

Hal-hal yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa rumah disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 BW serta 3 ( tiga ) unsur yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

Unsur Essensialia, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada.

Unsur – unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah *barang dan harga*.

Unsur Naturalia, adalah bagian perjanjian yang oleh Undang – Undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh Undang – Undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

Unsur Aksidentalialia, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang – Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam Undang – Undang. Jadi bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Klausula aksidentalialia yang terbentuk berdasarkan unsur aksidentalialia sebagai salah satu unsur wajib dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa rumah karena dengan adanya klausula aksidentalialia yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi ketentuan – ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang – undangan, peraturan pemerintah maupun hukum kebiasaan. Sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku

layaknya undang – undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakatinya. Dengan demikian perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik rumah atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin.

