

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 44 TAHUN 1994
T E N T A N G
PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang : a. bahwa penghunian rumah oleh bukan pemilik baik dengan cara sewa menyewa maupun bukan sewa menyewa merupakan suatu bentuk pemenuhan kebutuhan masyarakat akan rumah;
b. bahwa untuk melindungi kepentingan pemilik, penyewa atau penghuni dalam penggunaan rumah perlu dilakukan upaya pengaturan yang dapat menjamin keadilan dan kepastian hukum;
c. bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dipandang perlu mengaturnya lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Rumah dalam bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Penghunian adalah penggunaan atau pemakaian suatu rumah oleh seseorang atau badan.
3. Sewa menyewa rumah adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.
4. Harga sewa adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penghunian untuk jangka waktu tertentu.
5. Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.
6. Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.
7. Penghuni adalah seseorang atau badan yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.
8. Kepala Daerah adalah Bupati/Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II, dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pasal 2

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

Pasal 3

Penghunan rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunan tanpa hak atau tidak sah.

BAB II
PENGHUNIAN RUMAH DENGAN CARA SEWA MENYEWA

Pasal 4

- (1) Penghunan rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa.
- (3) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Pasal 5

- (1) Dalam hal rumah yang disewakan berada di atas tanah milik orang lain, maka sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah.
- (2) Persetujuan dari pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat secara tertulis.
- (3) Jangka waktu sewa-menyewa rumah di atas tanah hak orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diizinkan oleh pemilik hak atas tanah.

Pasal 6

- (1) Pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pemilik wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 7

Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan.

Pasal 8

- (1) Penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- (2) Penyewa wajib memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian.
- (3) Apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunan.

Pasal 9

- (1) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunan atas rumah yang disewakan kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.
- (2) Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

Pasal 10

- (1) Penyewa wajib mentaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunan dinyatakan tidak sah atau tanpa hak

dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.

Pasal 11

- (1) Apabila salah satu pihak tidak mentaati ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan ketentuan-ketentuan :
 - a. Jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa.
 - b. Jika yang dirugikan pihak pemilik maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.
- (2) Selain kewajiban untuk mengembalikan uang sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, dalam perjanjian sewa menyewa dapat pula diperjanjikan kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh pemilik.

Pasal 12

- (1) Apabila rumah yang disewakan samasekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan sewa menyewa dinyatakan berakhir.
- (2) Apabila rumah yang disewakan tersebut musnah akibat kesalahan pemilik, maka pemilik wajib mengembalikan uang sewa rumah kepada penyewa.
- (3) Dalam hal rumah yang sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) musnah dan tidak dapat dihuni lagi, penyewa dapat meminta pengembalian harga sewa sesuai dengan waktu yang tersisa dan apabila yang musnah hanya sebagian dari rumah, hubungan sewa menyewa dapat dilanjutkan berdasarkan musyawarah.

Pasal 13

Pemindahan hak milik atas rumah yang sedang dalam hubungan sewa menyewa tidak mengakibatkan hapusnya atau terputusnya hubungan sewa menyewa rumah.

BAB III

PENGHUNIAN RUMAH DENGAN CARA BUKA SEWA MENYEWA

Pasal 14

- (1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian.

Pasal 15

Persetujuan penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1), menimbulkan hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penghuni seperti hak dan kewajiban serta larangan pemilik dan penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10, kecuali yang berkaitan dengan harga sewa.

Pasal 16

Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa berakhir sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis atau apabila tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis penghunian berakhir sesuai dengan isi kesepakatan.

BAB IV

HARGA SEWA

Pasal 17

Besarnya harga sewa rumah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa.

Pasal 18

Dalam hal pembayaran harga sewa menyewa rumah dilaksanakan setiap bulan sekali, maka besarnya uang sewa tersebut berlaku paling sedikit untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, kecuali ditetapkan lain dalam perjanjian tertulis.

Pasal 19

- (1) Harga sewa bagi rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
- (2) Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Kepala Daerah harus tetap memperhatikan tingkat pengembalian dana yang telah ditanamkan oleh pemilik serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa rumah dengan kondisi daerahnya.

Pasal 20

Kemudahan dari Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dapat berupa baik kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan-bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 21

- (1) Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak berlakunya Undang-undang tersebut.
- (2) Dengan berakhirnya sewa menyewa rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penghuni rumah atau penyewa dapat memperbaharui sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang baru dengan pemilik.

Pasal 22

Penyelesaian sengketa penghunian rumah oleh bukan pemilik dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Penghunian rumah terhadap rumah-rumah yang hingga saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini berlangsung atas dasar ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan tetap berlangsung atas dasar perizinan tersebut.
- (2) Penyelesaian lebih lanjut penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, seluruh ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1983 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan kecuali ketentuan Pasal 5 dan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 serta segala peraturan pelaksanaannya, sepanjang yang mengatur sewa menyewa rumah, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 25

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 : J A K A R T A
Pada tanggal : 26 Desember 1994
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 26 Desember 1994
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA
Ttd
M O E R D I O N O

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1994 NOMOR 73