

TATA TERTIB HUNIAN GREENLAND RESIDENCE



TATA TERTIB HUNIAN GREENLAND RESIDENCE

BAB I

KETENTUAN UMUM

1.1 MAKSUD DAN TUJUAN

Dalam rangka menjamin berlangsungnya suasana yang teratur, nyaman, aman, damai, harmonis dan kekeluargaan bagi seluruh Pemilik dan/atau Penghuni dan para tamu di Cluster, Pengembang menerbitkan Tata tertib ini yang berisikan informasi dan petunjuk untuk ditaati oleh seluruh Pemilik dan/atau Penghuni Cluster, yang disusun berdasarkan asas keadilan dan ketertiban bagi Pemilik dan/atau Penghuni di Kawasan Greenland Residence.

1.2 PENGERTIAN

Istilah-istilah yang digunakan didalam Tata Tertib ini secara tegas diartikan dan dijelaskan sebagaimana tersebut di bawah ini :

- a. **Batas Kepemilikan** adalah batas-batas tanah yang disepakati antara pihak Pengembang dan pihak Pembeli dan/atau Pemilik pada saat terjadi transaksi Jual Beli, atau batas yang telah ditetapkan dan tercantum di dalam surat ukur yang dikeluarkan / disahkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.
- b. **Hunian** adalah rumah, unit dalam cluster dan/atau *town house* yang ditempati oleh Penghuni yang peruntukannya hanya sebatas untuk hunian.
- c. **Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)** adalah suatu bentuk surat perijinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Setempat kepada Perorangan atau Badan Hukum sehubungan dengan adanya kegiatan seperti membangun, mengubah, mengganti seluruh atau sebagian serta memperluas bangunan.
- d. **Iuran Pengelolaan Lingkungan atau disingkat IPL (Maintenance Fee)** adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh Pemilik dan/atau Penghuni kepada Pengembang dan /atau Pengelola sehubungan dengan pengelolaan lingkungan yang dilakukan Pengembang dan/atau Pengelola di Lingkungan Hunian.
- e. **Kavling Siap Bangun** adalah sebidang tanah yang siap untuk dilakukan pembangunan sesuai dengan *site plan* dan peruntukannya, yang ditetapkan oleh pihak Pengembang.
- f. **Kawasan Greenland Residence** adalah suatu area lingkungan yang diperuntukan dan dipergunakan sebagai suatu kawasan hunian tempat tinggal dan komersial, beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di wilayah Pemerintah Daerah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur.
- g. **Keadaan Darurat** adalah suatu peristiwa yang terjadi pada suatu keadaan dan situasi yang memaksa bagi setiap orang untuk melakukan dan atau tidak melakukan suatu perbuatan, seperti bencana alam, kebakaran, huru hara, wabah penyakit, dan perang, yang terjadi sehingga menimbulkan gangguan dan hambatan bagi setiap orang dalam menjalankan kegiatan, kewajiban maupun mendapatkan haknya.
- h. **Lingkungan** adalah area / kawasan tempat tinggal di dalam Kawasan Greenland Residence yang berupa cluster dan/atau *town house* yang mencakup rumah dan segala sesuatu yang ada disekitar area / kawasan yang ditempati oleh Penghuni, termasuk fasilitas sosial serta lingkungan komersial.

- i. **Pelanggaran** adalah suatu tindakan / perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh Pemilik dan/atau Penghuni terhadap ketentuan atau peraturan yang ada dan telah ditetapkan oleh Pihak Pengembang dan/atau Pengelola, Tata Tertib, Pemerintah Daerah maupun Undang-Undang yang berlaku.
- j. **Pemilik** adalah orang atau Badan Hukum yang berdasarkan hukum adalah pihak yang memiliki tanah dan bangunan dan/atau Kavling Siap Bangun di Kawasan Greenland Residence.
- k. **Pengembang** adalah PT. Bangun Persada Berjaya dan/atau afiliasinya yang mengembangkan dan mengelola Kawasan Greenland Residence.
- l. **Pengelola** adalah PT. Istana Kelola Prima yang ditunjuk dan mempunyai hak untuk mengatur, mengelola, menata dan Kawasan Greenland Residence termasuk dan tidak terbatas pada menagih dan menerima pembayaran IPL.
- m. **Penghuni** adalah setiap perorangan atau badan hukum yang menghuni Hunian dan/atau yang menerima hak dan kuasa dari Pemilik, untuk tinggal dalam waktu tertentu (sementara) maupun untuk yang menetap.
- n. **Peraturan Yang Berlaku** adalah setiap peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia berupa undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri yang mengikat dan wajib untuk dilaksanakan oleh Pemilik dan/atau Penghuni dan Pengembang dan/atau Pengelola.
- o. **Sampah Rumah Tangga** adalah sampah yang dihasilkan dari kegiatan rumah tangga sehari-hari yang dihasilkan oleh Pemilik dan/atau Penghuni di dalam Hunian yang wajib untuk dibuang.
- p. **Sampah Spesifik** adalah sampah yang karena sifat, konsentrasi, dan/atau volumenya memerlukan pengelolaan khusus seperti :
 - a) sampah yang mengandung bahan berbahaya dan beracun;
 - b) sampah yang mengandung limbah bahan berbahaya dan beracun;
 - c) sampah yang timbul akibat bencana;
 - d) puing bongkaran bangunan;
 - e) sampah yang secara teknologi belum dapat diolah;
 - f) sampah yang timbul secara tidak periodik; dan/atau
 - g) sampah hasil pemotongan rumput dan pohon halaman rumah
- q. **Tata Tertib** adalah aturan dan tata tertib di Hunian yang berlaku untuk seluruh Pemilik dan/atau Penghuni yang berisi pedoman-pedoman yang wajib ditaati dan dilaksanakan selama menempati/tinggal di Kawasan Greenland Residence.
- r. **Utilitas** adalah saluran air bersih, drainase, lampu penerangan jalan, jaringan listrik dan saluran telekomunikasi yang dipergunakan untuk kepentingan umum di kawasan Greenland Residence.

BAB 2

PERATURAN DAN KETENTUAN UMUM

2.1 KEBERSIHAN, KERAPIHAN & KEINDAHAN

- a. Pemilik dan/atau Penghuni bersama dengan Pengembang dan/atau Pengelola wajib untuk menjaga kebersihan, kerapihan, keamanan dan keindahan di Lingkungan serta Hunian dari waktu ke waktu.
- b. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni harus menjaga dan memelihara kebersihan serta kerapihan halaman Hunian, baik yang sudah dihuni maupun belum dihuni, dengan beban biaya sendiri.
- c. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperkenankan untuk membiarkan Hunian dalam kondisi rusak dan/atau dipenuhi oleh tumbuhan liar sehingga mengganggu kerapihan, kebersihan, keindahan, keamanan dan kenyamanan lingkungan. Pengembang dan/atau Pengelola dapat melakukan pembersihan atas kondisi di atas yang biayanya akan ditagihkan kepada Pemilik dan/atau Penghuni, dengan melakukan pemberitahuan terlebih dahulu ke alamat korespondensi Pemilik paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan pekerjaan pembersihan.
- d. Sampah yang diambil oleh Pengelola adalah Sampah Rumah Tangga. Untuk tinja dan Sampah Spesifik, pembuangannya menjadi tanggung jawab dari Pemilik dan/atau Penghuni dengan biaya sendiri.
- e. Pengambilan Sampah Rumah Tangga dilakukan sesuai jadwal yang ditentukan oleh Pengembang dan/atau Pengelola.
- f. Sampah Spesifik tidak boleh dibuang dijalur hijau, rumah/kavling kosong, fasilitas umum dan/atau area manapun yang berada di Kawasan Greenland Residence yang dapat menyebabkan lingkungan menjadi tidak nyaman, kotor dan menimbulkan bau.
- g. Apabila terbukti melanggar pasal 2.1 f, maka Pemilik dan/atau Penghuni akan dikenakan sanksi berupa denda yang besarnya akan dihitung dan ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola dan denda tersebut akan ditagihkan bersamaan dengan tagihan IPL (*Maintenance Fee*).
- h. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperkenankan melakukan sesuatu yang dapat menimbulkan polusi seperti debu, asap, bau yang menyengat atau tidak sedap, membakar sampah dalam bentuk apapun sesuai Peraturan Yang Berlaku.
- i. Pemilik dan/atau Penghuni di dalam Lingkungan dilarang memasang pagar, kecuali berupa pagar tanaman atau perdu sebagai pengganti pagar dengan ketinggian maksimum 80 cm dari level tanah.
- j. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang untuk meletakkan barang-barang yang dapat mengganggu kenyamanan Lingkungan seperti barang-barang bekas, menjemur/menggantung pakaian di halaman depan, di muka jendela, balkon ataupun di sekitar atap yang dapat dilihat dari arah muka Hunian. Untuk rumah sudut ketentuan ini berlaku untuk dikedua arah muka Hunian.
- k. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang menaruh barang-barang milik pribadi di luar Batas Kepemilikan.
- l. Antena TV hanya dapat dipasang di halaman belakang dan/atau atap hunian yang tidak mengganggu estetika lingkungan dan tidak mengganggu tetangga.

- m. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang menebang dan/atau merusak pohon yang ditanam oleh Pengembang dan/atau Pengelola, dan/atau menanam pohon pada fasilitas umum di Kawasan Greenland Residence seperti taman lingkungan, berm, talud, bahu jalan, tanpa ijin dan persetujuan tertulis dari pihak Pengembang dan/atau Pengelola.
- n. Apabila terbukti melanggar Pasal 2.1 m diatas, maka Pemilik dan/atau Penghuni akan dikenakan sanksi denda yang ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola .
- o. Pengembang dan/atau Pengelola dapat melakukan pemangkasan atas pohon Pemilik dan/atau Penghuni yang melewati Batas Kepemilikan dan mengganggu area umum ataupun tetangga sekitar.
- p. Bagi Pemilik dan/atau Penghuni yang mengajukan pelebaran deker dan/atau renovasi/pembangunan baru yang mengakibatkan perlu dilakukan penebangan/pembuangan pohon milik Pengembang dan/atau Pengelola, maka hal tersebut hanya dapat dilaksanakan dengan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola dan dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola.
- q. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang memasang media promosi (billboard/spanduk/poster/reklame/baliho) untuk kepentingan pribadi, profesi, usaha, kampanye, atau bentuk-bentuk promosi apapun di Kawasan Greenland Residence maupun Hunian tanpa ijin dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengembang dan/atau Pengelola.
- r. Pengembang dan/atau Pengelola berhak membongkar media promosi dan/atau mengenakan sanksi dan/atau denda atas pelanggaran sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2.1 q diatas.
- s. Pemilik dan/atau Penghuni dihimbau untuk menyalakan lampu bagian luar dari Hunian sejak pukul 18.00 WIB sampai dengan pukul 06.00 WIB.

2.2 FUNGSI HUNIAN DAN KAWASAN

- a. Hunian harus dipergunakan sesuai peruntukan/fungsinya, yang telah disetujui bersama oleh Pengembang dan pemesan dan/atau Penghuni seperti tercantum dalam PPJB dan hanya dapat digunakan sebagai tempat tinggal (rumah tinggal) sesuai dengan Peraturan Yang Berlaku.
- b. Hunian dilarang dipakai untuk usaha dan/atau berdagang dalam bentuk apapun tanpa ijin dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengembang dan/atau Pengelola.
- c. Apabila terjadi pelanggaran pada Pasal 2.2. huruf a dan b diatas, Pengembang dan/atau Pengelola akan mengirimkan surat peringatan pertama kepada Pemilik dan/atau Penghuni untuk mengembalikan peruntukan/fungsinya kedalam keadaan semula, apabila dalam 7 (tujuh) hari tidak diindahkan, Surat Peringatan kedua akan diberikan 7 (tujuh) hari setelah Surat Peringatan pertama.
- d. Pengembang dan/atau Pengelola akan melakukan pemutusan sambungan instalasi Air Bersih apabila 7 (tujuh) hari setelah surat peringatan kedua diberikan Pemilik dan/atau Penghuni belum mengembalikan peruntukan/fungsinya.
- e. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperbolehkan menggunakan Hunian maupun fasilitas umum di dalam Lingkungan sebagai tempat perjudian, mabuk-mabukan, penggunaan obat terlarang, pelacuran/prostitusi atau segala macam perbuatan dan/atau aktifitas yang melanggar Peraturan Yang Berlaku termasuk kegiatan yang dapat memancing konflik SARA (Suku, Agama, Ras, Antar Golongan).

- f. Hunian tidak diperkenankan untuk digunakan sebagai tempat penyimpanan barang-barang terlarang seperti narkoba dan/atau bahan-bahan yang mudah terbakar atau meledak (petasan, bensin, minyak tanah, pelumas, gas, dan lain-lain).
- g. Pengembang dan/atau Pengelola bersama-sama dengan aparat keamanan dan/atau aparat yang berwenang berhak untuk memasuki Hunian apabila terdapat laporan/diketahui/didapati Pemilik dan/atau Penghuni telah melanggar pasal 2.2 huruf e dan f ini dan/atau Peraturan Yang Berlaku.
- h. Pengembang dan/atau Pengelola berhak secara bersama-sama dengan aparat keamanan dan/atau aparat yang berwenang melakukan pembongkaran bangunan apabila terdapat pelanggaran ketentuan pada pasal 2.2 huruf e dan f ini dan/atau Peraturan Yang Berlaku.

2.3 BANGUNAN DAN KAVLING SIAP BANGUN

- a. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang mengubah (menambah atau mengurangi) desain luar (tampak depan dan samping) serta mengubah warna bangunan, tanpa mendapat ijin dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengembang dan/atau Pengelola dan Pemerintah Daerah setempat (melalui PBG) serta wajib mematuhi ketentuan ukuran Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) yang telah ditetapkan.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni dapat mendirikan pergola atau penutup atap di *carport* (tempat parkir kendaraan) yang menjadi bagian dari Hunian, yang terletak di depan Hunian setelah mendapat ijin dan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/ atau Pengelola.
- c. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperbolehkan mengubah fungsi Utilitas dan/atau fasilitas umum yang berada di Kawasan Greenland Residence termasuk taman lingkungan, badan jalan, area utilitas, jalur hijau, kanstin jalan, pohon peneduh, dan bangunan umum lainnya.

2.4 PROSEDUR PINDAHAN

- a. Sebelum Pemilik dan/atau Penghuni melakukan pindahan ke dalam ataupun keluar Hunian, maka Pemilik dan/atau Penghuni diwajibkan untuk menginformasikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum pelaksanaan untuk mendapat ijin dan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni wajib dan bertanggung jawab untuk melunasi setiap kewajiban pembayaran IPL (*maintenance fee*) dan/atau tunggakan lainnya (jika ada) sebelum melakukan pindahan.
- c. Setiap kegiatan pindahan ke dalam ataupun keluar Hunian termasuk pengawasan atas kegiatan yang dilakukan oleh para pekerja pengangkut barang menjadi tanggung jawab Pemilik dan/atau Penghuni sepenuhnya. Pengembang dan/atau Pengelola berhak untuk ikut mengawasi kegiatan pindahan untuk menjaga kegiatan pindahan berjalan dengan baik.

2.5 KEGIATAN SOSIAL, POLITIK DAN KEAGAMAAN

- a. Untuk menjaga toleransi dan memelihara ikatan sosial yang baik sesama Penghuni, maka ketenangan, keamanan, ketertiban lingkungan serta privasi setiap Penghuni harus dijaga dan dipelihara oleh Penghuni lainnya.
- b. Apabila Pemilik dan/atau Penghuni rumah hendak menyelenggarakan kegiatan yang melibatkan lebih dari 20 (dua puluh) peserta, atau kegiatan lainnya dengan menggunakan bunyi-bunyian atau pengeras suara atau yang akan menggunakan fasilitas umum, maka kegiatan tersebut hanya dapat dilaksanakan dengan ijin dan persetujuan secara tertulis terlebih dahulu dari Pengembang dan/atau Pengelola yang permohonannya harus diajukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum kegiatan dimulai, tanpa mengurangi kewajiban Penghuni untuk mendapatkan ijin dari pihak-pihak lain yang berwenang/berwajib (jika diperlukan).
- c. Pengembang dan/atau Pengelola berhak melarang dan menghentikan dan/atau membubarkan segala kegiatan yang tidak memperoleh ijin dan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola, termasuk melakukan tindakan pengamanan sementara dan menyerahkan penanganannya kepada aparat yang berwenang untuk setiap kegiatan yang dapat menimbulkan konflik "SARA" (Suku, Agama, Ras dan Antar Golongan), berunsur kegiatan politik dan/atau kegiatan yang dilarang oleh Peraturan Yang Berlaku dan/atau yang dapat mengganggu ketertiban umum.

2.6 KETERTIBAN UMUM

- a. Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya wajib untuk senantiasa menjaga ketertiban, keamanan dan kenyamanan di Lingkungan Hunian dan tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan yang menimbulkan gangguan terhadap lingkungan, antara lain melakukan kegiatan yang menimbulkan keramaian tanpa ijin dan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola terlebih dahulu, melakukan kegiatan yang menimbulkan bau yang menyengat atau tidak sedap, membakar sampah, membuat keributan, perkelahian, pertengkaran antar Penghuni, menggunakan/menghasilkan bunyi-bunyian yang keras atau perbuatan dan/atau aktifitas lain yang mengakibatkan terganggunya ketertiban di Lingkungan Hunian dan/atau Kawasan Greenland Residence.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang melakukan kegiatan melewati pukul 22.00 WIB.
- c. Pemilik dan/atau Penghuni hanya dapat menggunakan genset sebagai tenaga listrik cadangan dan tidak menimbulkan kebisingan melebihi 55 Disibel pada batas antara Hunian, sesuai dengan Peraturan Yang Berlaku.
- d. Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya wajib mematuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam Tata Tertib ini dan ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola.

2.7 PERBAIKAN DAN PERUBAHAN

- a. Apabila terjadi kerusakan pada Utilitas, sarana dan prasarana umum, antara lain jalan, taman dan pohon, sanitasi dan lain-lainnya yang disebabkan kelalaian/kesengajaan Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya, maka pihak yang merusak tersebut wajib bertanggung jawab memperbaiki kerusakan yang ditimbulkan sesuai standar Pengembang dan/atau Pengelola, termasuk membayar perbaikan atas kerusakan tersebut.

- b. Apabila Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya tidak dapat memperbaiki kerusakan sebagaimana dimaksud pada butir 2.7.a di atas, maka Pengembang dan/atau Pengelola atau petugas yang ditunjuk oleh Pengelola akan melakukan perbaikan, dengan biayanya yang seluruhnya harus ditanggung oleh Pemilik dan/atau Penghuni.
- c. Penghuni wajib memberi ijin kepada Pengembang dan/atau Pengelola untuk setiap saat melakukan pengecekan/perbaikan sarana utilitas yang terdapat di Lingkungan termasuk di Hunian apabila sewaktu-waktu diperlukan.

2.8 BINATANG PELIHARAAN

- a. Pemilik dan/atau penghuni dapat memelihara binatang (hewan) peliharaan sepanjang hewan peliharaan tersebut tidak mengganggu dan tidak mendapat penolakan dari Penghuni lainnya.
- b. Pemilik dan/atau penghuni yang memiliki binatang (hewan) peliharaan diwajibkan untuk tidak membiarkan hewan peliharaannya membuang kotoran di sembarang tempat atau berkeliaran tanpa pengawasan dari Pemilik dan/atau Penghuni sehingga dapat mengganggu atau membahayakan Penghuni lainnya dan masyarakat sekitarnya.
- c. Pemilik dan/atau penghuni wajib meletakkan kandang hewan peliharaannya di dalam Hunian sesuai batas kepemilikan, kandang tidak boleh ditempatkan di fasilitas umum yang ada di Lingkungan.
- d. Pengembang dan/atau pengelola tidak bertanggung jawab atas keselamatan hewan milik pemilik dan/atau penghuni yang berkeliaran di luar halaman termasuk kehilangan atas hewan tersebut.
- e. Setiap hewan peliharaan milik pemilik dan/atau penghuni wajib untuk dirawat dan dijaga dengan baik termasuk melakukan vaksin yang diperlukan dan perawatan lain sesuai Peraturan Yang Berlaku, supaya tidak membahayakan Pemilik dan/atau Penghuni lain dan Lingkungan sekitarnya.
- f. Pemilik dan/atau Penghuni yang memiliki hewan peliharaan, diharuskan memberikan tanda pengenal / peneng pada hewan peliharaannya.
- g. Apabila hewan peliharaan milik pemilik dan/atau penghuni melakukan/menimbulkan perbuatan yang membahayakan orang lain atau melukai orang lain, maka segala kerugian dan biaya yang timbul yang diakibatkan oleh hewan peliharaan tersebut, wajib ditanggung oleh pemilik hewan tersebut.
- h. Apabila hewan peliharaan milik penghuni dan/atau pemilik menimbulkan ketidaknyamanan di Lingkungan sekitar dan mengganggu Penghuni lainnya yang mana hal ini dapat dibuktikan oleh komplain dari minimal 2 (dua) Pemilik dan/atau Penghuni, maka pemilik dan/atau penghuni hewan peliharaan wajib untuk menindak lanjuti dan menyelesaikan komplain tersebut termasuk dan tidak terbatas membawa hewan peliharaan keluar dari Lingkungan.
- i. Pemilik dan/atau penghuni dilarang memelihara atau menernak hewan yang mungkin dapat mengganggu lingkungan sekitarnya antara lain namun tidak terbatas pada ayam, ikan (selain ikan hias), jenis-jenis unggas dan ikan untuk diperjual-belikan, kambing, kerbau, dan hewan lain yang dapat menimbulkan suara, bau yang sangat mengganggu tetangga.
- j. Pemilik dan/atau penghuni dilarang memelihara atau menernak hewan yang dapat digolongkan sebagai hewan liar/buas yang mungkin dapat mengganggu lingkungan sekitarnya antara lain namun tidak terbatas pada ular, buaya, harimau, monyet, hewan bertaring tajam dan sejenisnya yang dapat membahayakan keselamatan.

- k. Pengelola baik sendiri maupun bersama petugas Dinas Peternakan setempat berhak untuk menindak/menyita hewan/binatang peliharaan yang melanggar ketentuan pasal 2.8 ini.

2.9 KEHILANGAN DAN BENCANA

- a. Pemilik dan/atau Penghuni sangat dianjurkan untuk mengasuransikan Hunian dan seluruh benda miliknya misalnya jenis asuransi kebakaran ataupun kehilangan/kerusakan, untuk melindungi Pemilik dan/atau Penghuni/Pengelola dari kehilangan/kerusakan akibat kebakaran, kecurian, perampokan atau bencana alam.
- b. Pengembang dan/atau Pengelola tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan atau kerusakan atau musnahnya benda-benda milik Pemilik dan/atau Penghuni yang disebabkan oleh kebakaran, kecurian, perampokan atau bencana alam.
- c. Penghuni sangat dianjurkan untuk memiliki APAR (Alat Pemadam Api Ringan).
- d. Jika dirasa perlu, penghuni disarankan untuk memasang alat-alat keamanan di dalam rumah seperti sistem alarm dan kamera CCTV.

BAB 3 KEAMANAN LINGKUNGAN

3.1 KEAMANAN

- a. Keamanan merupakan tanggung jawab bersama antara Pengembang dan/atau Pengelola dengan Pemilik dan/atau Penghuni. Pengelola dan/atau Pengembang menyediakan petugas satuan pengamanan yang bertugas selama 24 jam untuk menjaga gate masuk/keluar kawasan Greenland Residence.
- b. Untuk tujuan keamanan dan kenyamanan Lingkungan maka setiap kegiatan bersifat pemberitahuan/promosi/himbauan dari rumah ke rumah dengan menggunakan media flyer, brosur, dan yang sejenisnya, harus dengan ijin Pengembang dan/atau Pengelola terlebih dahulu.
- c. Untuk menghindari segala resiko yang terjadi terhadap Hunian maupun dengan isinya, maka pada saat Hunian ditinggalkan dalam keadaan kosong tanpa Penghuni, Pemilik/Penghuni wajib memastikan pintu-pintu Hunian harus dalam keadaan terkunci dan aman untuk ditinggalkan. Begitu pula setiap kendaraan Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya harus dalam keadaan terkunci bila ditinggalkan pemiliknya.
- d. Untuk tujuan keamanan, petugas keamanan berhak untuk memeriksa isi setiap kendaraan yang masuk atau keluar Lingkungan Hunian dan menolak tamu untuk masuk atau keluar Lingkungan Hunian, dimana tamu tersebut tidak memenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan berdasarkan pasal 3.2.

3.2 KETENTUAN MASUK & KELUAR LINGKUNGAN HUNIAN

- a. Pemilik dan/atau Penghuni/Penyewa termasuk tamunya yang akan memasuki Lingkungan Hunian wajib mentaati setiap ketentuan masuk dan keluar Lingkungan Hunian yang ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola.

- b. Pemilik dan/atau Penghuni yang masuk dan keluar Lingkungan Hunian harus menggunakan sticker pada kendaraan yang diterbitkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Pengembang dan/atau Pengelola.
- c. Petugas keamanan akan memeriksa setiap Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya yang masuk dan keluar Lingkungan Hunian, apabila Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya tidak memasang sticker pada kendaraan maka petugas keamanan akan melakukan perekaman dan/atau meminta meninggalkan kartu pengenalan/identitas (KTP/SIM/KITAS/KITAP/Paspor) untuk ditukar dengan kartu tamu. Kartu tamu wajib untuk dikembalikan saat keluar Lingkungan Hunian, dalam hal kartu tamu hilang maka wajib untuk mengganti kartu tamu sesuai ketentuan yang ditetapkan Pengembang dan/atau Pengelola.
- d. Pengembang dan/atau Pengelola termasuk petugas keamanan berhak dan wajib menanyakan identitas, dan tujuan tamu (bukan Penghuni) masuk atau keluar Lingkungan Hunian dan melarang pedagang yang akan memasuki Lingkungan Hunian.
- e. Apabila dipandang perlu Petugas keamanan dapat mengikuti/mengantar tamu-tamu untuk menjaga keamanan Lingkungan Hunian dan akan mencari tamu-tamu yang melakukan kunjungan lebih dari jam tertentu. Pemilik dan/atau Penghuni wajib melapor kepada Pengelola dan/atau petugas keamanan apabila ada tamu yang akan bermalam lebih dari 1 (satu) x 24 jam.
- f. Petugas keamanan berhak menolak kendaraan material yang akan menuju lokasi pembangunan/renovasi yang belum mendapat ijin dari Pengembang dan/atau Pengelola.
- g. Jenis kendaraan angkutan berikut muatan yang total berat lebih dari 6 (enam) ton tidak diperbolehkan memasuki Lingkungan Hunian, kecuali telah mendapat ijin tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola.

3.3 LALU LINTAS

- a. Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya harus mentaati rambu-rambu lalu lintas yang terdapat di Kawasan Greenland Residence. Kerusakan-kerusakan yang timbul akibat kelalaian berkendara menjadi tanggung jawab sendiri termasuk membayar ganti rugi yang besarnya ditetapkan oleh Pengelola.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya wajib berkendara dengan kecepatan maximum sesuai dengan rambu-rambu yang terpasang di Lingkungan, bila tidak ada rambu-rambu, maka kecepatan maximum adalah 20 km/jam.
- c. Setiap kendaraan Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya harus diparkir di area halaman Hunian dan/atau area yang telah ditentukan Pengembang dan/atau Pengelola.
- d. Setiap kendaraan Pemilik dan/atau Penghuni termasuk tamunya yang diparkir di depan halaman Hunian tidak diperbolehkan menghalangi jalan masuk Penghuni lainnya dan diparkir sedemikian rupa sehingga tidak menghambat atau mengganggu arus lalu lintas.
- e. Kendaraan besar seperti truk, bus atau sejenisnya yang telah mendapat ijin masuk ke Lingkungan wajib untuk parkir ditempat yang ditentukan oleh Pengembang dan/atau Pengelola sesuai dengan ijin yang diterbitkan.
- f. Pemilik dan/atau Penghuni hanya diperkenankan mencuci kendaraan di area parkir huniannya dan dilarang memanfaatkan badan jalan untuk melakukan kegiatan mencuci kendaraan.

- g. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang memperbaiki kendaraannya di Lingkungan yang dapat mengakibatkan terganggunya kenyamanan Penghuni lainnya.
- h. Pemilik kendaraan dilarang membunyikan klakson, knalpot dan/atau bunyi-bunyian yang keras sehingga dapat mengganggu kenyamanan Penghuni lainnya.
- i. Pemilik dan/atau Penghuni dilarang membuat polisi tidur di jalan yang berada di Lingkungan termasuk di Kawasan Greenland Residence.

BAB 4

PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

4.1 PERSIAPAN PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

- a. Pemilik harus mengajukan permohonan persetujuan desain terlebih dahulu kepada Pengembang dan/atau Pengelola sebelum mengajukan PBG atau PBG tambahan ke Pemerintah Daerah setempat, sebelum melakukan kegiatan pembangunan/renovasi serta mengkonsultasikan rencana pembangunan/renovasi huniannya perihal fungsi Hunian kepada Pengembang dan/atau Pengelola sesuai dengan ketentuan yang ditentukan Pengembang dan/atau Pengelola.
- b. Pemilik wajib untuk terlebih dahulu memberitahukan kepada tetangga sebelah kiri, kanan, depan dan belakang Hunian, sebelum pelaksanaan kegiatan pembangunan/renovasi untuk menghindari masalah yang mungkin timbul dikemudian hari akibat dari adanya kegiatan pembangunan dan renovasi.
- c. Untuk struktur dan konstruksi bangunan harus memperhitungkan stabilitas dan karakteristik tanah yang mendukung bangunan dan/atau bangunan tambahan (khusus renovasi) tersebut. Segala akibat yang timbul dari kelalaian pembangunan terhadap struktur dan kondisi bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemilik.
- d. Pemilik wajib mendapat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan/atau PBG tambahan dari Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan pengajuan permohonan kepada Pengembang dan/atau Pengelola serta persetujuan penyambungan Utilitas dari Pengembang dan/atau Pengelola, sebelum pelaksanaan pembangunan dan/atau renovasi bangunan.
- e. Pemilik yang akan melaksanakan pembangunan harus menyerahkan uang jaminan (deposit) kepada Pengembang dan/atau Pengelola yang besarnya ditentukan oleh Pengembang. Pengembang dan/atau Pengelola akan mengeluarkan Surat Persetujuan Ijin Membangun/Renovasi setelah persyaratan kegiatan pembangunan/renovasi telah dipenuhi yang wajib untuk dipatuhi dan dijalankan oleh pemohon.
- f. Bila renovasi yang dilakukan cukup besar maka Pemilik rumah diwajibkan untuk mengkonsultasikan desain dan perhitungan struktur kepada tenaga ahli konstruksi (struktur) dan geoteknik yang bersertifikat guna menghindari kegagalan struktur.
- g. Apabila kondisi Kavling Siap Bangun terdapat perbedaan level dengan kavling yang berdekatan, maka diwajibkan untuk melindungi perbedaan elevasi tersebut dengan struktur yang memenuhi syarat.

- h. Setiap pembangunan atau renovasi yang berdampak pada pemindahan meter air harus dengan persetujuan Pengembang dan/atau Pengelola. Pemilik/Penghuni tidak diperkenankan merubah posisi Meter Air, mengurangi atau menambah sesuatu pada Meter Air (seperti box, gembok, di cor dll) yang akan mengganggu dan menyulitkan perawatan periodik ataupun pencatatan Meter Air oleh petugas pencatat.
- i. Apabila Pengembang dan/atau Pengelola menemukan pelanggaran terkait penambahan atau pengurangan serta perubahan posisi Meter Air baik yang ditemukan sendiri maupun atas dasar laporan dari Penghuni lainnya maka Pengembang dan/atau Pengelola berhak untuk melakukan pengembalian Meter Air ke bentuk aslinya dengan biaya yang sepenuhnya ditanggung Pemilik dan/atau Penghuni.
- j. Pengembalian deposit dapat diajukan dalam kurun waktu selambat-lambatnya 6 bulan sejak pembangunan selesai.
- k. Apabila dalam kegiatan pembangunan dan/atau renovasi terdapat pelanggaran dari Surat Ijin Membangun/Renovasi yang telah dikeluarkan maka Pengelola berhak untuk menghentikan setiap pekerjaan, melarang material masuk kedalam Lingkungan, menahan pengembalian deposit termasuk dan tidak terbatas pada keputusan penyediaan Air Bersih ke Hunian.

4.2 MASA PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

- a. Pelaksanaan pembangunan/renovasi harus sesuai dengan Ijin Pembangunan/Renovasi oleh Pengembang dan/atau Pengelola serta Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau PBG tambahan dan gambar yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah setempat.
- b. Bila dalam pelaksanaan pembangunan/renovasi, Pemilik dan/atau Penghuni akan melakukan perubahan ataupun penambahan elemen atas desain bangunan yang berpengaruh terhadap tampak bangunan, maka Pemilik dan/atau Penghuni harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pengembang dan/atau Pengelola serta Pemerintah Daerah setempat.
- c. Jika ijin pembangunan/renovasi telah berakhir dan pembangunan/renovasi belum selesai maka Pemilik dan/atau Penghuni wajib melakukan perpanjangan ijin minimal 7 hari sebelum berakhirnya masa berlaku ijin.

4.2.1 KEBERSIHAN PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

- a. Pemilik dan/atau kontraktor wajib menjaga kebersihan lokasi pembangunan/renovasi, mencegah dan bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan pada jalan, berm, saluran air, kanstin, pohon-pohon di sekitar lokasi pembangunan/renovasi.
- b. Pemilik dan/atau kontraktor tidak diperbolehkan menempatkan atau menyimpan bahan bangunan, puing-puing sisa pekerjaan pembangunan/renovasi di berm, saluran air, kavling yang bukan miliknya, serta prasarana umum.
- c. Pemilik dan/atau kontraktor wajib memberitahukan posisi bedeng, air kerja, listrik kerja (genset), gudang material serta membuat MCK (Mandi, Cuci, Kakus) tertutup di arealnya sendiri.
- d. Selama masa pembangunan Pemilik dan/atau kontraktor wajib memasang pagar seng di Batas Kepemilikan.

- e. Pembuangan puing menjadi tanggung jawab Pemilik, jika dalam waktu 3 (tiga) hari tidak dibuang, maka Pengembang dan/atau Pengelola akan memberikan teguran tertulis. Jika dalam waktu 1 (satu) hari kemudian belum juga dibuang, maka Pengembang dan/atau Pengelola akan langsung membuangnya dengan biaya yang ditanggung Pemilik dengan cara pemotongan dari deposit pembangunan yang dibayarkan sebelumnya.
- f. Untuk pembuangan tanah sisa pembangunan/renovasi, Pemilik dan/atau Penghuni wajib berkoordinasi dengan Pengembang dan/atau Pengelola untuk penentuan lokasi pembuangan tanah.
- g. Kendaraan yang membawa bahan bangunan harus menggunakan jalan yang ditentukan Pengembang dan/atau Pengelola dan tidak diperbolehkan mengganggu kelancaran lalu lintas.
- h. Pengembang dan/atau Pengelola berhak untuk mengangkut dan menertibkan barang atau sisa barang dan material bangunan yang terdapat di sisi atau bahu jalan dan atau berada diluar Batas Kepemilikan.

4.2.2 KEAMANAN PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

- a. Pemilik beserta kontraktor bertanggung jawab atas kegiatan pembangunan dan renovasi termasuk menjaga keamanan di lokasi pembangunan/renovasi selama masa pembangunan dan/atau renovasi atas beban biaya sendiri.
- b. Kontraktor dan/atau pekerja-pekerja yang melaksanakan pekerjaan pembangunan/renovasi hanya diperkenankan untuk bekerja dari pukul 08.00 WIB sampai dengan pukul 17.00 WIB pada hari Senin s/d Sabtu. Hari Minggu dan hari libur nasional tidak diijinkan ada kegiatan pembangunan/renovasi.
- c. Setelah waktu kerja selesai, para pekerja wajib meninggalkan area kerja dan area Hunian, kecuali maksimal 2 orang diijinkan tinggal di lokasi untuk menjaga area kerja, setelah melapor dan mendapat ijin tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola.
- d. Pemilik beserta kontraktor wajib untuk melaporkan jumlah, nama pekerja dan meninggalkan foto copy KTP dari masing-masing pekerja kepada Pengembang dan/atau Pengelola dan/atau petugas keamanan Lingkungan.
- e. Setiap kerugian yang timbul akibat kelalaian Pemilik dan/atau Penghuni beserta kontraktor dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan dan/atau renovasi menjadi tanggung jawab Pemilik sepenuhnya.
- f. Tanpa ijin dan persetujuan tertulis yang dikeluarkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola terlebih dahulu dari Pengelola, maka kendaraan yang memasok bahan bangunan dan alat kerja proyek tidak diperkenankan memasuki Lingkungan.

4.2.3 BERM/BAHU JALAN/JALAN

- a. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperkenankan membuat/menambah jalan akses ke dalam Hunian/Kavling Siap Huni tanpa ijin dan persetujuan Pengembang dan/atau Pengelola.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperbolehkan untuk menggunakan berm/bahu jalan/jalan sebagai tempat kerja, untuk meletakkan material/bahan bangunan, mengaduk material, meletakkan puing, tanah dan/atau barang lainnya tanpa ijin dan persetujuan Pengelola dan/atau Pengembang.

4.2.4 KETENTUAN LAIN

- a. Untuk memudahkan pengendalian dan pengawasan, setiap pekerjaan pembangunan/renovasi wajib dilengkapi papan nama proyek dan wajib dipasang di lokasi proyek.
- b. Papan nama proyek tersebut harus mencantumkan Nama Proyek, Nomor Ijin Mendirikan Bangunan, Pelaksanaan pembangunan, Lokasi, Penanggung jawab proyek (Kontraktor) dan jam kerja.
- c. Segala akibat terjadinya kegagalan konstruksi termasuk kerugian material yang dialami Penghuni lainnya menjadi tanggung jawab Pemilik.
- d. Pemilik dan/atau Penghuni wajib menyelesaikan pembangunan yang telah diajukan kecuali dalam kondisi tertentu yang mengharuskan pembangunan tidak dapat dilanjutkan maka Pemilik dan/atau Penghuni wajib memberitahukan kepada Pengelola dan/atau Penghuni wajib memberitahukan kepada Pengelola dan memasang pagar proyek dengan rapih sesuai standar Greenland Residence

4.3 KETENTUAN PEDOMAN DESAIN DAN PEMBANGUNAN

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis yang menunjukkan posisi dinding bangunan terluar yang boleh didirikan bangunan pada kavling. Besarnya GSB berbeda tiap kavlingnya menurut lokasi, luas dan bentuknya.
- b. KDB adalah perbandingan besarnya luas dasar bangunan maksimum yang boleh dibangun pada kavling terhadap luas dasar tanah kavling yang diberikan oleh Pengembang. Besarnya KDB berbeda menurut lokasi, bentuk dan luas kavling.
- c. KLB adalah perbandingan besarnya luas seluruh lantai bangunan maksimum yang boleh dibangun terhadap luas tanah kavling. Rasio KLB berbeda menurut lokasi, bentuk dan luas kavling.
- d. Ketinggian bangunan: Tinggi bangunan berbeda tiap lokasinya, pada bangunan Hunian tinggi bangunan tidak boleh melebihi + 14 (empat belas) meter dari muka jalan rata-rata di depan kavling. Tinggi bangunan diukur dari permukaan jalan rata-rata didepan kavling sampai ke titik tertinggi dari bangunan.
- e. Pembangunan pergola di depan Hunian, dapat diijinkan, untuk pergola ini akan diatur dengan satu ketentuan tersendiri dan tergantung pada konsep dan rencana tata ruang kawasan masing-masing.
- f. Jalan masuk kendaraan (carport): Pengembang menentukan letak jalan masuk kendaraan di luar perbatasan kavling pada bahu jalan. Pemilik dan atau Penghuni dilarang mengubah jalan masuk tersebut tanpa seijin tertulis dari Pengembang.
- g. Untuk kawasan hunian yang berkonsep tanpa pagar, Pemilik dan/atau Penghuni tidak diperbolehkan membangun pagar pembatas kecuali berupa pagar tanaman atau perdu sebagai pengganti pagar pembatas dengan mengacu pada ketentuan ditetapkan oleh Pengembang dan/atau Pengelola.
- h. Ketentuan teknis lainnya mengenai pedoman design dan pembangunan akan mengacu kepada Peraturan mengenai Mendirikan Bangunan dan/atau Merenovasi Bangunan Hunian di Greenland Residence yang wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh pihak yang mengajukan .

BAB 5

KETENTUAN BIAYA DAN PEMBAYARAN IPL (*MAINTENANCE FEE*) DAN LAIN-LAIN

5.1. BIAYA IPL DAN LAIN-LAIN

- a. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni wajib membayar biaya IPL (*Maintenance Fee*) dan ataupun biaya lainnya yang telah ditetapkan oleh Pengelola dari waktu ke waktu selama tinggal di Kawasan Greenland Residence.
- b. Pembayaran IPL (*Maintenance Fee*) dimaksud pada butir 5.1.a di atas dimulai sejak ditandatanganinya berita acara serah terima Hunian/Kavling Siap Bangun.
- c. Pelayanan pengelolaan lingkungan yang diberikan Pengembang dan/atau Pengelola meliputi: perawatan area utilitas dan fasilitas umum, pengambilan Sampah Rumah Tangga, perawatan penerangan jalan umum.

5.2. TARIF IPL

- 5.2.1. Pengembang dan/atau Pengelola berhak dan mempunyai wewenang penuh untuk meninjau, menentukan dan mengubah besarnya IPL yang berbeda-beda di Kawasan Greenland Residence tergantung dari luas dan area Hunian, didasarkan hal-hal yang dapat mempengaruhi perubahan besarnya biaya IPL.
- 5.2.2. Besaran tarif IPL untuk pertama kali akan ditetapkan pada saat serah terima dari Pengembang dan/atau Pengelola kepada Pemilik dan dapat berubah sewaktu-waktu dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi secara umum, termasuk namun tidak terbatas pada biaya operasional, perubahan Upah Minimum Regional (UMR), perubahan harga bahan pokok dan lain-lain .
- 5.2.3. Jika terdapat perubahan dan/atau kenaikan tarif IPL, maka Pengembang dan/atau Pengelola akan melakukan sosialisasi perubahan tarif tersebut sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan sebelum tarif baru diberlakukan.

5.3. CARA PEMBAYARAN IPL

- 5.3.1. Setiap Pemilik dan/atau Penghuni wajib melakukan pembayaran IPL sebelum tanggal jatuh tempo.
- 5.3.2. Pemilik dan/atau Penghuni wajib melakukan pengecekan jumlah tagihan melalui nomor Virtual Account masing-masing Penghuni, call center atau customer service yang disediakan Pengembang dan/atau Pengelola.
- 5.3.3. Pemilik dan/atau Penghuni dapat melakukan pembayaran IPL kepada Pengembang dan/atau Pengelola melalui Virtual Account BCA.

5.4. SANKSI KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 5.4.1. Pemilik dan/atau Penghuni yang terlambat dalam melakukan pembayaran IPL akan dikenakan denda yang besarnya ditentukan oleh Pengembang dan/atau Pengelola sebesar 0.2% per hari terhadap nilai IPL.
- 5.4.2. Batas waktu pembayaran IPL adalah **selambatnya tanggal 20 pada bulan berjalan**. Pengembang dan/atau Pengelola akan mengirimkan surat peringatan pertama kepada Pemilik dan/atau Penghuni apabila dalam 7 (tujuh) hari setelah 2 bulan periode sebelumnya terjadi tunggakan. Surat peringatan kedua akan diberikan 7 (tujuh) hari setelah surat peringatan pertama.
- 5.4.3. Pengembang dan/atau Pengelola akan melakukan penghentian pengambilan sampah rumah tangga dan pemutusan sambungan instalasi Air Bersih termasuk namun tidak terbatas pada pencabutan Meter Air apabila 7 (tujuh) hari setelah surat peringatan kedua diberikan Pemilik dan/atau Penghuni belum melunasi tunggakan.
- 5.4.4. Pengambilan sampah rumah tangga dan Penyambungan kembali instalasi air bersih atau pemasangan kembali Meter Air akan dilakukan setelah Pemilik dan/atau Penghuni telah melunasi tagihan dan membayar biaya penyambungan kembali sesuai dengan tata cara dan ketentuan yang diatur oleh Pengembang dan /atau Pengelola.

BAB 6

KEADAAN KHUSUS DAN PEMBERITAHUAN-PEMBERITAHUAN

6.1. KEADAAN KHUSUS

Dalam keadaan yang dianggap khusus Pengembang dan/atau Pengelola atau aparat keamanan dapat memasuki Hunian tanpa memerlukan ijin ataupun pemberitahuan terlebih dahulu dari Pemilik dan/atau Penghuni, baik Hunian tersebut dalam keadaan berpenghuni atau ditinggalkan dalam keadaan kosong. Keadaan khusus adalah keadaan yang termasuk namun tidak terbatas pada pelanggaran yang dilakukan Pemilik dan/atau Penghuni atas Tata Tertib, kejadian bencana yang disengaja maupun tidak disengaja (kebakaran/pencurian/perampokan/perkelahian), perbuatan atau tindak pidana, atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai/diduga sebagai perbuatan tindak pidana di dalam Hunian, halaman Hunian atau di Hunian Penghuni lainnya yang memerlukan akses dari Hunian Pemilik dan/atau Penghuni.

6.2. PEMBERITAHUAN-PEMBERITAHUAN

- a. Pemilik dan/atau Penghuni setiap saat apabila dibutuhkan/diperlukan dalam hal membutuhkan bantuan Pengembang dan/atau Pengelola termasuk melaporkan pelanggaran atas Tata Tertib ini dapat memberitahukan melalui :
 1. Customer Service via WhatsApp di 0812-1878-7800 / Call 031-99171533
 2. Anggota security yang ditempatkan di Lingkungan Hunian
 3. Surat menyurat ke alamat Customer Service PT Bangun Persada Berjaya, Marketing Office Greenland Residence, Desa Laban RT/RW 01/03, Menganti, Gresik ditujukan ke Customer Service PT Bangun Persada Berjaya
 4. Surat elektronik (*email*) ke greenlandresidence123@gmail.com
 5. Mendatangi langsung ke kantor Pengembang dan/atau Pengelola

- b. Pemilik dan/atau Penghuni dapat mengajukan permohonan ijin dan persetujuan tertulis dari Pengembang dan/atau Pengelola, sebagaimana disyaratkan dalam Tata Tertib Hunian ini, melalui Customer Service PT Bangun Persada Berjaya.
- c. Pengembang dan/atau Pemilik akan memberitahukan setiap pemberitahuan baik berupa surat, *email*, tagihan-tagihan dan pemberitahuan lainnya sesuai dengan alamat korespondensi yang diberikan Pemilik dan tercatat dalam *database* Pengelola.

BAB 7

KEPATUHAN DAN SANKSI

- 7.1. Pemilik dan/atau Penghuni wajib mematuhi dan tunduk pada dan tidak akan memperbolehkan atau melakukan sesuatu tindakan yang bertentangan dengan Tata Tertib ini berikut dengan segala perubahan-perubahannya dikemudian hari. Pemilik dan/atau Penghuni tidak diizinkan untuk menambah/mengurangi ketentuan-ketentuan di dalam Tata Tertib. Kelalaian di dalam mematuhi serta melaksanakan segala ketentuan yang telah tercantum di dalam Tata Tertib berikut perubahan-perubahannya yang dapat terjadi dikemudian hari akan dianggap sebagai pelanggaran, sehingga oleh karenanya Pemilik dan/atau Penghuni bersedia untuk menanggung segala resiko yang timbul oleh karena pelanggaran tersebut.
- 7.2. Apabila Pengembang dan/atau Pengelola menemukan pelanggaran sebagaimana telah diatur dalam Tata Tertib ini termasuk diantaranya pencurian air, kegiatan yang mengganggu ketertiban umum dan/atau keamanan baik yang ditemukan sendiri maupun atas dasar laporan dari Penghuni lainnya, maka Pengembang dan/atau Pengelola berhak untuk memberlakukan sanksi, melakukan penertiban dan melakukan tindakan hukum lain dengan dibantu aparat keamanan dan/atau aparat yang berwenang.
- 7.3. Pengembang dan/atau Pengelola berhak untuk memberikan sanksi dan/atau menuntut ganti rugi kepada Pemilik dan/atau Penghuni, apabila terbukti telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam Tata Tertib ini, sesuai dengan tingkat pelanggaran sebagaimana diatur dalam Tata Tertib ini dan Pemilik dan/atau Penghuni wajib untuk melaksanakan sanksi yang telah diberikan.
- 7.4. Setiap pelanggaran atau tidak dipatuhinya ketentuan yang telah diatur dalam Tata Tertib ini akan dikenakan sanksi termasuk namun tidak terbatas pada pengenaan denda penghentian fasilitas layanan, pemutusan instalasi air bersih, pencabutan meter air dan/atau sanksi-sanksi lain yang sepenuhnya ditetapkan oleh Pemilik dan/atau Pengelola.

BAB 8 PENUTUP

8.1. PENGALIHAN HAK

- a. Pemilik dan/atau Penghuni berkewajiban untuk memberitahukan kepada pihak Pengembang dan/atau Pengelola apabila telah menjual/ menyewakan Huniannya kepada pihak lain.
- b. Pemilik dan/atau Penghuni berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik dan/atau penghuni baru setiap ketentuan yang diatur dalam Tata Tertib ini.
- c. Apabila terjadi peralihan hak, maka pihak yang mengalihkan dan yang menerima peralihan hak tersebut wajib melaporkan kepada Pengelola mengenai peralihan hak tersebut. Peraturan tata tertib hunian ini berlaku dan mengikat secara seketika dan otomatis atas setiap Pemilik dan/atau Penghuni penggantinya.

8.2. MASA BERLAKU

- a. Ketentuan mengenai Tata Tertib ini mulai berlaku sejak diterbitkan. Dengan berlakunya Tata Tertib ini, maka tata tertib sebelumnya dinyatakan tidak berlaku.
- b. Ketentuan dan Tata Tertib ini berlaku dan mengikat seluruh Pemilik dan/atau Penghuni di Kawasan Greenland Residence.

8.3. PERUBAHAN

Tata Tertib ini dibuat oleh Pengembang dan akan terus menerus disempurnakan dan dapat dirubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan. Setiap perubahan akan diberitahukan oleh Pengelola kepada Pemilik dan/atau Penghuni secara tertulis.

8.4. PERSELISIHAN

- a. Apabila terjadi perselisihan atau perdebatan pendapat sehubungan dengan ini maupun pelaksanaan dari Tata Tertib ini, maka pihak-pihak terkait akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai kata sepakat.
- b. Apabila cara tersebut di atas tidak mencapai kata sepakat, maka pihak-pihak yang terkait sepakat untuk menyelesaikannya melalui kantor Pengadilan Negeri Gresik dan untuk itu para pihak memilih domisili hukum yang tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Gresik.

Ditetapkan di Greenland Residence, Gresik, tanggal 15 April 2021
Estate Management
PT. Istana Kelola Prima