



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 522-530

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tinjauan Hukum Keabsahan Sewa Menyewa Rumah Untuk Tempat Tinggal Atau Hunian

Karimatus Sholihah^{1✉}, M. Hidayat², Sri Anggraini Kusuma Dewi³

Universitas Merdeka Surabaya

Email : karimatussholihah13@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum keabsahan sewa menyewa rumah untuk tempat tinggal atau hunian. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi pustaka atau analisis konten. Adapun hasil penilaian ini menunjukkan bahwa, pertama, keabsahan penghunian rumah untuk tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik rumah dalam bentuk sewa menyewa rumah adalah adanya kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pemilik rumah dan penyewa rumah mengenai penghunian rumah penyewa rumah dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah dan pada akhir jangka waktu penghunian rumah, rumah dikembalikan oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah dalam keadaan baik, kedua, Keabsahan penghunian rumah untuk tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik rumah dalam bentuk penghunian rumah negara (rumah jabatan) adalah adanya izin (perkenan) dalam bentuk keputusan tertulis oleh instansi kepada penghuni rumah untuk menghuni rumah dalam jangka waktu tertentu selama penghuni rumah menjalankan tugasnya tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penghuni rumah kepada instansi yang bersangkutan dan pada masa akhir tugasnya, rumah dikembalikan oleh penghuni rumah kepada instansi yang bersangkutan dalam keadaan baik.

Kata Kunci: *Hukum Keabsahan, Sewa Menyewa, Hunian*

Abstrack

This paper aims to analyze legal lighting of the legality of leasing a house for residence or occupancy. This research uses a literature study or content analysis approach. The results of this assessment show that, first, the validity of the occupancy of the house for residence or occupancy by non-owners of the house in the form of renting a house is an agreement set forth in a written agreement between the home owner and the tenant regarding the occupancy of the house for a certain period of time with payment of an amount of money by the tenant of the house to the owner of the house and at the end of the period of occupancy of the house, the house is returned by the tenant of the house to the owner of the house in good condition; position) is a condition for permission (perkenan) in the form of a written decision by the agency to the occupant of the house to inhabit the house for a certain period of time as long as the occupant of the house carries out the operation without payment of an amount of money by the occupant of the house to the institution concerned and at the end of his work, the house is returned by the occupant house to the agency concerned in good condition.

Keywords: *Legitimacy Law, Leasing, Occupancy*

PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia yang ditetapkan dalam Alenia IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945, adalah memajukan kesejahteraan umum. Untuk mewujudkan tujuan tersebut dilaksanakan pembangunan nasional oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia, yang hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya berdasarkan Pancasila dan UUD Negara RI Tahun 1945, yang bertujuan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Landasan konstitusional hak dasar bagi orang untuk bertempat tinggal telah ditetapkan dalam Pasal 28 huruf h ayat (1) UUD Negara RI Tahun 1945, yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat. Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik diperkotaan atau diperdesaan terus meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk.

Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan perusahaan swasta bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.

Negara bertanggung jawab memajukan kesejahteraan umum bagi bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di tempat padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan bagi masyarakat Indonesia.

Komarudin menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan. Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan disebabkan pada dasarnya perumahan dibangun di atas tanah dengan status tanah tertentu.

Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh siapapun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, dan kerugian.

Pembangunan perumahan dilakukan oleh Warga Negara Indonesia, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Otorita, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Yayasan, Koperasi, dan Perusahaan Swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan.

Pemilik rumah dapat berupa perseorangan warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas, Yayasan, Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah non Kementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Otorita, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia berbentuk badan hukum asing yang bersifat privat, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional.

Pemilik rumah berhak menempati sendiri rumah yang dimilikinya. Pemilik rumah juga mempunyai hak untuk memberikan izin (persetujuan) kepada pihak lain menempati rumahnya dalam bentuk sewa menyewa, atau dalam bentuk bukan sewa menyewa.

Bagi orang yang mampu secara ekonomi, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian dapat dilakukan dengan cara membeli rumah milik orang lain, membeli tanah milik orang lain kemudian dia mendirikan bangunan rumah di atasnya, atau dengan cara membeli rumah yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, baik dengan pembayaran secara lunas atau dengan cara kredit (angsuran) melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sebelum dapat memiliki rumah melalui cara pembelian, seseorang dapat berupaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, yaitu melalui penghunian rumah milik orang lain dengan cara sewa menyewa. Sewa menyewa rumah merupakan cara yang efektif bagi seseorang dalam rangka memenuhi kebutuhan akan penghunian rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

Komarudin menyatakan bahwa rumah swadaya masyarakat di pusat kota maupun pinggiran kota dan batas kota sangat bermanfaat bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah. Rumah sewa sangat penting bagi mereka yang

tidak menjangkau harga rumah yang disediakan oleh sektor formal. Kadang-kadang rumah yang disewakan oleh pemiliknya kepada pihak lain sebenarnya tidak layak huni disebabkan luas bangunannya yang sangat minim. Rumah yang disewakan disini biasanya berada di sekitar kawasan industri, yang disewakan kepada para buruh pabrik. Penyewa terpaksa menyewa rumah ini disebabkan menyewa rumah yang layak huni tidak mempunyai kemampuan ekonomi.

Orang yang menyewa rumah milik orang lain tidak selalu tidak memiliki kemampuan ekonomi, melainkan orang tersebut menyewa rumah milik orang lain demi efektifitas dan efisiensi dalam melaksanakan aktifitasnya, misalnya oleh karena dari tempat tinggalnya ke tempat kerjanya sangat jauh jaraknya, maka untuk efektifitas dan efisiensi kerjanya, orang tersebut menyewa rumah milik orang lain.

Bentuk rumah yang dapat disewa oleh seseorang dapat berupa rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Rumah yang dapat disewa oleh seseorang dapat dimiliki oleh perseorangan, yayasan, koperasi, badan keagamaan, badan sosial, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Otorita, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan dengan karakter permasalahan yang dipergunakan pada kajian ini maka kajian ini dijalankan dengan memakai metode riset kualitatif yakni memfokuskan analisisnya dalam data deskriptif yang berupa berbagai kata tertulis yang dianalisa. Pendekatan kualitatif peneliti pakai untuk menganalisa penelitian dalam fokus pada kajian ini. Sehingga secara otomatis data yang dianalisa lebih ditekankan dalam penelitian kepustakaan yaitu dengan membaca, memahami serta menganalisa berbagai sumber tulisan serta berbagai buku yang berhubungan erat dengan permasalahan yang dianalisa. Metode yang dipergunakan pada kajian ini ialah metode *library research* atau pendekatan kepustakaan. Menurut Rahayu dalam (Ulfah, Supriani and Arifudin, 2022) memaparkan jika studi pustaka ataupun studi kepustakaan sebagai sekumpulan aktivitas yang berhubungan dengan metode dalam mengumpulkan data pustaka, mencatat serta membaca dan mengolah bahan kajian. Jenis kajian ini ialah penelitian kualitatif di mana pada kajian ini data diuraikan secara verbal serta dianalisa dengan tidak memakai teknik statistik.

Data diperoleh melalui usaha menjalankan pencarian di skripsi, tesis, disertasi, artikel ilmiah serta *e-book* dengan melalui media elektronik ataupun media internet. Di dalam *Google Scholar* aktivitas pencarian datanya dijalankan dengan menggunakan kata kunci

yang berkaitan dengan variabel kajian. Sedangkan jurnal yang dipergunakan yakni jurnal yang memiliki keterkaitan dengan sejumlah kata kunci. Sesuai dengan penelusuran yang telah dilaksanakan maka peneliti menentukan sebanyak 20 jurnal serta buku-buku referensi yang selanjutnya dianalisis, dirangkum dan dikategorikan. Sehingga bisa memberikan ide baru ataupun gagasan yang berhubungan dengan topik yang dianalisa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan dan Ruang Lingkup Penghunian Rumah Negara

Pengertian rumah disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, ceminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.

Salah satu jenis rumah adalah rumah negara. Dari aspek penghunian rumah, penghunian rumah negara adalah penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dengan cara bukan sewa menyewa, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara hanya dapat dihuni selama pejabat dan/atau pegawai negeri menjalankan tugas kedinasan. Rumah negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga dan serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011).

Ketentuan penghunian rumah negara diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu :

- 1) Penghunian rumah diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- 2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang mengatur rumah negara adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara, yang diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara.

Unsur Keabsahan Penghunian Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Pihak Lain Dalam Bentuk Penghunian Rumah Negara

Pengertian rumah disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Jenis rumah berupa rumah komersial, rumah swadaya, rumah umum, rumah negara, dan rumah khusus. Bentuk rumah berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.

Pengertian penghunian disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yaitu penggunaan atau penghunian suatu rumah oleh seseorang atau badan. Penggunaan atau penghunian rumah dapat oleh pemilik rumah sendiri yaitu perseorangan atau badan hukum, atau dapat juga digunakan atau dihuni oleh orang lain atas persetujuan atau izin dari pemilik rumah. Penggunaan atau penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dapat dengan cara sewa menyewa, atau dengan cara bukan sewa menyewa.

Penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dengan cara bukan sewa menyewa disebutkan dalam Pasal 50 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Dalam Pasal 50 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 diperintahkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Oleh karena Peraturan Pemerintah belum terbentuk, maka berdasarkan Ketentuan Peralihan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, masih menggunakan Peraturan Pemerintah yang sudah ada. Peraturan Pemerintahnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Ada 2 (dua) bentuk penghunian rumah tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik rumah, yaitu :

- a. Penghunian rumah milik orang lain untuk sementara waktu;
- b. Penghunian rumah negara atau rumah jabatan atau rumah dinas.

Ketentuan penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah hanya sah apabila ada persetujuan atau izin dari pemilik rumah;
- b. Penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa;

- c. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis;
- d. Ketentuan lebih lanjut mengenai penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dan dengan cara bukan sewa menyewa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa diatur juga dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yaitu :

- 1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik.
- 2) Penghunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan dengan cara menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa.

Pengertian sah dalam penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah adalah adanya persetujuan atau izin dari pemilik rumah. Persetujuan atau izin tersebut merupakan perkenan bahwa pemilik rumah memperbolehkan rumahnya dihuni oleh orang lain. Dengan demikian, seseorang dilarang menghuni rumah orang lain tanpa persetujuan atau izin dari pemilik rumah.

Persetujuan atau izin tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa rumah, yang memuat identitas para pihak (pemilik rumah dan penyewa rumah), rumah yang menjadi objek sewa menyewa, harga sewa menyewa, jangka waktu sewa menyewa, hak dan kewajiban, dan serta larangan bagi pemilik rumah dan penyewa rumah. Persetujuan atau izin yang dituangkan dalam perjanjian bukan sewa menyewa memuat identitas para pihak (pemilik rumah dan penghuni rumah), rumah yang menjadi objek bukan sewa menyewa, jangka waktu penghunian, hak dan kewajiban, serta larangan bagi pemilik rumah dan penghuni rumah. Perbedaan antara penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dan dengan cara bukan sewa menyewa rumah, adalah dalam sewa menyewa rumah ada unsur harga sewa menyewa, sedangkan dalam bukan sewa menyewa rumah tidak ada unsur harga sewa menyewa.

Penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dengan cara bukan sewa menyewa rumah dapat terjadi pada rumah milik seseorang yang ditinggalkan oleh pemiliknya karena suatu keperluan, misalnya pemilik rumah melaksanakan tugas belajar atau bekerja di luar kota atau di luar negeri dalam jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu tersebut, pemilik rumah memperkenankan orang lain untuk menghuni rumahnya tanpa membayar uang sewa.

SIMPULAN

- a. Keabsahan penghunian rumah untuk tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik rumah dalam bentuk sewa menyewa rumah adalah adanya kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pemilik rumah dan penyewa rumah mengenai penghunian rumah penyewa rumah dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah dan pada akhir jangka waktu penghunian rumah, rumah dikembalikan oleh penyewa rumah kepada pemilik rumah dalam keadaan baik;
- b. Keabsahan penghunian rumah untuk tempat tinggal atau hunian oleh bukan pemilik rumah dalam bentuk penghunian rumah negara (rumah jabatan) adalah adanya izin (perkenan) dalam bentuk keputusan tertulis oleh instansi kepada penghuni rumah untuk menghuni rumah dalam jangka waktu tertentu selama penghuni rumah menjalankan tugasnya tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penghuni rumah kepada instansi yang bersangkutan dan pada masa akhir tugasnya, rumah dikembalikan oleh penghuni rumah kepada instansi yang bersangkutan dalam keadaan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Blaang, C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Iskandar Laka, *Sistematika Sederhana Dalam Penulisan Karya Ilmiah Dibidang Hukum*, CV. Revka Prims Media, Surabaya, 2018.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI – Rakasindo, Jakarta, 1997.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Santoso, Urip, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984.
- Tjitrosoedibio, R Subekti dan R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Burgerlijk Wetboek*, Pardnja Paramita, Jakarta, 1985.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang *Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Rumah*.