Syarat dan Ketentuan Sewa

Kos Valukost Sunter · Sunter Agung, Jakarta Utara

VERSI #261127 · BERLAKU SEJAK 1 DESEMBER 2026 · MENGGANTIKAN VERSI #260902

1. Periode dan Perhitungan Sewa

Periode sewa disesuaikan ke tanggal 1 setiap bulan untuk memudahkan administrasi dan konsistensi pembayaran. Apabila sewa dimulai:

- Tanggal 2 sampai 10: periode prorata hingga tanggal 1 dianggap telah memenuhi 1 bulan komitmen
- Tanggal 11 sampai 31: periode prorata hingga tanggal 1 belum dianggap memenuhi 1 bulan penuh

Ketentuan ini menjadi dasar perhitungan komitmen, pembayaran, dan kewajiban lainnya.

2. Masa Komitmen Minimum

> **Masa komitmen sewa minimum adalah 2 bulan.** Valukost Sunter dikelola sebagai hunian jangka menengah dan panjang. Pengelola tidak menyediakan sewa harian, sewa mingguan, maupun komitmen sewa 1 bulan.
>
> Pilihan masa komitmen yang tersedia adalah 2 bulan, 4 bulan, 6 bulan, dan 12 bulan, sebagaimana tercantum dalam Daftar Harga yang berlaku.

3. Durasi, Komitmen, dan Pembaruan Sewa

Perjanjian sewa berlaku sesuai masa komitmen yang dipilih oleh penyewa. Apabila tidak terdapat pemberitahuan pengakhiran sewa sesuai ketentuan, sewa akan diperpanjang secara otomatis dengan durasi yang sama.

Komitmen sewa diterapkan untuk menjaga kestabilan hunian, kepastian harga sewa, serta keberlangsungan pengelolaan kos.

Diskon sewa, apabila diberikan, berlaku selama masa komitmen yang dipilih. Penyesuaian harga sewa dan atau diskon dapat dilakukan dari waktu ke waktu sesuai kebijakan pengelola. Apabila tidak terdapat pemberitahuan perubahan harga atau diskon, maka penyesuaian diskon akan dilakukan secara otomatis sebesar Rp75.000 setiap 12 bulan.

Apabila penyewa mengakhiri sewa sebelum masa komitmen berakhir, akan dikenakan biaya pengakhiran lebih awal sebagai bentuk penyesuaian administrasi:

Sisa masa komitmen	Biaya pengakhiran lebih awal
1 sampai 3 bulan	**Rp300.000**
4 sampai 6 bulan	**Rp500.000**
7 bulan atau lebih	**Rp700.000**

Biaya ini berdiri sendiri dan tidak menggantikan kewajiban pemberitahuan checkout sebagaimana diatur dalam Pasal 4.

4. Pengakhiran Sewa dan Pemberitahuan

Penyewa yang bermaksud mengakhiri sewa menyampaikan pemberitahuan checkout secara tertulis minimal 29 hari sebelum jatuh tempo melalui Google Form yang disediakan oleh pengelola. Pemberitahuan secara lisan tidak dapat diproses secara administratif.

Apabila pemberitahuan disampaikan kurang dari 29 hari:

- Dikenakan penyesuaian administrasi sebesar Rp200.000 per 7 hari keterlambatan
- Penyesuaian ini dapat ditiadakan apabila penyewa membawa pengganti yang disetujui pengelola dengan komitmen minimal 3 bulan

Checkout dalam rentang 8 hari sebelum atau sesudah Hari Raya Idul Fitri dikenakan penyesuaian sebesar 50% dari nilai sewa bulanan, mengingat tingginya kebutuhan operasional pada periode tersebut.

5. Aturan Batas Waktu Checkout

Sewa dihitung berdasarkan jumlah hari, bukan jumlah malam. Batas waktu checkout adalah pukul 08.00 pagi pada tanggal jatuh tempo. Contoh: mulai 21 Januari, maka checkout 21 Februari pukul 08.00. Setelah konversi ke tanggal 1, maka checkout 1 Maret pukul 08.00.

Checkout yang melewati batas waktu tersebut akan dikenakan tarif sewa harian.

6. Pembayaran dan Penyesuaian

Pembayaran perpanjangan sewa dilakukan paling lambat tanggal 1 setiap bulan. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran, akan dikenakan penyesuaian sebagai berikut:

- Hari pertama: Rp100.000
- Hari berikutnya: Rp50.000 per hari

Apabila keterlambatan terjadi selama 2 bulan secara beruntun, atau lebih dari 2 kali dalam 12 bulan, pengelola dapat mempertimbangkan penolakan perpanjangan sewa.

Apabila tidak terdapat pembayaran atau komunikasi dalam 2×24 jam, maka sewa dianggap berakhir secara administratif.

7. Prosedur Check in dan Dokumen

Penyewa menyerahkan salinan KTP dalam waktu 3×24 jam setelah check in untuk keperluan pendataan. Apabila belum dipenuhi, sewa dapat dibatalkan secara administratif dan berlaku tarif harian sebesar 6% dari harga bulanan.

Pembayaran dilakukan melalui transfer ke BCA 6042.48.3032 atas nama Budi Kurniawan.

8. Tipe dan Posisi Kamar

Kamar dibedakan menurut tipe dan posisi sebagaimana tercantum dalam Daftar Harga yang berlaku:

- **Tipe Deluxe:** full furnished dengan AC, kamar mandi dalam, water heater, wardrobe, dan springbed 100cm.
- **Tipe Executive:** seluruh fitur Deluxe, ditambah springbed 120cm atau TV kabel.
- **Posisi Depan:** jendela menghadap depan. **Posisi Tengah:** jendela menghadap samping. **Posisi Belakang:** jendela menghadap belakang.

Penamaan posisi Depan, Tengah, dan Belakang menggantikan penamaan sebelumnya (Hoek, Badan, dan Kuldesak). Perubahan ini bersifat penamaan saja dan tidak mengubah kamar, fasilitas, maupun harga sewa yang telah disepakati.

9. Perpindahan dan Penggantian Kamar

Perpindahan kamar yang telah disetujui dikenakan biaya administrasi dan penyesuaian kamar sebesar Rp500.000, mencakup pengecatan ulang, pembersihan, dan laundry. Perpindahan kamar tanpa persetujuan sebelumnya dikenakan biaya penyesuaian sebesar Rp1.000.000.

10. Fasilitas, Ketertiban, dan Area Bersama

10.1 Ketertiban umum

- Area kos adalah bebas rokok dan vape
- Hewan peliharaan tidak diperbolehkan
- Perubahan fasilitas tanpa izin tidak diperkenankan
- Setiap kamar diperuntukkan bagi 1 orang
- Tamu diperkenankan di area umum hingga pukul 21.00 dan tidak diperkenankan masuk kamar
- Hanya penghuni terdaftar yang diperkenankan menginap

10.2 Area bersama wajib bebas dari barang pribadi

Lorong, tangga, teras, area parkir, dapur bersama, dan seluruh area umum lainnya harus bebas dari barang pribadi penyewa. Seluruh barang pribadi disimpan di dalam kamar.

Pengecualian yang diperbolehkan: alas kaki pada rak yang disediakan pengelola, dan sepeda motor pada area parkir yang telah ditentukan.

10.3 Penanganan barang di area bersama

- Barang pribadi yang ditemukan di area bersama akan diberi peringatan kepada penyewa melalui WhatsApp.
- Apabila dalam 1×24 jam sejak peringatan barang belum dipindahkan, pengelola berhak memindahkan barang tersebut ke tempat penyimpanan dengan biaya penanganan sebesar Rp100.000.
- Barang yang tidak diambil dalam 14 hari sejak dipindahkan dianggap dilepaskan oleh penyewa dan dapat dimusnahkan atau disalurkan oleh pengelola.
- Peringatan yang berulang lebih dari 2 kali dalam 12 bulan dikategorikan sebagai pelanggaran sedang sebagaimana diatur dalam Pasal 13.

10.4 Perawatan AC

Cuci AC dilakukan setiap 3 bulan. Pencucian pertama ditanggung kos, dan selanjutnya ditanggung penyewa sebesar Rp70.000.

11. Pembatasan Usia dan Listrik

Usia penyewa 17 sampai 45 tahun. Maksimal 1 motor per kamar. Listrik prabayar 1.300 watt, tidak termasuk sewa.

12. Deposit dan Pengembalian

Security Deposit sebesar Rp1.500.000 dibayarkan saat check in bersama sewa bulan pertama.

Deposit dikembalikan 2×24 jam setelah checkout, sepanjang tidak terdapat tunggakan, denda, kerusakan, atau kehilangan. Apabila saldo deposit turun di bawah 55%, penyewa diminta melakukan penyesuaian dalam 2×24 jam.

Biaya pembersihan dan laundry saat checkout sebesar Rp100.000.

13. Penanganan Pelanggaran

Pelanggaran tingkat sedang

Dikenakan penyesuaian sebesar Rp500.000 dan dapat memengaruhi keputusan perpanjangan sewa, antara lain:

- Merokok atau vape di area kos
- Membawa hewan peliharaan
- Tamu lawan jenis masuk kamar
- Memasak dengan kompor gas, oven, atau microwave
- Membuang pembalut ke kloset
- Meminjamkan, menyerahkan, atau menduplikasi access card kepada pihak lain
- Membukakan gerbang atau pintu akses bagi orang yang tidak dikenali sebagai penghuni
- Peringatan barang di area bersama yang berulang lebih dari 2 kali dalam 12 bulan

Pelanggaran berat

Dikenakan penyesuaian sebesar Rp1.000.000, pengakhiran sewa, dan dapat dilaporkan ke pihak berwenang. Termasuk di dalamnya narkoba, kekerasan, dan perjudian.

14. Pengakhiran Sepihak

Pengelola berhak mengakhiri sewa apabila terjadi pelanggaran ketentuan atau tindakan yang mengganggu ketertiban. Barang pribadi penyewa akan ditangani sesuai prosedur, dan deposit dapat digunakan untuk menutup kewajiban yang masih ada.

15. Keamanan dan Tanggung Jawab atas Barang Pribadi

15.1 Fasilitas keamanan yang disediakan pengelola

Pengelola menyediakan dan memelihara gerbang dengan akses terkontrol, access card, serta CCTV pada area umum. CCTV tidak dipasang di dalam kamar maupun kamar mandi.

15.2 Rekaman CCTV

Rekaman tersimpan secara otomatis dan umumnya tersedia hingga 7 hari ke belakang, tergantung kapasitas perangkat. Rekaman digunakan hanya untuk keperluan investigasi internal atau laporan kepada pihak berwenang. Permintaan rekaman diajukan secara tertulis kepada pengelola dan hanya diberikan sepanjang tidak melanggar privasi penghuni lain.

15.3 Kewajiban penyewa dalam menjaga keamanan

- Mengunci kamar setiap kali meninggalkan kamar, termasuk untuk waktu yang singkat
- Tidak meminjamkan, menyerahkan, atau menduplikasi access card kepada pihak lain
- Tidak membukakan gerbang atau pintu akses bagi orang yang tidak dikenali sebagai penghuni
- Tidak menyimpan uang tunai atau barang berharga bernilai tinggi di dalam kamar
- Tidak meninggalkan barang pribadi di area bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 10
- Melaporkan kepada pengelola apabila melihat orang yang tidak dikenali di area kos

15.4 Batas tanggung jawab

> Fasilitas keamanan bersifat pencegahan dan bukan jaminan atas keamanan barang pribadi. **Kos tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan barang pribadi penyewa**, baik yang berada di dalam kamar maupun di area bersama. Penyewa menyimpan dan mengamankan barang berharga miliknya sendiri.
>
> Penyewa disarankan untuk mengasuransikan sendiri barang berharga yang dibawa ke dalam kos.

15.5 Prosedur apabila terjadi kehilangan

- Kehilangan dilaporkan kepada pengelola paling lambat 1×24 jam sejak diketahui, secara tertulis melalui WhatsApp.
- Pengelola akan memeriksa rekaman CCTV yang relevan dan menyediakan salinannya untuk keperluan laporan kepolisian.

- Pengelola dapat menerbitkan surat keterangan kejadian atas permintaan penyewa.
- Penanganan dan penyelesaian hukum atas kehilangan merupakan kewenangan pihak berwenang, bukan pengelola kos.

16. Risiko dan Keadaan Khusus

Pengelola tidak bertanggung jawab atas kejadian di luar kendali seperti kebakaran, bencana alam, atau kerusuhan. Apabila kamar tidak dapat dihuni lebih dari 14 hari, perjanjian akan berakhir dan sisa sewa dikembalikan secara proporsional.

17. Penyelesaian Sengketa

Apabila terjadi perselisihan, penyelesaian diupayakan terlebih dahulu secara musyawarah antara penyewa dan pengelola. Apabila tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian dilakukan melalui BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).

18. Ketentuan Tambahan

Pembayaran sewa yang telah dilakukan tidak dapat dikembalikan. Pengelola tidak menyediakan surat domisili atau rekomendasi administratif.

Dengan mensubmit formulir yang disediakan pengelola, penyewa dianggap telah membaca, memahami, dan menyetujui seluruh ketentuan dalam dokumen ini.

19. Perawatan, Perbaikan, dan Keluhan

Pengelola bertanggung jawab atas fungsi utama dan struktural kamar, selama bukan akibat kelalaian atau pelanggaran penggunaan.

Kerusakan ringan yang timbul dari pemakaian harian menjadi tanggung jawab penyewa, antara lain lampu, saklar, stop kontak, kunci dan engsel, furnitur akibat pemakaian, serta saluran air tersumbat akibat penggunaan pribadi.

Penyewa melaporkan kerusakan secara tertulis agar dapat ditangani dengan baik. Setiap laporan ditangani berdasarkan tingkat urgensi:

- **Darurat:** ditangani secepat mungkin sesuai kondisi lapangan
- **Bukan darurat:** ditangani maksimal 3 hari kerja, dengan mempertimbangkan ketersediaan teknisi

Penjadwalan perbaikan diatur oleh pengelola untuk menjaga ketertiban proses. Perbaikan yang bukan darurat dapat menimbulkan ketidaknyamanan sementara dan tidak menjadi dasar pengurangan biaya sewa.

Kos ini dikelola bagi penyewa yang mandiri, saling menghargai, dan memahami bahwa kos berbeda dengan layanan hotel, sehingga setiap permintaan diproses sesuai prosedur yang berlaku.

Pernyataan penyewa

Saya telah membaca, memahami, dan menyetujui seluruh Syarat dan Ketentuan Sewa versi #261127 ini, termasuk Pasal 2 mengenai masa komitmen minimum 2 bulan, Pasal 10 mengenai area bersama, dan Pasal 15 mengenai keamanan serta batas tanggung jawab atas barang pribadi.

Nama penyewa dan tanda tangan

Tanggal · Nomor kamar