

PERATURAN TATA TERTIB “SARUSUN”

1. DEFINISI DAN PENDAHULUAN

1.1. Definisi

Kecuali ditentukan lain, semua istilah dan definisi yang tercetak miring dalam *Peraturan Tata Tertib Sarusun* ini memiliki pengertian yang sama dengan istilah dan definisi sebagaimana ditentukan di dalam Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (“*Penegasan Pemesanan*”).

1.2. Pendahuluan

Untuk memberikan informasi dan petunjuk bagi para *Pemilik dan/atau Penghuni Sarusun*, maka *Pengembang* menerbitkan *Peraturan Tata Tertib Sarusun* ini (selanjutnya disebut “*Tatib Sarusun*”), yang di susun berdasarkan asas **keadilan** dan **ketertiban** dalam rangka menjamin berlangsungnya suasana yang **teratur, nyaman, aman, harmonis** dan **kekeluargaan** bagi seluruh *Penghuni. Tatib Sarusun* ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari *Peraturan Tata Tertib Komplek* (selanjutnya disebut “*Tatib Komplek*”), yang mengatur/memayungi seluruh Tata Tertib yang ada pada *Komplek*, meliputi namun tapi tidak terbatas antara lain ; *Tatib Sarusun*, Pusat Perdagangan dan Jasa, Rumah Sakit, Hotel, dan fasilitas penunjang lainnya (apabila ada). *Tatib Sarusun* ini juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (“*Penegasan Pemesanan*”).

Agar dapat dicapai maksud dan tujuan tersebut diatas , maka *Penghuni berkewajiban mentaati* peraturan *Tatib Sarusun* pada khususnya dan *Tatib Komplek* pada umumnya. *Tatib Sarusun* ini dibuat oleh *Pengembang* dan akan terus menerus disempurnakan dan dirubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan dan ditetapkan secara berkala, baik oleh *Pengembang* sendiri maupun dengan masukan dari *Badan Pengelola (BP)*, *Perhimpunan Penghuni (PP)*. Menjadi tanggung jawab *Pemilik dan/atau Penghuni* untuk meminta tata tertib versi terbaru *Pengembang* dan mengikat setiap *Pemilik dan/atau Penghuni* dan ahli waris secara otomatis.

2. MASA BERLAKU DAN PERUBAHAN TATIB SARUSUN

2.1. Masa berlaku

Penghuni Sarusun berjanji dan sanggup untuk melaksanakan seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam *Tatib Sarusun* ini maupun *Tatib Komplek*, terhitung sejak tanggal ditandatangani *Penegasan Pemesanan* dan tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun, masih tetap berlaku sepanjang belum diubah atau dicabut (hanya oleh *Pengembang*), termasuk namun tidak terbatas karena terjadinya pengalihan atas kepemilikan *Unit* maupun telah terbentuknya *PP Tetap*.

2.2. Perubahan

Pengembang berhak, sewaktu-waktu, untuk membuat, menambah, dan mengubah *Tatib Sarusun* dan *Tatib Komplek*, sepanjang penambahan, dan perubahan tersebut demi kepentingan seluruh *Pemilik dan/atau Penghuni*. Setiap perubahan terhadap *Tatib Sarusun* dan *Tatib Komplek* ini wajib secara serta merta dan secara hukum mengikat *Pemilik dan/atau Penghuni* pada dan sejak tanggal mana pemberitahuan tertulis diberikan oleh *Pengembang*.

Tatib Sarusun ini berikut perubahan-perubahannya (jika ada), termasuk *Tatib Komplek* versi terbaru, berlaku mengikat baik kepada *Pemilik dan/atau Penghuni* dan menjadi kewajiban muktlak bagi *Pemilik dan/atau Penghuni* untuk memberitahukan dan memberikan *Tatib Sarusun* ini termasuk *Tatib Komplek* kepada penerima pengalihan hak pemilikan/penghunian selanjutnya dan Penyewa, agar mematuhi dan melaksanakan hal-hal yang tercantum di dalam *Tatib Sarusun* dan perubahan-perubahannya.

3. KEPATUHAN DAN SANKSI

Pemilik dan/atau *Penghuni* **wajib mematuhi** dan **tunduk** pada dan tidak akan memperbolehkan atau melakukan sesuatu tindakan yang bertentangan dengan *Tatib Sarusun* dan *Tatib Komplek* berikut dengan segala perubahan-perubahannya dikemudian hari. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* tidak diizinkan untuk menambah/mengurangi ketentuan-ketentuan di dalam *Tatib Sarusun* dan *Tatib Komplek*. Kelalaian di dalam mematuhi serta melaksanakan segala ketentuan yang telah tercantum di dalam *Tatib Sarusun* dan *Tatib Komplek* 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 sebab pelanggaran tersebut.

4. PERATURAN TATA TERTIB

Untuk mencapai maksud dan tujuan sebagaimana disebutkan di atas, maka kerjasama antar sesama *Pemilik* dan/atau *Penghuni* sebagaimana dalam *Tatib Sarusun* berikut ini **akan sangat dihargai**:

4.1. Di dalam Unit

4.1.1. Area Unit

Di dalam *Sarusun*, secara prinsip yang dapat dipergunakan secara bebas dan mutlak oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* Unit hanya *air space* atau area udara diantara perbatasan dalam lantai, dinding dan *plafond*, sesuai dengan *Sertipikat Hak Milik Sarusun* ("*Sertipikat*") yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang atau gambar pertelaan yang dibuat oleh *Pengembang*, jika belum dikeluarkan *Sertipikat* oleh instansi yang berwenang.

4.1.2. Asuransi

Hanya *Unit Sarusun* saja yang diasuransikan secara bersama dan biaya sudah dimasukkan di dalam *Iuran Pengelolaan* dan setiap *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dianjurkan untuk mengasuransikan secara pribadi/sendiri harta benda di luar bangunan yang ada di dalam *Unit*, termasuk diri sendiri.

4.1.3. Fungsi Unit Sarusun

Setiap *Unit* yang dimiliki oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, yang peruntukan/fungsinya hanya semata-mata dipergunakan yaitu sebagai hunian tempat tinggal dan tidak diperkenankan untuk dipergunakan sebagai tempat perkantoran, gudang dan hal-hal yang melanggar hukum dan/atau peraturan pemerintah, ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh *Pengembang* dan/atau peraturan *BP*/peraturan *PP* atau kesusilaan pada umumnya. Menyimpang dari ketentuan fungsi *Unit* sebagai hunian, bahwa ada bagian dari *Unit Sarusun* yang berada di lantai dasar, peruntukannya dipergunakan sebagai mall/retail, perkantoran, gudang, dan lain-lain, yang merupakan milik dan hak sepenuhnya dari *Pengembang*, tanpa diperlukan adanya persetujuan dari pihak manapun, maka *Pengembang* berhak namun tetapi tidak terbatas antara lain : menegaskan bahwa peruntukan *Unit* tersebut dapat dipergunakan sebagai pusat perdagangan dan jasa /retail, perkantoran, gudang, hunian dan lain-lain sepanjang tidak melanggar peraturan pemerintah.

4.1.4. Kebocoran dan Jamuran

Apabila terjadi kebocoran pada *Unit Sarusun*, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* sedapat mungkin tidak mengatasi sendiri untuk menghentikan bocoran tersebut, dengan selalu waspada terhadap struktur bangunan dan Mekanikal Elektrikal dan wajib seketika dan segera dilaporkan ke *BP* dan *BP* yang akan melakukan perbaikan atas beban dan biaya *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, apabila tidak dilaporkan ke *BP* atau *Pengembang*, maka menjadi tanggung jawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni* sendiri.

Demikian juga dalam hal terdapat jamur pada *Unit Sarusun* akibat cuaca dan mengakibatkan penyakit, untuk itu diharapkan selalu membersihkan *Unit Sarusun* masing-masing.

4.2. Di Area Bersama

4.2.1. Yang termasuk dalam *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* pada *Unit Sarusun*, antara lain :

- Koridor
- Tangga darurat
- Lift
- Shaft jaringan utilitas
- Bak Sampah
- Struktur bangunan
- Seluruh jaringan Mekanikal dan Elektrikal dalam Tanah Bersama, kecuali jaringan Mekanikal dan Elektrikal tersebut milik pihak ketiga

Yang dapat dimanfaatkan/digunakan secara bersama-sama oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, akan tetapi penggunaannya tetap diatur oleh *BP*.

Yang tidak termasuk dalam *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* pada *Unit Sarusun*, antara lain :

- Parkir Area dan diluar *Tanah Bersama*
(kesemuanya berikut *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*)

4.2.2. *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*

-*Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* digunakan secara bersama oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* sedemikian rupa, sehingga tidak saling mengganggu penggunaan dan kenyamanan *Pemilik* dan/atau *Penghuni* lainnya.

-*BP* menyediakan peralatan dan petugas untuk mengambil tindakan pencegahan dalam penyelamatan penggunaan fasilitas *Benda Bersama, Bagian Bersama* dan *Tanah Bersama*.

4.2.3. Mekanikal dan Elektrikal

Semua namun tapi tidak terbatas pada; peralatan/sistim, kabel, pipa, mesin yang berkaitan dengan Mekanikal dan Elektrikal (ME) yang merupakan *Benda Bersama* pada *Sub Properti*, lokasi penempatannya dapat dilakukan di lokasi lain pada *Sub Properti* maupun *Komplek*, meskipun tidak termasuk dalam *Tanah Bersama Sub Properti*, tapi kepemilikannya adalah secara bersama-sama dan dapat dipergunakan untuk kepentingan bersama-sama. Demikian juga ME *Sub Properti* lain dapat ditempatkan pada *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*, tanpa dikenakan biaya apapun. Mekanikal dan Elektrikal sampai dengan batas dalam *Tanah Bersama* merupakan *Bagian Bersama, Benda Bersama Sub Properti*.

4.2.4. Penggunaan ruang serba guna (function room)

Pemilik dan/atau *Penghuni* berhak untuk menggunakan ruang serba guna yang disediakan (bilamana ada) dalam *Unit Sarusun*, dengan seizin *PP* atau *BP*. *PP* atau *BP* berhak untuk mengatur ketentuan dan jadwal penggunaan ruang serba guna. Penggunaan ruang serba guna ini akan dikenakan biaya yang besarnya akan ditentukan oleh *BP*.

4.2.5. Penggunaan fasilitas *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*

Setiap *Pemilik* dan/atau *Penghuni* hanya berhak untuk menggunakan fasilitas *Bagian Bersama, Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* yang tersedia pada *Tower, Sub Properti*, dengan ketentuan sebagaimana yang ditetapkan oleh *Pengembang*.

Pemilik dan/atau Penghuni bertanggungjawab atas tamu-tamunya (pengunjung) terhadap penggunaan Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama.

Pemilik dan/atau Penghuni wajib memberitahukan kepada BP mengenai kerusakan fasilitas Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama yang disebabkan oleh Pemilik dan/atau Penghuni atau tamunya.

Pemilik dan/atau Penghuni harus selalu menjaga kondisi dan kebersihan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

4.2.6. Pool dan fitness center

Penggunaan dan pemanfaatan fasilitas pool dan fitness center (bilamana ada) wajib mentaati aturan/ketentuan yang dibuat dan ditetapkan oleh BP;

Jika ada anak-anak dibawah umur yang mempergunakan/memanfaatkan fasilitas pool, maka harus ada pengawasan orang dewasa, untuk menghindari bahaya yang tidak diinginkan dan dilarang menggunakan masuk ruang fitness.

4.3. Hal-Hal yang Dilarang

4.3.1. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang melakukan tindakan-tindakan seperti namun tidak terbatas pada; mencoret, mengecat, memaku, menyekrup atau yang dapat menyebabkan kerusakan baik sebagian maupun seluruhnya pada Bagian Bersama. Jika hal ini dilanggar, maka akan dikenakan sanksi atau denda yang besarnya ditentukan oleh BP.*

4.3.2. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang mengganggu pemakaian secara sah atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama oleh Pemilik dan/atau Penghuni lainnya yang telah ditentukan oleh PP/BP.*

4.3.3. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang menggunakan atau menikmati Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama yang dengan sengaja atau tidak sengaja yang dapat mengganggu penggunaan atau kenikmatan Penghuni atau tamu yang lain.*

4.3.4. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang membawa, memindahkan atau mengijinkan untuk membawa Benda Bersama yang berada di luar Sarusun masuk kedalam Unit. Semua biaya yang dikeluarkan oleh BP untuk mengembalikan Benda Bersama tersebut menjadi beban Pemilik dan/atau Penghuni.*

4.3.5. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang merubah cat pada dinding luar Tower, termasuk merubah/memasang keramik pada balkon.*

4.3.6. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang merubah peruntukan atas Tanah Bersama.*

4.3.7. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang memindahkan, meminjam, merusak, modifikasi seluruh Benda Bersama.*

4.3.8. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang menggunakan area Bagian Bersama dan Tanah Bersama untuk hal-hal yang melanggar hukum, peraturan pemerintah peraturan perundang-undangan yang berlaku dari waktu ke waktu, peraturan Pengembang dan hal-hal yang tidak wajar serta bertentangan dengan norma sosial, kepatutan maupun norma keagamaan.*

4.3.9. *Pemilik dan/atau Penghuni dilarang merusak/merubah/modifikasi/ menghalangi/ menutup Smoke Detector, Smoke Alarm, Fire Hydrant di dalam Unit Sarusun terhadap barang-barang, maupun pada area Bagian Bersama dan Tanah Bersama.*

- 4.3.10. Dilarang menutup/memblokir dan memindahkan area *fire hydrant*, tabung alat-alat pemadam kebakaran, *spinkler* (bilamana ada), meter listrik/air/gas (bilamana ada), perlengkapan AC, dll.
- 4.3.11. Dilarang memaku/melobangi dinding hingga menembus dinding, batas melobangi dinding maximum adalah $\frac{3}{4}$ nya.
- 4.3.12. *Penghuni* dilarang menambah atau merubah jaringan kabel dan lampu melebihi dari kapasitas kabel, yang dapat menyebabkan hubungan arus pendek (korsleting) listrik.
- 4.3.13. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang melanggar peraturan hukum pemerintah dan peraturan lain, melakukan pengintaian (*stalking*), melakukan improper, *offensive*, *hazardous*, dll
- 4.3.14. Barang dan material berbahaya
Pemilik dan/atau *Penghuni* dilarang menggunakan atau menyimpan pada *Unit Sarusun* atau pada *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*, namun tapi tidak terbatas pada senjata api, narkoba, dan juga bahan bakar apapun, zat-zat kimia, cairan yang menimbulkan bau, cairan atau gas yang mudah meledak, terbakar atau bahan-bahan yang mudah terbakar lainnya selain zat-zat kimia, cairan-cairan atau bahan-bahan lain yang digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan bagi keperluan rumah tangga atau bahan-bahan kimia, cair, gas atau bahan-bahan lain di dalam tangki minyak kendaraan bermotor atau di dalam mesin pembakaran yang banyak digunakan untuk keperluan suatu rumah tinggal atau menggunakan metode apapun yang mungkin menghasilkan kebocoran gas, asap, cairan atau yang lainnya.
- 4.3.15. Binatang peliharaan dan binatang liar
Pemilik dan/atau *Penghuni Unit Sarusun* dilarang membawa atau memelihara atau mengijinkan orang untuk membawa binatang/hewan peliharaan apapun di dalam *Unit Sarusun* atau ke dalam *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* pada *Sub Properti* maupun *Komplek*, yang dapat menyebabkan gangguan pada *Pemilik* dan/atau *Penghuni Unit Sarusun* yang lainnya. Semua kepemilikan binatang peliharaan wajib dilaporkan ke *BP/PP*, termasuk memelihara ikan dan tidak boleh memelihara binatang untuk komersial. Kotoran yang diakibatkan dari binatang wajib dibersihkan oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Tidak ada pihak manapun yang bisa menjamin tidak adanya binatang ular, kecoak, tikus, cicak, lalat, nyamuk, dll masuk kedalam *Unit Sarusun*, namun *BP* akan berusaha untuk mencegah dengan cara-cara yang pantas dan umum berlaku.
- 4.3.16. Jendela *Unit Sarusun*
Pemilik dan/atau *Penghuni* dilarang merubah tipe/jenis/bentuk jendela luar dan merubah warna jendela luar *Unit Sarusun*.
- 4.3.17. Keributan dan gangguan lainnya
Pemilik dan/atau *Penghuni* atau tamu penghuni tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan gangguan terhadap lingkungan, antara lain bau yang menyengat atau tidak sedap, membuat keributan, mengadakan aktivitas yang mengganggu tetangga (seperti pesta atau menyalakan musik dengan keras melewati pukul 22:00. Dilarang mengemudikan kendaraan dengan kencang pada area parkir maupun *Komplek*, maksimum kecepatan 20 km/jam dan tidak diperbolehkan menimbulkan/menyebabkan suara yang keras/bising dari knalpot kendaraan dan radio mobil.

- 4.3.18. Sampah
- Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang membuang sampah, kain-kain bekas atau sampah-sampah lain untuk dibuang ke lubang bak pencuci piring, kamar mandi atau floor drain yang dapat mengakibatkan tersumbatnya saluran. Jika larangan tersebut dilanggar, maka *BP* dan/atau *Pengembang* berhak mengenakan sanksi/denda kepada *Pemilik* dan/atau *Penghuni* yang melakukannya.
 - Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang keras membuang benda apapun dari balkon atau jendela *Unit Sarusun*, yang dapat membahayakan orang lain atau dapat merusak pada *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*.
 - Tidak boleh membuang sampah di koridor, area bersama, tanah orang lain.
 - Sampah dibuang melalui bak sampah.
- 4.3.19. Larangan-larangan
- Pemilik* dan/atau *Penghuni* dan *PP* tidak berhak dan dilarang untuk menambah ataupun mengurangi jumlah lantai pada *Sub Properti Sarusun*.
 - Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang merubah peruntukan
 - Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang membangun baik sebagian struktur/bangunan extension(full) *Pengembang*.
- 4.3.20. Menanam tumbuhan
- Pemilik* dan/atau *Penghuni* tidak diperbolehkan untuk menanam tumbuhan, menempatkan pot-pot tanaman atau benda-benda lain pada balkon atau jendela, yang dapat mengakibatkan gangguan pemandangan atau menimbulkan bahaya pada orang lain dan merusak *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama* maupun *Komplek*.
- 4.3.21. Merokok dan aktifitas yang dilarang
- Dilarang merokok dan aktivitas yang dilarang hukum, di area *Tanah Bersama* dan *Bagian Bersama* pada setiap saat demi kepentingan *Penghuni* lainnya dan lingkungan hidup, termasuk *lobby*, *coridor*, tangga darurat, lift, toilet, kantor *BP/PP*.
- 4.3.22. Memasak
- Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang memasak masakan berupa apapun juga di koridor, area bersama, harus di dalam *Unit* sendiri. *Pengembang* Untuk keperluan memasak *Pengembang* menganjurkan kepada *Pemilik* dan/atau *Penghuni* untuk menyadari bahwa asap yang berlebihan akan mengaktifkan smoke detector di dalam *Unit* dan alarm kebakaran
- 4.3.23. Mencuci kendaraan
- Semua kendaraan atau sepeda dilarang dicuci di area parkir maupun area bersama. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dapat mencuci pada tempat jasa pencucian yang telah tersedia oleh *BP* (apabila ada).
- 4.3.24. Menghias area umum
- Pemilik* dan/atau *Penghuni* tidak boleh membuat pertukaran apapun, merenovasi, menghias, memperbaiki atau melakukan apapun terhadap fasilitas-fasilitas *Bagian Bersama*, *Benda Bersama*, *Tanah Bersama*, bangunan exterior dan common pada *Unit Sarusun*. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* hanya diperkenankan sebatas pada unit bagian dalam *Sarusun*, tanpa mengganggu struktur dan alat-alat *Mechanical Engineering* dari gedung.

- 4.3.25. Occupancy limit
Demi keamanan dan ketertiban , maka *Unit Sarusun* tidak boleh ditinggali/ditempati melebihi orang dari seharusnya tinggal (*over occupied*). Dan juga tidak boleh di isi dengan barang-barang berat.
- 4.3.26. Papan nama, pesan bisnis
Pemilik dan/atau *Penghuni* tidak diperkenankan untuk mengecat, menambahkan atau memperlihatkan pada bagian luar dari *Unit Sarusun* atau *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*, namun tapi tidak terbatas pada papan nama, pesan bisnis atau iklan. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang menempel iklan untuk menjual dan/atau menyewakan *Unit Sarusun* pada pintu atau pada *Benda Bersama*, *Bagian Bersama* dan *Tanah Bersama* maupun *Komplek*. *Penghuni* dilarang berdagang/berjualan berupa apapun.
- 4.3.27. Penggunaan teras
Pemilik dan/atau *Penghuni* tidak diperkenankan untuk menggantungkan pakaian, memasang sembarang iklan, umbul-umbul, spanduk, pamflet dan sejenisnya di teras atau menempatkan tumbuhan yang dapat merusak teras dan dapat membahayakan bagi penghuni lainnya.
- 4.3.28. Penggunaan lobby dan koridor
- Dilarang menggunakan/memanfaatkan koridor sebagai tempat untuk berkumpul, bermain, barbeque, dll, tetapi koridor harus dijadikan tetap bersih, tenang/tanpa suara bising dan udara bersih. Koridor hanya dipergunakan untuk lalu lintas jalan kaki.
 - Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang namun tapi tidak terbatas untuk menggunakan, menyuruh atau mengizinkan orang lain untuk menggunakan lobby dan koridor sebagai ruang tunggu bagi sopir, pembantu rumah tangga dan/atau baby sitter, menyimpan barang, makan dan minum serta tempat bermain bagi anak-anak, mengunci pintu lobby. Koridor merupakan *Bagian Bersama* demikian juga tangga darurat dan dilarang untuk tidur, dihalangi atau digunakan secara pribadi, juga dilarang meninggalkan sampah berupa apapun pada *Bagian Bersama*, dilarang beriklan pada sembarangan tempat, dilarang untuk menguasai area koridor/lobby untuk perluasan unit yang dimiliki oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Koridor dan tangga adalah jalan darurat dalam hal terjadi keadaan bahaya (mis ; kebakaran), oleh karena itu harus bebas dari segala halangan setiap saat.
- 4.3.29. Lift
- Sepeda, mainan yang besar atau barang-barang yang berat tidak diperbolehkan menggunakan lift penumpang.
 - Dilarang menekan tombol lift atau false alarm sembarangan.
 - Dilarang buang air kecil, buang air kotor, dll di dalam lift dan jika kotor, maka menjadi tanggung jawab Penghuni yang menyebabkan hal tersebut untuk membersihkan.
 - Dilarang mengganjal pintu lift

Pada jam-jam tertentu, pagi, siang dan malam, lift akan dibersihkan dan diharapkan *Penghuni* dapat menggunakan lift yang lainnya. Demikian juga bila lift sedang di service dan dalam perbaikan, akan diberitahukan oleh pihak *BP*.

- 4.3.30. *Pengguna Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama*
Pengguna fasilitas *Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama* akan diatur secara terpisah dan lebih terperinci oleh *BP* dan dilarang:
-membawa segala jenis binatang atau benda-benda yang dapat mengganggu kenyamanan pengguna lainnya;
-melakukan aktifitas yang dapat menyebabkan keributan, gangguan, kerusakan atas peralatan atau instalasi serta dapat mencelakakan pengguna lain.
- 4.3.31. Pesta dan kegiatan sosial
Pemilik dan/atau *Penghuni* manapun yang bermaksud namun tapi tidak terbatas untuk mengadakan pesta, kegiatan sosial ataupun perkumpulan lainnya dengan mengundang banyak orang (lebih dari 1 keluarga) kedalam *Unit Sarusun* dilarang dan apabila ada tamu/*Penghuni* yang melakukan keributan atau mengganggu penghuni lainnya, termasuk membunyikan/menyalakan sound system yang keras, *BP* berhak untuk mengendalikan keadaan atau bilamana dipandang perlu dapat menghentikan kegiatan tersebut karena mengganggu keamanan, ketertiban atau melanggar peraturan yang berlaku.
- 4.3.32. Pengatur suhu, antena, parabola
Pemilik dan/atau *Penghuni* dilarang memasang di dinding atau melalui jendela atau dinding luar atau di balkon dari *Unit Sarusun*, namun tapi tidak terbatas pada pengatur suhu (kecuali di mana pembukaan proses pengaturan suhu disediakan), antena radio panggil atau antena-antena televisi atau parabola, *water heater*, *window air conditioning*, *barbeque*, menyalakan api atau peralatan tetap lain pada *Benda Bersama, Bagian Bersama dan Tanah Bersama*, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari *PP* atau *BP*, yang akan mempunyai hak mutlak untuk menjamin atau menolak persetujuan seperti itu. *PP* dan *BP* berhak mencabut dan melepaskan segala benda yang dipasang tanpa izin atau tanpa persetujuan dari *PP* dan *BP*. Demi keamanan anak-anak, dilarang melompat dan bermain-main di area balkon, tangga dan area jalanan dan menjadi tanggung jawab orang tua untuk mengawasi anak-anak dari bahaya.
- 4.3.33. Pengeringan pakaian
Pemilik dan/atau *Penghuni* dilarang untuk menggunakan, menyuruh atau memperbolehkan orang lain untuk menggunakan *Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama* manapun untuk tujuan pengeringan (menjemur) pakaian. Semua pengeringan pakaian hanya terbatas di dalam *Unit Sarusun* dan diatur serapi mungkin, juga tidak diperkenankan melakukan pengeringan namun tapi tidak terbatas pada balkon dan jendela, termasuk mencuci/menyiram pada balkon. Tidak ada *Pemilik* dan/atau *Penghuni* yang boleh melakukan apapun terhadap sistem pengeringan *Unit Sarusun* sehingga menyebabkan tersumbat. Juga tidak diperbolehkan melakukan pengeringan pakaian yang dapat terlihat dari luar bangunan manapun.
- 4.3.34. Pintu Unit Sarusun
-*Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang mengganti kunci pintu *Unit Sarusun* tanpa izin tertulis.
-*Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang merubah, mengganti, memodifikasi, menambah pada pintu maupun kunci pintu
-Jika *Pemilik* dan/atau *Penghuni* akan melakukan perubahan pada pintu dan kunci pintu akan dikenakan extra cost dan diperlukan adanya persetujuan tertulis dari *BP*.
- 4.3.35. Tangga darurat
Tangga darurat untuk keluar/masuk tidak diperbolehkan di blokir dengan barang apapun, termasuk oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Signage tangga darurat tidak boleh dirusak, dicat, dihilangkan dan dipindahkan.

4.4. Hal-hal yang diwajibkan

4.4.1. *Detector*

-Jika terjadi kerusakan/kehilangan/tidak berfungsi atau hal yang tidak wajar pada *Detector*, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib segera melaporkan keadaan tersebut kepada *BP* untuk dilakukan pengecekan dan perbaikan.

-Seluruh *Detector* (*Smoke Detector*, *Smoke Alarm*, *Fire Hydrant*) wajib dipelihara dengan baik setiap saat, untuk kepentingan seluruh *Penghuni*.

-Jika *Pemilik* dan/atau *Penghuni* hendak mengalihkan/menyewakan unitnya kepada pihak lain, maka diwajibkan untuk memastikan bahwa *Unit Sarusun* tersebut *Detector* telah dipasang dan berfungsi dengan baik.

4.4.2. *Iuran*

a. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* setiap bulan wajib membayar biaya *Iuran Pengelolaan* secara tepat waktu. Besarnya *Iuran Pengelolaan* ini tidak dihitung secara pro rata sesuai dengan *Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)* untuk setiap *Penghuni* dan besarnya iuran/m² per bulan akan ditentukan oleh *Pengembang* dan/atau *BP*.

b. Di luar dari *Iuran Pengelolaan*, *Penghuni* juga wajib membayar *Iuran Dana Cadangan* setiap bulan, yang merupakan dana cadangan untuk perbaikan besar (sifatnya non operasional), seperti namun tapi tidak terbatas pada renovasi gedung, peremajaan dan penggantian peralatan mekanikal dan elektrikal di luar milik pribadi dari *Unit Sarusun* yang sudah tidak layak pakai atau karena umur ekonomis sudah tidak efisien. *Iuran Dana Cadangan* terpisah dari tagihan *Iuran Pengelolaan* dan besarnya sesuai yang telah ditetapkan oleh *Pengembang* dan/atau *BP*.

c. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* juga wajib membayar biaya-biaya *Utilitas*, namun tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya (rekening) pemakaian listrik, telepon, air, gas, TV cable dan pemakaian jasa lain yang tersedia, yang dipakai di dalam *Unit Sarusun* masing-masing. Pembayaran biaya-biaya *Utilitas* dibayarkan langsung kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN), PT Telkom dan perusahaan/ pihak lain yang menyediakan jasa tersebut sesuai pemakaian, kecuali *Pengembang* dan/atau *BP* sudah melakukan koordinasi pengelolaan dengan perusahaan dan/atau instansi-instansi tersebut, maka pembayaran dapat dilakukan melalui *BP* dan untuk itu *BP* setiap saat dapat melakukan pemeriksaan atas jaringan maupun meter yang terpasang di dalam *Unit Sarusun*. *Pengembang* dan/atau *BP* berhak mengenakan biaya administrasi terhadap tagihan listrik dan air yang dilakukan melalui *Pengembang* dan/atau *BP* sebesar 10% (sepuluh persen). *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib menanggung secara tanggung renteng untuk utilitas yang tidak terbayar.

4.4.3. Keamanan, keselamatan dan ketertiban

a. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* yang akan bepergian sementara, bepergian keluar kota atau keluar negeri untuk jangka waktu tertentu dan meninggalkan *Unit Sarusun* dalam keadaan kosong (tidak berpenghuni) harus mengunci pintu masuk, pintu kamar dan mematikan kompor gas serta menutup kran air, mencabut colokan listrik, agar tidak terjadi hal-hal yang dapat membahayakan dan wajib melaporkan keadaan tersebut kepada *PP* atau *BP*. *BP* sama sekali tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan, kerusakan atau musnahnya benda-benda milik *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.

- b. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib menyediakan alat pemadam api ringan (APAR) type A-B-CC dengan volume 3 – 5 kg dalam jumlah yang cukup dan penempatan harus dilakukan sesuai dengan peraturan keselamatan serta memperhatikan masa berlakunya.

4.4.4. Kerapihan, kebersihan dan keindahan

- a. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib menjaga dan memelihara kerapihan, kebersihan serta keindahan *Benda Bersama*, *Bagian Bersama* dan *Tanah Bersama*, baik di *Unit Sarusun* pada *Tower*, *Sub Properti*, *Sub Komplek* maupun *Komplek*, walaupun *Unit Sarusun* tersebut belum dihuni, dengan beban dan biaya sendiri. Dan turut serta menjaga dan memelihara lingkungan sekitarnya maupun fasilitas umum lainnya, namun tapi tidak terbatas ; taman, tempat bermain dan sebagainya.
- b. Sampah wajib dibuang pada tempat dan/atau lokasi yang telah disediakan/ditentukan oleh *BP*, bila tidak ditempatkan pada tempat yang telah ditentukan oleh *BP*, maka *BP* akan mengenakan biaya/sanksi untuk membersihkan dan membuangnya.
- c. Pembuangan sampah wajib dilakukan sendiri oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* melewati tangga darurat/*service lift* ke tempat sampah yang ditunjuk oleh *BP*. Kotoran yang diakibatkan dari pembuangan sampah menjadi tanggung jawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dan biaya yang timbul menjadi beban *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.
- d. Sampah wajib dimasukkan kedalam plastik sampah hitam dan di ikat, kemudian dibuang kedalam *garbage chute*.
- e. Khusus untuk sampah bangunan akibat renovasi / pembongkaran dll, wajib dibuang oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* atau kontraktornya di luar dari *Komplek*.

4.4.5. Penggunaan lift

- a. Lift Penumpang
 - Anak-anak dibawah umur harus didampingi oleh orang dewasa dalam penggunaan lift.
 - Pembantu, sopir, kontraktor, penghantar barang dilarang menggunakan lift penumpang, selain menggunakan *service lift*.
 - Pada jam-jam tertentu, pagi, siang dan malam, lift akan dibersihkan dan diharapkan *Penghuni* dapat menggunakan lift yang lainnya. Demikian juga bila lift sedang diperbaiki dan dalam perbaikan.
- b. *Service lift*

Untuk keperluan membawa bahan-bahan dan melakukan renovasi atau perbaikan *Unit Sarusun*, penggunaan lift harus berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh *BP*. Untuk barang-barang yang berat (mis ; brankas, benda-benda yang beratnya melebihi 200 kg per m² atau benda-benda yang dapat mengakibatkan kerusakan struktural) harus melalui *service lift* dan mendapatkan persetujuan dari *BP* dan jadwal penggunaan *service lift* akan ditentukan *BP*. Renovasi hanya diperbolehkan dilakukan pada siang hari, tidak diperkenankan pada malam hari dan waktunya ditentukan oleh *BP*.

4.4.6. Situasi rawan

Dalam situasi rawan, seperti kerusakan, kampanye dan demonstrasi, *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib mendukung pengawasan keamanan lingkungan yang dilakukan oleh *PP* atau *BP*. *BP* berhak masuk kedalam *Unit Sarusun* dengan atau tanpa izin atau pemberitahuan terlebih dahulu dari *Penghuni* baik pada jam operasional maupun di luar jam operasional, dalam hal terjadi keadaan darurat/rawan. Yang dimaksud dengan keadaan darurat adalah bilamana terjadi keadaan namun tapi tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam,

keributan/perkelahian, perbuatan tindak pidana/kejahatan atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai sebagai perbuatan pidana/kejahatan.

- 4.4.7. Sopir, pembantu rumah tangga dan baby sitter
Pemilik dan/atau *Penghuni* wajib mendaftarkan namun tapi tidak terbatas pada sopir, pembantu rumah tangga dan/atau *baby sitter* kepada *PP* atau *BP*, demikian pula bila ada pergantian terhadap sopir, pembantu rumah tangga dan/atau *baby sitter* tersebut. Sopir, pembantu rumah tangga harus selalu menjaga ketertiban, kebersihan dan sopan santun dalam *Unit Sarusun* maupun *Komplek*.

5. IURAN, UTILITAS DAN PARKIR

5.1. Ketentuan Tentang Iuran dan Utilitas

- 5.1.1. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* diwajibkan untuk membayar biaya-biaya yang meliputi antara lain :

-*Iuran Pengelolaan* : *Tower, Sub Properti, Sub Komplek* maupun *Komplek*

-*Iuran Dana Cadangan* : *Tower, Sub Properti, Sub Komplek* maupun *Komplek*

-pemakaian Utilitas masing-masing *Unit*.

- 5.1.1. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* secara moral sudah terikat (tanggung jawab sudah beralih) untuk membayar biaya *Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan* dan Utilitas sejak *Penegasan Pemesanan* dan/atau *Perjanjian* ditandatangani, tetapi kewajiban untuk mulai melakukan pembayaran dihitung sejak tanggal serah terima *Unit Sarusun*, yang dibuktikan dengan *Berita Acara Serah Terima* atau gedung sudah mulai beroperasi, yang mana lebih dahulu.

- 5.1.2. Pembayaran *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan*, tidak termasuk perbaikan biaya kerusakan yang disebabkan oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, juga tidak termasuk pemasangan utilitas tambahan atas *Unit Sarusun* yang dimohon *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, pemasangan utilitas lain dan iuran serta biaya-biaya lainnya (bilamana ada) menjadi beban *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Termasuk bila kerusakan tersebut disebabkan oleh tamu dari *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, maka menjadi tanggung jawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.

- 5.1.3. Apabila *Pemilik* dan/atau *Penghuni* tidak melakukan pembayaran *Iuran Pengelolaan* dalam waktu 1 (satu) bulan, maka *Pengembang* dan/atau *BP* berhak untuk namun tapi tidak terbatas memutus aliran listrik, air dan lain-lain. Apabila *Pemilik* dan/atau *Penghuni* terbukti tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar *Iuran Pengelolaan* dalam waktu 3 (tiga) bulan dalam kurun waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal serah terima atau gedung telah beroperasi yang pertama dari *Pengembang*, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* bersedia untuk menanggung dan membayar bunga dan denda yang akan dikenakan oleh *Pengembang*, sebesar 5% (lima persen) per bulan dari total outstanding *Iuran Pengelolaan* yang harus dibayar serta pemblokiran dan penutupan akses masuk menuju dan keluar dari *Unit Sarusun*. *Iuran Pengelolaan* yang tertunggak berikut denda tersebut tetap merupakan hutang *Pemilik* dan/atau *Penghuni* yang wajib dibayar kepada *Pengembang* dan/atau *BP*. Termasuk menolak permohonan untuk dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* dan/atau menolak perpanjangan *Sertipikat*.

- 5.1.4. *Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan* dan Utilitas yang terhutang berikut bunga dan denda tersebut tetap merupakan hutang *Pemilik* dan/atau *Penghuni* kepada *Pengembang* dan/atau *BP/PP* yang tidak dapat diputihkan dan wajib dibayar langsung dalam waktu 1 x 24 jam.
- 5.1.5. Biaya yang di subsidi oleh *Pengembang* kepada *PP* untuk menanggulangi OPEX/CAPEX adalah tetap merupakan hutang *PP* yang harus dibayar kepada *Pengembang* dan wajib dikembalikan dengan cara pembayaran yang ditetapkan oleh *Pengembang*.
- 5.1.6. Untuk pengoperasian *PP*, maka seluruh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* akan bersama-sama menanggung kewajiban biaya *Iuran Pengelolaan, Iuran Dana Cadangan* dan pengoperasian *PP*, yang dibagi secara proporsional dan ditentukan oleh *Pengembang/BP*. Jika terdapat kelebihan (surplus) dari pengoperasian *PP*, maka kelebihannya akan dikreditkan.
- 5.1.7. Kewajiban untuk melakukan pembayaran wajib terus dilakukan oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni Unit*, setiap saat selama masih memiliki unit, meskipun unit tersebut tidak dihuni/ditempati atau disewakan kepada pihak ketiga, maka tidak berarti kewajiban dan tanggung jawab telah berpindah tangan. Jika *Penghuni* tidak melakukan pembayaran, maka *Pemilik Unit* tetap bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran sebagai *Pemilik Unit* yang sah.
- 5.1.8. Security deposit
Pemilik dan/atau *Penghuni* wajib membayar security deposit untuk jasa utilitas, *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan* sebesar 3 (tiga) bulan, jika tidak membayar/terlambat membayar, maka security deposit akan dipotong dari pembayaran pemakaian berikut denda-dendanya.
- 5.1.9. *Service/jasa*
Service/jasa yang tersedia di dalam *Sub Properti*, antara lain ; room service, house keeping, butler service, valet concierge, bell captain, dll akan dikenakan biaya extra, yang belum termasuk kedalam *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan Sub Properti, Komplek* dan *PP*. Untuk kepastian terbaru akan dilakukan pengecekan dengan *BP*. Ketersediaan *service/jasa* tersebut harus dikonfirmasi terlebih dahulu dengan pihak *BP*.

5.2. **Ketentuan tentang Parkir dan halaman luar**

- a. Area parkir, jalan dan gedung parkir baik di dalam *Sub Properti, Sub Komplek* maupun di dalam *Komplek* bukan merupakan milik *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, tetapi milik *Pengembang*. *Pengembang* akan berupaya menyediakan fasilitas parkir kepada *Pemilik* dan/atau *Penghuni* sesuai yang diperjanjikan di dalam *Penegasan Pemesanan*, yang pemakaiannya diatur sepenuhnya oleh *Pengembang*. Area, jalan dan gedung parkir peruntukannya sewaktu-waktu dapat dirubah oleh *Pengembang* tanpa persetujuan tertulis apapun dari *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.
- b. *Pengembang* atau *BP* mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menunjuk jasa pengelolaan perparkiran manapun dan berhak pula untuk menentukan besarnya tarif parkir berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, serta menetapkan ketentuan perparkiran, dimana segala pendapatan perparkiran adalah hak *Pengembang*, kecuali dalam *Penegasan Pemesanan* dinyatakan secara spesifik jumlah unit lot parkir yang disediakan oleh *Pengembang* tanpa biaya sewa lot parkir.

- c. *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dilarang menginjak rumput, mencabut tanaman, memetik bunga, memotong pohon atau merusak tanaman yang ada di taman, termasuk yang dilarang dalam hal ini adalah menyuruh atau mengizinkan orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan tersebut, baik di dalam *Unit Sarusun* maupun di dalam *Komplek*. *BP* akan mengenakan sanksi bagi yang melakukan pengrusakan tanaman di dalam *Komplek*.

5.3. **Ketentuan tentang Tamu/Orang luar**

Pemilik dan/atau *Penghuni* wajib melaporkan setiap tamu yang akan menginap/bermalam di dalam *Unit Sarusun* kepada *PP* atau *BP* dalam waktu 1X24 jam, segala kerugian yang timbul akibat kelalaian tersebut sepenuhnya merupakan tanggungjawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Bila dipandang perlu karena menyangkut keamanan dan ketertiban, *BP* berwenang meminta keterangan kepada *Pemilik* dan/atau *Penghuni* mengenai tamunya serta mengadakan pemeriksaan secara seksama.

6. **PENGEMBANG, BP, PP**

6.1. **Acara/Event**

Pengembang berhak untuk melakukan acara penjualan (show unit, event sales office, leasing, construction office, akomodasi, dll) termasuk promosi marketing dan event-event (acara event, spanduk, umbul-umbul, flyers, signage, dll yang berkaitan dengan marketing) di dalam *Sub Properti*, termasuk pada *Bagian Bersama*, *Benda Bersama* dan *Tanah Bersama*, setelah pembangunan selesai dan dilakukan serah terima ke *Pemilik Unit* tanpa dikenakan biaya dan batas waktu oleh *Pemilik* dan *PP*, tetapi semua operational dan out of pocket ditanggung sendiri oleh *Pengembang*.

6.2. **Central Plant**

- 6.2.1. Central Plant merupakan pusat penyediaan seluruh jaringan utilitas, baik air, listrik, gas, TV kable, telepon, internet, dan lain-lain, yang disediakan untuk kepentingan seluruh *Penghuni* di dalam *Komplek*. Untuk itu beberapa hal yang perlu diketahui oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, antara lain :
 - 6.2.2. Sebelum apply utilitas ke dalam *Unit Sarusun*, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* harus menandatangani persetujuan perjanjian dan peraturan dengan pihak yang mengoperasikan atau yang menyediakan layanan serta berlaku bagi seluruh *Penghuni* di dalam *Komplek* dari waktu ke waktu.
 - 6.2.3. Sebelum dilakukan penyambungan utilitas, maka seluruh pembayaran utilitas dan pembayaran lainnya kepada *Pengembang* atau *BP/PP* di proyek lainnya yang dikembangkan oleh *Pengembang* harus sudah dilunasi, jika belum dilunasi, maka tidak akan dilakukan penyambungan.
 - 6.2.4. Jika dilakukan pemutusan karena kalalaian *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, maka akan dikenakan biaya penyambungan baru di kemudian dengan tarif yang ditentukan oleh penyedia jasa dari waktu ke waktu.
 - 6.2.5. Jika *Pemilik* dan/atau *Penghuni* pindah tempat tinggal atau alamat, maka perubahan alamat yang baru wajib dikirimkan ke *BP*, jika tidak dilakukan, maka bila terjadi tunggakan adalah resiko dan tanggungjawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni* kepada *BP* untuk melunasinya.
 - 6.2.6. Jika *BP* kurang dalam melakukan penagihan atau salah melakukan tagihan, maka akan ditagihkan pada bulan berikutnya dan tetap menjadi kewajiban *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, sebaliknya jika terjadi kelebihan penagihan, maka akan dikredit kembali ke dalam account *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.

- 6.2.7. Dalam hal supply utilitas mengalami gangguan karena faktor kemampuan Central Plan, seperti ; kecelakaan, cuaca, binatang dan lain-lain, yang berakibat daya supply bisa berubah-ubah dan dapat mengakibatkan kerusakan alat-alat pribadi yang membutuhkan listrik, maka diharapkan *Pemilik* dan/atau *Penghuni* secara pribadi menjaga dan menyiapkan back up energy supply dan seluruhnya menjadi tanggung jawab *Pemilik* dan/atau *Penghuni*.

6.3. Design/Renovasi Tambahan

Pengembang atau *BP* tidak bertanggung jawab atas kerusakan/kesalahan karena renovasi serta konstruksi tambahan dan tidak bertanggung jawab apabila mengakibatkan kerusakan, kehilangan, kecelakaan, kematian, dll.

6.4. Hak Pakai

- a. *Pengembang* berhak untuk setiap saat dan dikemudian hari untuk menambahkan, mengurangi, mencabut, merubah, dan mengesahkan Hak Pakai yang telah ada atau yang belum ada dengan pihak manapun tanpa persetujuan *Pemilik* dan/atau *Penghuni* dan *PP*.
- b. *Pengembang* dan/atau *BP* diberi hak dan wewenang penuh dan tidak dapat dicabut oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni* untuk mereview, menentukan dan merubah besarnya biaya *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan* disesuaikan dengan perubahan komponen biaya, seperti adanya kenaikan upah, terjadi inflasi dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi perubahan besarnya biaya *Iuran Pengelolaan*, *Iuran Dana Cadangan* dan Utilitas, juga diberi wewenang untuk menetapkan tanggal penagihan, tanggal jatuh tempo pembayaran dan denda keterlambatan pembayaran. Perubahan besarnya biaya *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan* efektif berlaku sejak tanggal pemberitahuan melalui surat pemberitahuan yang disampaikan oleh *BP* kepada para *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, sedangkan perubahan besarnya biaya Utilitas tergantung pada tanggal pemberitahuan keputusan yang diambil oleh Pemerintah.

6.5. Konstruksi Mixed Used

Pemilik dan/atau *Penghuni* mengetahui dan menyadari bahwa akan ada pelaksanaan konstruksi yang pembangunannya akan diselesaikan secara bertahap, dengan tidak ada kepastian waktu penyelesaian. serta jenis bangunan yang dapat dirubah/ditambah sewaktu-waktu oleh *Pengembang* tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada *Pemilik* dan/atau *Penghuni*. Sebagai akibat dari pelaksanaan konstruksi yang dilaksanakan secara bertahap tersebut, akan menyebabkan maupun mengakibatkan kemacetan lalu lintas, kebersihan jalanan, udara, suara dan visibilitas, banyak pekerja lalu lalang, perubahan arus jalan, getaran, sorotan sinar lampu, radiasi di dalam maupun di sekitar *Komplek*.

6.6. Lobby

Pada area Lobby, ada sebagian area yang bukan merupakan *Bagian Bersama*, tapi milik private dari *Pengembang* atau pihak lain yang menguasai berdasarkan Sertipikat atau gambar pertelaan yang dibuat *Pengembang*, selama belum dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, dimana area tersebut dapat dirubah peruntukannya, layoutnya dan akses keluar masuk dan dapat dikomersialkan untuk umum, penghasilan sepenuhnya menjadi hak dari pemilik area tersebut, tanpa diperlukan adanya izin dan biaya apapun, maupun mendapatkan izin keluar masuk barang, serta berlaku untuk selamanya.

6.7. BP berhak untuk mematikan secara sepihak sambungan utilitas, tanpa persetujuan/pemberitahuan terlebih dahulu, dalam hal :

- (i) *Pemilik* dan/atau *Penghuni* memblokir/menghalangi akses/ merusak/menutup secara permanen maupun sementara/modifikasi meteran utilitas yang tersedia pada *Unit Sarusun*.
- (ii) Tidak membayar security deposit, denda, biaya, iuran.
- (iii) Menggunakan utilitas secara illegal atau untuk kegiatan illegal yang melanggar peraturan pemerintah, *BP*, *Pengembang* yang dibuat/diterbitkan dari waktu ke waktu.

- (iv) Menggunakan utilitas unitnya untuk utilitas unit lain.
- (v) Mengalihkan utilitas unitnya ke pihak ketiga lain.
- (vi) Menggunakan utilitas dengan cara yang berbahaya.
- (vii) Menggunakan utilitas untuk keperluan lain dari yang sewajarnya.
- (viii) Meletakkan barang sembarangan yang bisa berakibat membahayakan utilitas.

6.8 Konstruksi Bangunan

Bangunan tidak ada yang sempurna (perfect), oleh karena itu jika terjadi kerusakan/defect dalam bangunan, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* wajib segera melaporkan kepada *BP* untuk dilakukan pengecekan dan mengambil keputusan setelah dilakukan pengecekan. Jika kerusakan/defect tidak segera dilaporkan kepada *BP*, maka ada kemungkinan *BP* akan gagal untuk mendapatkan klaim asuransi, yang berakibat biaya perbaikan yang diperlukan akan menjadi lebih besar.

6.9. Struktur Bangunan dan Dinding

BP berhak menunjuk Konsultan Struktur untuk kepentingan bersama dan dibiayai oleh *Pemilik* dan/atau *Penghuni*, jika akan dilakukan renovasi yang berdampak terhadap struktur bangunan. *Pengembang* atau *BP* tidak bertanggung jawab atas terjadinya kerusakan, kecelakaan, kematian, dll sebagai akibat dari pekerjaan renovasi yang melanggar struktur bangunan.

6.10. Polusi Suara dan Udara

Pemilik dan/atau *Penghuni* mengetahui dan menyadari bahwa polusi suara di dalam gedung bertingkat/rumah susun dan dalam kompleks pembangunan campuran (mixed use development) sangat susah diatasi/dihindari. Akan terjadi suara dari tetangga, atas, bawah, samping, luar gedung dan suara dari Mekanikal dan Elektrikal equipment dan dari jalanan, termasuk buka/tutup pintu orang jalan, pembersihan, suara lift, suara orang bicara, olah raga, mandi toilet di flush, fasilitas kolam renang, vakum cleaner, radio, TV, orang berlari/jalan/bicara, pesawat udara, airport, pabrik, jalan tol, gedung, komersial, festival, acara-acara, lampu sorotan, utilitas provider, getaran akibat konstruksi, dll. Juga akan ada suara dari toko-toko, komersial mal, hotel, ballroom, rumah sakit, dll, termasuk akan ada suara konstruksi dari pembangunan mixed use development yang masih belum selesai dibangun oleh *PENGEMBANG* ataupun renovasi. Untuk itu *Pengembang* atau *PP/BP* tidak bertanggung jawab atas polusi suara tersebut dan *Pemilik* dan/atau *Penghuni* tidak akan melakukan somasi/tuntutan/gugatan, mengganggu, menghentikan, melakukan demo. Demikian juga dalam hal ada polusi udara sebagai akibat konstruksi, sampah, bocoran, polusi udara pabrik, transportasi, dll

6.11. Pest Control

Pengembang atau *PP/BP* berhak untuk masuk ke dalam *Unit Pemilik* dan/atau *Penghuni* untuk melakukan pest control/pest eradication/infestation maintenance dan pada saat dilakukan pest control/pest eradication/infestation maintenance agar dapat dibersihkan, maka *Pemilik* dan/atau *Penghuni* bersedia untuk keluar sementara dari unit atau pindah sementara ke tempat lain atas biaya sendiri. Biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pest control/pest eradication/infestation maintenance dibayar oleh *PP/BP* yang diambil sebagai biaya *Iuran Pengelolaan*.

6.12. Pencahayaan Lampu

Pencahayaan lampu di teras adalah sesuai dengan kriteria dan desain dari *Pengembang* dan dikemudian hari akan ditentukan oleh *PP* dan/atau *BP*.

6.11. Perhimpunan Penghuni

Jika di dalam Komplek terdapat 2 atau lebih *PP*, maka antara *PP* yang satu dengan *PP* yang lain harus dapat saling bekerja sama dan saling menghargai, sehingga tidak menimbulkan perbedaan pendapat yang dapat mengganggu dan merugikan kehidupan diantara para *Penghuni*.

6.12. Ketentuan-ketentuan tentang *PP* :

-Setiap *Pemilik Unit* secara otomatis menjadi anggota dari *PP*. Keanggotaan tersebut berlaku seterusnya sampai dengan *Pemilik Unit* secara hukum sudah tidak memiliki/mengalihkan unitnya kepada pihak lain. Kepemilikan unit secara sah merupakan satu-satunya syarat untuk menjadi anggota *PP*.

-Keanggotaan *PP* tidak dapat dialihkan, dijual belikan, dijaminkan, diserahkan pada setiap saat dan hanya bisa dialihkan, dijual belikan, jika terjadi transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli dan balik nama *Sertipikat* kepada pihak lain dihadapan Notaris yang berwenang.

-Peralihan keanggotaan *PP* tidak sah/dilarang dan akan mengakibatkan batal dan tidak akan dicatat dan diakui dalam pembukuan *Pengembang* dan *PP/BP*.

-Hanya *Pengembang* atau *PP/BP* yang berhak mencatat pengalihan kepemilikan unit dalam pembukuannya.

-Keuangan dari *PP* wajib untuk dilakukan audit oleh Pihak Ketiga.

-Jika ada karyawan *PP* yang disomasi/digugat, maka *PP* yang bertanggung jawab secara keseluruhan atas karyawan tersebut.

6.13. Pengambilan Putusan

Pengambilan putusan di dalam rapat *PP*, didasarkan ketentuan quorum dengan suara lebih dari 50% dari *NPP* atau dalam hal quorum tidak dapat tercapai karena suatu sebab, maka *Pemilik* memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada *Pengembang* untuk mengatur proses pembentukan, tata cara dan aturan lain yang berkaitan dengan pembentukan *PP*. Sedangkan untuk kepentingan yang lain dengan memakai *NPP*, seperti penetapan *Iuran Pengelolaan* dan *Iuran Dana Cadangan*.