

## KAJIAN YURIDIS KEHARUSAN PEMBENTUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SECARA TERTULIS

Oleh :  
**Siti Chomsyah, S.H.**  
**Pengadilan Negeri Denpasar**

### **ABSTRACT**

*Renting a House is based on the existence of a legal lease agreement rent: with a written agreement. This resulted in the occurrence of conflict related norms must written agreement in renting the House in government regulation of the Republic of Indonesia Number 44 of the year 1994 with the existence of the principle of freedom of contracts which are reflected in article 1 paragraph (1338) The Book Of Law Civil Law. Based on this, as for the purpose of writing is to analyze the rule of law-related renting a House, as well as the study of the law against renting a House by using a written agreement. In the discussion, there was the development of rules governing the activities of renting the House. These developments certainly needed to adjust to the needs and goals of the law of Indonesia. Renting a House is created by using a written agreement. It is necessary to guarantee the legal certainty of the parties in the implementation of rights and fulfillment of obligations, as well as to ease of proof in case of legal issues.*

**Keywords :** *renting a house, written agreement, rules.*

### **ABSTRAK**

Sewa menyewa rumah merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada adanya perjanjian sewa menyewa yakni dengan perjanjian tertulis. Hal ini mengakibatkan terjadinya konflik norma terkait keharusan perjanjian tertulis dalam sewa menyewa rumah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 dengan keberadaan asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan penulisan adalah untuk menganalisis aturan hukum terkait sewa menyewa rumah, serta kajian hukum terhadap sewa menyewa rumah dengan menggunakan perjanjian tertulis. Pada pembahasannya, terjadi perkembangan aturan yang mengatur kegiatan sewa menyewa rumah. Perkembangan tersebut tentunya dibutuhkan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan dan cita hukum Indonesia. Sewa menyewa rumah dibuat dengan menggunakan perjanjian tertulis. Hal ini dibutuhkan untuk menjamin kepastian hukum para pihak dalam pemenuhan hak dan pelaksanaan kewajiban, serta untuk mempermudah pembuktian jika terjadi permasalahan hukum.

**Kata Kunci :** *sewa menyewa rumah, perjanjian tertulis, aturan.*

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar belakang Masalah

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan manusia. Hal ini mengingat bahwa manusia memiliki 3 (tiga) kebutuhan primer yakni *sandang, pangan, dan papan*, dimana kebutuhan manusia atas tempat tinggal tersebut termasuk dalam kebutuhan primer atas *papan*. Pemenuhan kebutuhan manusia atas tempat tinggal tidak begitu saja dapat dipenuhi tanpa adanya interaksi dengan manusia lainnya. Kebutuhan manusia atas tempat tinggal dapat dipenuhi dengan beberapa cara, yakni dengan cara membangun rumah, membeli rumah, hingga menyewa rumah.

Kebutuhan manusia akan tempat tinggal semakin lama terasa sangat mendesak. Hal ini terjadi mengingat keterkaitannya pada terjadinya peningkatan pertumbuhan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal juga semakin meningkat. meningkatnya jumlah penduduk yang diiringi dengan meningkatnya kebutuhan manusia

akan tempat tinggal mengakibatkan terbatasnya lahan-lahan untuk dibangun rumah. Oleh karena itu, ada satu upaya yang dapat ditempuh oleh manusia untuk memenuhi kebutuhannya akan tempat tinggal yakni dengan cara menyewa rumah.

Manusia dalam melakukan pemenuhan kebutuhannya akan tempat tinggal yakni dengan cara menyewa rumah, upaya tersebut membutuhkan adanya interaksi dengan manusia lainnya sebagai pemilik rumah. Perihal mengenai kegiatan sewa menyewa rumah yang dilakukan tersebut, tentu ada hal-hal yang disepakati dan diperjanjikan oleh para pihak sehingga mengikat para pihak tersebut dalam perjanjian khususnya perjanjian sewa menyewa rumah. Berbicara mengenai perjanjian khususnya perjanjian rumah, tentu perjanjian tersebut dilandaskan pada keberadaan asas-asas hukum perdata yang salah satunya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada setiap orang terhadap aktivitasnya dalam membentuk dan melaksanakan perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>1</sup> Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup :

- Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian,
- Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian,
- Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian,
- Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian,
- Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).<sup>2</sup>

Berdasarkan pada ruang lingkup asas kebebasan berkontrak yang dijabarkan oleh Sutan Remi Sjahdeini tersebut, salah satu bentuk kebebasan dinyatakan terkait dengan kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian. Hal ini berarti setiap orang dalam membentuk perjanjian diberikan kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjiannya, yakni dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini apabila dikaitkan dengan dibentuknya perjanjian sewa menyewa rumah, telah terjadi konflik norma dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang pada intinya menyatakan perjanjian untuk sewa menyewa rumah didasarkan pada perjanjian dengan bentuk tertulis. Untuk memahami terjadinya konflik norma tersebut, pertama perlu dipahami terkait keberadaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 sebagai aturan yang mengatur perihal penghunian rumah dengan cara sewa menyewa.

<sup>1</sup> Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makasar, h. 147.

<sup>2</sup> Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, h. 110.

Berdasarkan hal tersebut, maka “Kajian Yuridis Keharusan Pembentukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Tertulis”, menarik untuk dilakukan kajian maupun analisis berkenaan tentang pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa rumah serta kajian hukum terhadap keharusan membentuk perjanjian sewa menyewa rumah dengan menggunakan perjanjian tertulis. Berkenaan dengan permasalahan hukum yang ditemukan yakni telah terjadinya konflik norma, maka untuk menganalisis permasalahan hukum tersebut dengan menggunakan metode penelitian hukum dengan jenis penelitian hukum normatif. Jenis penelitian hukum normatif tersebut digunakan untuk melakukan kajian hukum terhadap konflik norma yang terjadi terkait pembentukan perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang mengharuskan perjanjian sewa menyewa dibentuk secara tertulis dengan keberadaan asas

kebebasan berkontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Aturan Hukum Pembentukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Menurut Subekti, “sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.”<sup>3</sup> Unsur-unsur tersebut tentu harus jelas dan terdapat dalam kegiatan sewa menyewa tersebut sehingga jelas barang yang menjadi obyek sewa, serta jelas pula harga sewa terhadap obyek sewa tersebut. Unsur-unsur yang disebutkan tersebut seharusnya ditambahkan pula satu unsur lagi yakni unsur jangka waktu sewa. Penambahan unsur jangka waktu sewa tersebut diperlukan mengingat sewa menyewa terkait pemanfaatan benda yang sifatnya sementara, bukan pemilikan benda yang sifatnya permanen, sehingga membedakan

<sup>3</sup> R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h. 90.

jenis perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian jual beli.

Hal ini sesuai pula dengan pandangan Abdulkadir Muhamad yang merujuk pada pengertian sewa menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu subjek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa.”<sup>4</sup>

Pengaturan mengenai sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terletak dalam BAB VII dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Khusus mengenai kegiatan sewa menyewa rumah, pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terletak dalam Pasal 1581 sampai dengan Pasal 1587. Pengaturan mengenai sewa menyewa rumah mengalami perkembangan, sehingga saat ini telah muncul peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai sewa menyewa rumah yakni dengan telah terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun

1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 ini masih berlaku hingga saat ini dengan muatan materi yang diatur mengenai penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa.

Landasan yuridis dibentuknya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tersebut terlihat pada bagian mengingat yakni terhadap :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. 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);

Secara lebih spesifik kemudian, dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 bahwa pengaturan mengenai penghunian rumah oleh bukan pemilik terletak pengaturannya dalam Pasal 12 yang selanjutnya lebih spesifik lagi dalam Pasal 12

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhamad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 345.

ayat (7) menyatakan bahwa “Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6), diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Hal inilah yang kemudian menjadi dasar terbentuknya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994.

Perkembangan hukum selanjutnya terjadi pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 yang kemudian menjadi tidak berlaku semenjak terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 50 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 didalamnya menyatakan bahwa : “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara sewa menyewa dan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Mengingat bahwa hingga saat ini belum dilakukan perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994,

maka ketentuan tersebut masih memberikan ruang terhadap keberlakuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 terkait dengan pengaturan mengenai penghunian rumah baik yang dilakukan dengan cara sewa menyewa maupun bukan dengan cara sewa menyewa.

Melihat pada perkembangan hukum perdata khususnya terhadap pengaturan sewa menyewa rumah di Negara Indonesia memang sangat diperlukan. Hal ini pernah pula dinyatakan oleh Van Vollen Hoven dalam pidatonya yang berjudul “*De poezie in het Indisch Recht*” (Romantika dalam Hukum Indonesia pada tahun 1932 pernah menyatakan, “bahwa supaya dapat cocok bagi negeri dan bangsa ini, haruslah hukum Indonesia, juga dalam soal ini, mencari jalannya sendiri yang mandiri, bukanlah mencoba menjadi kereta tambahan dari hukum dan pengetahuan hukum di negeri Belanda.”<sup>5</sup> Berkenaan dengan pandangan Van Vollen Hoven tersebut, Negara Indonesia

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Perkembangan hukum Perdata dalam Dimensi Sejarah dan Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, h. 235.

memang membutuhkan adanya pengembangan hukum mengingat seluruh hukum Belanda khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kodifikasi atau terjemahan dari *Burgerlijk Wetboek* yang berasal dari negeri Belanda harus dilakukan pengembangan sehingga dapat diberlakukan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan cita hukum negara Indonesia.

Berkenaan dengan sewa menyewa dengan rumah sebagai obyek sewa, sewa menyewa rumah dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik mengartikan sebagai “keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa.” Sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak dalam Pasal 1 ayat (3) yang dimaksud tersebut dilandasi dengan eksistensi perjanjian sewa menyewa. Hal ini membedakan antara sewa menyewa dengan perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak terhadap

obyek sewa, sedangkan perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dibentuk oleh para pihak untuk melandasi perbuatan hukum sewa menyewa atas obyek sewa tersebut.

Sewa menyewa rumah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) tersebut didalamnya terdapat beberapa unsur yang meliputi :

1. Perbuatan hukum para pihak.

Perbuatan hukum para pihak dalam sewa menyewa rumah tentu terlihat dalam aktivitasnya dimana dalam sewa menyewa rumah terdapat transaksi antara para pihak yang terlibat serta penggunaan obyek sewa berupa rumah sebagaimana dimaksud dalam kalimat “keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik”. Perbuatan hukum dalam sewa menyewa rumah tersebut tentu memiliki tujuan dimana tujuan utamanya terkait mendapatkan kenikmatan atau manfaat atas rumah sebagai obyek sewa.

2. Pihak-pihak dalam sewa menyewa

Sewa menyewa rumah dimaksud sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya keadaan terhadap obyek sewa berupa rumah dihuni oleh orang yang berkedudukan sebagai bukan pemilik rumah. Oleh karena itu, dalam perbuatan hukum sewa menyewa rumah tersebut harus terdapat pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Pihak-pihak yang terlibat tersebut terlihat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 pada Pasal 1 ayat (5) dan (6) yang terdiri atas pemilik dan penyewa. Adapun pengertian yang membedakan pihak pemilik dan pihak penyewa adalah sebagai berikut :

- Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.
- Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa pemilik berdasarkan

perjanjian yang telah disepakati.

Adanya perbedaan pihak-pihak dalam sewa menyewa tentu mengakibatkan pula adanya perbedaan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

### 3. Obyek sewa menyewa

Sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tentu obyeknya haruslah jelas. Mengingat bahwa sewa menyewa yang dilakukan dalam hal ini adalah sewa menyewa rumah, maka jelas obyek sewa menyewa tersebut adalah rumah. Definisi rumah sebagaimana pula telah tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 yakni “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”. Rumah yang dimaksud sebagai obyek sewa adalah rumah yang merupakan milik dari pemilik rumah kemudian disewakan kepada pihak penyewa untuk

dipergunakan sebagaimana peruntukannya sehingga penyewa memperoleh kenikmatan atau manfaat dari rumah yang menjadi obyek sewa.

#### 4. Perjanjian sewa menyewa

Kedudukan perjanjian sewa menyewa sebagaimana dalam pengertian sewa menyewa dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994, maka kedudukan perjanjian sewa menyewa sebagai landasan dari perbuatan hukum sewa menyewa terhadap rumah sebagai obyek sewa. Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian yang mendasari timbulnya perikatan antara para pihak baik itu untuk memberikan, berbuat atau untuk tidak berbuat sesuatu, sebagaimana dalam Pasal 1233 dan 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa rumah apabila melihat pada unsur *essensalia*, maka harus

jelas mengenai obyek perjanjian, harga, termasuk pula jangka waktu perjanjian.

Pengaturan mengenai tata cara sewa menyewa rumah secara spesifik dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tersebut terdapat pengaturannya dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 12. Hal-hal yang diatur dalam ketentuan tersebut mengenai :

1. sewa menyewa rumah dengan membentuk perjanjian tertulis.
2. Sewa menyewa rumah di atas tanah milik orang lain.
3. Hak dan kewajiban pihak pemilik dan pihak penyewa.
4. Hal-hal yang dilarang bagi penyewa.
5. Perihal jangka waktu sewa menyewa dan kerugian yang diderita.
6. Musnahnya rumah sebagai obyek sewa.

#### 2. **Kajian Yuridis Terhadap Keharusan Dibentuknya Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Tertulis**

Sewa menyewa rumah sebagaimana pengertiannya dalam Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994

pada intinya disimpulkan sebagai perbuatan hukum yang didasarkan pada perjanjian sewa menyewa. Keberadaan mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut kemudian dipertegas dalam pengaturannya terkait penghunian rumah dengan cara sewa menyewa khususnya dalam Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa “Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.” Hal ini mengakibatkan bahwa adanya keharusan antara subyek hukum untuk membentuk perjanjian secara tertulis dalam hal perbuatan sewa menyewa rumah.

Keharusan membentuk perjanjian secara tertulis tersebut pada dasarnya memiliki maksud dan tujuan yang baik yakni demi menjamin kepastian hukum antara subyek hukum dalam kegiatan sewa menyewa rumah, namun hal ini mengakibatkan terjadinya konflik norma antara Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 dengan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata mengingat prinsip kebebasan berkontrak memberikan ruang bebas bagi para pihak untuk memilih membentuk perjanjian secara tertulis maupun tidak tertulis.

Berkenaan dengan terjadinya konflik norma tersebut, Sudikno Mertokusumo dalam bukunya memberikan pandangan bahwa “sistem hukum bersifat konsisten mengatasi konflik norma.”<sup>6</sup> Selanjutnya dinyatakan pula bahwa “bila terjadi konflik antara dua undang-undang mengatur materi yang sama, sedangkan undang-undang yang baru tidak membatalkan undang-undang yang lama, sehingga pada saat yang sama berlaku dua undang-undang yang mengatur materi yang sama tetapi bertentangan satu sama lain, maka sistem hukum menyediakan asas hukum untuk mengatasi konflik tersebut yang dikenal dengan asas *lex posterior derogat legi priori*. Bila terjadi konflik antara dua peraturan perundang-undangan yang tidak berkedudukan sama, mengatur materi yang sama tetapi bertentangan satu sama lain, maka asas hukum untuk

---

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 2014, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h. 54.

mengatasinya adalah *lex superior derogat legi inferiori*.<sup>7</sup>

Hal ini berlaku pula untuk mengatasi konflik norma yang terjadi dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 dengan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni sebagaimana dengan keberadaan asas *lex specialis derogat legi generali*, maka Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagai aturan yang khusus mengatur terkait keharusan perjanjian sewa menyewa rumah yang didasarkan dengan perjanjian secara tertulis kemudian mengesampingkan keberadaan asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kebebasan berkontrak juga apabila dianalisis maka dalam membentuk perjanjian tidaklah bebas tanpa batas. Pembatasannya adalah keberadaan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait syarat sah nya Perjanjian. sah nya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata terdapat empat syarat yang harus dipenuhi, yakni :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sah perjanjian tersebut memiliki konsekuensi yuridis jika tidak dipenuhi satu atau lebih syarat sah nya perjanjian yakni berupa :

- a. Dapat dibatalkan.

Hal ini terjadi ketika tidak terpenuhinya syarat subyektif yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

- b. Batal demi hukum

Hal ini terjadi ketika tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam syarat sah nya perjanjian yakni terkait suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Berkenaan dengan kebebasan berkontrak dikaitkan dengan syarat sah nya perjanjian, sebagaimana dalam syarat keempat yang kemudian merujuk dalam Pasal 1337 menyatakan bahwa “suatu sebab

<sup>7</sup> *ibid*, h. 55.

adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Hal ini berarti pula bahwa pembatasan kebebasan berkontrak adalah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Mengingat bahwa Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 mengharuskan adanya perjanjian secara tertulis terhadap sewa menyewa rumah, maka kebebasan berkontrak tidaklah diperbolehkan bertentangan dengan ketentuan tersebut. Perihal mengenai dilanggarnya ketentuan tersebut, maka sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini disebabkan salah satu syarat sahnya perjanjian yakni syarat keempat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi.

Berkenaan dengan keharusan perjanjian secara tertulis pada sewa menyewa rumah, merujuk dalam pandangan Munir Fuadi bahwa, “untuk perjanjian-perjanjian tertentu, undang-undang mensyaratkan

adanya syarat tertulis agar suatu perjanjian menjadi sah menurut hukum. Keharusan tertulis untuk sahnya suatu perjanjian khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu itu merupakan kekecualian dari prinsip hukum perjanjian yang berlaku umum bahwa perjanjian sudah terjadi dan mengikat meskipun belum ditulis atau tidak ditulis.”<sup>8</sup> Hal ini jika dikaitkan dengan keharusan sewa menyewa rumah dengan perjanjian tertulis untuk sebagai syarat agar perjanjian yang terjadi antara para pihak tersebut menjadi sah secara hukum dengan membatasi keberadaan salah satu asas hukum perdata yakni asas kebebasan berkontrak

Munir Fuadi selanjutnya menjelaskan bahwa keharusan tertulis bagi suatu perjanjian mempunyai tujuan yuridis yang dipersyaratkan dengan cara sebagai berikut :

1. Dipersyaratkan perjanjian tertulis hanya untuk perjanjian tertentu. Tujuannya antara lain untuk memastikan bahwa suatu

---

<sup>8</sup> Munir Fuadi, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajagrafindo Pers, Jakarta, h. 205.

perjanjian tidak gampang dibatalkan di kemudian hari.

2. Dipersyaratkan hanya untuk perjanjian yang berobjekkan barang-barang tertentu saja. Misalnya perjanjian tertulis harus dibuat untuk suatu jual beli berobjekkan tanah.
3. Dipersyaratkan untuk perjanjian yang melibatkan jumlah yang tertentu.
4. Dipersyaratkan karena kebiasaan praktik. Dalam hal ini dilakukan :
  - a. Untuk memudahkan pembuktian
  - b. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap perjanjian yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Berdasarkan pada pandangan tersebut, kebutuhan mengenai keharusan membentuk perjanjian secara tertulis pada perjanjian sewa menyewa rumah tentu merujuk nantinya pada kegunaannya dalam praktik hukum yakni demi menjamin kepastian hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah serta mempermudah pembuktian dalam hal terjadinya permasalahan

hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah tersebut.

## C. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Pengaturan mengenai sewa menyewa rumah mengalami perkembangan yang semula diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kemudian diatur secara spesifik dengan keberadaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, yang hingga saat ini masih berlaku.

Berkenaan dengan konflik norma yang terjadi, mengacu pada asas *lex specialis derogat legi generali* maka Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagai aturan yang bersifat khusus mengatur mengenai keharusan perjanjian sewa menyewa rumah menggunakan perjanjian tertulis, aturan ini mengesampingkan keberadaan asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>9</sup> Ibid.

## 2. Saran

Keharusan sewa menyewa rumah dengan mendasarkan pada perjanjian tertulis perlu pula memperhatikan kebiasaan serta praktik hukum. Hal ini diperlukan demi terjadinya perkembangan hukum yang menyesuaikan dengan kebutuhan hukum di masyarakat.

### DAFTAR PUSTAKA

#### BUKU :

Fuadi, Munir, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajagrafindo Pers, Jakarta.

Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta.

Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makasar

Mertokusumo, Sudikno, 2014, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.

Muhamad, Abdulkadir, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, R., 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.

Usman, Rachmadi, 2003, *Perkembangan hukum Perdata dalam Dimensi Sejarah dan Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1994/73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576).