

**PERATURAN PEMERINTAH
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 44 TAHUN 1994
TENTANG
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 di atas dan dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, 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 Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 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 adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga;
2. Penghunan 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 penghunan 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 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 MENYEWAWA

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 penghunian.

Pasal 9

- (1) Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya 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, penghunian 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 sama sekali 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 disewa 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 BUKAN
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 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 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 penghuni 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 1963 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 Jakarta
Pada tanggal 26 Desember 1994

**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 26 Desember 1994

**MENTERI NEGARA
SEKRETARIS NEGARA
REPUBLIK INDONESIA**

ttd.

MOERDIONO

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 44 TAHUN 1994
TENTANG
PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK

I. UMUM

Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, tetapi juga berfungsi sebagai tempat awal bagi pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.

Dengan tersedianya rumah yang layak dengan jumlah yang cukup akan mewujudkan atau menciptakan suatu keadaan yang memuat setiap orang atau keluarga dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Di sisi lain, tingkat pertumbuhan penduduk yang relatif tinggi belum diimbangi dengan kemampuan penyediaan perumahan yang memadai dan memenuhi persyaratan.

Untuk mengatasi keadaan tersebut, Pemerintah perlu melakukan langkah-langkah yang dapat menciptakan iklim yang mendorong peran serta masyarakat untuk membangun rumah yang ditujukan untuk dihuni oleh bukan pemilik dalam jumlah cukup dan dapat terjangkau ataupun yang sesuai dengan kemampuan masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah, baik dengan cara sewa menyewa maupun bukan cara sewa menyewa.

Guna menjamin agar harga sewa dapat terjangkau dan sesuai dengan kemampuan masyarakat, Pemerintah mengendalikan harga sewa bagi rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari Pemerintah.

Dalam rangka upaya mewujudkan upaya dan langkah tersebut di atas dan

untuk menjamin perlindungan hukum baik bagi pemilik atau penyewa atau penghuni, serta sebagai pelaksanaan lebih lanjut ketentuan Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, diperlukan adanya Peraturan Pemerintah yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penghunian rumah oleh bukan pemilik.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Cukup jelas

Angka 5

Yang dimaksud dengan "badan" dalam Peraturan Pemerintah ini adalah badan hukum atau badan organisasi tertentu. Badan ini dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah dapat berstatus sebagai pihak pemilik atau penyewa. Angka 6 Dalam hal penyewa bukan penghuni, penyewa wajib memberitahukan kepada pemilik. Angka 7 Yang dimaksud dengan pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga meliputi pula usaha dalam rangka mencari

mata pencaharian atau nafkah.

Angka 8

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Pengertian sah disini adalah adanya persetujuan atau izin dari Pemilik Rumah. Persetujuan atau izin tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa, yang memuat atau mencakup antara lain hak dan kewajiban jangka waktu sewa, harga sewa, obyek rumah yang di sewa. Sedangkan izin yang dituangkan dalam bentuk perjanjian bukan sewa menyewa, memuat atau mencakup antara lain hak dan kewajiban jangka waktu izin menghuni, dan obyek rumah yang dihuni.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan ini berlaku bagi rumah baik untuk tempat tinggal maupun untuk kepentingan usaha dalam rangka pengembangan kehidupan keluarga. Penggunaan untuk kepentingan usaha harus memenuhi ketentuan dan syarat-syarat teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain berupa denda dan/atau ganti kerugian immaterial yang dialami oleh penyewa.

Pasal 12

Ayat (1)

Ketentuan ini tidak menghapuskan kewenangan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk menyelidiki sebab musnahnya rumah baik seluruhnya maupun sebagian.

Ayat (2)

Yang dikembalikan adalah uang sewa rumah yang telah diterima dengan memperhatikan jangka waktu lamanya penyewa menempati

rumah tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Persetujuan atau izin dari pemilik dianjurkan dalam bentuk tertulis dimaksudkan agar dapat memudahkan penyelesaian sengketa atau perselisihan antar pemilik dan penghuni.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Prinsip penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa sama dengan penghunian dengan cara sewa menyewa, yaitu adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian, dalam arti penghuniannya ada batas waktunya. Untuk menghindarkan persengketaan dianjurkan agar perjanjian dilakukan secara tertulis.

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

Sewa menyewa rumah yang dimaksud dalam ketentuan ini, termasuk pula sewa menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah dengan Surat Ijin Penghunian (SIP) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963. Semua hubungan sewa menyewa yang telah ada berdasarkan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis dengan menetapkan batas waktu tetap berlaku sesuai dengan waktu berakhirnya perjanjian sewa, atau paling lambat 3 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

Ayat (2)

Dalam perjanjian tersebut sudah harus memuat jangka waktu menyewa.

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Dengan ketentuan ini maka rumah-rumah yang selama ini dikuasai oleh Kepala Daerah berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan dan hubungan-hubungan hukum yang timbul dari ketentuan tersebut tetap berlangsung, sampai ditetapkannya Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur penyelesaian hal tersebut.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 24

Berhubung berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah ini penyelesaian penghunian rumah-rumah yang selama ini dikuasai oleh Kepala Daerah akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah tersendiri, maka dalam ketentuan ini ditegaskan bahwa ketentuan ini ditegaskan bahwa ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan masih tetap berlaku. Selain itu, karena Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan tidak hanya mengatur sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, tetapi juga termasuk gedung-gedung perkantoran, gudang, toko, garasi, dan lain-lain, sedangkan Peraturan Pemerintah ini hanya mengatur sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, maka ketentuan yang dicabut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 hanya yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal atau hunian. Dengan demikian pengaturan mengenai gedung perkantoran, gudang, toko, garasi dan lain-lain tetap memberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963.

Pasal 25

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR
3576**