

Panduan lengkap!

Poin Penting dalam Restorasi ke Kondisi Semula Saat Meninggalkan Properti Sewaan

Saya paham tentang tagihan biaya saat meninggalkan properti sewaan!

Saya tahu bahwa saya tidak boleh merenovasi atau memperbaiki kamar tanpa izin!

Saya paham tentang hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menggunakan kamar.

Saya paham tentang siapa (pemilik atau penyewa) yang akan menanggung biaya perbaikan kerusakan kamar!



Baca lebih lanjut tentang langkah-langkah sebelum/setelah menempati dan saat meninggalkan kamar!

Restorasi ke kondisi semula adalah...

Berdasarkan undang-undang (UU Perdata Jepang), saat meninggalkan properti sewaan, Anda (**penyewa**) perlu memperbaiki bagian dalam kamar apartemen yang rusak.

Ini disebut “restorasi ke kondisi semula”.

Inspeksi terkait sejauh mana perbaikan diperlukan pada kamar dan fasilitasnya sering dilakukan di hadapan pemilik atau pengelola properti sewaan.

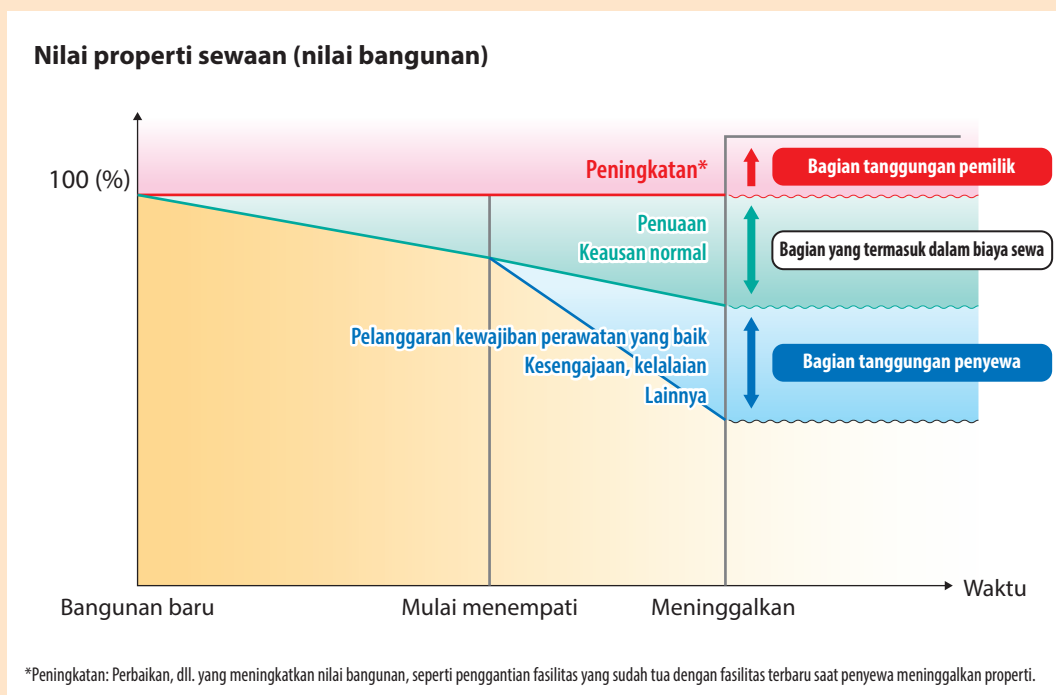
Uang deposit yang dibayarkan sebelum menempati properti akan dikembalikan oleh pemilik setelah dikurangi biaya perbaikan dan biaya lainnya.

Apabila biaya perbaikan lebih besar daripada uang deposit, kekurangannya harus dibayar.

Dalam “Masalah dan Panduan terkait Restorasi ke Kondisi Semula” yang disusun oleh Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi, dan Pariwisata dipaparkan konsep umum tentang apakah **penyewa** atau **pemilik** yang harus menanggung biaya perbaikan kamar saat penyewa meninggalkan kamar.



Konsep pembagian tanggungan



Restorasi ke kondisi semula yang ditanggung **penyewa** adalah perbaikan terhadap keausan, dll. yang terjadi ketika penyewa menempati properti sewaan, yang disebabkan oleh kesengajaan atau kelalaian **penyewa**, pelanggaran kewajiban perawatan yang baik, atau penggunaan lain yang melebihi batas penggunaan normal. Penuaan atau keausan normal tidak termasuk di dalamnya.

Penting

Jika tidak ada tunggakan pembayaran sewa dan kamar dalam kondisi baik, uang deposit akan dikembalikan. Namun, **jika kamar digunakan secara serampangan sehingga merusak atau mengotori bagian dalam kamar, atau merusak fasilitasnya, biasanya biaya perbaikan akan ditagihkan saat meninggalkan kamar.**

Contoh Tanggungan Pemilik dan Tanggungan Penyewa

● Keseluruhan kamar apartemen

Pembersihan properti (oleh perusahaan khusus) (jika penyewa melakukan pembersihan normal).

= **Tanggunggan Pemilik**

● Langit-langit

Bekas lampu yang dipasang langsung di langit-langit kamar tanpa braket untuk lampu dan tanpa persetujuan pemilik (melebihi batas penggunaan normal).

= **Tanggunggan Penyewa**

● Dinding (kertas dinding)

Dinding di belakang lemari es menjadi gelap (gosong akibat listrik) (keausan normal).

= **Tanggunggan Pemilik**

● Dinding (kertas dinding)

Noda minyak di dapur (jika jelaga atau minyak menempel karena tidak dilakukan perawatan yang baik setelah digunakan) (melebihi batas penggunaan normal).

= **Tanggunggan Penyewa**

● Fasilitas terkait air

Noda minyak dan jelaga di kompor gas dan kipas ventilasi (karena mengabaikan perawatan) (pelanggaran kewajiban perawatan yang baik).

= **Tanggunggan Penyewa**

● Lantai

Warna memudar (karena sinar matahari, kebocoran air hujan akibat cacat bangunan).

= **Tanggunggan Pemilik**

● Fasilitas

Kerusakan fasilitas karena perawatan harian yang tidak tepat atau pelanggaran aturan penggunaan (pelanggaran kewajiban perawatan yang baik).

= **Tanggunggan Penyewa**

Fasilitas rusak atau tidak dapat digunakan

(karena usia pakai perlengkapan). = **Tanggunggan Pemilik**

● Lantai

Bekas perabotan rumah

(keausan normal). = **Tanggunggan Pemilik**

● Fasilitas terkait air

Noda air, jamur, dll. pada kamar mandi, toilet, wastafel, dll. (yang timbul akibat pengabaian pembersihan atau perawatan selama periode penggunaan) (pelanggaran kewajiban perawatan yang baik).

= **Tanggunggan Penyewa**

● Fasilitas

Penggantian bak mandi, pemanas air, dll. (tidak rusak, tetapi perlu diganti untuk penghuni berikutnya).

= **Tanggunggan Pemilik**

● Tikar tatami

Membalik, mengganti bagian atas

= **Tanggunggan Pemilik**

● Perabotan

Retak pada kaca kawat (terjadi secara alami karena strukturnya).

= **Tanggunggan Pemilik**



● Dinding

(kertas dinding)

Lubang atau bekas sekrup di dinding karena pemasangan AC (milik penyewa)

(keausan normal). = **Tanggunggan Pemilik**

● Kunci

Penggantian kunci (jika tidak rusak atau hilang).

= **Tanggunggan Pemilik**

Penggantian kunci karena kerusakan (penggunaan yang tidak tepat) atau kehilangan. = **Tanggunggan Penyewa**

Kasus yang biasanya menjadi tanggungan penyewa

● Contoh pelanggaran kewajiban perawatan yang baik, kesengajaan, dan kelalaian oleh penyewa

- Goresan yang terjadi saat pindah tempat tinggal.
- Jamur atau noda yang menyebar karena pengembunan yang dibiarkan.
- Coretan pada tikar tatami, kertas dinding, atau lantai.
- Goresan pada dinding, dll. karena hewan peliharaan.



● Contoh penggunaan lain yang melebihi penggunaan normal

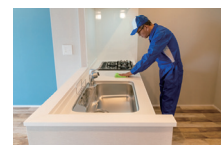
- Noda atau bau rokok, dll.
- Lubang paku atau lubang sekrup di dinding, dll. (selain untuk pemasangan AC).



Kasus tanggungan penyewa berdasarkan isi perjanjian

● Contoh ketentuan khusus yang mengatur tanggungan penyewa, terlepas dari cara penggunaan properti

- Pembersihan properti
- Pembersihan AC



Patuhi agar Anda Dapat Meninggalkan Properti dengan Lancar

Sebelum mulai menempati properti, pastikan apakah terdapat kerusakan pada kamar dengan menggunakan Formulir Pengecekan Kondisi Semula.

Jika terdapat kerusakan, laporkan kepada kantor pengelola dan pemilik properti.



Formulir Pengecekan Kondisi Semula (Contoh)

Konsep pembagian tanggungan mungkin berbeda dari panduan, tergantung dari properti yang Anda tempati.

Pastikan ketentuan khusus dari perjanjian secara cermat.

Penting untuk memahami baik-baik prosedur saat meninggalkan properti dan aturan umum restorasi ke kondisi semula.

Saat meninggalkan properti, segera hubungi kantor pengelola dan pemilik properti untuk memastikan prosedurnya baik-baik.

Jamur dan noda dapat timbul pada properti meskipun Anda beraktivitas secara normal.

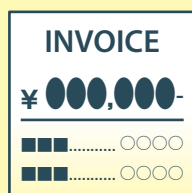
Jamur dan noda yang dibiarkan sehingga menyebar kemungkinan besar akan menjadi tanggungan penyewa.

Oleh karena itu, penting untuk membersihkan dan mengatur ventilasi kamar secara periodik.

FAQ

Q Saya membaca di internet bahwa sebagian penyewa ditagih biaya besar untuk restorasi ke kondisi semula. Saya khawatir apakah saya akan ditagih biaya besar saat meninggalkan properti sewaan nanti.

A Pertama, periksa isi perjanjian. Jika Anda mengalami masalah terkait restorasi ke kondisi semula, manfaatkan layanan konsultasi yang disediakan di situs web Asosiasi Manajemen Properti Jepang.



Japan Property Management Association
website (in Japanese).

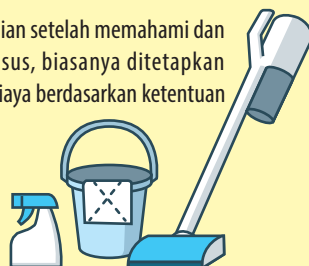
<https://www.jpm.jp/>



Q Jika ketentuan khusus dalam perjanjian menyatakan bahwa pembersihan properti ditanggung oleh penyewa, apakah saya tetap harus membayar biaya pembersihan meskipun saya telah membersihkan dan meninggalkan properti?

A Jika Anda telah menjalin perjanjian setelah memahami dan menyetujui isi ketentuan khusus, biasanya ditetapkan untuk membayar tanggungan biaya berdasarkan ketentuan khusus.

Jika ada isi perjanjian yang tidak Anda pahami, pastikan dengan agen properti.



Q Jika terdapat kerusakan akibat kelalaian, dll. saat meninggalkan kamar yang telah dihuni lama, apakah saya perlu menanggung seluruh biaya perbaikan?

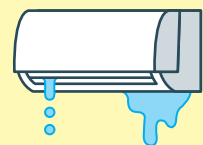
A Dengan pertimbangan usia fasilitas, dll. semakin tua usianya, biasanya semakin kecil biaya yang ditanggung penyewa.

Q Fasilitas di dalam kamar rusak. Apakah sebaiknya saya meminta tolong perusahaan jasa perbaikan yang saya temukan sendiri di internet?

A Pada prinsipnya, perusahaan jasa perbaikan ditentukan oleh pemilik. Pertama, hubungi kantor pengelola atau pemilik properti.

Perhatikan bahwa jika Anda menunjuk sendiri tanpa izin, Anda mungkin akan diminta menanggung bagian biaya yang melebihi estimasi biaya perusahaan jasa perbaikan yang ditentukan oleh pemilik.

Anda mungkin juga harus bertanggung jawab jika terjadi kerusakan.



Q Apakah saya boleh merenovasi kamar sesuai selera saya? Apakah saya juga boleh memasang AC?

A Anda tidak boleh melakukan renovasi tanpa seizin pemilik. Seandainya Anda melakukan renovasi tanpa seizin pemilik, diperkirakan biaya restorasi ke kondisi semula akan menjadi mahal. Dapatkan izin sebelumnya dari pemilik jika Anda ingin memasang AC. AC yang telah dipasang harus dilepas sebelum Anda meninggalkan properti sewaan.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association