

Kedudukan Hak Guna Bangunan pada Rumah Negara yang Masih Memiliki Surat Izin Penghunian

Vindyana Esteryna ¹.

¹ Faculty of Law, Universitas Lambung Mangkurat, Indonesia. E-mail: vindyanaesteryna2001@gmail.com@gmail.com

Abstract: The purpose of the research conducted by the author is to find out whether building use rights can be made but there is still an occupant's permit by the previous occupants of the country house and to find out whether the occupant's permit can be owned and given to other people to live in. The type of research used is normative legal research, namely normative research, the research approach in this research is the statutory approach. According to the results of the author's research, it shows that: First, building use rights cannot be made on land or state houses that are still in dispute or have the status of other rights, such as a Residential Permit. Ownership of the holder of the certificate of building use rights is strong but does not mean absolute but more than weak so registration means more proof of ownership, but not absolute which means the registered owner is not protected by law and can be sued as referred to in the elucidation of Government Regulation No. 10 of 1961. Then the position of building use rights cannot be granted or is weak because there is a dispute, namely the occupant permit owned by residents of a state house. Holders of building use rights certificates. Second, the Position of Occupant Permit is a letter issued by an authorized official from the State Government to give permission to the official in charge to be able to occupy the State Official House. There are still things that must be considered, if the occupants of the State House do not comply with the obligations or prohibitions that have been regulated in accordance with the provisions of the Act, then at any time the State House can be taken back by the state. Likewise Rumah Negara which has a dispute. A state house with class III can be transferred to the legal heir, alias the biological child of the owner of the occupancy permit, if the person applying for the transfer of the rights to the house dies.

Keywords: Building use rights; state houses; occupancy permits.

Abstrak: Tujuan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah untuk mengetahui apakah hak guna bangunan dapat dibuat tetapi masih terdapat surat izin penghuni oleh penghuni terdahulu pada rumah negara tersebut dan untuk mengetahui apakah surat izin penghuni dapat menjadi hak milik dan diberikan kepada orang lain untuk ditempati. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, yaitu penelitian normatif, pendekatan penelitian dalam penelitian ini yakni, pendekatan perundang-undangan. Menurut hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa: **Pertama**, Hak guna bangunan tidak dapat dibuat pada tanah maupun rumah negara yang masih dalam sengketa atau memiliki status kedudukan hak lainnya, seperti Surat Izin Penghunian. Kepemilikan pemegang sertifikat hak guna bangunan bersifat kuat tetapi tidak berarti mutlak namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Maka kedudukan hak guna bangunan tidak dapat diberikan atau bersifat lemah karena terdapat sengketa yaitu surat izin penghuni yang dimiliki oleh penghuni rumah negara. Pemegang sertifikat hak guna bangunan. **Kedua**, Kedudukan Surat Izin Penghuni merupakan surat yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dari Pemerintah Negara untuk memberi izin kepada pejabat yang bertugas untuk dapat menempati Rumah Dinas Negara. Masih terdapat hal-hal yang

harus diperhatikan, jika penghuni Rumah Negara tidak mentaati kewajiban atau larangan yang telah diatur sesuai dengan ketentuan Undang-Undang maka sewaktu-waktu Rumah Negara tersebut dapat diambil kembali oleh negara. Begitu pula Rumah Negara yang memiliki sengketa. Rumah Negara dengan golongan III dapat dialihkan kepada ahli waris yang sah alias anak kandung dari pemilik Surat Izin Penghunian, jika yang mengajukan permohonan pengalihan hak rumah meninggal dunia.

Kata Kunci: Hak Guna Bangunan; Rumah Negara; Surat Izin Penghunian.

1. Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Indonesia mempunyai tanggung jawab untuk melindungi setiap warga negara dan seluruh tumpah darahnya sebagaimana yang tercantum pada pembukaan UUD NRI 1945. Adapun tujuan nasional bernegara dan cita-cita para founding father Indonesia telah tercantum dalam pembukaan UUD NRI Tahun 1945.

Tujuan dan cita-cita bangsa Indonesia haruslah mejadi tujuan dan cita-cita utama Indonesia agar menjadi Negara yang benar-benar merdeka. Termasuk kedalam hal melayani dan mencegah terjadinya perusuhan atau perkelahian atau sengketa yang terjadi baik antar masyarakat sendiri, antar perseorangan dengan badan hokum ataupun yang lainnya, agar tetap tercipta perdamaian. Melayani dalam artian registrasi kewarganegaraan penduduk Indonesia dalam hal administrasi yang menghasilkan bentuk dokumen yang dibutuhkan sebagai bukti konkrit atau hak maupun kewajiban. Berbagai banyak jenis dokumen seperti ; KTP, BPKB, STNK, SIM, SHGB, SHGU, SIP, kepemilikan tanah, kewarganegaraan, dll. Dengan adanya dokumen yang diurus atau dikeluarkan oleh Negara dan kemudian menjadi dokumen yang sah dapat menjadi barang bukti jika terjadinya sengketa atau hal lain yang diperlukan untuk melengkapi data-data yang ada sehingga

sengketa atau permasalahan yang terjadi dapat melalui proses yang adil dan jelas serta dapat menjadi barang bukti atas sengketa yang terjadi diluar maupun didalam persidangan.

Pembuatan dokumen mengatur juga Hak Atas Tanah Indonesia sudah memiliki undang-undang nasional yang mengatur mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) selama lebih dari 55 tahun.¹ Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat diperoleh oleh perorangan Indonesia atau badan hukum Indonesia. Hak guna bangunan dapat diletaki di atas tanah negara atau tanah hak milik yang mana tanah tersebut bukan tanah sengketa atau tanah milik orang lain.

Dalam kasus Paman dari Wanda Hamidah yaitu Hamid Husein dan Japto Soerjosoemarno terjadi sengketa terkait bangunan yang ditempati atau dihuni oleh Hamid Husein yang ternyata sudah mencapai atau melebihi batas waktu yang seharusnya pada tahun 2012 lalu, sesuai dengan Surat Izin Penghunian (SIP) yang diterbitkan atas nama Idrus Abubakar yaitu ayah dari Hamid Husein. Saat ini, Idrus Abubakar telah meninggal dunia, kemudian bangunan rumah tersebut ditempati oleh generasi berikutnya yakni Hamid Husen² yang merupakan paman dari yang mana berarti sudah 10 tahun yang lalu dan ia tidak memperpanjang SIP yang ia miliki. Pada tahun 2010 lalu Japto Soerjosoemanto membuat atau mendaftarkan tanah Negara tersebut sebagai Hak Guna Bangunan dan mendapatkan persetujuan dari pemerintah dan mendapatkan sertifikat HGB

¹ Adminuniv. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*. 2022. Medan. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

² Mikael Niman. *Begini Duduk Perkara Sengketa Lahan Rumah Wanda Hamidah*. 2022. Jakarta selatan. Beritasatu.com.

dari tanah tersebut yakni tanah yang berada di jalan Ciasem No. 1A dan No. 1B, Kelurahan Cikini, Menteng, akan tetapi tanah tersebut masih mempunyai kedudukan sebagai hak huni dari Hamid Husein dengan Surat Izin Penghuni yang ia miliki atas nama ayahnya yaitu Alm. Idrus Abubakar. Dapat dilihat dalam hal ini terjadi kejanggalan dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan karena hak guna bangunan seharusnya tidak dapat didaftarkan jika masih terdapat/ditempati hak orang lain atau bangunan tersebut memiliki sengketa. Terdapat pula kejanggalan kedua yaitu Hamid Husein masih menempati rumah tersebut, akan tetapi SIP yang dimiliki oleh Hamid Husein masih atas nama ayahnya yaitu Idrus Abubakar dan masa berlaku dari SIP yang dimiliki oleh ayahnya sudah melewati masa berlaku.

Seiring berjalannya waktu Pemerintah Kota Jakarta Pusat menyatakan bahwa paman Wanda Hamidah tidak memiliki alas hak atas rumah yang ia tempati. Paman Wanda Hamidah sempat diberi 3 kali somasi oleh Pemerintah Kota Jakarta Pusat dan telah diberi jangka waktu untuk segera mengosongkan rumah tersebut. Sampai pada akhirnya polisi menyatakan tidak ada yang boleh menempati rumah tersebut karena masih berstatus a quo berlaku mulai bulan maret tahun 2021 (03/2021). Jika sertifikat berakhir ketika belum sempat mengurus perpanjangannya, maka status tanah akan kembali menjadi milik negara jika tanah tersebut memang milik negara. Jika kita lihat berdasarkan jangka waktu yang dimiliki Japto Soerjosoemanto maka yang berhak menempati rumah tersebut adalah Japto Soerjosoemanto akan tetapi kesahan dokumen pendaftaran tanah yang ia daftarkan pada tahun 2010 masih berada dalam kedudukan sebagai hak dari Idrus Abubakar sesuai dengan Surat Izin Penghuni (SIP) yang habis pada tahun 2012.

Maka dengan adanya kejanggalan ini penulis ingin mengkaji lebih dalam lagi terkait kedudukan atau status dari tanah yang menjadi sengketa oleh Hamid Husein paman dari Wanda Hamidah dan Japto Soerjosoemanto.

2. Metode Penelitian

2.1 Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah jenis penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder belaka.

2.2 Metode pendekatan penelitian

Dalam skripsi ini penulis melakukan metode pendekatan penelitian preskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu maka penulis menyatukan bahan hukum dan sudut pandang yang penulis dapat berdasarkan kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan dokumen resmi yang diperoleh dengan hasil analisis penulis yang dikaitkan dengan kasus yang penulis angkat dalam skripsi ini.

2.3 Tipe penelitian

Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan bahan hukum yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka. Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian konflik norma. Konflik norma merupakan perbedaan pendirian yang bertujuan untuk memaksa seseorang untuk tunduk pada peraturan yang berlaku yang dituangkan dalam hukum tertulis (peraturan tertulis) yang dibuat oleh institusi yang berwenang. Termasuk dalam penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum yang bertujuan untuk mengetahui

ketentuan hukum positif yang tertulis yang ada itu serasi satu sama lainnya yang dapat bersifat vertical maupun horizontal.

2.4 Jenis bahan hukum/sumber bahan hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode bahan hukum:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian.
- b. Hukum Sekunder yaitu berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

2.5 Teknik penelitian bahan hukum

Pada penelitian ini penulis menggunakan teknik dengan metode ini yang mana bahan hukum diperoleh dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang - undangan serta bahan hukum sekunder yaitu doktrin para ahli hukum lalu dikaitkan dengan isi permasalahan hukum yang berkaitan dalam penelitian ini setelah dilakukan proses inventarisasi dan penyusunan data secara sistematis yang kemudian dirumuskan dalam bentuk kesimpulan.

3. Kedudukan Hak Guna Bangunan yang dibuat pada Rumah Negara yang masih memiliki Surat Izin Penghunian

Indonesia memiliki banyak kekayaan alam yang dapat menjadi sumber kehidupan banyak masyarakat. Bangsa Indonesia adalah Negara Kesatuan yang memiliki pemerintahan untuk mengatur ketertiban serta bertugas untuk menjaga apapun yang terkandung didalamnya. Termasuk menjaga kemakmuran dan keadilan masyarakat Indonesia. Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan juga bahwa “Bumi dan air dan

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Maka dapat dengan jelas diartikan bahwa negara bertugas penting untuk mengatur segala yang berkaitan dengan kekayaan alam. Kekayaan alam termasuk dengan tanah. Tanah secara khusus diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Tanah adalah bagian permukaan bumi yang berbentuk daratan dan yang memiliki batas tertentu. Tanah merupakan tempat tinggal serta tempat pinjakan bagi manusia untuk berjalan dan jatuh dalam gravitasi. Dalam negara Indonesia sendiri seseorang dapat memiliki tanah dengan beberapa peraturan yang harus ditaati sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dengan beserta pembaharuannya di Indonesia.

Setiap warga negara di Indonesia berhak untuk mendapatkan kesempatan untuk dapat memiliki Hak Atas Tanah baik untuk diri sendiri, keluarga maupun untuk di kelola bersama guna mendapatkan hasil dari pemanfaatannya. Warga negara yang dimaksud adalah seorang warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang diakui oleh undang-undang di Indonesia.

Hak Atas Tanah yang berhak dimiliki adalah seorang Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah;

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna-Usaha,
- c. Hak Guna-Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut-Hasil Hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53

Secara khusus, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, dan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 35 ayat (1) menyebutkan bahwa “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Pemberian Hak Guna Bangunan ini diperlukan sebagai alas hak dan sebagai syarat bagi seseorang atau badan hukum guna mendirikan atau memanfaatkan bangunan di atas tanah milik orang lain, tanah pemerintah dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. Dalam Pasal 37 UU Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai oleh negara dan berdasarkan penetapan pemerintah, lalu pada tanah Hak Milik terjadi karena adanya perjanjian otentik antara pemilik tanah dengan pihak yang bersangkutan yang ingin mendapatkan Hak Guna Bangunan dan akan menimbulkan hak atas bangunan tersebut.

Dengan adanya Hak Guna Bangunan seseorang atau badan hukum dapat memiliki lahan untuk dapat dijadikan atau dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi maupun bisnis usaha, termasuk tempat tinggal apartemen. Sesuai namanya, Hak Guna Bangunan adalah suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan bangunan di atas sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan tidak memiliki hak penuh atas lahan, melainkan hanya memiliki hak atas bangunan yang dibuat di atas lahan 'pinjaman' tersebut. Pemilik lahan bisa negara, pengelola, maupun perorangan.

Untuk tanah Hak Milik perseorangan, pemegang Hak Milik memberikan Hak Guna Bangunan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat. Permohonan pemberian Hak Guna Bangunan dapat diajukan oleh seseorang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat sebagai subjek sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang kemudian disebut sebagai subjek hukum.

Syarat pendaftaran Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 19 ayat (2) ini dengan jelas mengatakan bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah harus terdapat pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam melakukan ketiga syarat diatas maka pihak yang berwenang harus melakukan pengecekan dokumen-dokumen keaslian ataupun dokumen terdahulu yang berada

dalam data Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar tidak terjadinya tumpang tindih pada tanah atau bangunan tersebut sebelum disahkannya atau dikeluarkannya sertifikat tersebut.

Dengan adanya sertifikat yang telah dikeluarkan dimiliki oleh pemegang hak guna bangunan selain adanya hak maka ada juga kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak guna bangunan. Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan yang ingin mendaftarkan tanahnya diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Yang dimaksud dengan “hubungan hukum dengan tanah” itu termasuk setiap orang atau badan hukum yang memiliki Hak Atas Tanah, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dll, yang telah disebutkan dalam UUPA Pasal 16.

Bagi setiap orang atau badan hukum yang sebagai subjek dari pemegang Hak Guna Bangunan tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ada pula istilah hapusnya Hak Guna Bangunan. Hapusnya Hak Guna Bangunan terjadi apabila kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang Hak Guna Bangunan tidak terlaksana dengan baik dan adanya ketentuan yang dilakukan secara tidak sah tidak sesuai dengan ketentuan dalam UU.

Hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;

- 1) Hak Guna Bangunan hapus karena :
 - a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir karena :
 - 1) tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir .
 - d. dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961;

- e. diterlantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang tercatat dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan.

Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara.

Dalam sistem negatif yang mengandung unsur positif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas risiko pihak yang menggunakan sendiri. Di dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ini berarti bahwa terdaptarnya seseorang didalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi, pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang.

Pada Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 23, 32, dan 38) yang isinya menyatakan pula bahwa peralihan hak-hak khususnya Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan harus didaftar dan pendaftaran dimaksud merupakan alat pembuktian yang

kuat mengenai sahnya peralihan hak tersebut. Kuat tidak berarti mutlak namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Hal pokok yang penting di luar masalah perlindungan hukum dan kekuatan bukti dari daftar umum ialah masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pemerintah menganut sistem negatif yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi sebagai pemegang yang sah menurut hukum. Dengan demikian, pendaftaran berarti pendaftaran hak yang tidak mutlak, sehingga hal ini berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya.

Sebaliknya, apabila ada perlindungan hukum bagi pemegang hak terdaftar yaitu tidak bisa diganggu gugat, maka pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah (*registration of title*).

Penyelidikan riwayat tanah dilakukan dengan menyelidiki surat-surat bukti hak, yang umumnya berupa akta-akta di bawah tangan yang dibuat pada masa lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, balik nama (pencatatan pemindahan hak), didasarkan pula pada akta-akta Peraturan Pemerintah. Dengan demikian, akta-akta peralihan hak masa lampau dan yang sekarang, memegang peranan penting dalam menentukan kadar kepastian hukum sesuatu hak atas tanah.

4. Surat Izin Penghunian Sebagai Alas Hak Sebuah Bangunan dan Diberikan Kepada Orang Lain

Surat izin penghunian (dikenal juga dengan sebutan sertifikat layak fungsi, sertifikat izin hunian, atau izin mendiami) adalah dokumen yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang untuk menyatakan bahwa suatu bangunan telah memenuhi persyaratan dan standar yang diperlukan untuk ditempati. Surat izin penghunian menunjukkan bahwa bangunan tersebut aman dan sesuai untuk ditinggali.

Surat Izin Penghuni merupakan surat yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dari Pemerintah Negara untuk memberi izin kepada pejabat yang bertugas untuk dapat menempati Rumah Dinas Negara. Pemilik Surat Izin Penghunian wajib menempati Rumah

Negara selambat-lambatnya dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak Surat Izin Penghunian diterima.

Surat Izin Penghuni ini 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. Dalam Pasal 8 Permen PU No. 22/Prt/M/2008, mengatakan bahwa “Penghunian Rumah Negara oleh Pejabat atau Pegawai Negeri dilakukan berdasarkan Surat Izin Penghunian yang diberikan oleh pejabat yang berwenang”.

Diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara. Pada prinsipnya Rumah Negara merupakan Barang Milik Negara (BMN) yang dibeli ataupun diperoleh atas bebas APBN. Sebagai penghuni Rumah Negara ada beberapa hal yang wajib dilakukan oleh penghuni Rumah Negara yaitu; membayar sewa rumah, memelihara rumah dan memanfaatkan rumah sesuai dengan fungsinya. Selain ada kewajiban yang harus dilakukan maka ada juga larangan yang harus dipatuhi oleh penghuni Rumah Negara yaitu; menyerahkan sebagian atau seluruh rumah kepada pihak lain, mengubah sebagian atau seluruh bentuk rumah dan menggunakan rumah tidak sesuai dengan fungsinya.

Penempatan atau untuk mendapatkan Surat Izin Penghuni (SIP) diperlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menempati Rumah Dinas Negara sesuai dengan golongannya; Rumah Negara Golongan I, Rumah Dinas Negara Golongan II, Rumah Dinas Negara Golongan III.

Penetapan status rumah negara berdasarkan penetapan status golongan dilakukan oleh;

- a. Pimpinan Instansi yang bersangkutan untuk Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II;
- b. Menteri dalam hal ini Direktur Jenderal Cipta Karya untuk Rumah Negara Golongan III.

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;

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;

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

Masa berlakunya Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang/dicabut setelah dilakukan evaluasi oleh Pejabat Eselon I dilingkungan instansi yang bersangkutan. Surat Izin Penghunian sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila ada permintaan dari penghuni yang bersangkutan, rumah yang tidak ditempati oleh yang berhak, atau penghuni tidak berhak lagi menempati rumah negara.

Ketentuan Surat Izin Penghunian Rumah Negara diatur dalam BAB IV PERMEN PU NO : 22/PRT/M/2008 , yaitu :

- 1) Identitas pejabat yang berwenang menandatangani izin penghunian.
- 2) Data kepegawaian calon penghuni rumah negara.
- 3) Alamat rumah negara yang akan dihuni.
- 4) Luas tanah, luas bangunan rumah negara.
- 5) Sewa per bulan sesuai ketentuan yang berlaku.
- 6) Kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh calon penghuni.
- 7) Jangka waktu calon penghuni harus segera menempati rumah negara.
- 8) Sanksi apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan larangan.

Rumah negara yang dapat dialihkan haknya merupakan rumah negara golongan III. Rumah Negara dapat dialihkan kepada alih waris keturunan sah dalam arti kata lain anak kandung, diatur dalam Pasal 17 ayat (2) PP 31 tahun 2005 tentang Perubahan Atas PP No. 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara “apabila penghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meninggal dunia, maka pengajuan permohonan pengalihan hak atas rumah negara dapat diajukan oleh anak sah dari penghuni yang bersangkutan”. Jika pegawai/penghuni yang bersangkutan meninggal dunia dan tidak mempunyai anak sah, maka kembali ke Negara.

Dalam Pasal 16 PP 31 tahun 2005 tentang Perubahan Atas PP No. 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara secara khusus mengatur tentang peralihan Rumah Negara Golongan

III. Rumah negara yang dapat dialihkan kepada alih waris adalah Rumah Negara Golongan III. Diatur dalam pasal 16 ayat (1); Rumah Negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara Golongan III. Akan tetapi dalam pasal 16 ayat (3) mengatakan bahwa Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya.

Peralihan rumah negara yang dimaksud ini merupakan peralihan yang bersifat jual-beli. Setelah dialihkan haknya dan terjadi jual-beli dalam peralihan rumah negara tersebut maka dicabutlah kewajiban untuk membayar rumah serta rumah negara yang telah dialihkan dapat diberikan sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain dari penghuni. Setiap penyimpangan penghunian Rumah Negara dapat dikenakan sanksi berupa pencabutan Surat Izin Penghunian.

5. Penutup

Hak guna bangunan tidak dapat dibuat pada tanah maupun rumah negara yang masih dalam sengketa atau memiliki status kedudukan hak lainnya, seperti Surat Izin Penghunian. Kepemilikan pemegang sertifikat hak guna bangunan bersifat kuat tetapi tidak berarti mutlak namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Maka kedudukan hak guna bangunan tidak dapat diberikan atau bersifat lemah karena terdapat sengketa yaitu surat izin penghuni yang dimiliki oleh penghuni rumah negara. Pemegang sertifikat hak guna bangunan Kedudukan Surat Izin Penghuni merupakan surat yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dari Pemerintah Negara untuk memberi izin kepada pejabat yang bertugas untuk dapat menempati Rumah Dinas Negara. Masih terdapat hal-hal yang harus diperhatikan, jika penghuni Rumah Negara tidak mentaati kewajiban atau larangan yang telah diatur sesuai dengan ketentuan Undang-Undang maka sewaktu-waktu Rumah Negara tersebut dapat diambil kembali oleh negara. Begitu pula Rumah Negara yang memiliki sengketa. Rumah Negara dengan golongan III dapat dialihkan kepada ahli waris yang sah alias anak kandung dari pemilik Surat Izin Penghunian, jika yang mengajukan permohonan pengalihan hak rumah meninggal dunia.

Daftar Pustaka

- Anwary, Ichsan, 2022, *The Role of Public Administration in combating cybercrime: An Analysis of the Legal Framework in Indonesia*, "International Journal of Cyber Criminology Vol 16 No 2 : 216-227, <https://cybercrimejournal.com/menuscript/index.php/cybercrimejournal/article/view/135>
- Anwary, Ichsan, 2023, *Exploring the Interconnectedness Between Public Administration, Legislative Systems, and Criminal Justice: A Comparative Analysis of Malaysia and Indonesia*, "International Journal of Criminal Justice Science Vol 18 No 1 : 172-182, <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/616/>
- Anwary, Ichsan, 2022, *Evaluation of the Effectiveness of Public Administration Policies in the Development of Stringent Legal Framework: An Analysis of the Criminal Justice System in Indonesia*, "International Journal of Criminal Justice Science Vol 17 No 2 : 312-323, <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/613/>
- Efendi, Jonaedi, Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Jakarta. Kencana.
- Erlina, *Implementasi Hak Konstitusional Perempuan dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, *Jurnal Konstitusi* Vol 1 No 1 : 2015
- Erliyani, Rahmida. 2020. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. D.I Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama.
- Faishal, Achmad, Suprpto, *Laws and Regulations Regarding Food Waste Management as a Function of Environmental Protection in a Developing Nation*, "International Journal of Criminal Justice Sciences" Vol 17 No 2 : 2022, 223-237, <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/547>
- Firdaus, Muhammad Ananta. *Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Larangan Kegiatan Pada Bulan Ramadhan di Kota Banjarmasin*. "Badamai Law Journal" Vol 3 No 1 : 2018
- Firdaus, Muhammad Ananta. *Formulasi Kebijakan Pelaksanaan Perlindungan Kawasan Sempadan Sungai Di Kota Banjarmasin*, "Jurnal Ius Constituendum" Vol 6 No 2 : 2021.
- Firdaus, Muhammad Ananta, Mursalin, Arisandy. *Efektivitas Pengaturan Kawasan Sempadan Sungai dengan Sosial Budaya Masyarakat di Kota Banjarmasin*, *Banua Law Review* Vol 4 No 2: 2022

- Gozali, Djoni Sumardi, Identifying the Prevalence of Cybercrime in Indonesian Corporations: A Corporate Legislation Perspective, “International Journal of Cyber Criminology”, Vol 17 No 1: 1-11, 2023, <https://cybercrimejournal.com/menuscript/index.php/cybercrimejournal/article/view/130>
- Haiti, Diana, Syaufi, Ahmad, Fahmanadie, Daddy, Dipriana, Aulia Pasca, Law Enforcement Against Perpetrators of the Crime of Burning Peatlands in Banjar Regency, “Lambung Mangkurat Law Journal, Vol 7 No 2, 2022: 197-207, <http://lamlaj.ulm.ac.id/web/index.php/abc/article/view/296>
- Haiti, Diana, Firdaus, M.Ananta, Apriana, Adistia Lulu, Application of Restorative Justice Values in the Settlement of Medical Malpractice Cases, “PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology, Vol 18 No 7, 2021: 1852-1865, <https://archives.palarch.nl/index.php/jae/article/view/8045>
- Mispansyah, Nurunnisa, Erniyati, Tiya, Criminalization of Freedom of Assembly in Indonesia, *Islamic Research*, Vol 6 No 2, 2023: 93-103, <http://jkpis.com/index.php/jkpis/article/view/192>
- Nurunnisa, Erliyani, Rahmida, Hermawan, Gilang Fitri, Abdelhadi, Yehia Mohamed Mostafa, *Implications of Annulment of Marriage on the Distribution of Joint Assets according to the Compilation of Islamic Law and National Law*, “Syariah: Jurnal Hukum dan Pemikiran”, Vol 23 No 1, 2023: 1-23, <http://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/syariah/article/view/9523>
- Nurunnisa, *Filsafat Pemidanaan Anak di Indonesia*, “Jurnal Pembangunan Wilayah dan Masyarakat”, Vol 23 No 1, 2023: 1-23, <http://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/syariah/article/view/9523>
- Putra, Eka Kurniawan, Tornado, Anang Shophan, Suprpto, Jangka Waktu Pengajuan Pra Peradilan terhadap Objek Penghentian Penyidikan, “JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah”, Vol 8 No 3, 2023: 2968-2986, <http://jim.usk.ac.id/sejarah/article/view/26299>
- Suprpto, and Faishal, Achmad, Highlighting the legislation concerning environmental protection and the promotion of sustainability within Indonesia, “International Journal of Criminal Justice Sciences” Vol 17 No 2 : 2022, 210-222, <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/540>
- Usman, Rachmadi, Exploration of nexus between legal liability and corporate fraud: where do business laws and criminology converge?,” International Journal of Criminal Justice Sciences”, Vol 18 No 1: 232-243, <https://ijcjs.com/menu-script/index.php/ijcjs/article/view/623>

- Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Al-Rasyid, Harun. 1987, *Sekilas tentang Jual Beli* : Ghalia Indonesia.
- Adminuniv. 2022. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Agraria*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Bachtiar, Efendic. 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*. Bandung: Alumni.
- Eddy, Ruchiyat. 1986. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlaku-nya UUPA*. Bandung: Alumni.
- Effendie, Bactiar dan Ellyda T. T. Soetiyarto. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Maria S.W. Sumardjono dan Martin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bima Media.
- Mas'ocd, Mochtar. 1997. *Tanah dan Pembangunan Jakarta*: Pustaka Sinar Harapan.
- Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Mustafa, Bachsan. 1988. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung: Remaja Karya.
- Niman, Mikael. 2022. *Begini Duduk Perkara Sengketa Lahan Rumah Wanda Hamidah*. Jakarta selatan. Beritasatu.com.
- Pujiwati, Yani. 2018. *Kedudukan Surat Izin Perumahan (SIP) Dalam Kerangka Hukum Perumahan Di Indonesia*. Bandung: Bina Hukum Lingkungan.
- Santoso, Urip. 2011. *Hak Guna Bangunan Atas Hak Pengelolaan*. Jakarta: prenadamedia group.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum agraria komperesif*. Jakarta: prenadamedia group
- Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

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 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2005 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

