



**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 31 TAHUN 2005**

**TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 40 TAHUN 1994 TENTANG RUMAH NEGARA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
RESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbanga : a. bahwa ketentuan mengenai pengadaan, penghunian, pengelolaan, pengalihan status dan pengalihan hak rumah yang dikuasai Negara yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan saat ini;  
b. bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut perlu mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1957 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 19 Tahun 1955 tentang Penjualan Rumah-rumah Negeri kepada Pegawai Negeri sebagai Undang-Undang ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1957 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 870 );  
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469 ).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1994  
TENTANG RUMAH NEGARA.

### **Pasal I**

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3573) diubah sebagai berikut:

- 1. Di antara ayat (2) dan ayat (3), ayat (3) dan ayat (4) disisipkan 2 ayat yakni ayat (2a) dan ayat (3a) sehingga berbunyi sebagai berikut :**

#### **Pasal 12**

- (1) Untuk menentukan golongan rumah negara dilakukan penetapan status rumah negara sebagai Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, dan Rumah Negara Golongan III;
- (2) Penetapan status Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh pimpinan instansi yang bersangkutan;
- (2a) Setiap pimpinan instansi wajib menetapkan status rumah negara yang berada dibawah kewenangannya menjadi Rumah Negara Golongan I atau Rumah Negara Golongan II;
- (3) Penetapan status Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Menteri;
- (3a) Rumah negara yang mempunyai fungsi secara langsung melayani atau terletak dalam lingkungan suatu kantor instansi, rumah sakit, sekolah, perguruan tinggi, pelabuhan udara, pelabuhan laut dan laboratorium/balai penelitian ditetapkan menjadi Rumah Negara Golongan I
- (4) Tata cara penetapan status sebagaimana dimaksud dalam ayat (I) diatur dengan Peraturan Presiden.

- 2. Ketentuan Pasal 15 ayat (3) diubah dan diantara ayat (3) dan ayat (4), ayat (4) dan ayat (5) Pasal 15 disisipkan 2 ayat yakni ayat (3a) dan ayat (4a) sehingga Pasal 15 berbunyi sebagai berikut:**

#### **Pasal 15**

- (1) Rumah negara yang dapat dialihkan statusnya hanya Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III.

- (2) Rumah Negara Golongan II dapat ditetapkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan I untuk memenuhi kebutuhan Rumah Jabatan
- (3) Rumah Negara Golongan II yang berfungsi sebagai mess/asrama sipil dan ABRI tidak dapat dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III.
- (3a) Rumah Negara Golongan I yang golongannya tidak sesuai lagi karena adanya perubahan organisasi atau sudah tidak memenuhi fungsi yang ditetapkan semula, dapat diubah status golongannya menjadi Rumah Negara Golongan II setelah mendapat pertimbangan Menteri;
- (4) Rumah Negara Golongan II yang akan dialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berdiri di atas tanah pihak lain, hanya dapat dialihkan status golongannya dari golongan II menjadi golongan III setelah mendapat izin dari pemegang hak atas tanah;
- (4a) Pengalihan status rumah negara yang berbentuk rumah susun dari golongan II menjadi golongan III dilakukan untuk satu blok rumah susun yang status tanahnya sudah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku;
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan status sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (3a), (4), dan (4a) diatur dengan Peraturan Presiden.

**3. Di antara ayat (4) dan ayat (5) Pasal 16 disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4a) sehingga Pasal 16 berbunyi sebagai berikut:**

Pasal 16

- (1) Rumah negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara Golongan III.
- (2) Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta atau tidak beserta tanahnya hanya dapat dialihkan haknya kepada penghuni atas permohonan penghuni.
- (3) Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya.
- (4) Suami dan isteri yang masing-masing mendapat izin untuk menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat diberikan kepada salah satu dari suami dan isteri yang bersangkutan.
- (4a) Pegawai negeri dan/atau pejabat negara yang telah memperoleh rumah dan/atau tanah dari negara, tidak dapat

lagi mengajukan permohonan pengalihan hak atas rumah negara;

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengalihan hak rumah negara tersebut pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Presiden.

**4. Ketentuan Pasal 17 ayat (1) angka 1 huruf c, angka 2 huruf c, angka 3 huruf c, angka 4 huruf c, angka 5 huruf c diubah dan setelah ayat (2) ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga Pasal 17 berbunyi sebagai berikut:**

Pasal 17

- (1) Penghuni Rumah Negara Golongan III yang dapat mengajukan permohonan pengalihan hak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
1. Pegawai Negeri :
    - a. mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;
    - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
    - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  2. Pensiunan pegawai negeri :
    - a. menerima pensiun dari Negara
    - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah
    - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  3. Janda/duda pegawai negeri :
    - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara, yang :
      1. almarhum suaminya/isterinya sekurang-kurangnya mempunyai masa kerja 10 (sepuluh) tahun pada Negara, atau
      2. masa kerja almarhum suaminya/isterinya ditambah dengan jangka waktu sejak yang bersangkutan menjadi janda/duda berjumlah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun
    - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
    - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Janda/duda pahlawan, yang suaminya/isterinya dinyatakan sebagai pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku :
  - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;
  - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
  - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Pejabat negara, janda/duda pejabat negara :
  - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;
  - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
  - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) 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;
- (3) Apabila pegawai/penghuni yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meninggal dan tidak mempunyai anak sah, maka rumah negara kembali ke Negara.

**5. Ketentuan Pasal 19 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :**

Pasal 19

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

**6. Ketentuan Pasal 20 ayat (3) diubah dan ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (3a) sehingga Pasal 20 berbunyi sebagai berikut :**

- (1) Taksiran harga Rumah Negara Golongan III berpedoman pada nilai biaya yang digunakan untuk membangun rumah yang bersangkutan pada waktu penaksiran dikurangi penyusutan menurut umur bangunan.
- (2) Penetapan taksiran harga tanah berpedoman pada Nilai Jual Obyek Pajak pada waktu penaksiran.
- (3) Harga Rumah Negara Golongan III beserta atau tidak beserta tanahnya dan rumah susun beserta tanahnya ditetapkan

oleh Menteri berdasarkan harga taksiran dan penilaian yang dilakukan oleh panitia yang dibentuk Menteri.

- (3a) Penetapan harga rumah negara yang berbentuk rumah susun dan ganti rugi atas tanahnya ditetapkan berpedoman pada Nilai Perbandingan Proporsional ( NPP ) terhadap harga taksiran tanah dan bangunan;

**6. Ketentuan Pasal 21 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :**

**Pasal 21**

- (1) Harga Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) ditetapkan sebesar 50 % ( limapuluh perseratus ) dari harga taksiran dan penilaian yang dilakukan oleh panitia berdasarkan standar tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri;
- (2) Harga Rumah Negara Golongan III yang tidak sesuai dengan standar tipe dan kelas bangunan, pangkat dan golongan pegawai negeri diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri.

**Pasal II**

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 20 Juli 2005  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
ttd  
DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 20 Juli 2005  
MENTERI SEKRET ARIS NEGARA  
Selaku  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
AD INTERIM,  
ttd  
YUSRIL IHZA MAHENDRA

Salinan sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIAT NEGARA RI  
Kepala Biro Tata Usaha,  
Sugiri, SH