

Hilmi Abdul Halim. Pengosongan Rumah Dinas TNI AD Diwarnai Penolakan. Pikiran Rakyat tanggal 26 Juli 2018.

Hukum Online. Beli Rumah Negara Berujung Sengketa. 2009.