

Bagian IVA dari Peraturan Pemilik dan Penyewa (Konsolidasi) (Bab 7)

(Berlaku mulai tanggal 22 Januari 2022)

Sekilas tentang “Penyewaan Teregulasi”

1. Penerapan

- (1) Penyewaan yang memenuhi semua persyaratan berikut ini diatur: ("penyewaan teregulasi") berdasarkan Bagian IVA dari Peraturan Pemilik dan Penyewa (Konsolidasi) (Bab 7) (“Peraturan”) —
 - (i) penyewaan dimulai pada atau setelah tanggal 22 Januari 2022;
 - (ii) penyewaan adalah penyewaan domestik;
 - (iii) bangunan subjek sewa adalah unit yang dibagi;
 - (iv) penyewa adalah orang perseorangan;
 - (v) penyewaan ditujukan untuk bangunan tinggal penyewa itu sendiri; dan
 - (vi) penyewaan bukan yang ditentukan dalam Jadwal 6 pada Peraturan ini, yaitu penyewaan bukan penyewaan yang dikecualikan (silakan lihat buklet tentang “Penyewaan Teregulasi” terkait dengan contoh penyewaan yang dikecualikan).
- (2) Secara umum, ruang lingkup peraturan ini mencakup subdivisi unit (Subdivided Units - “SDUs”) bangunan rumah tangga, industri dan komersial, dan berbagai jenis SDUs (di antaranya bilik, ruang tidur, kapsul ruang, loteng, rumah kandang, rumah atap, rumah podium, dan sebagainya). Akan tetapi, hal itu tidak mencakup "penghuni liar" atau "Rumah yang Dikecualikan di Wilayah Baru".
- (3) Untuk keperluan pada poin 1(1)(i) di atas, penyewaan untuk jangka waktu tetap yang dimulai sebelum tanggal 22 Januari 2022 tidak tunduk pada peraturan yang tercantum pada Bagian IVA dari Peraturan ini meskipun penyewaan memenuhi persyaratan yang disebutkan pada poin 1 (1)(ii)-(vi) di atas. Namun, penyewaan berkala yang dimulai sebelum dan sudah berjalan pada tanggal 22 Januari 2022 yang memenuhi persyaratan tertentu juga akan tunduk pada ketentuan yang tercantum di Bagian IVA dari Peraturan ini (untuk detailnya, silakan merujuk ke buklet tentang “Penyewaan Teregulasi”).
- (4) Seseorang yang memiliki kepentingan terhadap bangunan mana pun, termasuk pemilik dan penyewa dari sewa untuk bangunan tersebut, dapat mengajukan

permohonan ke Pengadilan Tanah untuk menentukan apakah sewa untuk bangunan itu merupakan "penyewaan teregulasi" untuk tujuan pada Bagian IVA dari Peraturan ini.

- (5) Salah satu syarat dari "penyewaan teregulasi" adalah bahwa penyewaan tersebut merupakan penyewaan domestik, dan bahwa pengguna utama dari bangunan yang menjadi subjek penyewaan bisa menjadi salah satu faktor yang harus dipertimbangkan. Pemilik atau penyewa bangunan mana pun dapat mengajukan permohonan kepada Komisaris Pemeringkat dan Penilaian ("Komisaris") untuk penerbitan sertifikat pengguna utama bangunan tersebut.

2. Persyaratan Utama pada Bagian IVA dari Peraturan

(1) Keamanan Masa Sewa

- (i) Siklus penyewaan yang diatur untuk SDU terdiri dari 2 "penyewaan teregulasi" berturut-turut (yaitu sewa jangka pertama dan sewa jangka kedua) untuk SDU. Setiap "penyewaan teregulasi" adalah untuk jangka waktu 2 tahun.
- (ii) Penyewa dari masa sewa pertama untuk SDU berhak untuk mendapatkan masa sewa kedua dari siklus yang diatur, sehingga secara keseluruhan mendapatkan keamanan masa sewa selama 4 tahun.

(2) Ketentuan Sewa

- (i) Tidak diperbolehkan untuk menaikkan sewa selama jangka waktu "penyewaan teregulasi".
- (ii) Tingkat kenaikan sewa untuk masa sewa kedua dari siklus yang diatur tidak boleh melebihi persentase perubahan indeks sewa seluruh wilayah untuk semua kelas properti domestik swasta yang disusun dan diterbitkan oleh Departemen Pemeringkatan dan Penilaian (Rating and Valuation Department - "RVD") selama periode yang relevan, dan dibatasi hanya 10%. Apabila persentase berupa angka negatif, sewa untuk masa sewa kedua harus dikurangi setidaknya dengan persentase tersebut.

(3) Membuat Perjanjian Penyewaan Tertulis

Jika pemilik dan penyewa SDU telah membuat perjanjian sewa secara lisan untuk masa sewa pertama dan masa sewa pertama itu sudah dimulai, maka penyewa secara tertulis dapat meminta pemilik untuk, dalam kurun waktu 30 hari, membuat perjanjian sewa secara tertulis bagi penyewa yang mencakup isi

perjanjian lisan tersebut. Jika pemilik tidak melakukannya, maka penyewa berhak (i) menahan pembayaran sewa sampai pemilik membuat perjanjian tertulis itu; atau (ii) menghentikan sewa, dalam waktu 7 hari setelah jangka waktu tertentu dari 30 hari yang disebutkan di atas, dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada pemilik tentang penghentian itu dalam waktu tidak kurang dari 30 hari sebelumnya.

(4) Pengajuan Pemberitahuan Penyewaan

Pemilik harus menyerahkan Pemberitahuan Penyewaan dalam Formulir AR2 ke RVD dalam waktu 60 hari setelah jangka waktu "penyewaan teregulasi" (termasuk sewa jangka pertama dan sewa jangka kedua) dimulai untuk memberi tahu RVD terkait dengan rincian penyewaan.

(5) Uang Sewa

Terlepas dari ketentuan sewa, uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa dari "penyewaan teregulasi" tidak boleh lebih dari 2 bulan sewa berdasarkan penyewaan itu. Pemilik harus mengembalikan uang sewa kepada penyewa selambat-lambatnya dalam kurun waktu yang ditentukan pada Peraturan ini.

(6) Penghentian Awal oleh Penyewa

Penyewa dari "penyewaan teregulasi" dapat, dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemilik tidak kurang dari 30 hari sebelumnya, menghentikan penyewaan. Akan tetapi, tanggal penghentian tidak boleh lebih awal dari hari terakhir tahun pertama masa berlaku.

(7) Persyaratan Wajib yang Tersirat untuk Setiap "Penyewaan Teregulasi"

(i) Kewajiban Pemilik

(a) Pemeliharaan dan perbaikan

Pemilik harus memelihara dan memperbaiki saluran air, pipa dan kabel listrik yang menjangkau bangunan itu secara eksklusif; dan jendela-jendela bangunan tersebut. Selain itu, pemilik harus menjaga agar sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemilik di bangunan itu berfungsi dengan baik. Setelah menerima pemberitahuan dari penyewa untuk memperbaiki objek yang disebutkan di atas, pemilik harus melakukan perbaikan sesegera mungkin.

Jika pemilik tidak memenuhi kewajibannya, penyewa dapat, dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemilik tidak kurang dari

30 hari sebelumnya, menghentikan penyewaan.

(b) Pemasangan materai pada perjanjian sewa menyewa

Pemilik harus, setelah menerima perjanjian sewa (termasuk Formulir AR1 yang ditandatangani oleh pemilik dan penyewa untuk sewa jangka kedua) yang ditandatangani oleh penyewa, memasang materai pada perjanjian sewa (bea materai yang relevan ditanggung sendiri oleh pemilik), dan dalam waktu 30 hari, mengembalikan salinan perjanjian sewa yang ditandatangani oleh para pihak kepada penyewa.

Jika pemilik tidak mengembalikan salinan, penyewa dapat menahan pembayaran sewa sampai pemilik melakukannya.

(ii) Kewajiban Penyewa

(a) Penyewa harus membayar uang sewa kepada pemilik pada atau sebelum tanggal jatuh tempo.

(b) Penyewa –

- tidak boleh menggunakan bangunan tersebut untuk tujuan yang tidak bermoral atau ilegal;
- tidak boleh melakukan apa pun di bangunan itu yang akan menimbulkan kejengkelan, ketidaknyamanan, atau gangguan kepada pemilik atau pihak mana pun;
- tidak boleh melakukan perubahan struktural apa pun pada bangunan tersebut tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari pemilik;
- tidak boleh menyerahkan atau mempercayakan seluruh bangunan kepada orang lain; atau
- tidak boleh menyerahkan sebagian dari bangunan itu kepada orang lain tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari pemilik.

(iii) Pemilik Kembali Masuk

Jika penyewa melanggar poin 2(7)(ii)(a) di atas dan tidak membayar sewa dalam waktu 15 hari setelah tanggal jatuh tempo, atau melanggar sub item dari poin 2(7)(ii)(b) di atas, pemilik dapat memberlakukan hak masuk kembali atau perampasan.

(8) Penawaran Jangka Kedua

(i) Pemilik Harus Membuat Penawaran Jangka Kedua

Dalam periode penawaran (lihat poin 2(8)(ii) di bawah), pemilik sewa jangka pertama untuk SDU harus membuat penawaran jangka kedua dalam Formulir AR1 (akan tersedia mulai Oktober 2023) kepada penyewa untuk sewa jangka kedua dari siklus yang diatur untuk SDU, dan memberikan penawaran pada penyewa.

(ii) Periode Penawaran

Periode penawaran adalah periode bulan kedua sebelum bulan dimulainya penyewaan jangka kedua. Misalnya, apabila masa sewa kedua akan dimulai pada tanggal mana pun di bulan Januari 2024, maka periode penawaran yang relevan adalah selama bulan November 2023.

3. Pelanggaran yang Menyasar pada “Penyewaan Teregulasi”

(1) Melarang Pemilik Memungut Biaya Secara Sewenang-wenang

Pemilik dari "penyewaan teregulasi" dikategorikan telah melakukan pelanggaran kalau pemilik mengharuskan penyewa untuk membayar uang atau membayar penggantian biaya untuk utilitas dan layanan (termasuk air dan listrik) sebagaimana ditentukan oleh Bagian IVA dari Peraturan selain dari yang diizinkan oleh Bagian Peraturan tersebut.

(2) Pemilik Harus Menyampaikan Pemberitahuan Penyewaan

Dalam waktu 60 hari setelah dimulainya jangka waktu "penyewaan teregulasi" (termasuk sewa jangka pertama dan sewa jangka kedua), pemilik harus menyampaikan Pemberitahuan Penyewaan (Formulir AR2) ke RVD. Apabila pemilik, tanpa alasan yang masuk akal, tidak memenuhi persyaratan yang relevan, pemilik dikategorikan telah melakukan pelanggaran.

Departemen Pemeringkatan dan Penilaian (Rating and Valuation Department) -

Alamat: Kantor Pemerintahan Cheung Sha Wan Lt. 15,
Jalan Cheung Sha Wan No. 303, Kowloon
(15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)

Hotline: 2150 8303

Email: enquiries@rvd.gov.hk



[www.rvd.gov.hk/en/our_services/
tenancy_matters.html](http://www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html)

Penyangkalan

Pamflet ini ditujukan untuk memperkenalkan ketentuan utama Bagian IVA dari Peraturan “Penyewaan Teregulasi” dari Pemilik dan Penyewa (Konsolidasi) (Bab 7) semata-sama untuk referensi umum bagi publik. Pamflet ini bukan merupakan dokumen hukum, juga tidak dapat dianggap sebagai interpretasi hukum yang berwenang. Siapapun yang memiliki pertanyaan tentang ketentuan Peraturan ini harus meminta nasihat pengacara.