

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia itu dihadapkan pada beberapa kebutuhan dasar yakni sandang, pangan dan papan (Santoso, 2017a). Tidak sekedar untuk memenuhi kebutuhan pangan saja tetapi masyarakat penting juga untuk memenuhi kebutuhan akan papannya dimana rumah ini digunakan sebagai tempat bernaung setiap harinya dan keberadaaan akan sebuah hunian merupakan suatu acuan dalam mengukur sebuah kesejahteraan masyarakat (Muliawan, 2009).

Kebutuhan akan pengadaan rumah bagi masyarakat umumnya menjadi perhatian suatu negara, berdasarkan *Deklarasi Rio de Janeiro* yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements Agenda 21* dan Deklarasi Habitat II menyatakan bahwa (*adequate and affordable shelter for all*) “rumah itu merupakan suatu kebutuhan dasar bagi manusia dan menjadi hak untuk semua orang dalam menempati hunian yang layak dan terjangkau” hal ini juga sesuai dengan isi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28H ayat (1) “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”(R. Indonesia, 1959).

Hunian sebagai sarana tempat tinggal memiliki peran yang amat penting dalam pembentukan kepribadian dan watak suatu bangsa sebagai

usaha dalam membangun manusia yang seutuhnya, mandiri, dan produktif. Maka dari itu terpenuhinya suatu hunian merupakan kebutuhan yang mendasar bagi setiap manusia dan akan terus ada dan berkembang sesuai dengan siklus kehidupan manusia itu sendiri (Santoso, 2017a).

Berdasarkan Penjelasan Umum angka I Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang selanjutnya disebut UU Perumahan dan Pemukiman berbunyi "... Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di alam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki setiap keluarga" (UU No. 11, 2011).

Kebutuhan akan rumah untuk keluarga pegawai negeri telah disediakan oleh instansinya masing-masing sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1994 Tentang Rumah Negara (P. P. Nomor, 40M) dimana pegawai negeri sebagai salah satu komponen bangsa yang membutuhkan rumah yang menjadi sarana prasarana penunjang kinerja tugas pejabat dan/atau pegawai negeri, untuk memenuhi mutu kehidupan dan kesejahteraan anggota Tentara Negara Indonesia dan Pegawai Negeri di kalangan departemen pertahanan serta untuk menambah semangat dan gairah kerja bagi pegawai negeri di departemen pertahanan dimana

pemerintah memberikan fasilitas berupa *Rumah Negara* yang dimana dapat ditemukan dalam Pasal 51 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dimana Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan hanya bisa dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan' (UU No. 11, 2011).

Berdasar ketentuan tersebut, rumah negara ini hanya dapat dihuni Pegawai Negeri atau anggota Tentara Negara Indonesia yang bersangkutan selama masih berstatus sebagai pejabat negeri atau anggota TNI yang masih menjalankan tugas kedinasannya, hal ini lebih lanjut ditentukan dalam peraturan pemerintan rumah negara bahwa kepada rumah negara harus diterapkan “penggolongan status rumah negara”, (U.-U. Nomor, 1M) Pengalihan status dan pengalihan hak atas rumah negara kepada pegawai negeri dan juga masyarakat umum dimana rumah negara ini secara otentik merupakan “rumah yang dimiliki negara” dan tunduk pada aturan berkenaan Barang Milik Negara dan dikelola oleh Kementrian Keuangan dan juga Kementrian yang bersangkutan dan dasar perolehannya bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) (Suparwoko, 2013). Perlu diketahui hanya rumah negara yang berstatus golongan III yang boleh dialihkan haknya kepada pegawai negeri dan dapat dimiliki, dalam menjamin kepastian hukumnya pengalihan hak atas rumah negara ini harus dijamin keberlangsungani haknya atas tanah dimana bangunan itu berdiri agar kepastian hukum nya terjamin dalam hal kepemilikannya.

Rumah negara dapat digolongkan dalam 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. Rumah Negara Golongan I merupakan Rumah Negara yang digunakan untuk pemegang jabatan tertentu dan sifat jabatannya harus bertimpal tinggal di rumah tersebut dan hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tersebut.
2. Rumah Negara Golongan II merupakan Rumah Negara yang memiliki hubungan yang tidak bisa dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk dihuni oleh Pegawai Negeri dan Pegawai Negeri tersebut haruslah masih berstatus aktif sebagai Pegawai dan jika telah pensiun rumah tersebut harus dikembalikan pada negara.
3. Rumah Negara Golongan III merupakan Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat diperjual belikan pada penghuninya serta penatausahaannya dilakukan di Kementerian PUPR. (Perpres No. 11, 2008)

Seperti orang pada umumnya, pegawai negeri maupun purnawirawan pasti memiliki keinginan akan memiliki hunian untuk memenuhi kebutuhannya dengan cara yang sesuai dengan kemampuannya, dimana mereka yang memiliki kesempatan untuk menghuni rumah negara bisa mengusahakan kebutuhan mereka akan hunian yang layak dengan cara mengajukan permohonan akan pengalihan status dan/atau pengalihan hak atas rumah yang mereka huni. Menurut (Rahardjo, 2000) pemilikan

memiliki sosok hukum yang sangat jelas dan pasti disbanding dengan penguasaan, dimana pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan objek milik sasaran pemilikan. Sedangkan penguasaan hanya bersifat factual maka pemilikan terdiri akan beberapa kompleks hak yang kesemuanya dapat digolongkan dalam *ius in rem*, karena pemilikan berlaku terhadap semua orang, hal inilah yang menjadi dasar suatu keinginan yang lebih besar untuk memiliki sebuah hunian.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara berbunyi bahwa pengalihan status Rumah Negara adalah perubahan status Rumah Negara Golongan II menjadi Golongan III, atau perubahan status Rumah Negara Golongan I menjadi Rumah Negara Golongan II atau sebaliknya yang berdiri sendiri atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta Tanahnya. Pengalihan hak dengan cara penjualan kepada penghuni Rumah Negara dapat dilakukan dengan berlandaskan isi Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 yang berbunyi :

“Pengalihan Hak Rumah Negara adalah penjualan Rumah Negara Golongan III yang berdiri sendiri dan/atau berupa Satuan Rumah Susun beserta atau tidak beserta dengan tanahnya kepada penghuni dengan cara sewa beli.” (Perpres No. 11, 2008)

Dalam Ruang Lingkup Kementrian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia penjualan dengan cara sewa beli kepada penghuni Rumah Negara memerlukan beberapa kajian ulang atau syarat khusus yang perlu dipenuhi,

hal ini disebabkan karena Rumah Negara merupakan asset Negara yang tidak bisa dilepas dengan mudah begitu saja. Dalam pengajuan pengalihan status maupun pengalihan hak Rumah Negara sangat amat sulit dikabulkan meskipun pihak pemohon telah memenuhi semua persyaratan yang jumlahnya tidak sedikit, seperti yang dikemukakan oleh pihak Kodam III Siliwangi:

“Rakyat melalui DPR telah memberikan hak pembelian Rumah Negara pada PNS/Militer aktif maupun purnabhakti, sehingga kepada anak-anak mereka yang ditinggalkan. Dengan diletakkannya hak itu otomatis pemerintah dibebani kewajiban akan memindahkan hak kepemilikan atas rumah negara yang berada dalam penguasaannya, pengalihan hak itu oleh peraturan perundang-undangan disebut sebagai “penjualan rumah negara”.(Kasus dkk., t.t.)

Namun dalam kenyataannya sejak tahun 1960 sampai 2013, nyaris tidak pernah terjadi transaksi jual-beli rumah negara di lingkungan Dephan/TNI, namun yang kita temukan justru penggelontoran kebijakan akan pengosongan rumah negara, utamanya rumah negara yang dihuni oleh purnawirawan dan keluarganya. Ditambah dengan eksekusi di lapangan oleh team penertiban rumah dinas yang dibentuk oleh masing-masing pangdam atas perintah Panglima TNI, dan terjadilah konflik yang mewarnai hubungan antara elite Dephan/TNI dengan Purnawirawan sejadi 1983 sampai saat ini.

Kemudian ditambah dengan adanya Surat Telegram TNI Nomor : ST/94/2011 tertanggal 7 Februari 2011 tentang pelaksanaan penertiban rumah dinas bagi prajurit dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) TNI yang telah pensiun semakin membuat resah para purnawirawan TNI. Bukannya mendapatkan haknya untuk mendapatkan pengajuan permohonan pengalihan hak namun mereka justru mendapatkan peringatan untuk segera mengosongkan rumah yang telah lama mereka huni, hal ini sangatlah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Rumah Negara yang menyatakan bahwa para pensiunan PNS TNI bahkan ahli warisnya yang sah dapat melakukan permohonan (PP No. 31, 2005). Apabila penghuni Rumah Negara ingin mengajukan permohonan akan rumah negara yang masih bergolongan II, maka mereka dapat melakukan tukar-menukar sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 68 ayat (2) Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Tata Cara Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia yang menyatakan bahwa pengalihan rumah negara golongan II menjadi rumah negara golongan III berdasarkan kajian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum dapat dilaksanakan apabila penghuni ingin memiliki rumah negara Golongan II dapat dipindahkan tangankan dengan cara tukar menukar dan harus memenuhi syarat syarat yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.(PMPERTAHANAN/13/2018, 2018)

Institusi TNI yaitu Lembaga negara dibawah Kementrian Pertahanan di Tahun 2018 Tercatat memiliki 298.170 unit rumah negara yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia. Keberadaan rumah negara ini masih menjadi masalah bagi masyarakat dan institusi TNI khususnya, permasalahan utama ini adalah penghunian rumah negara di lingkungan institusi TNI oleh bukan anggota TNI antara lain Purnawirawan TNI beserta keluarganya maupun masyarakat sipil. Yang pada akhirnya hal ini menimbulkan permasalahan antara TNI dan penghuni rumah negara tersebut. Ada tiga masalah utama perumahan yang mendasari fenomena ini, antara lain tingginya harga rumah, kecilnya kemampuan daya beli masyarakat terhadap perumahan dan terbatasnya ketersediaan lahan untuk dijadikan kawasan perumahan. Karena akibat dari adanya permasalahan ini membuat sebagian masyarakat memiliki keterbatasan dalam mengakses kepemilikan atas rumah, kemudian dari pada itu permintaan masyarakat Indonesia terhadap perumahan cenderung terus meningkat setiap tahunnya hal ini berdampak pada tingginya harga perumahan dan berpengaruh pada rendahnya daya beli masyarakat akan perumahan tersebut.

Maka dari itu, pemenuhan akan rumah yang layak tentunya sangat sulit dipenuhi oleh seseorang yang masih berstatus prajurit/pegawai aktif maupun purnawirawan dibawah Kementerian Pertahanan. Hal ini tentunya menunjukkan terjadinya kesenjangan antara regulasi yang berlaku dengan realitanya sebagaimana kita ketahui dalam Peraturan Pemerintah maupun Peraturan Menteri Pertahanan tentang Rumah Negara menyatakan bahwa

penghuni rumah negara memiliki hak untuk dapat melakukan pengalihan hak atas rumah negara yang mereka huni namun dalam kenyataannya hal tersebut tidak dapat dilakukan dan tidak pernah terjadi.

Oleh karena hal ini masyarakat akan cenderung mencari alternative perumahan ditengah sulitnya akses akan pembelian perumahan tersebut, salah satu alternative perumahan bagi mereka adaalah mengakses rumah negara di lingkungan institusi TNI dan jika dilihat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Rumah Negara dimana rumah negara ini hanya diperuntukan untuk pegawai negeri dan apabila pegawai negeri yang bersangkutan telah pensiun atau meninggal dunia maka secara otomatis hak penempatan rumah negaranya telah habis sehingga purnawirawan maupun keluarganya harus menyerahkan kembali rumah negara tersebut pada institusi TNI untuk diberikan kepada prajurit TNI yang masih aktif.(Rahardjo, 2014)

Oleh karena itu banyak keluarga purnawirawan TNI yang beranggapan bahwa rumah negara adalah hak miliknya karena mereka merasa telah merawat rumah negara tersebut selama bertahun-tahun tinggal dan merasa bahwa negara mesti memberikan suatu apresiasi terhadap purnawirawan yang telah berjasa membela kepentingan negara, kemudian permasalahan lainnya adalah adanya praktik jual-beli dan sewa-menyewa rumah negara di lingkungan institusi TNI yang dilakukan tanpa mengikuti peraturan pengalihan hak atas rumah negara. Bahkan telah ditemukan juga praktik penggunaan rumah negara yang digunakan untuk disewakan dan

dijadikan tempat bisnis (Rahardjo, 2000). Penggunaan rumah negara yang digunakan oleh pihak non-TNI telah menjadikan beralih fungsinya rumah negara TNI yang seharusnya digunakan untuk menunjang kinerja anggota TNI kemudian beralih menjadi tempat usaha serta rumah masyarakat yang tidak berstatus sebagai anggota TNI.

Beralih fungsinya rumah negara di dalam institusi TNI kepada masyarakat sipil serta penguasaan rumah negara oleh purnawirawan atau keluarganya menunjukkan bahwa terdapat sebagian masyarakat yang tidak mengetahui adanya peraturan hak pakai atas rumah negara TNI. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan seperangkat aturan hukum yang mengatur hak pakai rumah negara tersebut namun, pada praktiknya sebagian masyarakat tidak mengetahui bahkan tidak menjalankan aturan hukum tersebut. Hal ini terjadi dikarenakan awal mulanya, kompleks atau perumahan tersebut dahulunya merupakan Kawasan kosong, ataupun kebun kemudian dibangun atas inisiasi masyarakat dan bertujuan dibangunnya perumahan tersebut diperuntukan bagi orang-orang yang berdinam aktif di Kodam III Siliwangi khususnya di Bengpuspal dan Wisma Pusdikpom , namun sampai saat ini malah sebaliknya dan karena itu penelitian ini akan membahas mengenai peraturan serta proses pengajuan hak pakai, hak pemilikan atas rumah negara di lingkungan institusi TNI di Kodam III Siliwangi, faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pengalihan hak atas rumah negara kepada penghuninya serta keabsahan dari hukumnya. Maka dari uraian diatas penulis mengangkat judul mengenai **Tinjauan**

Hukum Terhadap Pengalihan Hak Rumah Negara Kepada Purnawirawan TNI AD di Wilayah Yurisdiksi Kodam III Siliwangi dihubungkan dengan Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Rumah Negara di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia.

B. Identifikasi Masalah

Maka pokok Permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pengalihan hak rumah negara kepada purnawirawan di Departemen Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD) di wilayah Yurisdiksi Kodam III Siliwangi?
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pelaksanaan pengalihan hak rumah negara kepada purnawirawan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengalihan hak atas rumah negara kepada purnawirawan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD)
2. Untuk mengetahui factor-faktor apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan pengalihan hak rumah negara kepada purnawirawan Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD)

D. Kegunaan Penelitian

Maka sesuai dengan tujuan penelitian yang telah diuraikan diatas maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

1. Secara Akademis/Teoritis

Diharapkan penulisan ini dapat memberikan masukan atau kontribusi secara teoritis bagi pengembangan ilmu pengetahuan, terutama dalam disiplin ilmu hukum keperdataan.

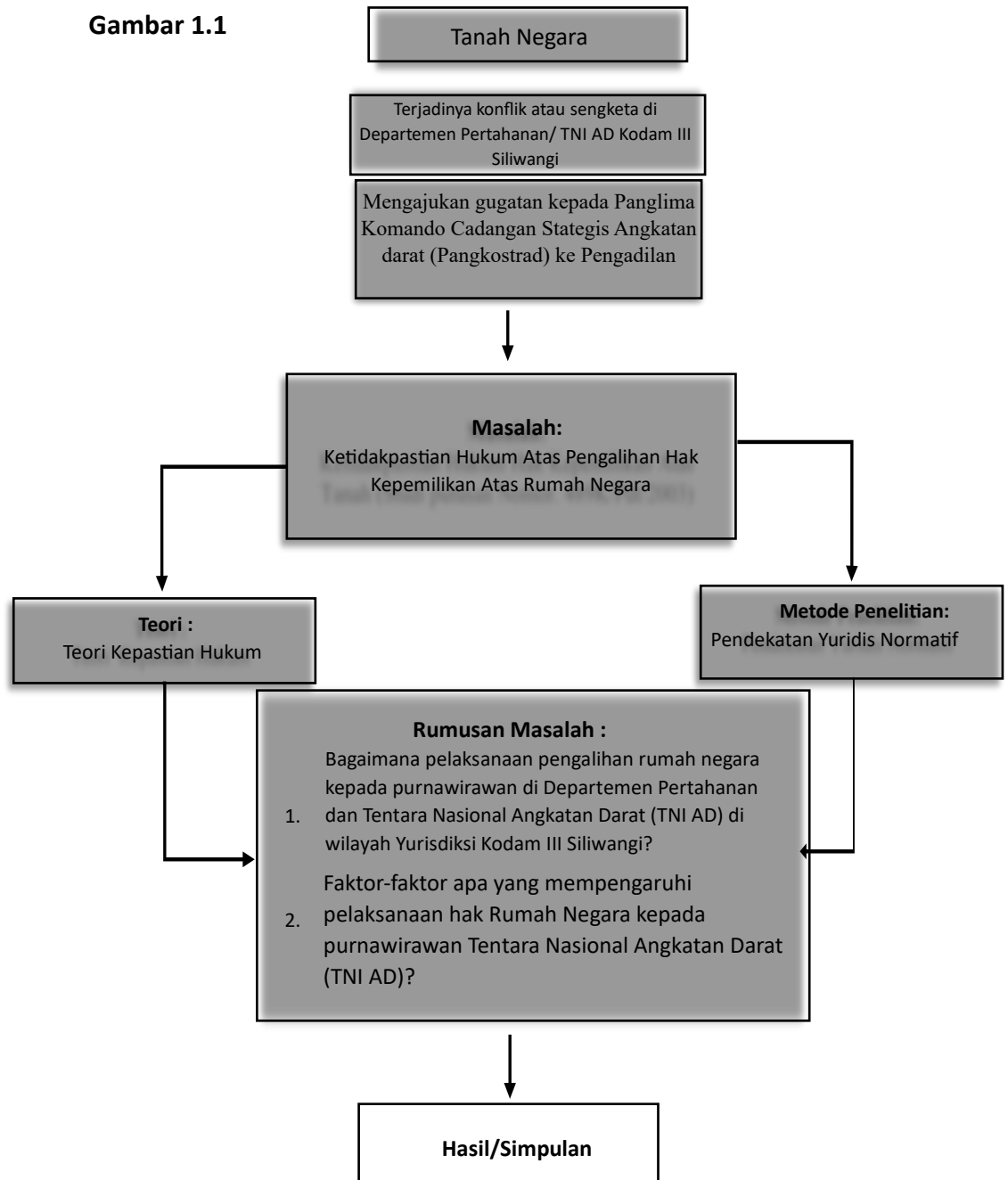
2. Secara Praktis

Diharapkan penulisan ini dapat memberikan masukan bagi para pihak yang terkait dengan masalah/kasus yang diteliti didalam penulisan Skripsi ini. Terutama bagi pengurusan pengalihan status maupun pengalihan hak rumah negara.

E. Kerangka Pemikiran

Kerangka konseptual merupakan salah satu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan dalam memecahkan suatu masalah. Biasanya kerangka penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah dan memperlihatkan hubungan antar variabel dalam proses analisisnya. Adapun gambar kerangka berpikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada.

Gambar 1.1



Pancasila sebagai esensi dasar kehidupan manusia di Indonesia dimana Sila dalam pancasila ini merupakan suatu kerangka Ontologis, yaitu dimana manusia yang memiliki keyakinan terhadap kekuasaan Tuhan Yang Maha Esa sehingga memiliki kekuatan dalam mengendalikan dan membantu terlebih dahulu. Sila kedua bersifat normatif, hal ini karena merupakan suatu

kewajiban untuk bertindak adil dan beradab. Sila ketiga merupakan kerangka operasional, yang berarti menguraikan batas kepentingan individu, kepentingan negara dan bangsa. Sila keempat merupakan suatu hal berkenaan dengan kehidupan bernegara terhadap penguasaan diri dengan hukum, konstitusi dan demokrasi. Sila kelima memberikan arahan kepada setiap individu dalam menegakan keadilan, bersama-sama dengan orang lain dalam masyarakat. Bangsa Indonesia merupakan suatu bangsa yang telah bernegara dalam membina dan membangun kehidupan bermasyarakat, baik dari aspek politik, ekonomi, sosial, budaya, keamanan serta pertahanan beserta dengan hukum didalamnya.

Dalam mencapai cita-cita dan tujuan dari bangsa Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang jelas memberikan kerangka susunan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Dimana diantaranya memuat hak-hak akan warga negara seperti halnya dalam penghidupan yang layak untuk seluruh rakyat sesuai dengan pasal 27 ayat (2) yang berbunyi “Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”. Kemudian warga negara pun memiliki hak dalam memenuhi kebutuhan pokoknya baik sandang, pangan, maupun papan sesuai dengan pasal 28 H ayat(1) yang berbunyi “Setiap orang berhak dalam hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan”.

Maka dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat, negara hendaknya memberi kesempatan untuk setiap warga negara untuk membangun perumahan yang dapat digunakan baik untuk kepentingan pribadi maupun disewakan kepada pihak ketiga. Dengan demikian rumah yang disewa-belikan haruslah dibuat suatu perjanjian antara pembeli dengan pihak yang menjual yang disebut perjanjian sewa-beli. Secara umum perjanjian ini diatur dalam pasal 1313 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya “perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainya”. Kemudian secara khusus diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 11 tahun 2008 Pasal 1 ayat (7) serta Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 tahun 2018 dimana berbunyi “pengalihan hak rumah negara adalah penjualan rumah negara golongan III yang berdiri sendiri dan berupa satuan rumah susun beserta atau tidak dengan tanahnya kepada penghuni dengan cara sewa beli”.

Maka dari itu dalam mewujudkan hak warga negara Indonesia agar dapat hidup tentram, aman, damai dan sejahtera maka diperlukanlah rumah sebagai sarana dan prasarana penunjang akan pemenuhan kebutuhan tersebut, selain memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa maka dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya rumah juga difungsikan sebagai tempat tinggal atau hunian dalam pembinaan keluarga, adapun rumah yang telah disediakan oleh negara untuk pejabat atau/ pegawai negeri yang bertujuan

guna menunjang tugasnya yang bisa disebut dengan rumah negara. Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 31 tahun 2005 tentang rumah negara dimana “rumah negara adalah bangunan yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana prasarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Pasal 45 – Pasal 55 Peraturan menteri Pertahanan Nomor 13 tahun 2018 tentang Pembinaan Rumah Negara Di Lingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia yang secara garis besar menyatakan “penghunian rumah negara hanya dapat diberikan selama yang bersangkutan dalam hal ini adalah pejabat atau pegawai negeri menjabat atau menjalankan tugas kedinasannya.” Sehingga apabila penghuni rumah negara atau penyewa telah hilang statusnya sebagai pejabat dan/atau pegawai negeri maka ia wajib untuk mengosongkan rumah negara yang disewa tersebut. Namun apabila penyewa atau keluarga serumah tidak meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa dengan batas waktu maka penghuni tersebut tidak sah.

Secara konseptual penulisan hukum ini didasari sebagai berikut:

1. Peralihan Hak Rumah Negara Golongan III

Menurut kamus bahasa Indonesia, peralihan memiliki arti pergantian atau perlintasan dari keadaan yang satu dengan keadaan yang lain. Sedangkan pengertian hak adalah milik atau kepunyaan yang telah ditentukan oleh undang-undang (T. R. K. B. Indonesia, 2008). Secara

yuridis peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lainnya, berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak maka dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui dan diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak.

Selanjutnya pengertian rumah negara telah diatur dalam pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Pertahanan Nomor 13 tahun 2018 tentang Peraturan pengalihan Barang Milik Daerah yang berbunyi sebagai berikut *“Rumah Negara merupakan barang milik negara yang diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri sipil pemerintah sesuai dengan departemen yang bersangkutan”*

Sedangkan yang dimaksud dengan Rumah negara golongan III adalah rumah negara yang tidak termasuk golongan I dan II yang dapat diperjual belikan kepada penghuninya, maka berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa peralihan hak rumah negara golongan III adalah penjualan rumah negara yang berdiri sendiri atau tidak beserta tanahnya kepada penghuni dengan cara sewa beli. Pemindahan hak milik atas tanah rumah negara golongan III karena adanya suatu perbuatan hukum yang dibuktikan dengan perjanjian sewa beli. Penyerahan hak milik atas rumah negara dilakukan setelah pembeli melunasi semua angsuran sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa beli, kemudian pemilik baru

mengajukan pendaftaran hak milik atas tanah di atasnya rumah negara pada kantor pertanahan setempat, selanjutnya peralihan hak rumah negara yang menjadi objek kajian penulis dalam penelitian ini adalah Rumah Negara Golongan III milik Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia di Kodam III Siliwangi.

2. Milik

Menurut kamus bahasa Indonesia, milik memiliki pengertian hak atau kepunyaan. Secara istilah pengertian hak adalah kekuasaan yang dimiliki seseorang dalam mendapatkan sesuatu (Prasetyo dkk., 2010)) maka dengan demikian hak adalah suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum dimana suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum baik pribadi maupun umum dan dapat diartikan bahwa hak adalah sesuatu yang patut dan layak diterima.

3. Pegawai Negeri

Pengertian pegawai negeri terdapat dalam pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara yaitu *“warga negara republik Indonesia yang memenuhi syarat tertentu, diangkat sebagai pegawai ASN secara tetap oleh pejabat pembina kepegawaian untuk menduduki jabatan pemerintah”* selanjutnya disebut dalam pasal 1 angka 2 yang berbunyi *“pegawai aparatur sipil negara yang selanjutnya disebut pegawai ASN adalah pegawai negeri sipil dan pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja yang diangkat oleh pejabat pembina kepegawaian dan diserahi tugas dalam suatu jabatan pemerintah dan digaji berdasarkan*

peraturan perundang-undangan”. Pegawai negeri sipil yang menjadi objek kajian penulis dalam penelitian ini adalah pegawai negeri sipil di Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia.

4. Prajurit Tentara Nasional Indonesia

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2004 definisi Tentara Nasional Indonesia adalah kekuatan angkatan perang dari suatu negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, pengertian ini memang belumlah lengkap namun terdapat pengertian tentang tujuan pokok kehadiran tentara dalam suatu negara seperti yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2004. Tentara Nasional Indonesia memiliki tugas dalam menegakan kedaulatan negara, mempertahankan keutuhan wilayah kesatuan negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 serta melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia dari ancaman dan gangguan terhadap keutuhan bangsa dan negara.

Tentara Nasional Indonesia merupakan suatu profesi sekaligus alat negara dibidang pertahanan hal ini sesuai dengan bunyi pasal 1 dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2010 tentang Susunan Organisasi Tentara Nasional Indonesia yaitu “Tentara Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat TNI adalah komponen utama yang siap digunakan untuk melaksanakan tugas pertahanan negara”. Hal ini sesuai dengan bunyi Undang-Undang nomor 34 tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia

yang menyatakan bahwa TNI sebagai alat pertahanan negara dalam menegakan kedaulatan negara, menjalankan operasi militer untuk perang dan operasi militer selain perang, serta ikut aktif dalam tugas pemeliharaan perdamaian regional dan internasional.

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Bab XII Pertahanan dan Keamanan Negara Pasal 30 ayat (2) dijelaskan bahwa “usaha pertahanan dan keamanan negara dilaksanakan melalui sistem pertahanan dan keamanan rakyat semesta oleh Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sebagai kekuatan utama”. Prajurit adalah warga negara Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan diangkat oleh pejabat yang berwenang untuk mengabdikan diri dalam dinas keprajuritan sesuai dengan pasal 21 Undang-Undang Nomor 34 tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia dimana prajurit TNI terdiri atas prajurit Tentara Nasional Angkatan Darat, prajurit Tentara Nasional Angkatan Laut, prajurit Tentara Nasional Angkatan Udara yang melaksanakan tugasnya secara matra atau gabungan dibawah pimpinan Panglima.

5. Purnawirawan

Menurut Parnes dan Nessel pensiun adalah suatu kondisi dimana individu tersebut telah berhenti bekerja pada suatu pekerjaan yang biasa dilakukan, batasan yang lebih jelas dan lengkap dijelaskan oleh Corsini bahwa pensiun adalah proses pemisahan seorang individu dengan pekerjaannya dimana dalam menjalankan peranannya seseorang digaji.

Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 34 tahun 2004 tentang Tentara Nasional Indonesia pasal 75 disebutkan bahwa usia pensiun maksimal anggota Tentara Nasional Indonesia adalah 58 Tahun untuk Perwira TNI, sedangkan untuk bintara dan tamtama usia maksimumnya adalah 53 tahun.

6. Teori Kepastian Hukum

Menurut (Mertokusumo, 2010) kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan secara baik, kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sehingga aturan ini memiliki aspek yuridis yang menjamin adanya kepastian hukum dimana hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang perlu ditaati, dan jika dihubungkan dengan rumusan masalah yang penulis susun maka dalam kepastian hukum itu harus ada jaminan bahwa aturan yang ada haruslah dijalankan dengan cara yang baik sehingga memiliki aspek yuridis yang bisa menjamin adanya kepastian hukum itu sendiri.

7. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Menurut (Kelsen, 2017) di dalam teorinya berkenaan tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek yang berarti bahwa ia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Dalam teori tradisional dibedakan menjadi dua jenis tanggung jawab yaitu tanggung jawab yang didasarkan atas unsur kesalahan dan tanggung jawab mutlak. Dalam situasi

tertentu seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan oleh orang lain, meskipun perbuatan melawan hukum itu bukanlah kesalahan yang dia lakukan. Hal seperti ini dikenal dengan tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain, teori tanggung jawab yang didasarkan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain dibagi menjadi tiga kategori sebagai berikut:

- 1) Tanggung Jawab Atasan;
- 2) Tanggung Jawab Pengganti Yang Bukan Dari Atasan Orang-Orang Dalam Tanggungannya;
- 3) Tanggung Jawab Pengganti Dari Barang-Barang Yang Berada Di Bawah Tanggungannya.

Dalam hal ini bisa dikatakan bahwa hubungan antara teori Pertanggung Jawaban Hukum dengan rumusan masalah yang ada diatas adalah bahwa seseorang dapat dibebani tanggung jawab untuk kesalahan perdata yang dilakukan oleh orang lain, meskipun perbuatan melawan hukum itu bukanlah suatu kesalahan yang dia lakukan hal semacam ini dikenal sebagai tanggung jawab atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain di dalam rumusan masalah tersebut.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi kajian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis fenomena atau masalah tertentu dengan cara yang sistematis dan terstruktur. Penelitian ini menggabungkan elemen

deskriptif, yang berfokus pada penggambaran karakteristik atau keadaan suatu objek, dengan elemen analitis, yang berfokus pada pemahaman hubungan, pola, atau penyebab dari fenomena yang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Normative dimana penelitian ini dilakukan untuk menemukan hukum bagi suatu perkara *in concreto* yang merupakan usaha untuk menemukan apakah hukumnya sudah sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan suatu perkara dan dimanakah bunyi peraturan tersebut dapat ditemukan, dengan menggunakan metode berpikir deduktif (Sugiyono, 2013)(cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditunjukkan untuk sesuatu yang sifatnya khusus) dan dengan cara memperhatikan bagaimana implementasi hukum normative dalam aksinya (*in action*) di setiap peristiwa hukum yang ada di tengah masyarakat. Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

3. Tahap Penelitian

Penulis menggunakan strategi studi kepustakaan sebagai upaya untuk memperoleh berkas yang terdiri dari (Hanitijo, 1990):

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan hukum yang langsung dan dapat dijadikan rujukan dalam penelitian ini dalam konteks pengalihan hak rumah negara kepada purnawirawan TNI adalah Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pembinaan Rumah Negara dilingkungan Kementerian Pertahanan dan Tentara Nasional Indonesia

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan pustaka yang memuat fakta-fakta yang substansional yang mencakup berbagai sumber yang memberikan konteks, analisis, dan interpretasi berupa buku, artikel, jurnal, berita dan media yang dapat membantu untuk memahami isu-isu yang lebih luas dan menganalisis dampak kebijakan serta memberikan rekomendasi yang lebih informatif.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan aturan yang dipakai penulis menjadi bahan tersier mencakup berbagai jenis informasi yang bisa membantu memahami dan menginterpretasikan sumber hukum primer maupun sekunder berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, buku panduan, serta katalog perpustakaan yang sangat berguna dalam memberikan konteks, serta panduan praktis dalam memahami isu-isu hukum yang kompleks.

4. Teknik Pengumpul Data

Adapun cara untuk mengumpulkan data, peneliti melakukan Teknik sebagai berikut :

1. Untuk mengumpulkan data primer (*field research*), peneliti melakukan wawancara yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan responden maupun mengambil data-data dari instansi terkait.
2. Untuk mengumpulkan data sekunder (*library research*), peneliti melakukan kajian pada buku-buku, peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, ensiklopedia, dan dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Alat Pengumpul Data

Pada perangkat pengumpulan fakta, perangkat pengumpulan fakta yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan fakta berupa wawancara yang tidak terstruktur kemudian pengumpulan fakta perpustakaan melalui kumpulan fakta yang sah bersama dengan buku, jurnal dan alat tulis untuk mencatat fakta yang diterima, kemudian perangkat komputer, ponsel untuk mengetik dan sarana lainnya yang membantu studi yang berlangsung untuk pengumpulan fakta baik diperpustakaan maupun dilapangan(Sugiyono, 2013).

6. Analisis Data

Data dianalisa secara yuridis kualitatif, yaitu dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Rumah Negara serta prinsip-prinsip hukum yang berasal dari pandangan para sarjana maupun doktrin hukum, data yang telah diperoleh dilapangan kemudian dikaitkan dengan peraturan hukum yang berkaitan dengan kasus pengalihan rumah negara dan kemudian akhirnya diambil sebuah kesimpulan.

7. Lokasi Penelitian

a. Studi Literatur di:

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata, Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Bandung, Jl.Lengkong Dallah No. 17, Bandung.
- 2) Perpustakaan Pusat Disjarahad, Jl. Kalimantan No.6, Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung.

b. Studi Lapangan di:

- 1) Kodam III Siliwangi Jl. Aceh No.69, Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung.
- 2) KPAD Geger Kalong Jl. Pak Gatot Raya, Gegerkalong, Kota Bandung
- 3) Asrama Bengpuspal Cimahi, Jl. Warung Jambu No.39, Kb. Kangkung, Kec.Kiaracondong, Kota Bandun