(5) Kontrak Sewa Rumah Periode Tetap – Tipe Standar

**Judul**

**Kontrak Sewa Rumah Periode Tetap – Tipe Standar**

# (1) Tujuan Kontrak Sewa . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nama, Alamat dll. dari Bangunan | Nama |  | | | | |
| Alamat |  | | | | |
| Jenis Bangunan | Apartemen Apartemen teras Rumah Terpisah Lainnya | Struktur | Bangunan Kayu Bangunan Non-kayu ( ) | | Tanggal Penyelesaian |
| -tingkat | | Tahun Perubahan model  besar dalam ( ) |
| Jumlah unit | unit | |
| Properti | Nomor apartemen |  | Denah lantai | ( ) LDK·DK·K/Satu kamar/ | | |
| Area | m2 (Balkon: m2 [tidak termasuk yang di kiri]) | | | | |
|  | Toilet | | Eksklusif (flush·non-flush)/Bersama (flush·non-flush) | | |
| Fasilitas | Kamar mandi Pancuran/Shower Wastafel  Ruang untuk mesin cuci Pemanas air  Kompor gas/ listrik/IH AC/pemanas  Termasuk perlengkapan penerangan  Kunci otomatis  TV digital satelit /CATV Internet  Kotak surat  Kotak paket parsel Kunci | | Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T  Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T Y/T | (No. Kunci / set) | |
|  | Kapasitas listrik Gas  Air  Pembuangan | | ( ) A  Ya (gas kota·gas propan)·No  Tersambung langsung ke saluran utama·Tanki·sumur Yes (public sewerage·septic tank)·No | | |
|  | | Parkir Mobil | | Y/T | unit (No space: ) | |
| Fasilitas termasuk | | Parkir Sepeda Motor Parkir Sepeda  Gudang | | Y/T Y/T  Y/T | unit (No space: )  unit (No space: ) | |
|  | | Taman pribadi | | Y/T |  | |

**(2) Periode Kontrak · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tanggal Mulai | Tanggal | Bulan | Tahun | tahun | bulan |
| Tanggal Selesai | Tanggal | Bulan | Tahun |

**(3) Sewa dan biaya lain · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sewa/Biaya layanan umum | | | Tanggal Jatuh tempo | Cara Pembayaran | | |
| Sewa | yen | | Tanggal Setiap bulan untuk sewa bulan ini/depan | Transfer bank, debit atau tunai | Nama Bank:  Jenis Akun: Futsu (biasa) Toza (Sekarang)  No Akun.: Nama Akun:  Biaya transfer ditanggung oleh: Pemilik Properti/Penyewa | |
| Biaya layanan umum | yen | | Tanggal Setiap bulan untuk sewa bulan ini/depan | Bayar ke mana: | |
| Deposit keamanan | yen;  Setara dengan bulan sewa | | | Pembayaran lainnya (Cth: Deposit sebagian dll) | |  |
| Biaya untuk penggunaan fasilitas terkait | |  | | | | |
| Lainnya | |  | | | | |

**(4) Pemilik properti dan manajemen · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·**

|  |  |
| --- | --- |
| Pemilik properti (Nama perusahaan/ perwakilan) | Alamat: Kode pos:  Nama: Telp: |
| Manajer (Nama perusahaan/  perwakilan) | Alamat: Kode pos:  Nama: Telp:  No. registrasi manajer perumahan sewa: Kementerian Tanah, Infrastruktur, Transport dan Pariwisata ( ) No. |

Catatan: Isi bagian di bawah ini apabila pemilik properti tidak memiliki bangunannya.

|  |  |
| --- | --- |
| Pemilik bangunan | Alamat: Kode pos:  Nama: Telp: |

**(5) Penyewa dan Penghuni Bersama · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Penyewa | Penghuni Bersama | | |
|  | Nama: | Nama: | Umur: | tahun |
| Nama | Umur: tahun | Nama:  Nama: | Umur:  Umur: | tahun  tahun |
|  | Tel: |  | Total: | orang |
|  | Alamat: | Kode pos: |  |  |
| Kontak yang bisa | Nama: |  |  |  |
| dihubungi saat darurat | Telp: |  |  |  |
|  | Hubungan dengan penyewa: |  |  |  |

**(6) Gabungan dan beberapa penjamin dan batas penjaminan · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·**

|  |  |
| --- | --- |
| Gabungan dan beberapa penjamin | Alamat: Kode pos:  Nama: Telp: |
| Batas |  |

## Pasal 1. Pembentukan kontrak

Pemberi sewa (selanjutnya disebut “Pemilik Properti”) dan penyewa (selanjutnya disebut “Penyewa”) telah mengikat diri dalam persetujuan penyewaan perumahan (selanjutnya disebut “Kontrak”) sesuai dengan Pasal 38 dari UU Kontrak Sewa dan Sewa Perumahan (selanjutnya disebut “Undang- undang”), mengenai objek sewa (selanjutnya disebut “Properti”) yang ditentukan dalam (1) di atas.

## Pasal 2. Periode Kontrak dan pembaharuan

1. Kontrak berakhir pada akhir periode kontrak sebagaimana ditentukan di atas dan tidak akan diperpanjang. Namun, Pemilik Properti dan Penyewa dapat menyetujui dan membuat kontrak sewa baru (selanjutnya disebut “Kontrak ulang”) mulai dari hari setelah berakhirnya Kontrak awal.
2. Untuk mengakhiri perjanjian ini, Pemilik Properti harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada Penyewa tentang penghentian berjarak 6-12 bulan sebelum berakhirnya Kontrak (selanjutnya disebut “Periode Pemberitahuan”) sebagaimana ditentukan dalam Paragraf 1.
3. Pemilik Properti tidak dapat memaksa untuk mengakhiri sewa tanpa memberi tahu Penyewa sebagaimana ditentukan di atas, dan Penyewa dapat terus menyewa Properti bahkan setelah akhir periode kontrak yang disebutkan dalam Paragraf 1. Namun, jika Pemilik memberitahu Penyewa setelah Periode Pemberitahuan telah berakhir, penyewaan akan berakhir 6 bulan setelah pemberitahuan tersebut.

## Pasal 3. Tujuan penggunaan

Penyewa hanya diizinkan untuk menggunakan Properti sebagai tempat tinggal.

## Pasal 4. Sewa

1. Penyewa harus membayar biaya sewa kepada Pemilik Properti sesuai dengan (3) di atas.
2. Sewa untuk jangka waktu kurang dari satu bulan adalah prorata atas dasar satu bulan menjadi 30 hari.
3. Pemilik Properti dan Penyewa dapat merevisi sewa dengan kesepakatan bersama jika jumlah biaya sewa telah menjadi tidak seimbang karena faktor-faktor berikut.
   1. Biaya sewa menjadi tidak wajar karena peningkatan/ penurunan pajak dan biaya lainnya/di atas tanah atau bangunan;
   2. Meningkatkan/penurunan tanah atau bangunan harga atau fluktuasi lainnya dalam kondisi ekonomi; dan
   3. Ketika harga sewanya tidak komparatif dengan sewa bangunan serupa di sekitarnya.

## Pasal 5. Biaya layanan umum

1. Penyewa harus membayar biaya untuk layanan umum seperti penerangan, bahan bakar, pasokan air,

pembuangan kotoran, membersihkan, dll., yang diperlukan untuk pemeliharaan dan pengelolaan ruang umum seperti tangga, koridor, dll. (selanjutnya dalam ayat ini disebut “Pemeliharaan dan Biaya Manajemen”).

1. Biaya layanan umum harus dibayar sebagaimana ditetapkan dalam (3) di atas.
2. Biaya layanan umum untuk jangka waktu kurang dari satu bulan adalah prorata atas dasar satu bulan menjadi 30 hari.
3. Pemilik Properti dan Penyewa dapat merevisi biaya layanan umum oleh kesepakatan bersama jika jumlahnya menjadi tidak seimbang karena peningkatan/penurunan Pemeliharaan dan Biaya Manajemen.

## Pasal 6. Deposit Keamanan

1. Penyewa harus membayar uang jaminan ditentukan dalam

(3) di atas kepada Pemilik Properti untuk menutupi biaya/ kerugian tidak terduga yang timbul dari Kontrak.

1. Pemilik Properti dapat menggunakan uang jaminan tersebut untuk membayar biaya yang belum terbayar dari Penyewa yang timbul berdasarkan Kontrak. Penyewa tidak dapat menuntut untuk menggunakan uang jaminan untuk menutupi kerugian pada properti bila Penyewa belum melakukan perpindahan.
2. Pemilik Properti harus mengembalikan segera seluruh jumlah deposit keamanan saat Penyewa mengosongkan Properti. Namun, jika ada biaya sewa atau perbaikan yang belum terbayar atau biaya yang dikeluarkan untuk

merestorasi properti ke kondisi aslinya sebagaimana diatur dalam Pasal 15, atau jika adanya kekurangan yang timbul sesuai pada Kontrak, Pemilik Properti dapat menutupi jumlah kekurangan tersebut dengan memotong uang jaminan.

1. Dalam kasus di atas, Pemilik Properti harus menyajikan perincian dari jumlah kekurangan yang dipotong dari deposit.

## Pasal 7. Pemisahan dari “satuan anti-sosial”

1. Sesuai dengan perjanjian berikut, Pemilik Properti dan Penyewa dengan ini menjamin satu sama lain,
   1. Bahwa mereka sendiri tidak termasuk kriteria sebagai kejahatan terorganisir, perusahaan yang terkait dengan kejahatan terorganisir, pemeras sokaiya, atau pihak yang serupa, atau anggota dari padanya (disebut secara kolektif selanjutnya disebut sebagai “satuan anti-sosial”).
   2. Bahwa petugas mereka (ini mengacu pada karyawan yang melaksanakan operasi bisnis, direktur, pejabat eksekutif, dan pihak yang serupa) tidak termasuk kriteria sebagai pasukan anti-sosial.
   3. Bahwa mereka tidak mengizinkan satuan anti-sosial untuk menggunakan nama mereka untuk melibatkan diri dalam Kontrak ini.
   4. Bahwa mereka tidak akan terlibat dalam salah satu tindakan berikut, baik sendiri atau melalui penggunaan pihak ketiga:
      1. Ujaran ancaman atau perilaku atau kekerasan terhadap pihak lain
      2. Menghalangi bisnis lain atau merusak kepercayaan melalui penipuan atau intimidasi
2. Penyewa tidak boleh mengalihkan hak sewa, atau menyewakan properti secara keseluruhan atau sebagian untuk satuan anti-sosial, terlepas dari apakah Pemilik Properti telah menyetujui hal tersebut atau tidak.

## Pasal 8. Tindakan yang dilarang atau dibatasi

1. Penyewa tidak akan mengalihkan hak sewa, atau menyewakan properti secara keseluruhan atau sebagian tanpa persetujuan tertulis pemilik lahan.
2. Penyewa tidak akan memperbesar, merombak atau memindahkan Properti, atau memasang patung di Properti tanpa persetujuan tertulis Pemilik Properti.
3. Saat menggunakan Properti, Penyewa tidak boleh melakukan hal-hal yang tercantum dalam Tabel 1.
4. Saat menggunakan Properti, Penyewa tidak boleh melakukan hal-hal yang tercantum dalam Tabel 2 tanpa persetujuan tertulis Pemilik Properti.
5. Saat menggunakan Properti, Penyewa harus memberitahu Pemilik Properti sebelum melakukan apa pun yang tercantum dalam Tabel 3.

## Pasal 9. Perbaikan selama masa Kontrak

1. Pemilik Properti bertanggung jawab untuk perbaikan yang diperlukan agar Penyewa dapat menggunakan

properti. Penyewa harus membayar biaya perbaikan untuk kerusakan yang disebabkan oleh Penyewa, sedangkan Pemilik Properti harus membayar biaya perbaikan lainnya.

1. Pemilik Properti harus memberitahu Penyewa sebelum melakukan perbaikan apa pun. Penyewa tidak bisa menolak permintaan ijin untuk melakukan perbaikan tersebut tanpa alasan yang jelas.
2. Penyewa wajib memberitahukan Pemilik Properti apabila ada perbaikan yang diperlukan terhadap Properti dan berkonsultasi dengan Pemilik Properti tentang perlunya perbaikan tersebut.
3. Penyewa dapat melakukan perbaikan dengan menyertakan pemberitahuan seperti yang dijelaskan dalam paragraf sebelumnya apabila Pemilik Properti telah gagal melakukan perbaikan tersebut tanpa alasan yang jelas meskipun pada nyatanya perbaikan tersebut memang diperlukan. Biaya perbaikan tersebut akan ditangani seperti yang dijelaskan dalam ayat 1.
4. Selain menuntut perbaikan dari Pemilik Properti seperti yang dijelaskan dalam ayat 1, Penyewa dapat melakukan sendiri perbaikan untuk yang tercantum Tabel 4 itu. Saat Penyewa melakukan perbaikan sendiri, Penyewa akan menanggung biaya perbaikan tersebut dan tidak perlu memberitahukan atau mendapatkan persetujuan dari Pemilik Properti.

## Pasal 10. Pembatalan Kontrak

1. Jika Penyewa gagal dalam membayar hal berikut dan, walaupun sudah ada pemberitahuan dari Pemilik Properti, tidak memenuhi kewajiban Penyewa dalam jangka waktu tertentu, Pemilik Properti dapat membatalkan Kontrak.
   1. Sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, ayat 1;
   2. Biaya layanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, ayat 2; dan
   3. Beban yang menjadi tanggung jawab Penyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, ayat 1.
2. Jika Penyewa tidak mematuhi salah satu aturan berikut ini, Pemilik Properti akan meminta Penyewa untuk melakukan kewajibannya dalam jangka waktu yang wajar dan ternyata Penyewa gagal untuk melakukannya dalam kurun waktu tersebut, dan Pemilik Properti tidak mampu untuk melanjutkan Kontrak, maka Pemilik Properti dapat membatalkan kontrak tersebut.
   1. Untuk menyewakan Properti hanya sebagai tempat tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
   2. Aturan yang ditetapkan dalam Pasal 8 (tidak termasuk yang ditentukan dalam Ayat 3 Pasal yang berkaitan dengan tindakan yang dijelaskan pada item 6-8 dari Tabel 1)
   3. Aturan lain yang harus dipatuhi oleh Penyewa sebagaimana ditentukan dalam Kontrak.
3. Apabila baik Pemilik Properti atau pun Penyewa memenuhi salah satu dari deskripsi di bawah ini, maka pihak lain dapat membatalkan kontrak tanpa pemberitahuan sebelumnya.
   1. Apabila jelas bahwa salah satu pihak telah melanggar perjanjian di bawah sub-ayat dari Pasal 7, ayat 1
   2. Apabila ia atau direksinya tergolong sebagai satuan anti-sosial setelah pengikatan Kontrak
4. Apabila Penyewa telah melanggar salah satu aturan dalam Pasal 7, ayat 2 atau telah melakukan salah satu tindakan yang terdaftar di bawah item 6-8 dari Tabel 1, maka Penyewa dapat membatalkan kontrak tanpa pemberitahuan sebelumnya.

## Pasal 11. Pembatalan oleh Penyewa

1. Penyewa dapat membatalkan kontrak dengan memberikan pemberitahuan minimal 30 hari ke Pemilik Properti.
2. Penyewa dapat keluar lebih awal dengan membayar senilai 30 hari sewa setelah memberitahukan Pemilik Properti tentang pembatalan Kontrak.

## Pasal 12. Pengurangan sewa karena hilangnya sebagian dari Properti dll.

1. Apabila ada bagian dari Properti menjadi tidak layak pakai karena kerusakan atau alasan lain yang bukan merupakan tanggung jawab Penyewa, maka Sewa harus dikurangi dalam jumlah yang sesuai dengan persentase bagian Properti yang tidak layak pakai tersebut. Dalam kasus seperti itu, Pemilik Properti dan Penyewa akan membahas hal-hal yang diperlukan seperti seberapa banyak dan periode pengurangan sewa.
2. Penyewa dapat membatalkan kontrak jika bagian dari Properti telah menjadi tidak layak pakai karena kehilangan atau alasan lainnya dan yang tersisa saja tidak cukup untuk memenuhi tujuan Penyewa dalam menyewa Properti.

## Pasal 13. Pemutusan Kontrak

Jika keseluruhan dari Properti menjadi tidak layak pakai karena kerusakan atau alasan lain, maka akan berujung pada pemutusan kontrak.

## Pasal 14. Pengosongan

1. Penyewa akan melakukan pengosongan dari dan meninggalkan Properti per tanggal berakhirnya Kontrak (dalam keadaan dimana Pemilik Properti tidak memberikan notifikasi sesuai dengan ketentuan pada Pasal 2, Ayat

3, maka terhitung 6 bulan dari tanggal Pemilik Properti memberikan pemberitahuan tertulis sesuai yang didapati pada Pasal 2, Ayat 4. Hal ini berlaku juga bilamana Penyewa masuk dalam kriteria pada kondisi yang dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10).

## Pasal 15. Restorasi ke kondisi awal saat pengosongan

1. Penyewa harus mengembalikan Properti untuk mengembalikan kepada kondisi aslinya, kecuali kerusakan yang disebabkan oleh penggunaan normal dan penuaan dari Properti. Namun, Penyewa tidak akan perlu memperbaiki kerusakan karena alasan yang bukan menjadi tanggung jawabnya.
2. Setelah mengosongkan Properti, Pemilik Properti dan Penyewa harus membahas perincian dan metode restorasi Properti ke kondisi awal yang akan dilakukan oleh penyewa sesuai dengan ketentuan dari Tabel 5, termasuk ketentuan khusus yang dibentuk pada saat mengikat kontrak.

## Pasal 16. Masuk ke dalam Properti

1. Pemilik Properti dapat memasuki Properti, dengan persetujuan terlebih dahulu dari Penyewa, apabila hal itu diperlukan dalam pemeliharaan properti seperti untuk pemeliharaan struktur.
2. Penyewa, tanpa alasan yang jelas, tidak bisa menolak masuknya Pemilik Properti untuk tujuan pemeliharaan properti.
3. Calon Penyewa baru disertai oleh Pemilik Properti dapat memeriksa Properti dengan persetujuan terlebih dahulu dari Penyewa.
4. Untuk mencegah penyebaran api kebakaran atau dalam keadaan darurat lain, Pemilik Properti bisa masuk ke dalam Properti tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penyewa. Ketika masuk saat Penyewa tidak ada, Pemilik Properti diharuskan memberitahu Penyewa setelahnya bahwa ia telah memasuki Properti.

## Pasal 17 Gabungan dan beberapa penjamin

* 1. Penjaminan bersama dan beberapa (selanjutnya disebut “Penjamin”) akan, bersama-sama dan renteng dengan Penyewa, menanggung kewajiban Penyewa yang timbul di dalam Kontrak ini. Hal yang sama berlaku pada saat perpanjangan Kontrak.
  2. Kewajiban ditanggung oleh Penjamin berdasarkan ayat di atas tidak akan melebihi jumlah batas yang ditunjukkan di dalam bagian (6) di atas dan di dalam ruang untuk penandatanganan dan stempel Kontrak.
  3. Dalam hal kematian Penyewa atau Penjamin, pokok kewajiban yang ditanggung oleh Penjamin akan diralat.
  4. Seperti yang diminta oleh Penjamin, Pemilik Properti harus memberikan kepada Penjamin, tanpa penundaan, informasi mengenai hal-hal seperti jumlah seluruh kewajiban Penyewa, termasuk kondisi pembayaran sewa, biaya layanan umum, dll., jumlah tunggakan, dan jumlah kompensasi untuk kerusakan.

## Pasal 18. Kontrak ulang

1. Jika intensi kontrak ulang didapati, maka Pemilik Properti harus menambahkan perihal tersebut di dokumen notifikasi mengikuti regulasi yang tertera pada Pasal 2 Ayat 3.
2. Bilamana kontrak ulang dilakukan, Penyewa tidak perlu memenuhi ketentuan pada Pasal 14. Kebijakan restorasi properti juga akan mengikut pada akhir kontrak baru, serta pengembalian deposit keamanan akan disesuaikan dengan ketentuan pada Pasal 6 Ayat 3.

## Pasal 19. Diskusi

Jika adanya keraguan tentang hal-hal yang tidak disebutkan dalam kontrak atau sekitar penyampaian Kontrak,

Pemilik Properti dan Penyewa akan membahas dan menyelesaikannya dengan itikad baik sesuai dengan KUH Perdata dan peraturan dan adat istiadat lainnya.

## Pasal 20. Pasal kontrak khusus

Ketentuan-ketentuan khusus dari kontrak, selain yang ditetapkan dalam Pasal 18, adalah sebagai berikut:

(Stempel) (Stempel)

Pemilik Properti: Penyewa:

## Tabel 1 (terkait dengan Pasal 8, ayat 3)

1. Memproduksi atau menyimpan senjata api, pedang, bahan peledak, atau barang-barang yang mudah terbakar dan berbahaya;
2. Membawa atau pemasangan brankas besar dan barang- barang berat lainnya;
3. Menuangkan cairan korosif ke dalam saluran air;
4. Menggunakan televisi, stereo, piano, dll., pada volume tinggi; dan
5. Memelihara hewan yang jelas bisa menjadi gangguan bagi tetangga, seperti binatang buas dan ular berbisa.
6. Memberikan Properti untuk digunakan sebagai kantor atau markas dari kegiatan satuan anti-sosial.
7. Menyebabkan tetangga atau orang yang lewat merasa tidak nyaman dengan melakukan ujaran yang jelas vulgar atau ujaran kasar atau perilaku atau unjuk kekuatan di dalam Properti atau sekitarnya.
8. Memungkinkan satuan anti-sosial untuk tinggal atau berulang kali masuk ke dalam Properti.

**Tabel 2 (terkait dengan Pasal 8, ayat 4)**

1. Menempatkan barang di area umum, seperti tangga dan koridor;
2. Menempel papan tanda, poster, dan iklan lainnya di wilayah umum, seperti tangga dan koridor; dan
3. Memelihara anjing, kucing, dan hewan lainnya (tidak termasuk yang tercantum pada Tabel 1, butir v.) yang menimbulkan gangguan bagi tetangga, tetapi tidak termasuk burung kecil dan ikan hias.

**Tabel 3 (terkait dengan Pasal 8, ayat 5)**

1. Tinggal dengan orang selain yang ditentukan dalam bagian (5) di atas, tidak termasuk anak yang lahir selama periode kontrak; dan
2. Tidak ada di dalam Properti untuk lebih dari satu bulan berturut-turut.

**Tabel 4 (terkait dengan Pasal 9, ayat 5)**

Mengganti sekering Perbaikan kecil lainnya

Mengganti keran mesin cuci keran dan gasket

Mengganti sumbat dan rantai di kamar mandi dan di tempat lain

Mengganti bola lampu dan lampu neon

**Tabel 5 (terkait dengan Pasal 15)**

**Kondisi restorasi ke kondisi awal**

Kecuali sebagaimana diatur dalam “Ketentuan Khusus luar biasa” pada II di bawah, kondisi pemulihan Properti ke kondisi awalnya harus sesuai dengan konsep prinsip-prinsip umum tentang pemulihan tempat tinggal sewa ke dalam kondisi aslinya. Hal itu adalah,

* Aus dan robek yang disebabkan oleh tindakan yang disengaja atau kelalaian Penyewa, pelanggaran terhadap tugasnya dalam melakukan uji kelayakan dari manajer yang baik, atau penggunaan lain di luar batas-batas metode penggunaan yang wajar oleh penyewa. Namun, Penyewa tidak perlu membayar kerusakan akibat gempa bumi atau kasus force majeure lain, kerusakan yang disebabkan oleh pihak ketiga yang tidak terkait dengan Penyewa, seperti warga di lantai atas, atau kerusakan serupa.
* Pemilik Properti harus membayar kerusakan alami dan keausan (penuaan) dari bangunan, fasilitas, dll. dan keausan yang timbul dari penggunaan normal oleh Penyewa (aus dan robek biasa).

Sementara perincian spesifik di atas sebagaimana diatur dalam Tabel 1 dan Tabel 2 untuk “Masalah Mengenai Pengembalian ke Dalam Kondisi Asli dan Pedoman Terkait (2nd Ed.)” Yang dikeluarkan oleh Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata, yang diringkas di bawah ini.

## Kondisi pemulihan properti pada kondisi semula

(Namun, apabila ada kesepakatan telah dicapai seperti yang dijelaskan di bawah II, Ketentuan Khusus luar biasa, di bawah ini mengenai perincian melanggar Pasal 90 dari Kode Sipil dan Pasal 8, Pasal 8-2, Pasal 9, dan Pasal 10 UU Kontrak Konsumen, maka isinya inilah yang berlaku.)

* 1. tanggung jawab Pemilik Properti dan Penyewa untuk perbaikan

|  |  |
| --- | --- |
| tanggung jawab Pemilik Properti | tanggung jawab Penyewa |
| Lantai (tatami, lantai, karpet, dll.) | |
| 1. Membalik dan melapis-ulang tikar tatami (untuk digunakan oleh penyewa berikutnya dalam kasus bebas dari kerusakan tertentu) 2. Memoles lantai 3. Penyok dan jejak furnitur di lantai dan karpet 4. Perubahan warna tikar tatami dan lantai yang memudar (akibat sinar matahari, kebocoran hujan sebagai akibat dari kelemahan struktural dalam gedung, dll.) | 1. Noda karpet karena minuman tumpah dll., jamur (karena penyebab seperti perawatan yang tidak memadai setelah tumpahan) 2. tanda karat di bawah kulkas (mengotori atau kerusakan lainnya ke lantai karena lalai untuk membersihkan karat) 3. Goresan akibat pindah masuk atau keluar atau tindakan serupa 4. Lantai yang memudar (karena air hujan yang bocor masuk   ke Properti sebagai akibat dari kecerobohan Penyewa) |
| Dinding, langit-langit (kain dll.) | |
| 1. Menghitam pada permukaan dinding di belakang TV, lemari es, dll. (disebut luka bakar listrik) 2. Jejak poster dan gambar di dinding 3. Lubang di dinding dll. karena paku payung, pin, dll. (pada tingkat yang tidak memerlukan penggantian papan dasar) 4. Lubang sekrup dan jejak di dinding karena pemasangan AC (milik Penyewa) 5. Perubahan warna kain (karena penyebab alami seperti sinar matahari) | 1. Kotoran dapur karena kelalaian dalam pembersihan sehari- hari oleh Penyewa(tempelan jelaga atau minyak karena tidak dilakukannya pembersihan setelah digunakan) 2. Jamur atau noda yang menyebar karena kurangnya perawatan dari Penyewa dalam hal kondensasi (korosi dinding dll. karena lalai untuk memberitahu pemilik dan lalai dalam mengurus kondensasi melalui cara-cara seperti mengelapnya) 3. Korosi dinding karena kebocoran air dari pendingin yang tersisa dan tidak terdeteksi oleh Penyewa 4. Noda dan bau dari asap tembakau dll. (perubahan warna kain atau bau yang menempel yang disebabkan oleh merokok atau penyebab lainnya) 5. Lubang paku dan pengait di dinding dll. (yang dihasilkan dari menggantung barang berat, yang memerlukan penggantian papan dasar) 6. Jejak perlengkapan pencahayaan yang dipasang oleh Penyewa langsung pada langit-langit 7. kerusakan yang disengaja seperti graffiti |
| Perlengkapan tetap dll., pintu geser, pilar dll. | |
| 1. Penggantian layar kasa (untuk digunakan oleh penyewa berikutnya apabila bebas dari kerusakan tertentu) 2. Kaca rusak oleh gempa bumi 3. Kerusakan kaca serat (kerusakan alam akibat struktur daripadanya) | 1. Goresan pada pilar dll. dan bau yang disebabkan oleh hewan peliharaan (goresan pada pilar, kain, dll. atau bau menempel yang disebabkan oleh hewan peliharaan) 2. Kerusakan disengaja seperti coretan di dinding |
| Fasilitas dll. | |
| 1. Pembersihan yang menyeluruh dan detail menggunakan layanan profesional (saat Penyewa telah melakukan pembersihan secara teratur) 2. pembersihan bagian internal dari AC (bebas dari bau menempel seperti dari asap tembakau) 3. Pencucian disinfeksi (dapur, toilet) 4. Penggantian bak mandi, penutup bak mandi, dll. (untuk digunakan oleh penyewa berikutnya dalam kasus bebas dari kerusakan dll.) 5. Penggantian kunci dan pengait (dalam kasus bebas dari kerusakan kunci atau kehilangan kunci) 6. Rusak atau peralatan atau mesin yang tidak dapat   digunakan (karena masa pakai mesin) | 1. Kotoran minyak dan jelaga di area kompor gas, ventilasi, dll. (kotoran akibat dari kelalaian Penyewa untuk membersihkan dan merawat fasilitas tersebut) 2. Kerak, jamur, dll. di kamar mandi, toilet, atau wastafel kamar mandi (kotoran yang dihasilkan dari kelalaian Penyewa untuk membersihkan dan merawat fasilitas tersebut) 3. Kerusakan fasilitas karena perawatan sehari-hari yang tidak sesuai atau salah 4. Penggantian kunci dan pengait karena kerusakan atau kehilangan kunci 5. Rumput di taman rumah terpisah |

## Satuan tanggung jawab Penyewa

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Subyek | |  | |  |
| lantai | Perbaikan bagian yang rusak | Tikar tatami | Pada prinsipnya, per tikar.  Jika beberapa tikar yang rusak, jumlah tikar yang rusak (membalik atau pelapisan ditentukan tergantung pada tingkat kerusakan) | (Permukaan tikar Tatami)  Tidak ada pertimbangan untuk perjalanan waktu. |
| Karpet Lantai bantal | Jika rusak di beberapa tempat, seluruh ruangan | (Lantai Tatami, karpet, bantal lantai) Pembagian biaya dihitung berdasarkan nilai sisa 1 yen setelah 6 tahun. |
| Lantai | Pada prinsipnya, per meter persegi Jika rusak di beberapa tempat, seluruh ruangan | (Lantai)  Tidak ada pertimbangan untuk perjalanan waktu dalam perbaikan.  (Saat mengganti lantai karena kerusakan secara keseluruhan, nilai sisa dihitung berdasarkan nilai sisa 1 yen setelah masa  manfaat bangunan.) |
| Dinding, langit-langit (kain) | Perbaikan bagian yang rusak | Dinding (kain) | Sementara per meter persegi adalah lebih baik, ketika tidak dapat dihindari Penyewa harus membayar biaya pengganti untuk seluruh permukaan dinding termasuk bagian yang rusak oleh Penyewa tersebut. | (Dinding [kain])  Pembagian biaya dihitung berdasarkan nilai sisa 1 yen setelah 6 tahun. |
| Noda dan bau karena asap tembakau dll. | Hal ini dianggap sesuai bagi penyewa untuk membayar biaya pembersihan atau penggantian untuk seluruh ruangan hanya jika kain di seluruh ruangan bernoda atau memiliki bau menempel karena merokok atau penyebab lainnya. |
| Perlengkapan tetap, pilar | Perbaikan bagian yang rusak | Pintu geser | per pintu | (Pintu geser, kertas shoji)  Tidak ada pertimbangan untuk jenjang waktu. |
| Pilar | per pilar | (Pintu geser, perlengkapan shoji; pilar) Tidak ada pertimbangan untuk jenjang waktu. |
| Fasilitas, dll. | Perbaikan fasilitas | Peralatan dan mesin | Biaya porsi perbaikan atau penggantian | (Peralatan dan mesin)  Pembagian biaya dihitung dengan memperkirakan garis lurus (atau kurva) dengan nilai sisa dari 1 yen pada akhir masa manfaat. |
| Pengembalian kunci | Kunci dan pengait | Bagian yang diperbaiki  Jika kunci hilang, termasuk penggantian silinder | Tidak ada pertimbangan untuk perjalanan waktu dalam kasus hilangnya kunci.  Penyewa membayar biaya penggantian. |
| pembersihan biasa \* | Pembersihan  \* Hanya dalam kasus- kasus kelalaian pembersihan biasa dan membersihkan setelah pengosongan | Per bagian, atau untuk seluruh tempat tinggal | Tidak ada pertimbangan untuk jenjang waktu. Penyewa membayar biaya pembersihan untuk bagian-bagian yang relevan atau seluruh tempat tinggal yang lalai dalam pelaksanaan pembersihan normal. |

Pembagian beban yang dibayar oleh penyewa dan berlalunya waktu untuk fasilitas dll.

(dalam kasus penyusutan dengan metode garis lurus selama masa pakai selama enam dan delapan tahun) Pembagian biaya dibayar oleh Penyewa (apabila bertanggung jawab untuk pemulihan ke kondisi awal)



Tahun berlalu

(tahun)

## Perkiraan satuan untuk pemulihan ke kondisi awal

(Masukkan bagian subjek, unit, dan harga satuan [yen] untuk properti.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Porsi subjek | | | Satuan | Harga satuan (dalam yen) |
| Lantai | |  |  |  |
| Langit-langit, dinding | |  |  |  |
| Perlengkapan tetap, pilar | |  |  |  |
| Fasilitas dll. | Umum |  |  |  |
| Jalan masuk, lorong |  |  |  |
| Dapur |  |  |  |
| Kamar mandi, mandi wastafel, toilet |  |  |  |
| Lainnya | |  |  |  |

Catatan:

Harga unit yang ditunjukkan di atas adalah perkiraan kasar, dimaksudkan untuk mencapai saling pengertian dari estimasi biaya antara Penyewa dan Pemilik Properti pada saat menghuni.

Dengan demikian, pada saat mengosongkan, pekerjaan konstruksi untuk restorasi Properti ke kondisi semula dilakukan pada harga konstruksi yang dibahas oleh Penyewa dan Pemilik Properti dengan mempertimbangkan hal-hal seperti fluktuasi harga dan stok bahan, tingkat kerusakan, dan metode konstruksi yang digunakan.

## Ketentuan sangat khusus

Prinsip-prinsip umum mengenai biaya yang berkaitan dengan pemulihan Properti ke kondisi awal disediakan di atas. Namun, sebagai pengecualian atas, Penyewa dengan ini setuju untuk membayar biaya yang ditunjukkan di bawah (selama pembayaran tersebut tidak akan melanggar Pasal 90 dari Kode Sipil atau Pasal 8, Pasal 8-2, Pasal 9, dan Pasal 10 UU Kontrak Konsumen).

(Dalam kurung di bawah ini, menunjukkan alasan mengapa Penyewa akan membayar, atas dasar tertentu, biaya yang biasanya harus dibayar oleh Pemilik Properti.)

・

Pemilik Properti :

Penyewa :

(Stempel)

(Stempel)

Untuk ditandatangani dan distempel di bawah ini

)

Stempel

Kode Pos:

Stempel

Kode Pos:

SEBAGAI BUKTI, berikut Pemilik Properti dan Penyewa yang telah menandatangani dan membubuhkan stempel mereka dalam Kontrak dalam rangkap tiga, dan Penyewa dan Penjamin telah menandatangani dan membubuhkan stempel mereka untuk Kontrak Jaminan atas kewajiban atas Penyewa dalam rangkap tiga, masing-masing pihak menyimpan satu salinan berstempel.

Tanggal: tanggal bulan tahun

Penyewa

Pemilik Properti

Penjamin

Alamat: Nama:

Telp.:

Alamat: Nama:

Telp.:

Alamat: Nama:

Telp.:

Jumlah maksimum:

Kode Pos:

Stempel

Real estat

No., Lisensi. [

]

Gubernur/Kementerian Pertanahan, Infrastruktur, Transportasi dan Pariwisata (

No.

Broker

Agen

Alamat

Nama

Perwakilan

Stempel

Real estat broker terdaftar

No. Reg. [

] Gubernur

No.

Nama Stempel