



平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

Apa Yang Seharusnya Anda Ketahui Sebagai Agen Penjual/Penyewa Rumah, Pemilik, Penyewa atau Pembeli Rumah, Dibawah Undang-undang Anti Diskriminasi Hong Kong



(Terjemahan dalam Bahasa Indonesia)
(Translation in Bahasa Indonesia)



Apa Yang Seharusnya Anda Ketahui Sebagai Agen Penjual/Penyewa Rumah, Pemilik, Penyewa atau Pembeli Rumah Dibawah Undang-undang Anti Diskriminasi Hong Kong

Undang-undang Anti Diskriminasi Hong Kong - Undang-undang Diskriminasi Jenis Kelamin (Sex Discrimination Ordinance - SDO), Undang-undang Diskriminasi Kecacatan (Disability Discrimination Ordinance - DDO), Undang-undang Diskriminasi Status Keluarga (Family Status Discrimination Ordinance - FSDO) dan Undang-undang Diskriminasi Ras (Race Discrimination Ordinance - RDO), melarang diskriminasi terhadap seseorang berdasarkan jenis kelamin, status perkawinan, kehamilan, kecacatan, status keluarga¹, dan ras. Undang-undang ini berlaku di beberapa area yang berbeda seperti pekerjaan; pendidikan; penyediaan barang, jasa dan fasilitas; dan pelepasan atau pengurusan gedung. Agen jual beli/ sewa menyewa rumah/gedung, selanjutnya disebut sebagai agen real estate dan pemilik rumah/gedung yang selanjutnya disebut pemilik rumah, terikat oleh undang-undang ini.

1 Status keluarga artinya status yang memiliki tanggung jawab untuk memelihara anggota keluarga terdekat.



1. Mengapa penting memahami undang-undang anti diskriminasi?

Adalah penting untuk memahami undang-undang anti diskriminasi karena agen real estate dan pemilik rumah dapat diminta pertanggungjawabannya jika mereka melanggar undang-undang anti diskriminasi di bidang barang, fasilitas dan jasa atau dalam pelepasan atau pengelolaan rumah/gedung. Dengan mengerti dan mematuhi undang-undang ini, Anda dapat menghindari pengaduan atau kasus persamaan kesempatan yang memakan waktu, dan mempromosikan usaha yang baik, dimana akan meningkatkan kesempatan usaha Anda. Selain itu dengan memenuhi kewajiban hukum Anda, Anda juga membantu mempromosikan masyarakat yang harmonis di Hong Kong.

Sebagai penyewa atau pembeli rumah, amat penting untuk mengerti hak Anda dibawah undang-undang anti diskriminasi dan cara untuk menuntut hak Anda, jika Anda didiskriminasikan atas dasar yang dilarang oleh undang-undang.

2. Kapan diskriminasi terjadi?

Diskriminasi terjadi ketika seseorang diperlakukan secara kurang menyenangkan atas dasar yang dilarang oleh hukum seperti yang disebutkan diatas, atau ketika persyaratan diberlakukan untuk semua orang tetapi secara praktis mempunyai dampak diskriminasi.

Diskriminasi dapat terjadi dalam keadaan seperti yang tertera dibawah ini:

- Ketika pemilik rumah menolak untuk menyewakan rumah miliknya atau ketika seorang agen real estate menolak melayani calon penyewa karena calon penyewa berasal dari ras tertentu atau mempunyai kecacatan;
- Ketika pemilik rumah menolak untuk menyewakan rumah miliknya atau ketika seorang agen real estate menolak melayani calon penyewa karena kerabat dekat calon penyewa berasal dari ras tertentu atau mempunyai kecacatan;
- Ketika seorang pemilik rumah mensyaratkan calon penyewa untuk memberikan pernyataan dari Departmen Pajak atau surat garansi dari majikan calon penyewa, yang biasanya tidak diperlukan karena ras atau status keluarga calon penyewa;
- Ketika seorang pemilik rumah mengusir penyewa dibawah dasar yang dilindungi oleh undang-undang anti diskriminasi seperti jenis kelamin, status perkawinan, kehamilan, status keluarga, kecacatan dan ras.



3. Pelecehan

Adalah melanggar hukum, jika seorang pemilik rumah melecehkan penyewa rumah, calon penyewa, atau agen real estate secara seksual atau berdasarkan ras atau kecacatan mereka. Selain itu, adalah melanggar hukum bagi seorang agen real estate untuk melecehkan pemilik rumah, penyewa rumah, calon penyewa rumah atau perwakilannya secara seksual atau melecehkan mereka berdasarkan ras atau kecacatan mereka.

4. Viktimisasi

Adalah melanggar hukum untuk memviktimisasi² seseorang atau mendiskriminasi seseorang karena dia membuat atau membantu seseorang membuat pengaduan dibawah empat undang-undang anti diskriminasi atau karena seseorang berniat atau membantu seseorang yang berniat untuk memasukkan pengaduan. Lebih lanjut lagi, adalah melanggar hukum untuk memviktimisasi seseorang yang bertindak sebagai saksi dalam pengaduan diskriminasi.

5. Apakah ada pengecualian?

- Ketika seorang pemilik rumah tinggal dirumah yang hendak disewakan dan pemilik rumah tidak mempergunakan jasa agen real estate atau tidak memasang iklan untuk tujuan tersebut, maka dia dapat memutuskan kepada siapa rumah tersebut akan disewakan.
- Jika seorang pemilik rumah atau kerabat dekatnya³ tinggal dirumah tersebut dan berbagi tempat tinggal dengan orang lain yang bukan bagian dari pemilik rumah atau kerabat dekatnya dan tempat tinggal tersebut merupakan “rumah kecil” atau small premises, maka sipemilik rumah dapat memutuskan kepada siapa dia akan menyewakan bagian dari rumahnya tersebut.⁴

2 Untuk memviktimisasi seseorang berarti memperlakukan seseorang secara tidak menyenangkan karena dia mempertahankan hak-haknya yang dilindungi oleh empat undang-undang anti diskriminasi.

3 Kerabat dekat dalam hubungannya dengan seseorang, berarti suami/istri dari orang tersebut; orang tua dari orang tersebut atau orang tua dari suami/istrinya; anak dari orang tersebut (termasuk anak yang lahir diluar perkawinan, anak yang diadopsi dan anak tiri) atau suami/istri dari anak tersebut; saudara (apakah saudara kandung atau tiri) dari orang tersebut atau suami/istri dari saudara tersebut; kakek atau nenek dari orang tersebut atau kakek atau nenek dari suami/istri orang tersebut, cucu dari orang tersebut atau suami/istri dari cucu tersebut.

4 Sebuah tempat tinggal dapat dianggap sebagai tempat tinggal kecil jika tidak terdapat lebih dari dua keluarga atau enam orang selain pemilik rumah, yang tinggal di tempat tersebut. Untuk keterangan lebih lanjut mengenai tempat tinggal kecil, silahkan hubungi EOC Hotline di 2511 8211.



6. Apa saja hak dari penyewa atau calon pembeli/penyewa?

Sebagai calon penyewa atau pembeli, Anda berhak mendapatkan pelayanan yang sama dalam hal kondisi, cara dan kualitas dari agen real estate tanpa melihat jenis kelamin, status perkawinan, kehamilan, kecacatan atau ras. Misalkan, jika seorang agen real estate menolak melayani Anda, meminta komisi yang lebih tinggi, menyebutkan harga (sewa atau jual) lebih tinggi atau tidak memberikan jasa riset bangunan (property search) atas alasan yang tersebut diatas, maka ini merupakan pelanggaran dari hukum anti diskriminasi di Hong Kong.

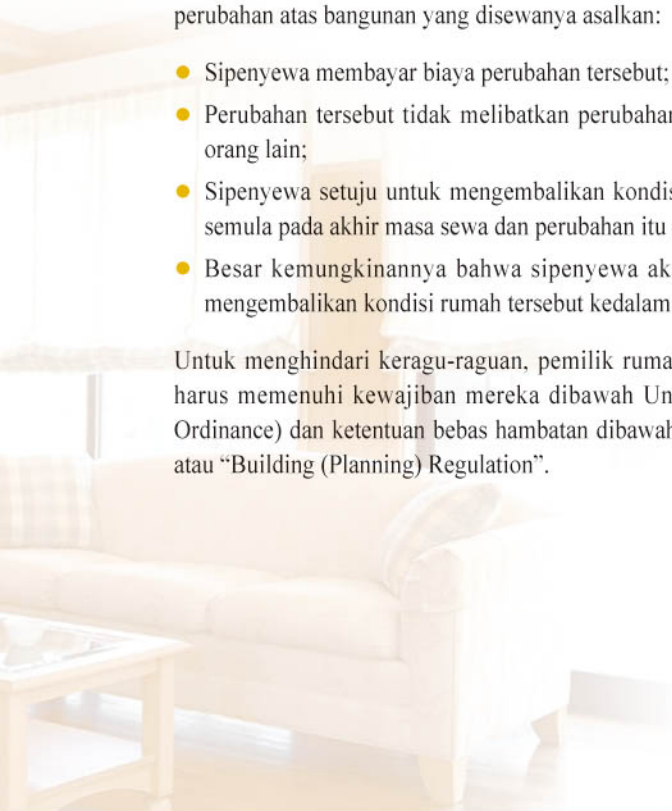
Sebagai penyewa, Anda mempunyai hak untuk menikmati semua fasilitas perumahan sebagaimana penyewa lainnya tanpa memandang jenis kelamin, staus perkawinan, kehamilan, kecacatan, status keluarga atau ras Anda.

7. Dapatkah seseorang yang memiliki kecacatan untuk membuat perubahan atas bangunan yang disewanya?

Seseorang penyewa yang mempunyai kecacatan, diperbolehkan untuk membuat perubahan atas bangunan yang disewanya asalkan:

- Sipenyewa membayar biaya perubahan tersebut;
- Perubahan tersebut tidak melibatkan perubahan dari rumah yang ditempati oleh orang lain;
- Sipenyewa setuju untuk mengembalikan kondisi rumah tersebut kepada keadaan semula pada akhir masa sewa dan perubahan itu dimungkinkan; dan
- Besar kemungkinannya bahwa sipenyewa akan memenuhi persetujuan untuk mengembalikan kondisi rumah tersebut kedalam keadaan semula.

Untuk menghindari keragu-raguan, pemilik rumah diingatkan bahwa mereka juga harus memenuhi kewajiban mereka dibawah Undang-Undang Gedung (Building Ordinance) dan ketentuan bebas hambatan dibawah Peraturan (Perencanaan) Gedung atau “Building (Planning) Regulation”.





8. Apa yang dapat dilakukan oleh calon penyewa atau pembeli, jika mereka merasa didiskriminasikan, dilecehkan atau diviktimisasi oleh agen real estate?

Jika Anda merasa Anda didiskriminasi oleh agen real estate karena jenis kelamin, status perkawinan, kehamilan, kecatatan, status keluarga atau ras Anda, maka Anda dapat mengangkat masalah ini kepada pihak pengurus perusahaan agen real estate tersebut. Sebuah perusahaan agen real estate yang baik seharusnya menanggapi pengaduan Anda dan mencoba menyelesaikan pengaduan Anda secara musyawarah.

Anda dapat juga mengajukan pengaduan kepada Komisi Persamaan Kesempatan (Equal Opportunities Commission - EOC). Hukum mensyaratkan pengaduan diajukan kepada EOC secara tertulis dalam waktu 12 tahun dari waktu kejadian itu terjadi. Anda dapat mengajukan pengaduan melalui surat, faksimil, surat elektronik (email), melalui komputer (online) atau secara pribadi. Jika Anda mempunyai kesulitan bahasa, EOC dapat juga menyediakan penterjemah, sesuai dengan permintaan.

Sebagai tambahan, Anda dapat mengajukan tuntutan hukum dalam waktu 24 bulan dibawah undang-undang diskriminasi Hong Kong ke Pengadilan Distrik (District Court).

9. Siapakah yang bertanggungjawab atas pelanggaran hukum?

Pemilik rumah/agen real estate

Pemilik rumah dan agen real estate secara pribadi bertanggung jawab atas perbuatan mereka sendiri jika mereka melanggar undang-undang anti diskriminasi.

Seorang pemilik rumah bertanggungjawab atas perbuatan agen real estate yang dilakukan atas dasar kuasa yang diberikan oleh pemilik rumah dan perbuatan diskriminasi ini dianggap dilakukan oleh pemilik rumah itu sendiri.

Oleh karena itu, adalah tindakan yang bijaksana untuk memberitahu kepada agen real estate untuk tidak mendiskriminasikan seseorang ketika mereka merencanakan pelayanan untuk Anda. Seorang agen real estate juga dapat diminta pertanggungjawabannya jika mereka melakukan diskriminasi, walaupun tindakan itu dilakukan atas suruhan pemilik rumah. Tetapi, seorang agen real estate dianggap tidak mempunyai tanggung jawab hukum jika dia dapat membuktikan bahwa dia melakukan tindakan tersebut berdasarkan pernyataan dari pemilik rumah bahwa tindakan diskriminasi tersebut tidak melanggar hukum dan masuk akal untuk agen real estate untuk mempercayai pernyataan tersebut.



Perusahaan agen real estate

Perusahaan agen real estate mungkin saja turut bertanggungjawab atas tindakan diskriminasi atau pelecehan yang dilakukan oleh pegawainya, kecuali jika perusahaan tersebut dapat menunjukkan bahwa dia telah melakukan tindakan yang wajar dalam mencegah pegawainya melakukan tindakan tersebut.

10. Apa yang terjadi jika pengaduan diskriminasi atau pelecehan diajukan ke EOC?

EOC akan melakukan penyelidikan atas pengaduan tersebut dan mencoba untuk memfasilitasi perdamaian melalui pertemuan konsiliasi. Jika perdamaian tidak dapat dicapai, maka pihak yang mengajukan pengaduan dapat meminta bantuan dalam bentuk lain termasuk bantuan hukum dari EOC.

11. Perdamaian seperti apa yang saya bisa dapatkan melalui pertemuan konsiliasi?

Perdamaian melalui konsiliasi yang di negosiasikan dan disetujui kedua belah pihak dapat berupa:

- Permintaan maaf;
- Persetujuan untuk memasuki atau memperpanjang kontrak sewa;
- Ganti rugi keuangan;
- Persetujuan untuk mengganti prosedur atau kebijaksanaan organisasi.

Jika Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai hak-hak Anda dibawah undang-undang anti diskriminasi Hong Kong dan system pengaduan EOC, silahkan hubungi:

Equal Opportunities Commission
19/F, Cityplaza Three, 14 Taikoo Wan Road
Taikoo Shing, Hong Kong
Hotline : 2511 8211
Email : eoc@eoc.org.hk
Website : <http://www.eoc.org.hk>

Jam kerja : Senin sampai Jumat dari pukul 8:45 pagi sampai 5:45 sore



平等機會委員會
EQUAL OPPORTUNITIES COMMISSION

地址 Address : 香港黃竹坑香葉道41號16樓
16/F., 41 Heung Yip Road,
Wong Chuk Hang, Hong Kong

電話 Tel : (852) 2511 8211

傳真 Fax : (852) 2511 8142

網頁 Website : <http://www.eoc.org.hk>