Maret 2020

Pernyataan informasi untuk penyewa

Apa yang harus Anda ketahui sebelum mulai menyewa

Mulai menyewa

Pemilik properti atau agen harus memberikan kepada semua penyewa salinan **Tenant information statement** ini sebelum menandatangani pernjanjian sewa-menyewa tempat tinggal.

Pastikan bahwa Anda membaca pernyataan informasi ini secara menyeluruh sebelum Anda menandatangani pernjanjian sewa-menyewa tempat tinggal. Tanyakanlah jika ada sesuatu di perjanjian tersebut yang tidak Anda pahami.

Ingatlah, Anda akan memasuki kontrak yang mengikat secara hukum tanpa masa pikir-pikir. Anda sebaiknya yakin bahwa Anda memahami apa yang Anda tandatangani.

Pemilik atau agen harus:

- memastikan bahwa properti tersebut kosong, bersih sewajarnya, layak huni dan dalam kondisi baik pada awal masa sewa
- menyediakan dan memelihara properti dalam kondisi baik
- mematuhi aturan hukum mengenai kesehatan dan keselamatan (mis. pagar kolam renang, instalasi listrik, alarm detektor asap, keamanan jendela dan balkon)
- memastikan bahwa properti tersebut aman sewajarnya
- menghormati privasi Anda dan mematuhi persyaratan masuk dan pemberitahuan.

Sewaktu menyewa Anda harus:

- membayar uang sewa tepat waktu
- menjaga agar properti tersebut tetap bersih dan tidak rusak secara sewajarnya serta meninggalkannya dalam kondisi yang sama seperti pada saat Anda masuk (kecuali usang dan rusak yang wajar karena dipakai)
- tidak menggunakan properti tersebut untuk sesuatu yang melanggar hukum
- mematuhi persyaratan dalam perjanjian sewa-menyewa
- menghormati hak para tetangga untuk hidup tenteram, nyaman dan berprivasi

Apa yang harus diberitahukan kepada Anda sebelum Anda menandatangani perjanjian

Terkadang sebuah properti sewa memiliki riwayat yang perlu Anda ketahui sebelum Anda menandatangani perjanjian.

Pemilik atau agen **harus memberitahukan** Anda jika properti tersebut:

- direncanakan akan dijual
- terkena perkara pengadilan di mana pemberi hipotik sedang berusaha mengambil alih kepemilikan properti tersebut
- termasuk dalam skema strata dan sebuah komite pembaharuan strata sedang dibentuk untuk skema strata tersebut.

Pemilik dan agen juga **harus memberitahukan** Anda jika mereka mengetahui salah satu fakta berikut. Jika properti tersebut:

- pernah dilanda banjir akibat kejadian cuaca alami atau kebakaran hutan selama 5 tahun terakhir
- memiliki risiko kesehatan atau keselamatan yang signifikan (kecuali jika hal ini jelas tampak bagi seseorang yang bernalar ketika properti diinspeksi)
- pernah menjadi tempat kejadian kejahatan serious (mis. pembunuhan atau penganiayaan berat) selama 5 tahun terakhir
- masuk dalam daftar loose-fill asbestos insulation register
- pernah digunakan untuk memproduksi atau menanam obat terlarang atau tanaman terlarang selama 2 tahun terakhir
- merupakan bagian dari sebuah gedung yang pernah dikenakan perintah keselamatan dari kebakaran atau rektifikasi produk bangunan (atau pemberitahuan mengenai niat untuk mengeluarkan salah satu perintah ini) telah dikeluarkan mengenai cladding kombustibel eksternal
- merupakan bagian dari gedung di mana permohonan untuk sertifikat pengembangan atau permohonan pengembangan patuh-aturan untuk rektifikasi telah diajukan mengenai cladding kombustibel eksternal
- berada dalam skema strata di mana pekerjaan rektifikasi atau perbaikan besar telah dijadwalkan untuk dilaksanakan pada properti bersama selama jangka tetap perjanjian sewa-menyewa
- terdampak oleh zoning atau hukum yang tidak akan memungkinkan Anda untuk mendapatkan izin parkir, sementara hanya parkir berbayar yang tersedia di wilayah tersebut
- mendapatkan layanan pembuangan sampah oleh dewan kota yang berbeda dari properti-properti lain di wilayah dewan kota tersebut
- memiliki jalan untuk mobil atau jalan setapak yang dapat digunakan secara sah oleh orang lain.

Pemilik atau agen yang tidak memberitahukan hal-hal di atas dapat dikenakan sanksi.

Apa yang harus telah diberikan sebelum Anda menandatangani perjanjian

Sebelum Anda menandatangani perjanjian atau pindah ke properti, pemilik atau agen **harus memberikan** Anda:

- salinan Pernyataan Informasi untuk Penyewa ini
- salinan dari perjanjian sewa-menyewa yang diusulkan, yang telah diisi pada kolom yang tersedia
- 2 salinan kertas, atau 1 salinan elektronik, dari laporan kondisi untuk properti tersebut yang diisi oleh pemilik atau agen
- salinan by-laws, jika properti tersebut memiliki skema strata.

Apa saja yang harus diberikan pada saat Anda menandatangani perjanjian

Pada saat Anda menandatangani perjanjian, pemilik atau agen **harus memberikan** Anda:

- untuk kolam renang atau kolam spa yang ada pada properti tersebut, sertifikat kepatuhan yang sah atau sertifikat layak huni (dikeluarkan dalam 3 tahun terakhir). Ini tidak berlaku jika Anda menyewa properti dengan skema strata atau skema komunitas yang memiliki lebih dari 2 lot.

Sebelum atau pada awal masa sewa

Pemilik atau agen **harus memberikan** Anda:

- duplikat kunci (atau alat atau informasi lain untuk membuka) untuk membuka kunci atau alat keamanan untuk properti sewa atau properti bersama, tanpa dikenakan biaya kepada setiap penyewa yang namanya tertera dalam perjanjian.

Properti tersebut harus layak dihuni

Properti tersebut harus secara wajar bersih, layak huni dan dalam kondisi baik.

Agar layak dihuni, properti tersebut harus (setidak-tidaknya):

1. kokoh secara struktural
2. memiliki penerangan alami atau buatan yang memadai pada setiap ruangan, kecuali pada ruang penyimpanan atau garasi
3. memiliki ventilasi yang memadai
4. tersambung listrik atau gas, dan memiliki cukup soket listrik atau gas untuk alat penerangan, pemanasan atau alat-alat lain
5. memiliki leding dan drainase memadai
6. memiliki sambungan air yang dapat menyediakan air panas dan dingin untuk minum, mandi dan mencuci
7. memiliki fasilitas kamar mandi, termasuk fasilitas toilet dan mandi, yang memungkinkan privasi bagi penggunanya.

Properti tersebut dapat memiliki masalah lain yang membuatnya tidak layak huni, bahkan jika memenuhi 7 standard di atas. Sebelum Anda menyewa properti tersebut, Anda harus memberitahukan pemilik atau agen untuk mengambil tindakan (misalnya untuk melakukan perbaikan) untuk memastikan bahwa properti tersebut layak huni.

Perjanjian sewa-menyewa tempat tinggal

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian hukum. Perjanjian ini harus memuat persyaratan standar tertentu yang tidak dapat diubah atau dihapus. Perjanjian tersebut juga mungkin memuat persyaratan tambahan. Perjanjian lisan tetap mengikat Anda dan pemilik properti.

Laporan kondisi

Anda semestinya sudah menerima salinan laporan kondisi, yang diisi oleh pemilik atau agen, sebelum Anda menandatangani perjanjian. Ini merupakan alat bukti yang penting dan Anda sebaiknya memeriksa kondisi properti tersebut dengan teliti pada awal menyewa. Jika Anda tidak mengisi laporan ini secara akurat, uang jaminan Anda dapat dipotong (setelah Anda pindah dari sana) untuk memperbaiki kerusakan yang telah ada pada saat Anda masuk.

Anda harus mengisi dan memberikan salinan laporan kondisi kepada pemilik atau agen properti Anda **paling lambat 7 hari** setelah pindah ke properti. Anda juga harus menyimpan salinan laporan yang telah diisi.

Uang sewa, tanda terima dan catatan

Uang sewa adalah pembayaran yang Anda lakukan secara teratur kepada pemilik properti agar Anda dapat tinggal di sana. Anda tidak boleh diminta untuk membayar lebih dari 2 minggu sewa di muka. Pemilik dan agen Anda tidak boleh meminta uang sewa lebih lanjut sebelum jatuh tempo.

Pemilik atau agen Anda dapat memberikan Anda pemberitahuan pemutusan perjanjian 14 hari jika Anda menunggak sewa lebih dari 14 hari.

Pemilik atau agen harus:

- memberikan Anda tanda terima uang sewa (kecuali jika sewa dibayar ke rekening bank yang ditunjuk)
- membuat catatan mengenai uang sewa yang Anda bayar
- memberikan Anda salinan riwayat pembayaran sewa paling lambat 7 hari setelah Anda memintanya secara tertulis.

Uang jaminan sewa

Uang jaminan (bond) adalah uang yang mungkin harus Anda bayar pada awal masa sewa sebagai jaminan. Ini harus dalam bentuk uang dan bukan dalam bentuk garansi. Pemilik atau agen Anda hanya boleh meminta 1 jaminan untuk sebuah perjanjian sewa-menyewa. Uang jaminan yang harus dibayar tidak boleh berjumlah lebih dari 4 minggu sewa. Jika pemilik setuju, Anda dapat membayar jaminan secara menyicil.

Pemilik properti atau agen Anda tidak boleh meminta Anda membayar uang jaminan sebelum perjanjian sewa-menyewa ditandatangani. Jika Anda membayar uang jaminan secara langsung ke Fair Trading dengan menggunakan Rental Bonds Online (Uang Jaminan Sewa Daring (RBO)) pemilik atau agen akan menerima konfirmasi mengenai pembayaran ini sebelum mereka menyelesaikan perjanjian sewa-menyewa.

Pemilik properti atau agen Anda harus memberikan Anda pilihan untuk menggunakan RBO untuk membayar uang jaminan. Anda dapat menggunakan RBO untuk membayar uang jaminan Anda secara aman langsung kepada NSW Fair Trading dengan menggunakan kartu kredit atau BPAY, tanpa perlu mengisi dan menandatangani formulir pengajuan uang jaminan. Setelah Anda terdaftar, Anda dapat terus menggunakan akun RBO Anda untuk penyewaan di masa mendatang.

Jika Anda memutuskan untuk tidak menggunakan RBO, Anda dapat meminta agen atau pemilik properti Anda untuk memberikan formulir pengajuan uang jaminan berbentuk kertas untuk Anda tandatangani, agar formulir ini dapat diajukan ke Fair Trading. Pemilik properti harus menyetorkan uang jaminan yang Anda berikan kepada Fair Trading dalam 10 hari kerja. Jika uang jaminan dibayarkan kepada agen, agen tersebut harus menyetorkan uang jaminan kepada Fair Trading dalam 10 hari kerja setelah akhir bulan ketika uang jaminan dibayar.

Diskriminasi ketika mengajukan permohonan sewa properti

Diskriminasi yang dilakukan oleh pemilik properti atau agen atas dasar ras, usia, disabilitas, jenis kelamin, orientasi seksual, status perkawinan atau kehamilan adalah pelanggaran hukum.

Jika Anda merasa bahwa pemilik properti atau agen menolak permohonan sewa Anda atau memperlakukan Anda dengan kurang baik karena hal di atas, Anda dapat menghubungi NSW Anti-Discrimination Board (Dewan Anti Diskriminasi NSW) di 1800 670 812 atau Australian Human Rights Commission (Komisi Hak Asasi Manusia Australia) di 1300 656 419.

Tidak melanggar hukum jika pemilik properti atau agen memilih untuk tidak mempunyai penyewa yang merokok, atau riwayat sewanya tidak baik, atau bermasalah dalam pembayaran sewa.

Berkomunikasi dengan pemilik properti atau agen Anda

Pemilik harus memberikan Anda namanya dan cara bagi Anda untuk menghubunginya secara langsung, bahkan jika pemilik properti memiliki agen.

Informasi ini harus diberikan kepada Anda secara tertulis sebelum atau ketika Anda menandatangani perjanjian sewa-menyewa, atau dapat dicantumkan dalam perjanjian yang Anda tandatangani. Pemilik properti Anda juga harus memberitahukan Anda, secara tertulis, dalam 14 hari jika ada perubahan pada data mereka.

Sebagian komunikasi resmi antara Anda dan pemilik atau agen harus dilakukan secara tertulis agar sah, misalnya, pemberitahuan pemutusan perjanjian. Anda dapat menggunakan email untuk menyampaikan pemberitahuan atau dokumen-dokumen lain, tetapi hanya jika pemilik properti atau agen telah memberikan Anda izin untuk menggunakan alamat email yang mereka tunjuk untuk keperluan ini.

Selama masa sewa

Apakah uang sewa bisa dinaikkan selama masa sewa?

Untuk jangka tetap yang kurang dari 2 tahun, uang sewa hanya dapat dinaikkan selama masa sewa jangka tetap jika di dalam perjanjian disebutkan jumlah kenaikannya atau bagaimana kenaikan tersebut dihitung. Tidak diperlukan pemberitahuan tertulis mengenai kenaikan tersebut.

Untuk jangka tetap 2 tahun atau lebih, untuk perjanjian periodik (mis. ketika masa sewa jangka tetap telah habis atau tidak ada jangka tetap yang disebutkan), uang sewa hanya boleh dinaikkan sekali dalam 12 bulan. Anda harus diberikan pemberitahuan tertulis sekurang-kurangnya 60 hari sebelumnya.

Membayar tagihan listrik, gas dan air

Anda harus membayar biaya utilitas tertentu sesuai dengan perjanjian. Misalnya, Anda akan membayar seluruh:

- tagihan listrik, gas non-botolan atau pasokan minyak jika properti tersebut memiliki meteran terpisah. Beberapa kekecualian berlaku untuk listrik atau gas
- tagihan untuk menyediakan gas botolan selama masa sewa.

Ada batas mengenai kapan Anda perlu membayar tagihan air. Anda hanya boleh diminta untuk membayar tagihan air jika properti tersebut memiliki meteran terpisah (atau air diantar oleh kendaraan) dan memiliki tindakan efisiensi air berikut:

- semua kepala pancuran memiliki tingkat aliran maksimum 9 liter per menit
- semua keran air dingin internal dan keran campuran untuk dapur atau wastafel kamar mandi memiliki tingkat aliran maksimum sebesar 9 liter per menit
- semua kebocoran pada keran atau toilet pada properti tersebut diperbaiki pada awal perjanjian dan kapan saja tindakan efisiensi air lainnya dipasang, diperbaiki atau di-upgrade
- mulai 23 Maret 2025, toilet harus memiliki dua tombol penyiram dan peringkat WELS minimum 3 bintang.

Perbaikan dan pemeliharaan

Properti tersebut harus selalu layak huni bagi Anda. Pemilik properti bertanggung jawab atas perbaikan dan pemeliharaan apa saja, sehingga properti tersebut dalam keadaan yang baik secara wajar. Pemilik juga harus memastikan bahwa properti tersebut mematuhi hukum kesehatan dan keselamatan.

Anda bertanggung jawab merawat properti dan menjaga agar properti bersih dan tidak rusak. Jika properti tersebut termasuk halaman, halaman rumput dan kebun, Anda juga harus menjaga agar bagian ini rapi dan bersih.

Anda harus memberitahukan pemilik atau agen sesegera mungkin jika ada yang perlu diperbaiki atau rusak. Mereka bertanggung jawab mengatur dan membayar biaya perbaikan kecuali jika Anda yang menyebabkan atau membiarkan kerusakan terjadi. Anda tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh pelaku kekerasan dalam rumah tangga yang terjadi saat pelanggaran tersebut.

Jika perbaikian tersebut adalah **perbaikan mendesak**, mis. kalau ada pipa air bocor, toilet mampet atau rusak, kebocoran gas atau aliran listrik berbahaya, pemilik properti atau agen Anda harus mengatur perbaikan sesegera mungkin, setelah diberitahukan. Jika mereka tidak menanggapi permintaan perbaikan mendesak, Anda mungkin dapat mengaturnya sendiri dan mendapatkan pengembalian uang dengan jumlah maksimum $1,000 dalam 14 hari sejak Anda meminta pembayaran secara tertulis. Daftar **perbaikan mendesak** tersedia pada situs web Fair Trading.

Anda dapat mengajukan permohonan perintah rektifikasi dari Fair Trading jika pemilik properti menolak atau tidak menjaga properti tersebut dalam kondisi yang baik secara wajar. Sebaliknya, pemilik properti dapat mengajukan permohonan perintah rektifikasi dari Fair Trading jika Anda menolak atau tidak memperbaiki kerusakan yang telah Anda sebabkan atau biarkan terjadi. Anda juga dapat mengajukan permohonan kepada NSW Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Sipil dan Administratif (Tribunal)) jika pemilik properti tidak melaksanakan perbaikan.

Alarm pendeteksi asap harus berfungsi

Pemilik harus memastikan bahwa alarm pendeteksi asap terpasang pada semua tingkat properti. Pemilik harus merawat alarm pendeteksi asap pada properti tersebut untuk memastikan bahwa alarm tetap bekerja.

Anda harus memberitahukan pemilik atau agen jika alarm pendeteksi asap tidak bekerja. Mereka bertanggung jawab memperbaiki (termasuk mengganti batere) atau mengganti alarm pendeteksi asap dalam 2 hari kerja setelah mereka tahu bahwa alarm tersebut tidak berfungsi.

Anda dapat memilih untuk mengganti batere yang dapat dikeluarkan jika perlu diganti, tetapi Anda harus memberitahukan pemilik jika dan ketika Anda melakukan hal ini. Anda tidak bertanggung jawab untuk merawat, memperbaiki atau mengganti alarm pendeteksi asap. Tetapi, ada beberapa keadaan di mana Anda dapat mengatur agar alarm pendeteksi asap diperbaiki atau diganti.

Privasi dan akses

Anda berhak untuk menikmati kedamaian, kenyamanan dan privasi secara wajar ketika menyewa. Hukum sewa-menyewa membatasi kapan dan berapa sering pemilik, agen, atau orang yang diberi wewenang dapat memasuki properti selama masa sewa. Pemilik, agen, atau orang yang diberi wewenang dapat memasuki properti tanpa izin Anda pada situasi tertentu jika memberitahukan sebelumnya secara semestinya (jika berkenaan).

Misalnya:

- dalam keadaan **gawat darurat**, tidak perlu memberi pemberitahuan
- jika **Tribunal memerintahkan** bahwa akses dibolehkan
- untuk melaksanakan, atau menilai perlunya, **perbaikan atau pemeliharaan yang diperlukan** untuk properti tersebut, jika Anda telah diberikan pemberitahuan sekurang-kurangnya 2 hari.
- untuk melaksanakan **perbaikan mendesak**, tidak perlu pemberitahuan
- untuk melaksanakan **perbaikan atau penggantian alarm pendeteksi asap**, jika Anda telah diberikan pemberitahuan sekurang-kurangnya 1 jam.
- untuk **memeriksa atau menilai apakah perlu memperbaiki atau mengganti alarm pendeteksi asap**, jika Anda telah diberikan pemberitahuan sekurang-kurangnya 2 hari kerja.
- untuk melaksanakan **pemeriksaan umum** terhadap properti jika Anda telah diberikan pemberitahuan tertulis sekurang-kurangnya 7 hari kerja (tidak lebih dari 4 pemeriksaan selama periode 12 bulan).

Bagaimana cara membuat perubahan 'kecil' pada properti

Anda hanya boleh membuat perubahan kecil pada properti dengan izin tertulis dari pemilik, atau jika perjanjian sewa-menyewa mengizinkannya. Pemilik hanya boleh menolak permintaan Anda jika wajar untuk menolaknya, misalnya jika hal tersebut melibatkan perubahan struktural atau tidak konsisten dengan gaya properti tersebut.

Ada jenis-jenis tertentu perubahan 'kecil' yang tidak wajar untuk ditolak pemilik. Misalnya:

- menyekrup perabot pada dinding bukan tegel dengan alasan keamanan
- memasang gerendel pengaman anak pada gerbang luar pada tempat tinggal tunggal
- memasang kawat nyamuk pada jendela
- memasang atau mengganti penutup internal jendela (mis. tirai)
- memasang kait untuk mengikat tali kisi-kisi atau tirai
- memasang pintu/gerbang pengaman anak di dalam properti
- memasang alat keselamatan pada jendela untuk keselamatan anak (hanya pada properti non-strata)
- memasang kepala pancuran genggam atau keran bergaya tuas untuk membantu penghuni yang sudah tua atau memiliki disabilitas
- memasang atau mengganti sangkutan, paku atau sekrup untuk menggantung foto dll.
- memasang sambungan telepon atau internet
- menanam sayur, bunga, herba, atau tanaman kecil di taman
- memasang kamera keamanan wireless yang dapat dibuka di bagian luar properti
- memasang film anti-hancur pada jendela atau pintu kaca
- membuat perubahan yang tidak menembus permukaan, atau mengubah permukaan, perlengkapan atau struktur properti secara permanen.

Beberapa kekecualian berlaku. Pemilik dapat juga mengharuskan perubahan kecil tertentu dilakukan oleh orang yang berkualifikasi.

Anda bertanggung jawab membayar biaya perubahan dan kerusakan yang Anda sebabkan pada properti. Aturan tertentu berlaku untuk membongkar modifikasi pada akhir masa sewa.

Hak Anda pada situasi kekerasan dalam rumah tangga

Semua orang berhak untuk merasa aman dan hidup bebas dari kekerasan dalam rumah tangga. Jika Anda atau anak tanggungan Anda mengalami kekerasan dalam rumah tangga di properti sewa, ada beberapa pilihan untuk meningkatkan keselamatan Anda.

Jika Anda atau anak tanggungan Anda perlu melarikan diri dari kekerasan, Anda dapat mengakhiri masa sewa Anda dengan segera, tanpa sanksi. Untuk melakukan hal ini, Anda harus memberikan pemilik pemberitahuan pemutusan sewa dengan bukti yang relevan dan memberikan pemberitahuan pemutusan sewa kepada sesama penyewa properti, jika ada.

Atau, jika Anda ingin tetap di tempat tinggal Anda, Anda dapat memohon kepada Tribunal untuk mengeluarkan perintah untuk mengakhiri masa sewa pelaku (jika orang tersebut adalah sesama penyewa properti tersebut).

Penyewa atau sesama penyewa yang tidak bersalah tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh pelaku kekerasan selama pelanggaran kekerasan dalam rumah tangga.

Mengakhiri masa sewa

Harus dengan pemberitahuan pemutusan

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang mengikat secara hukum dan hanya dapat diakhiri dengan cara tertentu. Masa sewa biasanya diakhiri dengan Anda atau pemilik memberikan pemberitahuan kepada pihak lainnya dan Anda mengosongkan properti pada atau sebelum tanggal yang disebutkan pada pemberitahuan.

Untuk mengakhiri masa sewa, Anda perlu memberikan pemilik atau agen pemberitahuan pemutusan tertulis dalam jangka waktu pemberitahuan yang berlaku. Pada keadaan tertentu, Anda dapat memohon langsung kapada Tribunal untuk mengeluarkan perintah pemutusan tanpa memberikan pemberitahuan pemutusan (misalnya jika Anda sedang mengalami kesusahan).

Jika Anda tidak keluar hingga tanggal yang disebutkan pada pemberitahuan pemutusan, pemilik atau agen dapat memohon kepada Tribunal untuk mengeluarkan perintah pemutusan dan pengosongan. Jika Anda tidak mematuhi perintah Tribunal, hanya Sheriff's Officer (Petugas Sheriff) yang dapat secara sah mengeluarkan Anda dari properti berdasarkan surat perintah pengosongan.

Anda tidak boleh dihalangi dari memasuki tempat tinggal Anda dengan alasan apa pun kecuali jika seorang Petugas Sheriff sedang melaksanakan surat perintah pengosongan yang dikeluarkan oleh Tribunal atau pengadilan.

Biaya pemutusan karena mengakhiri perjanjian berjangka tetap lebih awal

Jika Anda mengakhiri perjanjian berjangka tetap yang berjangka 3 tahun atau kurang secara lebih awal, ada biaya pemutusan wajib yang mungkin berlaku berdasarkan tahap pada perjanjian. Jika hal ini berlaku, biaya pemutusan yang harus dibayar adalah:

- 4 minggu sewa jika kurang dari 25% masa sewa telah berlalu
- 3 minggu sewa jika 25% atau lebih tapi kurang dari 50% masa sewa telah berlalu
- 2 minggu sewa jika 50% atau lebih tapi kurang dari 75% masa sewa telah berlalu
- 1 minggu sewa jika 75% atau lebih masa sewa telah berlalu.

Biaya pemutusan tidak berlaku jika Anda mengakhiri perjanjian lebih awal karena alasan yang diizinkan berdasarkan Undang-Undang.

Mendapatkan pengembalian uang jaminan

Anda semestinya menerima seluruh uang jaminan pada akhir masa sewa kecuali jika ada alasan bagi pemilik untuk membuat klaim terhadap uang jaminan tersebut. Misalnya jika:

- ada uang sewa dan tagihan lain (mis. tagihan air, biaya pemutusan) yang belum dibayar
- duplikat kunci tidak dikembalikan sehingga kunci perlu diganti
- Anda menyebabkan kerusakan dan tidak meninggalkan properti dalam kondisi bersih secara wajar dibandingkan dengan laporan kondisi awal, selain 'usang dan rusak yang wajar'.

Anda tidak bertanggung jawab atas keusangan atau kerusakan pada properti yang terjadi seiring waktu dengan digunakannya properti tersebut, bahkan walaupun properti tersebut telah dirawat dan dipelihara secara wajar.

Daftar periksa

Anda sebaiknya menandatangani perjanjian hanya ketika Anda dapat menjawab **Ya** atas pernyataan-pernyataan berikut.

Perjanjian sewa-menyewa

☐ Saya telah membaca perjanjian tersebut dan menanyakan hal-hal yang tidak saya mengerti.

☐ Saya mengerti bahwa masa sewa berjangka tetap dinegosiasikan sebelum saya menandatangani, yang artinya masa sewa dapat berjangka 6 bulan, 12 bulan, atau jangka waktu lain.

☐ Saya mengerti bahwa saya harus ditawari sekurang-kurangnya satu cara untuk membayar sewa yang tidak mengharuskan saya membayar biaya kepada pihak ketiga.

☐ Saya mengerti bahwa syarat-syarat tambahan apa pun pada perjanjian dapat dinegosiasikan sebelum saya menandatanganinya.

☐ Saya sudah memeriksa bahwa semua syarat tambahan pada perjanjian diizinkan. Misalnya, perjanjian tidak mencakup syarat bahwa saya harus mengatur supaya karpet dibersihkan secara profesional ketika saya pindah, kecuali jika perlu karena pemilik mengizinkan saya memelihara hewan peliharaan di properti tersebut.

Perbaikan yang dijanjikan

Untuk janji pemilik atau agen untuk memperbaiki sesuatu (mis. mengganti oven, etc.) atau pekerjaan lain (mis. mengecat ruangan, membersihkan halaman belakang, dll.):

☐ saya sudah memastikan bahwa perbaikan ini sudah dilaksanakan

atau

☐ ada janji tertulis (sebelum menandatangani perjanjian) bahwa perbaikan ini akan dilaksanakan.

Biaya di muka

☐ Saya **tidak** diwajibkan untuk membayar:

- lebih dari 2 minggu sewa di muka
- lebih dari 4 minggu sewa sebagai uang jaminan sewa.

☐ Saya **tidak** dikenakan biaya untuk:

- biaya untuk membuat perjanjian sewa-menyewa
- penyediaan kunci dan alat pembuka lainnya untuk pertama kalinya kepada setiap penyewa yang namanya tercantum dalam perjanjian
- diizinkan memelihara hewan peliharaan di properti tersebut.

Petunjuk untuk menyewa secara bebas masalah

Beberapa petunjuk berguna untuk membantu menghindari masalah ketika menyewa:

- Simpanlah salinan perjanjian, laporan kondisi, tanda terima sewa, Nomor Uang Jaminan Sewa dan salinan surat/email yang Anda kirim dan terima di tempat yang aman dan mudah untuk dicari di kemudian hari.
- Foto adalah cara yang sangat baik untuk merekam kondisi properti ketika Anda pertama kali pindah ke sana. Ambillah foto bertanggal properti tersebut, khususnya bagian-bagian yang rusak atau tidak bersih. Simpan foto-foto tersebut sekiranya pemilik keberatan mengembalikan uang jaminan Anda pada akhir masa sewa.
- Patuhi persyaratan perjanjian sewa-menyewa dan jangan pernah berhenti membayar uang sewa, bahkan jika Anda merasa bahwa pemilik tidak mematuhi perjanjian (mis. dengan tidak melakukan perbaikan). Anda dapat dikeluarkan jika Anda tidak membayar sewa.
- Jangan pernah membuat perubahan pada properti, atau mengizinkan orang lain tinggal di sana tanpa meminta izin pemilik atau agen terlebih dahulu.
- Simpanlah catatan tertulis komunikasi Anda dengan pemilik atau agen (misalnya dengan menyimpan salinan email atau catatan harian percakapan Anda, termasuk waktu dan tanggal, Anda berbicara dengan siapa, dan mereka setuju untuk melakukan apa). Ada baiknya Anda melakukannya secara tertulis, misalnya permintaan untuk perbaikan. Ini adalah catatan yang berguna dan juga dapat membantu jika ada perselisihan.
- Pertimbangkan untuk mengambil asuransi isi tempat tinggal untuk melindungi barang milik Anda seandainya terjadi pencurian, kebakaran dan bencana alam. Asuransi gedung pemilik, jika ada, tidak melindungi barang-barang Anda.
- Jika properti tersebut memiliki kolam atau taman, pahami betul apa yang diminta pemilik atau agen kepada Anda untuk merawatnya.
- Berhati-hatilah mengenai apa yang Anda tandatangani sehubungan dengan perjanjian sewa-menyewa dan jangan biarkan siapa pun mendesak Anda. Jangan pernah menandatangani formulir kosong, misalnya formulir 'Klaim pengembalian uang jaminan'.
- Jika Anda betah di tempat tersebut dan perjanjiannya akan berakhir, pertimbangkan untuk meminta perjanjian sewa-menyewa diperpanjang selama jangka waktu tertentu lagi. Ini akan menghilangkan kekhawatiran akan diminta pindah secara tidak terduga dan dapat membantu mengunci tarif uang sewa selama masa sewa berikutnya.

Informasi lebih lanjut

Kunjungi Fair Trading website atau telepon 13 32 20 untuk informasi lebih lanjut mengenai hak-hak dan tanggung jawab Anda dalam menyewa. Pemerintah NSW mendanai berbagai Layanan Nasihat dan Advokasi untuk Penyewa di seluruh NSW untuk memberikan nasihat, informasi dan advokasi bagi para penyewa. Kunjungi situs web Tenants' Union di tenants.org.au.

fairtrading.nsw.gov.au **13 32 20**

Bantuan bahasa 13 14 50

(mintalah juru bahasa dalam bahasa Anda)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020

Creative Commons Attribution 4.0 licence.
Untuk informasi lebih lanjut kunjungilah:
fairtrading.nsw.gov.au/copyright

Lembaran fakta ini tidak boleh diandalkan sebagai nasehat hukum.
Untuk informasi lebih lanjut mengenai topik ini,
rujuklah undang-undang yang terkait.