

## **Undang-Undang/Peraturan Tentang Sewa Tempat Tinggal di Queensland**

Berikut ini terdapat informasi untuk membantu Anda dalam hal sewa kamar. Jika ada pertanyaan, silakan menghubungi [Tenant Advice and Advocacy Service](#) (Layanan Saran dan Advokasi Penyewa) setempat, atau ke Tenants Union of Queensland (Persatuan Penyewa Queensland).

Terdapat peraturan wajib (hukum) dalam hal sewa-menyewa. Peraturan ini menetapkan hak dan kewajiban penghuni, dan menetapkan tanggung jawab pemilik atau penyedia akomodasi. **Informasi dalam situs web ini hanya berlaku bagi penduduk yang bermukim di Queensland.**

Undang Undang Sewa Residensial dan Akomodasi Kamar 2008 ([Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008](#)) menetapkan hak dan kewajiban dari orang yang menyewa rumah mereka atau tempat hunian utama mereka. Undang Undang ini berlaku jika Anda menyewa kamar saja, atau Anda tinggal dalam sebuah akomodasi siswa yang dimiliki swasta (tidak dimiliki atau dikelola oleh universitas atau perguruan tinggi), di mana Anda menggunakan fasilitas kamar mandi dan/atau dapur bersama penghuni lain. Jika Anda menyewa akomodasi siswa yang dimiliki atau dikelola oleh universitas atau perguruan tinggi, maka meskipun peraturan lain tidak berlaku tetapi ketentuan ikatan perjanjian tetap berlaku.

Jika Anda kurang yakin, silakan menghubungi [Tenant Advice & Advocacy Service](#) setempat. Tersedia layanan jasa juru bahasa.

### **Hak dan tanggung jawab menurut Undang Undang Sewa Pemukiman dan Akomodasi Kamar 2008.**

## **HAK & TANGGUNG JAWAB PENGHUNI**

### **Kewajiban penyedia akomodasi (hak penghuni):**

(1) Penyedia akomodasi kamar berkewajiban berikut ini sehubungan dengan masing-masing penghuni dalam tempat sewanya—

- (a) harus memastikan bahwa penyedia akomodasi tidak melanggar hukum yang mengatur masalah kesehatan atau keamanan mereka yang menggunakan atau memasuki kamar penghuni atau area umum;
- (b) harus mengambil langkah-langkah sewajarnya untuk memastikan bahwa penghuni—
  - (i) selalu mempunyai akses ke kamar penghuni dan ke fasilitas kamar mandi dan toilet; dan

- (ii) mempunyai akses sewajarnya ke area umum lainnya;
- (c) harus mengambil langkah-langkah sewajarnya untuk memastikan keamanan kamar penghuni dan harta benda pribadi milik penghuni di dalam kamar;
- (d) harus menjaga kamar penghuni dan area umum sedemikian rupa sehingga kamar dan ruang tersebut tetap layak dihuni bagi penghuni;
- (e) harus mengambil langkah-langkah sewajarnya untuk memastikan kamar penghuni dan area umum serta fasilitas yang disediakan dalam kamar dan ruang tersebut—
  - (i) tetap aman dan berfungsi baik; dan
  - (ii) tetap bersih, sesuai dengan perjanjian dengan penghuni tentang pembersihan kamar penghuni atau area umum atau fasilitas tersebut;
- (f) tidak membatasi secara tidak layak terhadap tamu penghuni saat mengunjungi penghuni;
- (g) harus memastikan bahwa waktu dari penyedia akomodasi, atau agen dari penyedia akomodasi, yang tersedia untuk dihubungi oleh penghuni adalah wajar, dan telah mempertimbangkan semua keadaan termasuk layanan yang diberikan kepada penghuni menurut perjanjian akomodasi kamar.

(2) Untuk sub-bagian (1)(e)(ii), perjanjian tentang pembersihan area umum dapat dibuat hanya untuk area umum yang digunakan oleh penghuni bersama dengan minoritas penghuni lain dari pihak penyedia akomodasi.

### **Kewajiban penghuni secara umum**

Seorang penghuni di tempat sewa mempunyai kewajiban berikut ini—

- (a) menggunakan kamar penghuni dan area umum hanya untuk, atau terutama sebagai, tempat kediaman;
- (b) tidak menggunakan kamar penghuni atau area umum untuk tujuan ilegal;
- (c) memastikan bahwa penghuni maupun tamu penghuni tidak mengganggu kedamaian, kenyamanan atau privasi sewajarnya dari penghuni lain atau penggunaan selayaknya dari penghuni lain terhadap kamar penghuni atau area umum;
- (d) membayar sewa saat jatuh tempo;
- (e) tidak memelihara hewan di lokasi sewa tanpa seizin penyedia akomodasi;

- (f) memastikan bahwa penghuni atau tamu penghuni, baik secara sengaja atau tidak sengaja, tidak merusak atau menghancurkan bagian apapun di tempat sewa ini atau fasilitas di dalam tempat sewa ini;
- (g) menjaga kamar penghuni dan fasilitas di dalamnya tetap bersih, sesuai dengan kondisi di saat awal penyewaan;
- (h) menjaga kamar penghuni dalam kondisi yang tidak menimbulkan kebakaran atau bahaya kesehatan.
- (i) di akhir perjanjian akomodasi kamar, meninggalkan kamar penghuni dan fasilitas di dalamnya sedapat mungkin dalam kondisi yang sama seperti saat awal perjanjian, sesuai dengan keausan masa pemakaian yang telah diperkirakan.

### **Memulai Masa Hunian Anda:**

Ada beberapa cara untuk menemukan lokasi hunian. Klik [di sini](#) untuk melihat daftar situs web yang mengiklankan akomodasi sewa.

Setelah menemukan lokasinya, Anda harus mengisi formulir aplikasi. Formulir ini biasanya memberikan keterangan pribadi kepada penyedia akomodasi/pemilik rumah seperti:

- lama kontrak
- siapa yang akan tinggal di sana
- laporan keuangan bank (bank statements)
- keterangan tentang pekerjaan

Penyedia akomodasi/pemilik rumah akan memeriksa keterangan ini dan memutuskan apakah mereka dapat menerima aplikasi tersebut. Terkadang Agen Real Estate meminta jaminan deposit, biasanya biaya sewa satu minggu. Jika ini terjadi, mintalah tanda terima. Jika aplikasi disetujui, penghuni harus menandatangani perjanjian sewa yang akan menguraikan kewajiban mereka dan kewajiban penyedia akomodasi/pemilik rumah. Mungkin akan diminta [jaminan \(bond\)](#), biasanya sebesar biaya sewa empat minggu, yang akan diajukan ke [Residential Tenancies Authority](#) (Badan Sewa Menyewa Hunian). Penyedia akomodasi/pemilik rumah juga mungkin meminta pembayaran sewa dua minggu di muka. Jika ada jaminan deposit, maka uang ini akan menjadi biaya sewa minggu pertama.

Sebelum masuk, penghuni harus mengisi sebuah [Formulir R1 Laporan Kondisi Masuk: Form R1 Entry Condition Report](#) (jika jaminan telah dibayarkan atau jaminan dapat dicairkan). Formulir ini harus diisi lengkap karena merupakan bukti kondisi properti ketika penghuni masuk pertama kali. Ada baiknya untuk mengambil foto jika ada yang rusak atau pecah.

## **Selama Masa Hunian Anda**

Jika penghuni atau penyedia akomodasi/pemilik rumah melanggar syarat-syarat yang diuraikan dalam perjanjian sewa, maka kedua belah pihak bisa mendapatkan Formulir R11 Pemberitahuan untuk Memperbaiki Pelanggaran: [Form R11 Notice to Remedy Breach \(FR11 Pemberitahuan untuk Memperbaiki Pelanggaran\)](#). Merupakan cara resmi untuk memberitahu penyedia akomodasi (atau sebaliknya, penyedia akomodasi memberitahu penghuni), bahwa mereka melanggar syarat dalam perjanjian. Ada batas waktu minimal untuk memperbaiki (atau menyelesaikan) masalah ini. Jika penghuni tidak setuju dengan Pemberitahuan untuk Memperbaiki Pelanggaran ini, mereka dapat mengajukan keberatan. Untuk informasi lebih lengkap, silakan menghubungi [Tenant Advice and Advocacy Service \(Layanan Saran dan Advokasi Penyewa\)](#) setempat Anda.

Terkadang, selama masa hunian penghuni menghadapi perselisihan dengan penyedia akomodasi/pemilik rumah. Jika hal ini terjadi, [Residential Tenancies Authority \(RTA/Badan Sewa Menyewa Hunian\)](#) memiliki proses konsiliasi yang bersifat rahasia dan bebas biaya, bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Untuk mengakses layanan ini, ajukanlah [Formulir R16 Formulir Resolusi Perselisihan: Form R16 Dispute Resolution Form](#) kepada Residential Tenancies Authority. Tidak ada pihak yang diwajibkan untuk berpartisipasi dalam konsiliasi ini. Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan melalui proses ini, maka penghuni atau penyedia akomodasi dapat mengajukannya ke Tribunal (Pengadilan) untuk mendapat keputusan tentang perselisihan tersebut.

## **Mengakhiri Masa Hunian Anda**

### A. Perjanjian sewa hunian berakhir:

Jika perjanjian sewa hunian tersebut memiliki akhir masa berlaku, maka dapat terjadi beberapa situasi, misalnya:

1. Penghuni tidak ingin melanjutkan sewa huniannya dan ingin keluar. Mereka harus menyerahkan [FR13 Pemberitahuan tentang Keinginan untuk Keluar: FR13 Notice of Intention to Leave](#) kepada penyedia akomodasi/pemilik rumah atau agennya, yang memberi tahu keinginan keluar tersebut. Periksa perjanjian apakah ada persyaratan tentang batas waktu; atau
2. Penyedia akomodasi/pemilik rumah mungkin tidak memperpanjang perjanjian dan menyerahkan kepada penghuni formulir [FR12 Pemberitahuan untuk Keluar: FR12 Notice to Leave](#); atau

3. Jika perjanjian berakhir dan penghuni beserta penyedia akomodasi/pemilik rumah sepakat bahwa penghuni dapat tetap tinggal di sana, maka mereka dapat menandatangani sebuah perjanjian dengan jangka waktu tetap yang baru atau memperpanjang perjanjian yang sama tapi tanpa tanggal akhir berlakunya. Ini disebut dengan perjanjian periodik. Batas waktu yang berbeda berlaku pada perjanjian periodik.

#### B. Pemutusan perjanjian akibat pelanggaran:

1. Jika penyedia akomodasi/pemilik rumah melanggar sebuah bagian penting dalam perjanjian dan gagal mematuhi Formulir 11 Pemberitahuan untuk Memperbaiki Pelanggaran: [Form R11 Notice to Remedy Breach](#) penghuni dapat memberikan mereka Formulir R13 Pemberitahuan Tentang Keinginan untuk Keluar: [Form R13 Notice of Intention of Leave](#). Surat pemberitahuan ini harus memberi waktu kepada penyedia akomodasi/pemilik rumah sekurang-kurangnya tujuh hari mengenai keinginan Anda untuk keluar. Dalam situasi seperti ini, sebaiknya mencari saran untuk memastikan tanggung jawab Anda sekecil mungkin.
2. Penyedia akomodasi/pemilik rumah dapat memberikan penghuni [FR12 Pemberitahuan Untuk Keluar](#): FR12 Notice to Leave secara segera, jika terjadi “pelanggaran berat”. Pelanggaran berat ini mencakup jika penghuni atau tamu mereka:
  - a. menggunakan kamar atau area umum untuk tujuan ilegal, atau
  - b. penghuni atau tamu mereka secara sengaja atau tidak sengaja:
    - i. menghancurkan atau merusak parah bagian dari tempat sewa atau fasilitas dalam tempat sewa, atau
    - ii. membahayakan orang lain dalam tempat sewa, atau
    - iii. sangat mengganggu ketenangan, kenyamanan atau privasi selayaknya dari penghuni lain, dalam hal penggunaan kamar penghuni lain itu atau area umum;

#### C. Pengakhiran dalam perjanjian periodik

Jika penghuni menyewa berdasarkan perjanjian periodik, maka mereka dapat memberikan kepada penyedia akomodasi/pemilik rumah Formulir R13 Pemberitahuan tentang Keinginan Untuk Keluar: [Form R13 Notice of Intention to Leave](#) dengan masa pemberitahuan sekurangnya selama 7 hari. Ini merupakan surat pemberitahuan yang bersifat ‘tanpa alasan’. Penyedia akomodasi/pemilik rumah dapat memberikan kepada penghuni [Formulir R12 Pemberitahuan untuk Keluar](#): [Form R12 Notice to Leave](#) yang bersifat ‘tanpa alasan’ pula, dengan masa pemberitahuan sekurangnya selama 30 hari.

#### D. Pemutusan dini perjanjian dengan waktu tetap

1. Terkadang, penghuni harus memutuskan perjanjian mereka dan keluar sebelum akhir masa kontrak. Harus diperhatikan bahwa mengakhiri perjanjian yang

- memiliki waktu tetap dapat menimbulkan biaya. Sebaiknya penghuni mencari saran jika dalam situasi seperti ini.
2. Selama masa perjanjian, penghuni mungkin mengalami masa-masa sulit dan karenanya memutuskan tidak mampu melanjutkan perjanjian. Jika mereka harus melakukan hal ini dan memiliki perjanjian dengan waktu tetap yang sah, maka mereka mungkin harus membayar biaya tertentu. Hubungilah [Tenant Advice and Advocacy Service](#) setempat Anda untuk mendapat saran lebih lanjut.

#### E. Pengakhiran bersama

Penghuni dan penyedia akomodasi/pemilik rumah dapat sepakat untuk bersama-sama mengakhiri perjanjian. Jika demikian, harus dibuat perjanjian tertulis dan kedua belah pihak harus mendapatkan salinan perjanjian yang telah ditandatangani. Ketika bernegosiasi dengan penyedia akomodasi/pemilik rumah, penghuni harus berusaha mendapatkan 'penyelesaian yang bersifat lengkap dan final' tentang semua biaya, seperti biaya sewa dan jaminan.

#### F. Mendapatkan jaminan (bond) kembali

Jika, di saat awal penghuni telah membayar jaminan ke penyedia akomodasi (bukan langsung ke [Residential Tenancies Authority](#)) maka penyedia akomodasi harus mengajukan jaminan itu ke Residential Tenancies Authority dalam waktu 10 hari setelah menerimanya. Residential Tenancies Authority hanya akan memulai proses membayar kembali jaminan jika sewa telah berakhir dan setelah menerima Form R4 Refund of Rental Bond. Residential Tenancies Authority harus membayar kembali jaminan sesuai arahan dalam [Form R4](#) jika:

- Telah ditandatangani oleh penyedia akomodasi dan penghuni
- Telah ditandatangani hanya oleh penghuni namun mengarahkan seluruh jaminan kepada penyedia akomodasi
- Telah ditandatangani hanya oleh penyedia akomodasi dan mengarahkan seluruh jaminan kepada kontributor jaminan (jika hanya ada satu kontributor)
- Telah ditandatangani hanya oleh penyedia akomodasi dan mengarahkan seluruh jaminan untuk dibayarkan kepada kontributor jaminan (tapi hanya jika pengarahannya jaminan tersebut untuk dibayarkan sesuai proporsi yang tercatat oleh Residential Tenancies Authority atau dalam proporsi yang setara)

Selain dari yang di atas, [Residential Tenancies Authority](#) akan memberitahukan kepada para kontributor jaminan bahwa telah dilakukan klaim atas jaminan tersebut dan memberi mereka batas waktu 14 hari untuk menyanggah klaim tersebut. Penghuni dapat meminta layanan konsultasi gratis dari Residential Tenancies Authority dengan cara mengajukan [Form R16 Dispute Resolution Request](#). Kontributor yang mempermasalahkan klaim tersebut harus mengajukan formulir di atas. Jika melalui konsultasi atau perdamaian kedua belah pihak mencapai kesepakatan, maka jaminan akan dibayarkan sesuai kesepakatan tersebut. Jika kesepakatan tidak dapat tercapai maka konsiliator akan mengeluarkan sebuah Notice of Unresolved Dispute (Surat Pemberitahuan Tentang Perselisihan yang Tidak terselesaikan). Setelah kontributor menerima Notice of Unresolved Dispute ini, mereka dapat mengajukan Non-Urgent Application (Aplikasi

Tidak Mendesak) kepada Tribunal (harap perhatikan ada batas waktu minimal 7 hari baru seseorang dapat mengajukan surat ini kepada [Tribunal](#) jika upaya konsiliasi gagal). Notice of Unresolved Dispute harus diajukan bersama aplikasi kepada Tribunal – [QCAT Form 2](#).

Residential Tenancies Authority akan mengirim surat pemberitahuan adanya klaim kepada para kontributor ke alamat terakhir masing-masing kontributor yang tercatat. Oleh karena itu, **sangat penting bagi penghuni untuk selalu memperbarui keterangan alamat mereka pada [Residential Tenancies Authority](#)** atau batas waktu 14 hari dapat berakhir sebelum mereka sempat menyadari bahwa ada klaim yang diajukan terhadap jaminan mereka.

*Harap diperhatikan bahwa setiap situasi sewa-menyewa berbeda, dan mungkin memerlukan saran dan informasi yang lebih spesifik daripada yang tertera di sini. Harap hubungi [Tenant Advice and Advocacy Service \(TAAS\)](#), [Tenants' Union](#) atau [Residential Tenancies Authority](#) setempat Anda untuk mendapat informasi lebih lanjut. Informasi ini dimaksudkan hanya sebagai panduan, dan tidak merupakan saran hukum. Telah dilakukan upaya sewajarnya untuk memastikan bahwa informasi ini benar pada saat penerbitan, dan kami tidak bertanggung jawab atas kesalahan atau kekurangan apapun.*

<http://www.studentrentingrightsqld.org>