

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG RUMAH NEGARA TENTARA NASIONAL INDONESIA ANGKATAN DARAT (TNI AD) DAN PENGALIHANNYA KEPADA PURNAWIRAWAN TNI AD

A. Tinjauan Mengenai Rumah dan Rumah Negara

1. Pengertian Rumah

Rumah biasanya merupakan suatu struktur yang berfungsi sebagai tempat tinggal untuk jangka waktu tertentu. Dalam arti sebenarnya, rumah mengacu pada gagasan sosial yang ditanamkan pada bangunan-bangunan privat, misalnya tempat tinggal, makan, istirahat, dan lain-lain. Sebagaimana dikemukakan (Budihardjo, 2016) Diantaranya adalah rumah sebagai perwujudan jati diri, rumah sebagai tempat keakraban dengan rasa kebersamaan, kehangatan, dan keamanan, serta rumah sebagai simbol dan cerminan selera dan nilai pribadi penghuninya. Rumah sebagai tempat untuk melarikan diri dari dunia luar dan rumah sebagai tempat untuk kembali ke landasan yang mendorong rasa keselarasan dalam menggambarkan siklus ke dalam apa yang tersimpan. Rumah merupakan hal yang penting bagi sebuah hunian yang menyeluruh dan bukan sekedar tempat berlindung untuk melindungi diri dari resiko atau pengaruh yang meresahkan, namun lebih merupakan tempat tinggal dan tempat beristirahat dalam menyelesaikan perjuangan hidup sehari-hari (Blaang, 1986a).

2. Fungsi Rumah

Rumah yang merupakan suatu bangunan gedung yang difungsikan sebagai tempat tinggal yang layak huni serta sarana prasarana dalam pembinaan keluarga serta aset bagi pemiliknya (Blaang, 1986b). Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 disebutkan bahwa rumah difungsikan sebagai (Santoso, 2017b):

- a. Pemenuhan kebutuhan dasar;
- b. Tempat hunian;
- c. Aset bagi pemiliknya;
- d. Merupakan lambang status sosial dan ekonomi bagi pemiliknya;
- e. Tempat dalam mendapatkan penghasilan serta keuntungan;
- f. Sarana pembinaan keluarga serta suatu cerminan harkat dan martabat untuk pemiliknya;
- g. Suatu penunjang pelaksanaan tugas pejabat negeri.

3. Jenis Rumah

Berdasarkan UU 1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, jelasnya dalam pasal 1 huruf 8-12 yang menyebutkan terdapat berbagai jenis rumah sebagai berikut:

- a. Rumah komersil adalah rumah yang dikelola dengan tujuan memperoleh keuntungan.
- b. Rumah swadaya adalah rumah yang berdasarkan pada dorongan dan usaha daerah setempat.

- c. Rumah rakyat adalah rumah yang mampu menampung kebutuhan daerah yang rendah.
- d. Rumah khusus merupakan hunian yang diselenggarakan dalam melengkapi khususnya kebutuhan masyarakat.
- e. Rumah negara merupakan merupakan rumah tinggal milik negara yang menunjang pelaksanaan tanggung jawab pejabat negara dan berfungsi sebagai sarana perumahan dan pelatihan keluarga.

4. Pengertian Rumah Negara

Rumah negeri merupakan suatu bangunan yang diklaim oleh negeri dan fungsinya sebagai tempat tinggal serta penunjang pelaksanaan kewajiban pemerintah atau pegawai pemerintah. (Widjaja, 2016) Dalam Dinas Garda sendiri, Rumah Negara merupakan suatu bangunan yang dimiliki oleh negara dan fungsinya sebagai rumah serta landasan penunjang pelaksanaan kewajiban pejabat, pejuang, dan pejuang. perwakilan pemerintah.

Berikut berbagai rumah negeri dikategorikan berdasarkan kelas dan tujuan, sebagai berikut:

- a. Anggota yang masih bekerja di Kementerian Pertahanan berhak bergabung dengan rumah negara Tipe I. dan Mabes TNI sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 10 terdiri atas:

- 1) Rumah jabatan tipe khusus yang peruntukannya bagi Menteri, Wakil Menteri, Panglima TNI, dan Kepala Staf Angkatan;
- 2) Rumah jabatan tipe A3 yang peruntukannya untuk Sekretaris Jenderal Divisi Pengamanan, Kepala Staf Umum TNI, Pengawas Jenderal Dinas Perlindungan, Irjen TNI, Pimpinan Sekolah Ketertiban dan Staf TNI, Komandan Pengarahan dan Penyiapan Perintah serta pejabat lain suatu tingkat yang sama;
- 3) Rumah jabatan tipe A2 yang peruntukannya untuk Dirjen Kemhan, Asisten Panglima TNI, Asisten Kas. Angkatan, Irjen Kas Angkatan, Kepala Badan Pembinaan Hukum, Pejabat Eselon I, Komandan Jenderal Akademi TNI dan pejabat lain yang setingkat;
- 4) Rumah jabatan tipe A1 yang peruntukannya untuk pejabat yang berpangkat Brigjen/Laksma/Marsma atau pejabat eselon II dan setingkat;
- 5) Rumah Dinas Tipe B diperuntukkan bagi pejabat yang berpangkat Kolonel atau eselon III dan pejabat sejenis.
- 6) Perumahan Dinas Tipe C diperuntukkan bagi pejabat berpangkat Letkol, Walikota, atau pejabat eselon IV yang disamakan;

- 7) Rumah dinas Tipe D diharapkan untuk pejabat yang mempunyai kedudukan Pejabat Pertama dan pejabat yang setingkat.
 - 8) Rumah jabatan tipe E yang peruntukannya untuk pejabat yang berpangkat Bintara dan pejabat setingkat.
- b. Tipe hunian bergolongan II yang hubungannya dekat sekali dengan urusan kedinasan yang peruntukannya untuk organik dilingkungan Kementerian Pertahanan dan tentara sebagaimana berikut:
- 1) Rumah negara tipe A yang peruntukannya untuk anggota yang pangkatnya Pati atau anggota lain yang setingkat.
 - 2) Rumah negara tipe B yang peruntukannya bagi anggota yang pangkatnya Kolonel atau anggota lain yang setingkat.
 - 3) Rumah Dinas bertipe C yang peruntukannya untuk organik yang memiliki pangkat Letnan kolonel serta Mayor dan organik lain yang memiliki jabatan setingkat.
 - 4) Rumah dinas bertipe D yang peruntukannya untuk organik yang memiliki pangkat Perwira pertama serta organik setingkat.
 - 5) Rumah dinas bertipe E yang peruntukannya untuk organik yang memiliki pangkat Bintara serta Tamtama serta organik setingkat.

- c. Indikator tipe rumah negeri yang dalam lingkungan Kementerian Pertahanan merupakan Sekretaris jendral Kemhan selaku pemilik kuasa atas Penggunaan Barang Milik Negara (KPBMN), kemudian di dalam Tentara Nasional Indonesia (TNI) adalah Kepala Staf dan Kepala Staf Umum Tentara Nasional Indonesia yang ditunjuk oleh Panglima TNI sebagai KPBMN.

5. Rumah Negeri Sebagai Sumber Daya Negara/ Milik Negara

Barang milik negeri merupakan keseluruhan barang yang dibeli maupun diperoleh dari Anggaran Pendapatan dan Belanja negara (APBN) maupun bersumber dari perolehan lainnya yang sah (Peraturan Pemerintah, 2020). Semua Barang Milik Negara merupakan keseluruhan barang milik negeri yang diperoleh menggunakan dana yang bersumber secara keseluruhan maupun sebahagian anggaran belanja negara yang berada dibawah pengurusan maupun penguasaan departemen, lembaga negara, yayasan legislatif dan non-administratif serta unit-unit dalam keadaan mereka saat ini yang ada baik di dalam negeri maupun di luar negeri dan tidak mengecualikan sumber daya negara yang dihindari dari sumber daya independen (Gunawan Widjaja, 2002). Serta Aset negara dapat digunakan dengan berbagai cara. Aset tersebut dapat berupa aset berwujud (dikenal juga dengan istilah aset berwujud) atau aset tidak berwujud (disebut juga dengan aset tidak berwujud). Gedung perkantoran, pesawat terbang, dan barang serupa

lainnya merupakan contoh aset berwujud. Sebaliknya, hak atas tanah, hak penguasaan, dan peruntukan yang telah ditetapkan berada di bawah penguasaan negara merupakan contoh aset tidak berwujud.(Djafar Saidi, 2013) . Barang yang dikuasai negara dapat digolongkan sebagai berikut (Djafar Saidi, 2013):

a. Barang tidak bergerak antara lain:

- 1) Tanah kehutanan, pertanian, perkebunan dan tanah yang belum digunakan;
- 2) Gedung yang digunakan sebagai bengkel serta pabrik dan lain sebagainya;
- 3) Gedung tempat tinggal serta sementara seperti rumah tinggal, asrama dan gedung lainnya;
- 4) Monumen seperti monumen purbakala, monumen alam dan peringatan sejarah.

b. Barang bergerak antara lain:

- 1) Alat besar;
- 2) Peralatan yang terletak di pabrik, studio dan stasiun pembangkit listrik, dll;
- 3) Peralatan kantor
- 4) semua item dan inventaris yang relevan dengan budaya di perpustakaan.

Sebagaimana dapat dikatakan bahwa rumah negari dapat digolongkan kedalam salah satu bangunan hunian yang sifatnya

permanen maupun temporer dan oleh karena itu dikatakan bahwa rumah negara adalah sumber daya milik negara sebagai barang yang tidak dapat diubah. Terlebih lagi, kekayaan negara merupakan kekayaan negara yang tidak dapat dipisahkan dan oleh karena itu memerlukan pengurusan agar dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan negara., maka dari itu menteri keuangan mengatur pengalihan barang milik negara kemudian. Menteri, pimpinan negara hanya sebagai pengguna dari barang milik negara guna kepentingannya masing masing dan kepala kantor dala, lingkungan kementerian Negara adalah penerima persetujuan produk-produk pada bidang ekologi yang bersangkutan, dan dalam penyelenggaraannya rumah negara pada Dinas Perlindungan diawasi oleh Penerima Persetujuan Barang Milik Negara (KPBMN) yang tentunya merupakan Wewenang Tentara Nasional Indonesia dan Sekretaris Jenderal Dinas Pengamanan yang dipilih langsung oleh Menteri Pertahanan sebagai pemberi barang milik negara. di dalam kendali mereka yang terpisah(Djafar Saidi, 2013) .

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 yang telah diberlakukan mulai tanggal 2 Agustus 2010, dimana berdasarkan KaBiro Humas Kementerian Pertahanan disebutkan bahwa:

“Peraturan Peraturan Menteri Pertahanan ini ditetapkan untuk mengakui tanggung jawab penatausahaan barang milik negara (BMN) sebagai tanah negara dengan tetap menjaga kehebatan administrasinya

dan direncanakan sebagai suatu peraturan dalam pelaksanaan penatausahaan BMN sebagai tanah negara.”.

Pertanahan dan rumah diatasnya yang dikuasai oleh negeri maupun daerah yang tidak digunakan dalam Kepentingan untuk melaksanakan tugas-tugas dan unsur-unsur organisasi yang bersangkutan diberikan kepentingan untuk menyelesaikan urusan-urusan lembaga legislatif negara bagian dan wilayah sebagaimana diperintahkan dalam pasal 49 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 dimana Menteri pertanahan melakukan pendayagunaan atas tanah beserta rumah diatasnya tersebut yang digunakan dalam:

- a. Dipergunakan dalam Organisasi yang memerlukan tanah atau bangunan untuk membantu kewajiban dan kemampuan mereka melalui pemindahan status tujuan.
- b. digunakan sebagai persewaan, pembangunan, dan serah terima, serta bangun serah pakai.
- c. Dipindahtangankan kedalam bentuk penjualan, tukar menukar, hibah, penyertaan modal oleg pemerintah pusat dan daerah.

Dalam pengalihan barang milik negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang pengalihan Barang Milik Negara dilaksanakan dengan memperhatikan asas seperti berikut:

- a. Asas fungsional dimana pengambilan keputusan dibidang pengalihan barang milik negara dilaksanakan dalam kuasa pengguna barang dengan tanggung jawabnya masing-masing.
- b. Asas kepastian hukum dimana pengalihan barang milik negara harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan aturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Asas transparansi dimana penyelenggaraan pengalihan barang milik negara haruslah transparan terhadap masyarakat dalam memperoleh informasi.
- d. Asas efisiensi dimana pengalihan barang milik negara diserahkan supaya barang milik negara digunakan sesuai dengan batasan sesuai dengan kebutuhan idealnya menjunjung tinggi pelaksanaan kewajiban dan kemampuan pemerintah.
- e. Prinsip kepastian nilai menyatakan bahwa untuk memaksimalkan pendayagunaan aset milik negara dan penyusunan neraca pemerintah, pengalihan aset tersebut harus didukung dengan penentuan kuantitas aset tersebut.

Kemudian diperkuat dengan *copy* (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 tentang Pengelolaan Rumah Negara, 2010) disebutkan bahwasannya optimalisasi pendayagunaan hunian negeri bergolongan I serta bergolongan II wajib dilakukan oleh pendayagunaan barang dalam mensupport dinas beserta fungsi dalam pemindah tangan dalam mekanisme sewa beli disertai pengadaan

profit oleh pemerintah pusat dan daerah berkenaan hunian negeri bergolongan I dan bergolongan II.

6. Penghunian Rumah Negara

Penghunian merupakan suatu latihan untuk memiliki rumah negara sesuai kemampuan dan statusnya (PMPERTAHANAN/13/2018, t.t.), ditinjau dari segi penghunian rumah, yaitu dihuninya suatu rumah oleh orang yang bukan pemilih dengan cara tidak menyewa dan berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pendidikan keluarga, dan sarana melaksanakan tanggung jawab kedinasan negara. Rumah negara ini hanya dapat dihuni selama pejabat negara menyelesaikan kewajiban kewenangan, hal ini sesuai dengan pengaturan mengenai penghuni rumah negara yang telah diarahkan dalam Pasal 51 Peraturan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penginapan dan Lingkungan yang akan disimak sebagai berikut:

- a. Rumah kediaman direncanakan sebagai tempat tinggal atau tempat tinggal untuk membantu pelaksanaan kewajiban penyelenggara negara.
- b. Hunian negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diselesaikan selama yang bersangkutan masih menjabat atau menjalankan kewajiban kedinasan.
- c. Aturan yang lebih spesifik berkenaan pengisian hunian negeri telah diatur sebagai mana mestinya dalam Peraturan Pemerintah.

Sebagaimana dimaksud dalam pengaturan pasal 51 ayat (3) di atas, selanjutnya diarahkan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2005 tentang Hunian Negeri:

- a. Untuk dapat melibatkan rumah negara, Anda harus memiliki Izin Tinggal (SIP).
- b. Surat Izin Tinggal (SIP) diberikan oleh pejabat yang disetujui di kantor terkait.
- c. Pemilik Surat Izin Tinggal (SIP) harus melibatkan rumah negara paling lambat 60 hari kerja setelah Hibah Tempat Tinggal diperoleh.

Sementara itu, dalam Peraturan Menteri Pertahanan disebutkan bahwa hunian rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 harus diberikan kepada pejabat atau perseorangan yang telah mendapat pengesahan dari Kolaborator Pengusaha Barang Milik Negara Eselon I (PPBMNE-1) atau otoritas terpilih dalam divisi masing-masing.(PMPERTAHANAN/13/2018, t.t.). Dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Rumah Negara yaitu:

- a. Penghuni rumah negara wajib:
 - 1) Membayar sewa rumah;
 - 2) Memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya.
- b. Penghuni rumah negara dilarang:

- 1) Menyerahkan sebagian atau keseluruhan rumah kepada pihak lain;
- 2) Mengubah sebagian atau keseluruhan bentuk rumah;
- 3) Menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya.

Dilihat dari warna Izin Hunian, terdapat beberapa perbedaan status penghuni dalam penertiban lokasi rumah negara di lingkungan Kementerian Pertahanan/Mabes TNI. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut: (Mabes TNI, 2012) :

- a. Izin Jabatan Rumdis Hijau (SIP) bagi oknum TNI dan PNS Dephan/Base camp TNI yang masih bersifat dinamis dan sah dalam jangka waktu yang cukup lama.
- b. Izin Penyusunan Rumdis Kuning (SIP) bagi perorangan TNI non-perorangan dari Divisi Perlindungan/Komando Pusat TNI dan berlaku selama 1 tahun.
- c. Pengesahan Rumah Rumdis Putih (SIKT) bagi perseorangan yang mengundurkan diri dan Warakawuri dengan masa berlaku setengah tahun.
- d. Surat keterangan merah bagi penduduk yang pada umumnya tidak berhak (anak-anak dan gadis kecil) dengan batas waktu keadaan 90 hari terhitung sejak diberikan surat izin rumah.

7. Peralihan Hak Atas Rumah Negara

a. *Pengertian Pengalihan Hak*

Menurut (Salindeho, 1987) mendefinisikan Pemindahan/pemindahan keistimewaan adalah suatu perbuatan sah yang mengharapkan untuk memindahkan kebebasan atau kepandaian atau benda-benda yang tak tergoyahkan dan apabila dikaitkan dengan tanah sebagai benda tersebut. (Perangin, 1989) mengemukakan bahwa “Pertukaran kebebasan atas tanah bertujuan untuk memindahkan hak-hak atas tanah dimulai dari satu orang kemudian ke orang yang berikutnya dan perpindahan tersebut merupakan suatu demonstrasi sah yang sengaja dilakukan dengan maksud bahwa hak-hak atas tanah telah berpindah dari pihak yang memindahkan kepada orang yang melakukan pertukaran tersebut.” (Salindeho, 1993)

b. *Pengalihan Hak atas Rumah Negara*

Menurut (Salindeho, 1987) menjelaskan bahwa konservasi/pemindahan hak adalah demonstrasi yang berarti memindahkan 31 Surat Bulat Nomor: SE/24/II/2012 Tentang Perubahan Ragam dan Keabsahan Izin Situasi (Selera) Rumah Dinas Cabang Garda dan Pangkalan TNI apakah ada 26 hak atau benda/barang seluler atau tidak bergerak. Jika itu ada hubungannya dengan tanah, maka (Perangin, 1989) menyatakan, “Peralihan hak atas tanah mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain.” Oleh karena itu, peralihan ini merupakan suatu

perbuatan hukum yang dilakukan dengan maksud peralihan hak atas tanah dari pihak yang memindahkan kepada penerima pada saat peralihan.”(Salindeho, 1993)

Rumah negara pada Kementerian Lingkungan Hidup adalah bangunan milik negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal, perumahan, dan sarana pelatihan keluarga di samping membantu pejabat, prajurit, dan/atau pegawai negeri sipil dalam melaksanakan tanggung jawabnya. Dalam pasal 4 Peraturan Menteri Pertahanan Nomor 13 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembangunan Rumah Negara di Lingkungan Dinas Perlindungan dan Tentara Nasional Indonesia (TNI), secara tegas tata cara pembangunan rumah negara adalah sebagai berikut::

1) Rumah Negara Golongan I yaitu:

- (a) Rumah negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya wajib bertemoat tinggal dirumah tersebut serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut; dan
- (b) Rumah negara yang mampu langsung melayani atau berlokasi di tempat kerja, ksatria, klinik kesehatan, yayasan pendidikan dan pelatihan, pangkalan laut militer, pangkalan udara militer, laboratorium tempat

kerja inovatif dan diharapkan untuk individu yang masih dinamis sesuai pengaturan peraturan dan Peraturan yang bersifat material. .

2) Rumah negeri bergolongan II

Rumah Negara Kelas II adalah rumah negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dibedakan dengan kantor tertentu dan kemungkinan ditampung oleh orang-orang yang terdaftar dan ketika mereka berhenti atau rumah pensiunan kembali ke negara bagian.

3) Rumah negara golongan III

Rumah Negara Kelas III adalah rumah negara yang dikecualikan dari Kelas I dan Kelas II yang dapat ditawarkan kepada penyewanya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.(PMPERTAHANAN/13/2018, t.t.)

Rumah yang bisa dialihkan serta dapat digunakan oleh penghuninya pada orang lain terdiri diatas sebidang tanah yaitu sebagai berikut(Santoso, 2017b):

- (a) Hak Milik.
- (b) HGB
- (c) HGB atas HPL
- (d) HP

Dalam pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah 11/2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan

Pengalihan Hak Atas Rumah Negara menjelaskan bahwa: “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”. (perpres/11/2008, n.d.) Para penghuni rumah negara yang dapat mengajukan permohonan pengalihan hak haruslah memenuhi beberapa syarat sebagaimana berikut:

1) Pegawai Negeri

- (a) Mempunyai masa kerja setidaknya sekurang-kurangnya sepuluh (10) tahun;
- (b) Memiliki surat izin penghunian;
- (c) Belum pernah dengan cara apapun dalam memperoleh atau membeli rumah dari negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Pensiunan Pegawai Negeri

- (a) Menerima pensiunan dari negara;
- (b) Memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
- (c) Belum pernah mengajukan permohonan pembelian rumah negara berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

3) Janda/Duda Pegawai Negeri

Dimana mereka memiliki hak untuk mendapat tunjangan pensiunan dari negara, berdasarkan:

- (a) Pasangan/istri yang meninggal tersebut memiliki sekitar satu dekade pemerintahan di Negara Bagian;
 - (b) Masa hidup suami/istri yang telah meninggal serta jangka waktu sejak orang tersebut menjadi laki-laki/janda lajang bertambah sekitar beberapa dekade;
 - (c) Memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
 - (d) Almarhum suami/istrinya belum pernah mengajukan permohonan pengalihan hak atas rumah negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Janda/Duda Pahlawan Suami/Istrinya dinyatakan sebagai pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (a) Masih berhak atas tunjangan pensiunan dari negara;
 - (b) Memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
 - (c) Almarhum suami/istrinya belum pernah mengajukan permohonan akan pengalihan hak atas rumah negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5) Pejabat Negara atau Janda/Duda Pejabat Negara
- (a) Masih berhak atas tunjangan pensiunan dari negara;
 - (b) Memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
 - (c) Almarhum suami/istrinya belum pernah mengajukan permohonan pengalihan hak atas rumah negeri didasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal penghuni rumah negara yang dimaksud mati suri, permohonan pindah kebebasan ke rumah negara dapat diajukan oleh keturunan asli dari penghuni yang dimaksud.

c. Jenis Pengalihan Rumah Negara

Penghuni rumah negara dan negara harus mengadakan kontrak pengalihan hak tersebut, yang akan dijaga oleh penanggung jawab barang milik negara. Dimana (Wirjono Prodjodikoro, 2000) berpendapat bahwa perjanjian merupakan satu hubungan yang mendasar tentang suatu harta benda diantara dua pihak dan dimana suatu pihak akan berjanji untuk melakukan haknya dan pihak lain akan menuntut akan pelaksanaan hak tersebut. Adapun menurut (Lubis, 2021) dimana perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang akan berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.

Perjanjian itu ada bermacam-macam, misalnya perjanjian jual beli, perjanjian beli, sewa pakai, dan lain-lain. Dalam pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) perdagangan adalah pengertian kemauan antara pedagang mengenai suatu barang dan harga, jadi Tentu saja kesepakatan dan pembelian ini dianggap sebagai tuan rumah yang terjadi antara kedua pihak setelah pertemuan tersebut disepakati akan hak kebendaan tersebut disertai harganya. Meskipun hak tersebut diserahkan namun harganya belum dibayarkan maka tidak ada produk yang akan dijual dan terlebih lagi ada nilai yang belum diselesaikan mengakibatkan ketidakmungkinan akan terjadi suatu jual

beli (Hatta, 2014b). Didalam perihal jual beli berkenaan rumah telah ada aturannya didalam UUPA, jelasnya didalam pasal 19 dimana disebutkan bahwa jual beli rumah haruslah dibuktiikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan jual beli ini harusnya dilakukan dihadapan PPAT sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli dan perolehan tanah yang selanjutnya PPAT akan melakukan transaksi dan akta jual beli yang pokok-pokoknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Bangunan Rumah Negara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dimana setiap perjanjian yang akan dibuat dalam hal pemindah tangan hak atas Rumah Negara harus dibuktikan dengan akta PPAT.(Soimin, 2008)

Dalam hal Penukaran Rumah Negara itu sendiri harus dilakukan melalui *enlist buy*, baik untuk tanahnya saja maupun dengan strukturnya, dimana *recruitment buy* merupakan suatu kesepakatan dan pembelian dimana penjual benar-benar menyerahkan hasil produksi yang akan dijual (*feitelijki*) kepada pembeli. Namun pengangkutan tersebut tidak disertai dengan pertukaran hak kepemilikan karena kebebasan kepemilikan yang baru akan diserahkan dengan informasi angsuran terakhir yang dilakukan oleh pembeli.. (Harahap, 1982) dimana dalam pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 disebutkan bahwa:

“Sewa beli disebut juga jual beli barang adalah suatu jenis jual beli dimana penjual menjual barang setelah memperhitungkan seluruh pembayaran yang dilakukan pembeli termasuk harga yang disepakati dan hak milik. atas barang tersebut, yang kemudian akan berpindah dari penjual ke pembeli setelah pembeli membayar seluruh harga kepada penjual.”

Karena memperoleh tanah negara yang sampai sekarang mempunyai Hak Guna Bangunan, maka calon dapat mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Umum untuk diberikan hak istimewa atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (8) Peraturan Tata Usaha Negara Agraria. /Aturan Organisasi Pertanahan Umum Nomor 9 Tahun 1999 yang disertai dengan penghargaan Hak atas tanah negara adalah jaminan administrasi yang memberikan pilihan terhadap tanah, hak restorasi, perpanjangan jangka waktu kebebasan, perubahan hak istimewa, termasuk pemberian hak istimewa kepada tanah Keistimewaan para eksekutif. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan merupakan hak yang diberikan atas tanah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.(Nadya & Hernawan, 2024b) Dimana keputusan pemberian hak dapat dilakukan baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dan dalam hal keputusan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota atau Kepala Kantor Wilayah. dari Badan Pertanahan Nasional Provinsi.(Santoso, 2017b)

Pengaturan-pengaturan yang hendaknya dipandang seperti dalam permohonan pemberian hak-hak istimewa, berdasarkan pasal 4 ayat (1) Peraturan Penggembala Masalah Agraria/Pimpinan Organisasi Pertanahan Umum Nomor 9 Tahun 1999 sebelum mengajukan permohonan kebebasan, calon harus menjadi pemilik tanah yang akan dimohonkan dengan menunjukkan keterangan yuridis dan keterangan yang sebenarnya sesuai dengan susunan peraturan dan Peraturan yang sesuai. sebagai berikut (Hernawan, 2016):

- 1) Dasar penguasaan atau premis keistimewaan dapat berupa wasiat, girik, pernyataan kavling, pembuktian datangnya kebebasan dan angsuran atas tanah dan rumah atau bangunan yang dibeli dari pemerintah, pilihan pengadilan, akta PPAT, akta kedatangan keistimewaan dan bukti lain mengenai pengamanan tanah.
- 2) Luas, batas dan wilayah (apabila ada surat perkiraan atau gambar keadaan, bila tidak terlalu repot sebutkan tanggal dan nomornya apa adanya)
- 3) Jenis tanah (pertanian/non-pertanian)
- 4) Rencana penggunaan tanah
- 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)

d. Penegakan Hukum Terhadap Pengalihan Rumah Negara

Pemolisian suatu jalannya upaya melaksanakan atau menjalankan norma-norma yang benar-benar sah sebagai aturan

tingkah laku dalam hubungan hukum dalam kehidupan persahabatan dan kenegaraan. Dalam keseluruhan perangkat hukum terdapat tiga bagian seperti yang diungkapkan oleh (Ali, 2002) sebagaimana berikut :

- 1) Struktur yaitu keseluruhan instrumen hukum yang ada beserta aparatnya mencakup antara lain kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, pengadilan dengan para hakimnya dan lain sebagainya.
- 2) Substansi merupakan keseluruhan aturan hukum, norma hukum dan asas hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis termasuk didalamnya putusan pengadilan.
- 3) Kultur hukum yaitu opini, kepercayaan, kebiasaan, cara berfikir dan cara bertindak baik dari para penegak hukum maupun warga masyarakat baik tentang hukum maupun berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.

Kesetaraan serupa dengan hubungan yang sangat nyaman dengan kebebasan dan asal usul negara dan negara Indonesia di mana hak-hak istimewa selalu disertai dengan komitmen. Standar-standar umat manusia yang sederhana dan membangun menuntut adanya keselarasan, kesepakatan dan harmoni di antara kebebasan dan komitmen ketika manusia hidup di hadapan publik (Sudiyat & Nasional, 1982). Keadilan harus dijaga oleh masyarakat terpelajar yang dapat melihat nilai kesusilaan, keselarasan dan keseimbangan. Inilah nilai

kesetaraan dalam gagasan negara. terlebih lagi, negara dalam berbagai bidang kehidupan, politik, keuangan, sosial, sosial, jaminan dan keamanan. Terkait dengan masalah perlindungan, penghargaan terhadap bantuan pemerintah ini juga tepat dan tertuang dalam pasal 6 UUPA dimana hak istimewa individu atas tanah mempunyai kemampuan sosial. Hal ini berarti kepentingan individu dan kepentingan sosial dipersepsikan sama. Kehadirannya dijamin dan dihormati dan motivasinya dimanfaatkan oleh pihak-pihak tersebut dan kebebasan individu harus fokus pada hak-hak istimewa yang bersahabat, dapat disetujui dan layak. (Muliawan, 2015)