

## Bab3

### Tempat Tinggal



Maskot Prefektur Saitama, Cobaton

- 1 Perumahan Sewa Swasta
  - 2 Perumahan Sewa Umum
  - 3 Pindah Rumah
  - 4 Membeli Real Estate
- 

#### 1 Perumahan Sewa Swasta

Saat mencari perumahan sewa swasta (rumah kontrakan, apartemen), tanyakan kepada agen real estate di area tempat Anda ingin tinggal. Setelah Anda mencari rumah yang ingin ditinggali, melanjutkan membuat kontrak dengan pemberi sewa. Hal terpenting adalah memahami adat istiadat kehidupan di Jepang dengan baik agar dapat menjalani kehidupan dengan lancar setelah pindah.

"Cara menyewa rumah, peraturan saat tinggal"

(Situs web Divisi Hubungan Internasional, Prefektur Saitama: Bahasa Jepang, Inggris, Cina, Spanyol, Portugis)

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

#### (1) Detail mengenai Perumahan Sewa

Biaya sewa dan biaya pengelolaan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Biaya sewa dibayarkan di muka setiap bulan.</li><li>2. Selain biaya sewa, membayar biaya pengelolaan dan biaya fasilitas untuk area umum.</li></ol>
Cara menyatakan ukuran dan tata letak rumah	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ukuran rumah dinyatakan dalam istilah seperti "luas eksklusif XX m2." Hal ini menggabungkan toilet, kamar mandi, dapur dan lain-lain juga selain luas kamar.</li><li>2. Ukuran sebuah ruangan dinyatakan dengan jumlah tikar <i>tatami</i> yang diletakkan di lantai. Satu tikar <i>tatami</i> sekitar 1.6 m2.</li><li>3. Kamar digambarkan sebagai kamar bergaya Jepang (<i>wa-shitsu</i>) atau kamar bergaya Barat (<i>yo-shitsu</i>). Istilah DK (area ruang makan + dapur) dan LDK (ruang tamu + area ruang makan + dapur) juga sering digunakan.</li><li>4. Ukuran rumah atau tanah terkadang dinyatakan dalam satuan <i>tsubo</i>. Satu <i>tsubo</i> adalah sekitar 3.3m2.</li></ol>

Fasilitas	1. Tersedia fasilitas listrik, air dan gas, tetapi penghuni harus melakukan prosedur yang diperlukan saat mulai menggunakannya. 2. Biasanya, tidak ada perlengkapan lampu di kamar, kompor gas, oven, furnitur, dll. Diperlukan menyiapkan sendiri untuk barang yang Anda butuhkan.
Kemudahan transportasi	Ditulis cantumkan seperti "XX menit dari stasiun terdekat." (Contoh: 15 menit dengan jalan kaki dari Stasiun Urawa)

## (2) Sebelum Menandatangani Kontrak Sewa Menyewa

Pada saat menyewa rumah atau apartemen, harus menandatangani kontrak. Hal ini disebut kontrak sewa. Perjanjian dalam kontrak sewa adalah perjanjian secara jelas untuk mendefinisikan hak dan kewajiban antara pemberi sewa dan penyewa.

Menandatangani kontrak berarti Anda telah menyetujui apa yang tertulis di dalamnya dan Anda wajib mematuinya. Bacalah dengan baik dan mintalah untuk dijelaskan isinya. Hal yang penting adalah memahami apa yang tertulis di dalam kontrak sebelum menandatangani.

Pada saat menandatangani kontrak, diperlukan untuk salinan registrasi penduduk, Zairyu Card, surat keterangan pendapatan, penjamin atau surat persetujuan, dan surat keterangan cap sah, dll.

## (3) Jenis Kontrak Sewa Menyewa

Kontrak sewa biasa	Pada prinsipnya apabila masa kontrak berakhir maka kontrak yang sama akan diperbaharui (dijalankan). Saat menandatangani kontrak, ada kemungkinan dikenakan biaya perpanjangan kontrak atau komisi untuk perpanjangan.
Kontrak sewa jangka waktu tertentu	Setelah masa kontrak berakhir, kontrak yang sama tidak bisa diperpanjang. Tetapi dapat mengontrak ulang (membuat kontrak baru) untuk menyewa rumah/kamar yang sama. Saat kontrak ulang, membayar komisi, dll.

## (4) Biaya yang Diperlukan saat Kontrak

Biaya sewa	Membayar biaya sewa di muka untuk bulan berikutnya pada bulan sebelumnya. Karena itu pada awalnya harus membayar untuk 2 bulan sewa yang bulan sebelum pindah dan bulan berikutnya. Biasanya biaya sewa transfer dari bank.
Deposit	Saat penyewa menandatangani kontrak sewa, menitip uang sebesar 1 hingga 3 bulan biaya sewa kepada pemilik rumah sebagai jaminan biaya sewa. Uang ini digunakan untuk menutup biaya perbaikan jika penyewa pindah ke rumah baru tidak membayar biaya sewa, atau jika penyewa merusak atau mengotori rumah saat tinggal. Uang ini akan dikembalikan jika masih ada sisanya.
Biaya tanda terima kasih	Biaya ini adalah uang yang dibayarkan kepada pemilik rumah sebagai tanda terima kasih saat menandatangani kontrak. Biasanya jumlah ini sebesar 1

## Panduan Hidup untuk Orang Asing di Saitama

	hingga 2 bulan biaya sewa. Uang tanda terima kasih ini tidak akan dikembalikan.
Komisi	Biaya ini adalah biaya yang dibayarkan kepada agen real estate sebagai komisi. Biasanya biaya ini dibagi rata antara pemilik rumah dan penyewa, akan tetapi pembagiannya dapat diubah jika masing-masing pihak telah menyetujui.

### (5) Perhatian

Penjamin	Biasanya diperlukan penjamin pada saat mengajukan permohonan tinggal. Jika tidak ada penjamin, ada kemungkinan dapat menggunakan perusahaan penjamin, untuk itu silakan berkonsultasi dengan agen real estate.
Pembayaran biaya sewa	Harus membayar biaya sewa untuk bulan berikutnya pada tanggal yang ditentukan dalam kontrak.
Penghuni selain penyewa	Tidak diperbolehkan membiarkan orang di luar keluarga Anda tinggal bersama tanpa izin dari pemilik rumah.
Dilarang untuk menyewakan lagi ke pihak lain	Dilarang sewakan lagi seluruh atau sebagian rumah Anda kepada siapa pun.
Renovasi dan perombakan	Saat Anda ingin merenovasi atau menata ulang ruangan, diperlukan mendapatkan izin dari pemiliknya.
Mengakhiri kontrak	Jika Anda ingin mengakhiri sewa di tengah periode kontrak, harus memberi tahu kepada pemilik rumah secepatnya. Jika pindah rumah tanpa pemberitahuan atau memberi tahu secara mendadak, Ada kemungkinan tidak dikembalikan uang deposit.
Persyaratan saat penyelesaian kontrak	Ada kemungkinan tidak dikembalikan uang deposit atau ditagih biaya pembersihan rumah yang mahal pada saat menyelesaikan kontrak. Tentukanlah sebelum menandatangani kontrak, mengenai biaya yang harus dibayar saat menyelesaikan kontrak.
Hewan peliharaan	Biasanya pemilik rumah tidak mengizinkan untuk memelihara hewan. Jika Anda ingin memelihara hewan peliharaan, tanyakan kepada agen real estate sebelum menandatangani kontrak untuk memastikan bahwa di dalam kontrak telah ditulis “diizinkan memelihara hewan peliharaan” atau tidaknya.



## Meja Konsultasi, Kontak Informasi

### Mencari Agen Real Estate yang dapat Membantu Mencari Rumah

Situs Web	URL
Jaringan Dukungan Keamanan Perumahan Prefektur Saitama (Daftar kantor pendukung perumahan sewa yang dapat diandalkan)	<a href="https://www.sasn.jp/search/">https://www.sasn.jp/search/</a>

### Konsultasi mengenai Kontrak Sewa Menyewa

Hal yang bisa Dikonsultasikan	Tempat Berkonsultasi	Nomor Telepon	Jam Operasional (Kecuali libur nasional, libur akhir tahun dan tahun baru)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak sewa</li> <li>• Masalah pada saat tinggal, pindah</li> </ul>	Kantor Penyediaan Perumahan Prefektur Saitama Plaza Konsultasi Perumahan	048-658-3017	Hari Senin - Minggu (Setiap hari, kecuali libur akhir tahun dan tahun baru) 10:00–18:00
	Asosiasi Transaksi Real Estate Prefektur Saitama	048-811-1818	Hari Senin, Rabu, Jumat 10:00–12:00 13:00–17:00
	Pusat Prefektur Saitama, Asosiasi Real Estate Seluruh Jepang	048-866-5225	Hari Senin - Jumat 9:00–16:00
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak sewa</li> <li>• Agen real estate</li> </ul>	Divisi Keselamatan Konstruksi, Prefektur	048-830-5488	Hari Senin - Jumat 9:00–11:45 13:00–16:30

---

## 2 Perumahan Pengelolaan Prefektur

Prefektur Saitama menyediakan perumahan pengelolaan prefektur bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Jika pelamarnya banyak, maka pemilihan penyewa akan dilakukan secara undian. Aplikasi diterima pada bulan Januari, April, Juli dan Oktober.

<Persyaratan untuk mendaftar perumahan pengelolaan prefektur>

- Bagi warga asing, wajib memiliki izin tinggal (penduduk jangka waktu menengah dan Panjang dll.)
- Dalam kondisi kesulitan mengenai tempat tinggal
- Ada keluarga (pasangan atau orang yang kekerabatan tingkat 1) yang tinggal bersama (kecuali perumahan untuk tinggal sendiri)
- Memiliki alamat tinggal atau tempat bekerja di dalam Prefektur Saitama
- Jumlah pendapatan seluruh anggota rumah tangga harus di bawah jumlah tertentu
- Tidak ada keterlambatan pembayaran pajak penduduk prefektur, pajak kota/desa
- Tidak ada keterlambatan untuk pembayaran sewa rumah atau uang ganti rugi di perumahan sewa umum (perumahan sewa yang disediakan oleh pemerintah daerah, *Urban Renaissance Agency*, atau perusahaan penyediaan perumahan daerah).
- Baik pemohon maupun anggota keluarga yang tinggal bersama mereka bukanlah anggota kelompok kejahatan terorganisasi

Untuk detailnya, silakan hubungi Kantor Penyediaan Perumahan Prefektur Saitama (telepon: 048-829-2875).



### Meja Konsultasi, Kontak Informasi

Tempat Berkonsultasi	Nomor Telepon	Jam Operasional (Kecuali libur nasional, libur akhir tahun dan tahun baru)
Kantor Penyediaan Perumahan Prefektur Saitama Kantor Pusat Divisi Perumahan Pengelolaan Prefektur	048-829-2875	Hari Senin - Jumat 8:30–17:15
Kantor Penyediaan Perumahan Prefektur Saitama Plaza Konsultasi Perumahan (di tempat tunggu kereta, pintu keluar barat, stasiun JR Omiya)	048-658-3017	Hari Senin - Minggu (Setiap hari, kecuali libur akhir tahun dan tahun baru) 10:00–18:00

\* Beberapa kota/desa juga menyediakan perumahan umum. Silakan hubungi balai kota (distrik) atau kantor kota/desa terdekat.

### 3 Pindah Rumah

Saat pindah rumah, ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan. Untuk memastikan pindahan dengan lancar, harap dilakukan prosedurnya setelah konfirmasi hal-hal yang diperlukan.

Prosedur	Sebelum Pindah Rumah	Setelah Pindah Rumah
Laporan pindah masuk, laporan pindah keluar	Sebelum pindah, diperlukan untuk mengajukan laporan pindah keluar ke balai kota (distrik) atau kantor kota/desa setempat (sebelum pindah) dan mendapatkan surat keterangan pindah keluar.	Mengajukan laporan pindah masuk ke balai kota (distrik) atau kantor kota/desa setempat (setelah pindah) dalam 14 hari sejak pindahan.
Listrik	Hubungi perusahaan listrik yang telah dikontrak (sebelum pindah) dan perusahaan listrik yang akan kontrak setelah pindah.	Nyalakan pemutus arus listrik, pemutus sirkuit dan pemutus arus kabel.
Air ledeng	Hubungi petugas air ledeng di balai kota (distrik) atau kantor kota/desa yang setempat (sebelum pindah) serta tempat setelah pindah.	
Gas	Hubungi perusahaan gas yang telah dikontrak (sebelum pindah) dan minta agar mematikan katup gas. Dan hubungi perusahaan gas yang akan dikontrak setelah pindah.	Mintalah perusahaan gas agar membuka katup utama dan melakukan pemeriksaan keselamatan.
Telepon kabel	Hubungi Perusahaan telepon yang telah dikontrak.	
Surat	Jika mengajukan laporan pindah keluar, akan ditransfer surat ke alamat baru selama 1 tahun.	
SIM		Melakukan prosedur perubahan alamat di Pusat SIM atau Kantor Polisi (kecuali Kantor Polisi Konosu) Silakan membaca halaman 10-4 Pusat SIM, Kepolisian Prefektur Saitama 048-543-2001
Registrasi cap sah		Jika pindah ke kota/desa yang berbeda, diperlukan registrasi ulang di balai kota (distrik) atau kantor kota/desa di tempat tinggal baru.
SD, SMP Umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melapor ke balai kota (distrik) atau balai kota/desa tempat tinggal (sebelum pindah) bahwa ada anak yang bersekolah di SD, SMP saat mengajukan laporan pindah keluar.</li> <li>Mendapatkan Surat Keterangan Bersekolah dan Surat Keterangan Pemberian Buku Pelajaran dari sekolah tempat anak Anda bersekolah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melapor ke balai kota (distrik) atau balai kota/desa tempat tinggal baru bahwa ada anak yang bersekolah di SD, SMP saat mengajukan laporan pindah masuk.</li> <li>Mengajukan Surat Keterangan Bersekolah dan Surat Keterangan Pemberian Buku Pelajaran dari sekolah sebelumnya kepada sekolah baru.</li> </ul>
Biaya penerimaan siaran NHK	Kepada orang yang memasang TV: Apakah Anda sudah kontrak penerimaan siaran NHK? URL: <a href="http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/">http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/</a> ☎0120-151515	

#### 4 Pembelian Real Estate

Silakan berkonsultasi dengan agen real estate atau lembaga keuangan terdekat mengenai detail prosedur pembelian dan pengambilan KPR.



#### Meja Konsultasi, Kontak Informasi

Hal yang bisa Dikonsultasikan	Tempat Berkonsultasi	Nomor Telepon	Jam Operasional (Kecuali libur nasional, libur akhir tahun dan tahun baru)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak jual beli</li> <li>• Konstruksi perumahan</li> </ul>	Kantor Penyediaan Perumahan Prefektur Saitama Plaza Konsultasi Perumahan	048-658-3017	Hari Senin - Minggu (Setiap hari, kecuali, libur akhir tahun dan tahun baru) 10:00–18:00
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak jual beli</li> </ul>	Asosiasi Manajemen Distribusi Real Estate	03-5733-2271	Hari Senin - Jumat 9:00–17:00 *11:30–12:30 Digunakan sistem pesan suara
	Asosiasi Transaksi Real Estate Prefektur Saitama	048-811-1818	Hari Senin, Rabu, Jumat 10:00–12:00 13:00–15:00
	Pusat Prefektur Saitama, Asosiasi Real Estate Seluruh Jepang	048-866-5225	Hari Senin - Jumat 10:00–16:00
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak jual beli</li> <li>• Agen real estate</li> </ul>	Divisi Keselamatan Konstruksi, Prefektur	048-830-5488	Hari Senin - Jumat 9:00–11:45 13:00–16:30