

BUKU PANDUAN TATA TERTIB HUNIAN



Cluster Barcelona, Perumahan Kota Wisata Cibubur

Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor

Telepon : 021-84936370

Email: pengurus@pesonabarcelona.com Website: www.pesonabarcelona.com

REV: 00

DAFTAR ISI

- BAB 1 : KETENTUAN UMUM
- 1.1. Maksud dan tujuan
 - 1.2. Pengertian
- BAB 2 : PERATURAN DAN KETENTUAN UMUM
- 2.1. Kebersihan, kerapihan dan keindahan
 - 2.2. Fungsi hunian dan lingkungan
 - 2.3. Bangunan dan kavling siap bangun
 - 2.4. Prosedur pindahan
 - 2.5. Pengalihan hak
 - 2.6. Kegiatan sosial, politik dan keagamaan
 - 2.7. Ketertiban umum
 - 2.8. Perbaikan
 - 2.9. Binatang peliharaan
 - 2.10. Kehilangan dan bencana
- BAB 3 : KEAMANAN LINGKUNGAN
- 3.1. Keamanan
 - 3.2. Jalan masuk cluster
 - 3.3. Lalu lintas
- BAB 4 : PEMBANGUNAN DAN RENOVASI
- 4.1. Persiapan bangunan dan renovasi
 - 4.2. Ketentuan tata ruang dan IMB
 - 4.2.1. Kebersihan
 - 4.2.2. Keamanan proyek
 - 4.2.3. Berm/bahu jalan/jalan
 - 4.2.4. Ketentuan lain
 - 4.3. Ketentuan pedoman disain dan pembangunan
- BAB 5 : KETENTUAN RUKUN TETANGGA (RT)
- 5.1. Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL)
 - 5.2. Tarif Iuran Pemeliharaan Lingkungan
 - 5.3. Cara pembayaran Iuran Pemeliharaan Lingkungan
 - 5.4. Sanksi keterlambatan pembayaran IPL
- BAB 6 : KEADAAN DARURAT
- BAB 7 : LAPORAN PERTANGGUNGJAWABAN
- BAB 8 : PENUTUP
- 8.1. Masa berlaku
 - 8.2. Perubahan
 - 8.3. Perselisihan

PERATURAN DAN TATA TERTIB RUKUN TETANGGA DI LINGKUNGAN CLUSTER BARCELONA – KOTA WISATA

BAB I KETENTUAN UMUM

1.1. MAKSUD DAN TUJUAN

- a. Untuk memberikan suatu pedoman dasar bagi warga (penghuni dan pemilik) atas perencanaan, pelaksanaan serta pengawasan dan pengendalian pengelolaan lingkungan di kawasan Cluster Barcelona.
- b. Untuk memberikan keserasian dan keseimbangan lingkungan bagi penghuni di kawasan Cluster Barcelona.
- c. Untuk memberikan perwujudan pemanfaatan tata ruang yang sejalan dengan tujuan dan kebijaksanaan pembangunan kawasan Cluster Barcelona.
- d. Untuk menciptakan suatu tatanan lingkungan yang aman, nyaman, dan tertib.

1.2. PENGERTIAN

Istilah-istilah yang digunakan di dalam tata tertib ini secara tegas diartikan dan dijelaskan sebagaimana tersebut dibawah ini:

- a. Kawasan Cluster Barcelona adalah area atau lingkungan yang di peruntukkan dan dipergunakan sebagai suatu kawasan perumahan berupa hunian tempat tinggal beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Kota Wisata, Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
- b. Rukun Tetangga (untuk selanjutnya disingkat RT) atau sebutan lainnya adalah lembaga yang dibentuk melalui musyawarah masyarakat setempat dalam rangka pelayanan pemerintahan dan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh Pemerintah Desa atau Kepala Desa.
- c. Pengurus RT adalah Pengurus yang dibentuk atas kesepakatan warga Cluster Barcelona dan diangkat oleh Pemerintah Desa atau Kepala Desa Ciangsana dengan masa tugas selama 5 (lima) tahun atau menurut ketentuan lain sesuai kesepakatan warga, yang bertugas mengelola kawasan Cluster Barcelona dan mempunyai hak untuk mengatur pengelolaan lingkungan dan menunjuk orang/pihak lain atau badan hukum untuk melakukan penataan dan pemeliharaan lingkungan hunian kawasan Cluster Barcelona.
- d. Pemilik adalah orang atau badan hukum yang berdasarkan hukum adalah pihak yang memiliki tanah dan bangunan dan atau kavling siap bangun di kawasan Cluster Barcelona.
- e. Warga adalah setiap orang, keluarga atau badan hukum selaku pemilik yang menghuni hunian dan atau orang yang menerima hak dan kuasa dari pemilik, untuk tinggal dan menetap serta melakukan aktifitas di dalam kawasan Cluster Barcelona,

- baik untuk yang bertempat tinggal dalam waktu tertentu (sementara) maupun untuk yang menetap.
- f. Hunian adalah rumah yang ditempati oleh penghuni yang peruntukannya bukan untuk kegiatan yang bersifat komersial / non hunian
 - g. Lingkungan adalah area/kawasan tempat tinggal yang mencakup rumah serta segala sesuatu yang ada di sekitar area/kawasan yang ditempati oleh penghuni, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.
 - h. Batas kepemilikan adalah batas-batas tanah yang telah disepakati antara pihak Kota Wisata dan pihak pembeli pada saat terjadinya transaksi jual beli, atau batas yang telah ditetapkan dan tercantum di dalam surat ukur yang dikeluarkan/disahkan oleh Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) setempat.
 - i. Kavling siap bangun adalah sebidang tanah yang siap untuk dilakukan pembangunan sesuai dengan site plan dan peruntukannya.
 - j. Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh pemilik atau penghuni kepada pihak Pengurus, sehubungan dengan penggunaan dan pemanfaatan fasilitas lingkungan, keamanan, dan kebersihan.
 - k. Utilitas adalah saluran air bersih, drainase, lampu penerangan jalan, jaringan listrik, dan saluran telekomunikasi yang dipergunakan untuk kepentingan umum di kawasan Cluster Barcelona.
 - l. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah suatu bentuk surat perijinan yang dikeluarkan oleh kantor dinas bangunan pemerintah daerah kepada perorangan atau badan hukum sehubungan dengan adanya kegiatan seperti membangun, merubah, mengganti seluruh atau sebagian serta memperluas bangunan.
 - m. Pelanggaran adalah suatu tindakan/perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh pemilik/penghuni terhadap ketentuan atau peraturan yang telah ditetapkan oleh Pengurus RT, Pemerintah Daerah, maupun Undang-Undang yang berlaku.
 - n. 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, huru hara, wabah penyakit, dan perang yang terjadi sehingga menimbulkan gangguan dan hambatan bagi setiap orang dalam menjalankan kegiatan, kewajiban maupun mendapatkan haknya.

BAB 2

PERATURAN DAN KETENTUAN UMUM

2.1. KEBERSIHAN, KERAPIHAN DAN KEINDAHAN

- a. Setiap penghuni harus menjaga dan memelihara kebersihan serta kerapihan halaman rumah, walaupun rumah tersebut belum dihuni, dengan beban biaya sendiri.
- b. Sampah harus dibuang/ditempatkan di tempat sampah (tong sampah). Sampah yang diangkut oleh petugas kebersihan adalah sampah yang berasal dari hasil rumah tangga dan tidak termasuk sampah dari tanaman milik pribadi penghuni, material hasil renovasi ataupun pembangunan rumah.
- c. Penghuni tidak diperkenankan membuang sampah rumahtangga ke dalam tong sampah milik penghuni lain atau fasilitas umum.

- d. Penghuni tidak diperkenankan melakukan sesuatu yang dapat menimbulkan polusi: debu, asap, bau yang menyengat atau tidak sedap, membakar sampah dalam bentuk apapun (SK. Menteri Lingkungan Hidup No. 50/MENLH/11/1996 Tanggal 25 Nopember 1996).
- e. Penghuni dilarang menebang/merusak pohon yang ditanam oleh Rukun Tetangga (RT) dan atau menanam pohon pada fasilitas Umum yang telah ada seperti taman cluster, berm, talud, bahu jalan tanpa seijin dan persetujuan dari Pengurus Rukun Tetangga (RT).
- f. Rukun Tetangga (RT) berhak untuk menebang dan membongkar tanaman/pohon yang telah ditanam oleh penghuni apabila tanaman/pohon tersebut bermasalah dengan kepentingan lingkungan .
- g. Perawatan pohon yang berada di fasilitas umum dan kebersihan fasilitas umum menjadi tanggung jawab dari Rukun Tetangga (RT).
- h. Perawatan pohon dan tanaman yang berada di fasilitas umum di depan halaman penghuni (batas antara halaman rumah dengan berm jalan) menjadi tanggung jawab penghuni, dan Rukun Tetangga (RT) hanya bertanggung jawab atas kebersihan (rontokan daun) dari pohon yang ada di dalam fasilitas umum tersebut.
- i. Sampah dari tanaman milik pribadi penghuni, sampah renovasi atau pembangunan rumah menjadi tanggung jawab penghuni dan dilarang dibuang di dalam kavling siap bangun atau fasilitas umum.
- j. Penghuni tidak diperkenankan membuat tempat penampungan sampah di area kavling siap bangun atau fasilitas umum yang ada.
- k. Penghuni wajib mengizinkan apabila di area fasilitas umum di depan halaman penghuni akan diadakan penggalian (jaringan kabel, dll) dibawah koordinasi Pengurus Rukun Tetangga (RT) yang tujuannya untuk kepentingan bersama para penghuni (warga).
- l. Penghuni dilarang memasang papan reklame (billboard/spanduk) untuk kepentingan profesi atau usahanya atau bentuk-bentuk promosi lainnya.
- m. Rukun Tetangga (RT) secara bersama-sama dengan aparat terkait berhak untuk membongkar dan menurunkan reklame atau bangunan reklame, spanduk atau sejenisnya apabila penghuni telah melanggar ketentuan dari pasal. 2.1.1.
- n. Dalam hal penjualan rumah/kavling, pemasangan papan agen property harus mendapatkan izin dari Rukun Tetangga (RT) dengan ketentuan sbb:
 - 1. *Pemasangan informasi/spanduk agen property tentang sewa/jual property hanya diizinkan dipasang di dalam area property yang dimaksud, dan tidak diizinkan dipasang di: pohon/rumput taman/rumput berm/bahu jalan.*
 - 2. *Ijin pemasangan informasi/spanduk agen property diberikan setelah perusahaan agen property/individu melunasi biaya kontribusi lingkungan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu Rupiah) per properti kepada RukunTetangga (RT).*
 - 3. *Pelanggaran atas ketentuan peraturan tata tertib ini akan dilakukan penertiban informasi/spanduk agen property.*
- o. Untuk menjaga estetika (keindahan) setiap penghuni tidak diijinkan untuk menjemur/menggantung pakaian/bantal/guling/kasur/lap pel di kavling siap bangun, area fasilitas umum, halaman depan hunian dan car port, muka jendela, balkon ataupun di sekitar atap hunian yang dapat terlihat dari arah muka hunian.
- p. Penghuni dilarang menaruh barang-barang milik pribadi di luar batas kepemilikan

- q. Di daerah hunian yang belum tersedia jaringan kabel TV, pemasangan antena TV hanya dibenarkan di halaman belakang hunian yang tidak mengganggu estetika lingkungan dan tidak mengganggu tetangga.

2.2. FUNGSI HUNIAN DAN LINGKUNGAN

- a. Hunian harus dipergunakan hanya sebagai tempat tinggal (rumah tinggal) sesuai dengan ketentuan Undang Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman.
- b. Penghuni tidak diperbolehkan menggunakan hunian dan lingkungan sebagai tempat perjudian, mabuk-mabukan, prostitusi, transaksi narkoba, atau segala macam perbuatan yang melanggar hukum atau peraturan pemerintah atau kesusilaan dan ketertiban umum.
- c. Hunian tidak diperkenankan untuk digunakan sebagai tempat penyimpanan barang atau gudang tempat menyimpan bahan-bahan yang mudah terbakar dan meledak, seperti petasan, bensin, minyak tanah, pelumas, gas dan lain-lain (PP No. 18 Tahun 1999 Tanggal 27 Nopember 1999).
- d. Pihak Rukun Tetangga (RT) secara bersama-sama dengan aparat keamanan dan aparat pemerintah berhak melakukan:
 - 1. *Pembongkaran bangunan apabila terdapat pelanggaran ketentuan yang telah ditetapkan dan disetujui oleh instansi pemerintah yang berwenang atau Rukun Tetangga (RT), apabila telah melanggar ketentuan pasal 2.2 butir a dan b.*
 - 2. *Pemberhentian kegiatan dan pengenaan denda yang besarnya 10 (sepuluh) kali dari tarif IPL hunian yang bersangkutan untuk setiap pelanggaran terhadap pasal 2.2 butir a, b dan c.*
 - 3. *Melaporkan kepada pihak kepolisian apabila didapati telah melanggar pasal. 2.2.c.*

2.3. BANGUNAN DAN KAVLING SIAP BANGUN

- a. Penghuni tidak diperbolehkan mengubah (menambah atau mengurangi) desain luar (tampak depan dan samping).
- b. Untuk hunian tanpa pagar, penghuni tidak diperbolehkan membuat pagar dan atau pembatas pada sisi depan batas kavling-nya.
- c. Penghuni tidak diperbolehkan mengubah fasilitas umum yang ada seperti taman lingkungan, badan jalan, berm jalan, kanstin jalan, pohon peneduh, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih, dan bangunan umum.
- d. Untuk pasal 2.3.a, 2.3.b, dan 2.3.c tersebut di atas dikecualikan apabila ada persetujuan dari Rukun Tetangga (RT).
- e. Pemilik/penghuni tidak diperkenankan membuat pagar sekeliling tanah kavling, kecuali untuk kepentingan pembangunan rumah yang sifatnya sementara.

2.4. PROSEDUR PINDAHAN

Sebelum penghuni akan pindah ke dalam maupun ke luar kawasan Cluster Barcelona, maka penghuni wajib melapor terlebih dahulu kepada Ketua RT.

- a. Rukun Tetangga (RT) akan melakukan koordinasi dengan petugas sekuriti/keamanan lingkungan untuk memberikan bantuan pengawasan pada saat masuk atau saat keluar rumah (pindahan).
- b. Rukun Tetangga (RT) tidak bertanggung jawab atas kuli-kuli pengangkut barang, namun demikian sekuriti/keamanan akan berusaha untuk membatasi dan membantu mengawasi tindakan para kuli angkut tersebut.
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai proses pindah rumah adalah sbb:
 1. *Penghuni yang akan pindah keluar kawasan Cluster Barcelona diwajibkan melaporkan kepindahannya kepada ketua RT untuk mendapatkan surat ijin keluar barang dengan melampirkan bukti pelunasan pembayaran IPL sampai dengan bulan terakhir, dan menyampaikan alamat tujuan pindah dan nomor telepon yang dapat dihubungi.*
 2. *Penghuni yang akan pindah masuk ke dalam kawasan Cluster Barcelona diwajibkan melaporkan diri kepada ketua RT untuk mendapatkan surat ijin masuk barang dengan melampirkan data-data diri: KTP kepala keluarga, KK, bukti pelunasan pembayaran IPL hingga bulan berjalan.*
 3. *Rukun Tetangga (RT) dibantu petugas keamanan berhak untuk mencegah pengeluaran/pemasukan barang dari/ke Cluster Barcelona bagi penghuni yang tidak dapat menunjukkan surat keluar/masuk barang.*

2.5. PENGALIHAN HAK

- a. Pemilik/penghuni kavling, atau rumah wajib melapor kepada Rukun Tetangga (RT) mengenai rencana pengalihan hak.
- b. Pemilik/penghuni berkewajiban untuk melunasi Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) sebelum melakukan transaksi pengalihan hak (menjual, menyewakan, meminjamkan).
- c. Pemilik/penghuni berkewajiban memberitahukan kepada pembeli/penyewa/peminjam untuk mentaati tata tertib ini.

2.6. KEGIATAN SOSIAL, POLITIK, DAN KEAGAMAAN

- a. Penghuni rumah yang hendak menyelenggarakan kegiatan yang melibatkan lebih dari 10 (sepuluh) peserta, atau kegiatan lainnya yang dapat mengganggu ketentraman para penghuni lainnya atau yang akan menggunakan sarana lingkungan milik umum, harus melapor kepada Ketua RT selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sebelum kegiatan dimulai, tanpa mengurangi kewajiban penghuni untuk mendapatkan izin dari pihak-pihak lain yang berwenang/berwajib jika diperlukan.
- b. Penghuni wajib meminta izin kepada Rukun Tetangga (RT) yang diatur sebagai berikut:
 1. Penghuni membuat permohonan izin kegiatan yang mencakup:

- i. Nama penanggungjawab kegiatan
 - ii. Jadwal kegiatan
 - iii. Lokasi kegiatan
 - iv. Jenis kegiatan
 - v. Perkiraan jumlah peserta
2. Penghuni meminta izin dan tandatangan kepada tetangga bersebelahan, samping kiri-kanan, depan-belakang hunian.
3. Penghuni menyampaikan permohonan izin ke RukunTetangga (RT) dengan melampirkan bukti izin dari tetangga bersebelahan.
- c. Rukun Tetangga (RT) berhak melarang dan membubarkan segala kegiatan penghuni atau para penghuni yang dapat memancing konflik “SARA” (suku, agama, ras, dan antar golongan) dan selanjutnya akan diserahkan penanganannya kepada pihak yang berwajib.
- d. Kegiatan politik yang tidak sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku atau yang tidak mendapatkan izin dari aparat pemerintah yang berwenang dalam segala bentuknya sama sekali dilarang di kawasan Cluster Barcelona. Apabila hal itu terjadi, petugas keamanan akan melakukan tindakan pengamanan sementara dan selanjutnya akan diserahkan kepada pihak yang berwajib.
- e. Rukun Tetangga (RT) berhak menghentikan dan membubarkan kegiatan yang dilarang, tidak berizin, melanggar pasal 2.5 butir c atau d. Selanjutnya menyerahkan kasus pelanggaran tersebut kepada pihak yang berwajib dan memprosesnya secara hukum yang berlaku

2.7. KETERTIBAN UMUM

- a. Penghuni atau tamu penghuni tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan yang menimbulkan gangguan terhadap lingkungan, antara lain yang menimbulkan bau menyengat atau tidak sedap, membuang sampah sembarangan, membakar sampah, membuat suara gaduh, mengadakan aktifitas yang mengganggu tetangga, dan parkir kendaraan yang menghalangi kendaraan penghuni lain untuk keluar/masuk hunian.
- b. Dilarang melakukan kegiatan yang mengganggu ketenangan umum seperti pesta dengan musik yang keras dan menimbulkan kegaduhan.
- c. Penghuni atau tamu penghuni tidak diperkenankan menyimpan benda-benda terlarang dan bahan-bahan yang sifatnya mudah meledak/terbakar.
- d. Setiap bentuk perbuatan yang disengaja maupun karena kelalaian yang dapat mengganggu lingkungan ataupun penghuni lainnya dianggap sebagai gangguan dan pelanggaran terhadap tata tertib.

2.8. PERBAIKAN

- a. Penghuni atau tamu penghuni wajib membiayai perbaikan atas kerusakan pada sarana dan prasarana umum: jalan, taman, pohon, sanitasi dan lain-lainnya yang disebabkan kelalaian/kesengajaan penghuni atau tamu penghuni.

- b. Apabila penghuni dan tamu penghuni yang tidak dapat memperbaiki sendiri kerusakan sebagaimana dimaksud pada butir 2.7.a diatas, maka Rukun Tetangga (RT) akan menunjuk pihak yang akan melakukan perbaikan tersebut. Seluruh biayanya menjadi tanggung jawab penghuni atau tamu penghuni.
- c. Prosedur penyelesaian perbaikan kerusakan akan diatur sbb:
 1. *Petugas pengamanan lingkungan akan mendata dan membuat berita acara yang ditandatangani oleh penghuni bersama petugas pengamanan tentang kerusakan pada sarana prasarana yang disebabkan oleh kelalaian penghuni/tamu penghuni yang mencantumkan:*
 - *Jenis kerusakan*
 - *Rencana/Jadwal perbaikan*
 - *Kesepakatan pergantian biaya perbaikan oleh penghuni manakalah kerusakan diperbaiki oleh petugas yang ditunjuk Rukun Tetangga (RT).*
 - *Pelaksanaan perbaikan paling lambat 30 hari kerja setelah hari kejadian kerusakan.*

2.9. BINATANG PELIHARAAN

- a. Penghuni yang memiliki hewan peliharaan wajib untuk tidak membiarkan hewan peliharaannya berkeliaraan sendiri tanpa pendampingan yang dapat mengganggu atau membahayakan penghuni lain dan masyarakat sekitarnya, atau membuang kotoran di sembarang tempat.
- b. Pemilik hewan yang hewan peliharaannya membuang kotoran di fasilitas umum seperti di taman cluster, badan jalan, berm jalan, kanstin jalan, halaman hunian penghuni lain dan kavling siap bangun wajib untuk memungut kotoran hewannya dan membuang di tempat sampah milik sendiri.
- c. Rukun Tetangga (RT) tidak bertanggung jawab atas keselamatan hewan-hewan milik penghuni yang berkeliaran sendiri tanpa pendampingan.
- d. Penghuni yang memiliki hewan peliharaan wajib memelihara kesehatan dan memvaksinasi hewan peliharaan tersebut.
- e. Penghuni yang memiliki hewan peliharaan wajib memberi tanda pengenalan/peneng pada hewan peliharaannya.
- f. Penghuni yang memiliki hewan peliharaan wajib menanggung segala kerugian dan biaya yang timbul yang diakibatkan oleh hewan peliharaan tersebut.
- g. Penghuni dilarang memelihara atau berternak hewan di lingkungan hunian yang bertujuan untuk diperjualbelikan.
- h. Hewan yang berkeliaran tanpa pendampingan akan ditangkap dan diserahkan ke pemiliknya, dan apabila berpotensi mengganggu lingkungan akan diserahkan ke rumah penampungan hewan.
- i. Pengurus RT berhak untuk menyampaikan keberatan atau keluhan warga yang disebabkan perilaku hewan peliharaan kepada pemilik hewan. Apabila tidak tercapai kesepakatan, maka Pengurus RT berhak untuk memutuskan langkah-langkah penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan seluruh warga.

2.10. KEHILANGAN DAN BENCANA

- a. Rukun Tetangga (RT) tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan atau kerusakan atau musnahnya harta benda milik penghuni yang disebabkan oleh pencurian, perampokan, huru-hara, kebakaran, banjir, dan bencana alam lainnya.
- b. Penghuni sangat dianjurkan untuk memiliki APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dan mengasuransikan bangunan dan benda berharga miliknya.
- c. Jika dirasa perlu, penghuni disarankan untuk memasang alat-alat keamanan di dalam rumah seperti teralis, sistem alarm, dan kamera CCTV.

BAB 3 KEAMANAN LINGKUNGAN

3.1. KEAMANAN

- a. Keamanan merupakan tanggung jawab bersama seluruh Penghuni. Rukun Tetangga (RT) akan menyediakan petugas satuan pengamanan yang bertugas selama 24 jam, dengan sistem pengamanan lingkungan terpadu untuk seluruh kawasan yang berkoordinasi dengan aparat kepolisian.
- b. Untuk menghindari segala resiko yang terjadi terhadap hunian maupun dengan isinya, maka pada saat hunian ditinggalkan dalam keadaan kosong tanpa penghuni, pintu-pintu dan jendela hunian harus dalam keadaan terkunci. Begitu pula setiap kendaraan penghuni atau tamu penghuni harus dalam keadaan terkunci dan bila perlu diberikan kunci ganda bila ditinggalkan pemilik/pengendaranya.
- c. Untuk tujuan pengamanan, bila diperlukan petugas pengamanan berhak untuk memeriksa isi setiap kendaraan yang masuk atau keluar kawasan hunian.
- d. Rukun Tetangga (RT) sama sekali tidak bertanggung jawab atas kehilangan, dan kerusakan benda-benda milik penghuni maupun tamu penghuni.
- e. Apabila penghuni akan meninggalkan hunian dalam keadaan kosong dalam satu malam atau lebih untuk satu keperluan, maka penghuni dihimbau untuk memberitahukan kepada petugas keamanan setempat.

3.2. JALAN MASUK CLUSTER

- a. Untuk kenyamanan, maka penghuni harus menyerahkan formulir rencana pindah dan formulir permohonan permintaan kartu tanda masuk kepada Rukun Tetangga (RT) dan penghuni akan diberikan stiker pengenalan atau kartu tanda pengenalan untuk kendaraan melalui permintaan tertulis kepada Rukun Tetangga (RT).
- b. Untuk menuju kawasan hunian, petugas keamanan akan memeriksa semua tamu/penghuni yang tidak memiliki stiker atau kartu tanda pengenalan.
- c. Kepada tamu atau penghuni yang tidak memiliki stiker atau kartu tanda cluster akan diminta untuk meninggalkan kartu pengenalan/identitas (KTP/SIM/paspor) yang masih berlaku kepada petugas di gerbang cluster sebelum memasuki kawasan hunian.

- d. Petugas keamanan berhak dan wajib melarang pedagang keliling dan kuli angkut untuk memasuki kawasan hunian.
- e. Petugas keamanan berhak dan wajib melarang ojek mangkal di dalam maupun di depan cluster.
- f. Petugas keamanan berhak menolak kendaraan material yang akan menuju lokasi pembangunan/renovasi yang belum mendapat ijin pelaksanaan pembangunan dan renovasi dari Rukun Tetangga (RT).
- g. Jenis kendaraan angkutan yang bermuatan lebih dari 4 (empat) ton diperbolehkan memasuki kawasan hunian apabila telah mendapat ijin dari Rukun Tetangga (RT).
- h. Jalur kendaraan material akan ditetapkan oleh Rukun Tetangga (RT).

3.3. LALU LINTAS

- a. Penghuni atau tamu penghuni harus mentaati semua rambu-rambu lalu lintas yang terdapat di kawasan hunian.
- b. Batas kecepatan maksimum dalam kawasan hunian Cluster Barcelona sesuai dengan rambu-rambu yang terpasang, apabila tidak ada rambu-rambu maka kecepatan maksimum adalah 20 km/jam.
- c. Rukun Tetangga (RT) melalui petugas keamanan (satpam) dapat mengamankan sementara kendaraan yang diduga dan atau telah melakukan pelanggaran terhadap tata tertib lalu lintas di kawasan Cluster Barcelona.
- d. Apabila didapati adanya kerusakan lingkungan, hunian, atau kendaraan milik penghuni lain yang diakibatkan oleh kelalaian berkendara, maka penahanan yang dimaksud dapat dilakukan sampai dengan adanya perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan.
- e. Perbaikan atas kerusakan yang terjadi di kawasan hunian pada fasilitas umum seperti taman, papan petunjuk arah, tiang PJU dan sebagainya yang disebabkan oleh penghuni atau tamu penghuni karena kelalaian berkendara akan menjadi tanggung jawab penghuni atau tamu penghuni.
- f. Setiap kendaraan penghuni atau tamu penghuni yang parkir di kawasan hunian tidak diperbolehkan menghalangi jalan masuk ke unit hunian lainnya (tetangga), kecuali sudah mendapatkan ijin dari penghuni yang bersangkutan.
- g. Kendaraan penghuni harus diparkir di garasi/carport/halaman depan unit huniannya.

BAB 4 PEMBANGUNAN DAN RENOVASI

4.1. PERSIAPAN BANGUNAN DAN RENOVASI

- a. Pemilik kavling/hunian harus mengajukan ijin pembangunan atau renovasi kepada Rukun Tetangga (RT) tentang rencana pembangunan huniannya.
- b. Pembangunan atau renovasi hunian harus terlebih dahulu mendapatkan ijin dari tetangga sebelah kiri, kanan, depan dan belakang huniannya.
- c. Untuk struktur dan kontruksi bangunan harus memperhitungkan stabilitas dan karakteristik tanah yang mendukung bangunan dan atau bangunan tambahan

- (khusus renovasi) tersebut. Segala akibat yang timbul dari kelalaian terhadap struktur dan konstruksi bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemilik hunian.
- d. Pemilik harus mengajukan permohonan pengukuran ulang serta pengecekan pekerjaan pondasi dan pagar agar tidak terjadi penyimpangan di lapangan (melebihi batas kepemilikan).
 - e. Bila pembangunan atau renovasi yang dilakukan cukup besar maka pemilik rumah diwajibkan untuk mengkonsultasikan desain dan struktur bangunan kepada tenaga ahli konstruksi (struktur) dan geoteknik yang bersertifikat.
 - f. Apabila kondisi kavling yang dibangun ada terdapat perbedaan level dengan kavling yang berdekatan, diwajibkan untuk menjaga perbedaan elevasi tersebut dengan struktur yang memenuhi syarat.
 - g. Untuk pembangunan/perluasan bangunan, pemilik harus mendapatkan ijin mendirikan bangunan (IMB) dan atau IMB tambahan dari Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman Kabupaten Bogor, sebelum pelaksanaan pembangunan dan atau perluasan bangunan.
 - h. Pemilik rumah/kavling yang akan melaksanakan pembangunan harus menyerahkan uang jaminan (deposit) kepada Rukun Tetangga (RT) dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. *Deposit sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk renovasi tambah ruang.*
 2. *Deposit sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembangunan baru.*
 3. *Deposit akan dikembalikan paling lambat 5 hari kerja setelah penghuni/pemilik kavling melaporkan selesainya pembangunan/renovasi dan setelah dinyatakan selesai (clear) oleh petugas yang ditunjuk oleh RT, dengan mempertimbangkan tidak adanya sampah sisa pembangunan yang ditinggalkan, memperbaiki sarana prasarana umum dan atau hunian lain yang mengalami kerusakan akibat kegiatan pembangunan/renovasi.*
 4. *Akan dilakukan pemotongan deposit manakala ditemukan sampah sisa pembangunan yang perlu dilakukan pembersihan dan atau perbaikan kerusakan sarana prasarana umum dan atau hunian lain. Jumlah pemotongan deposit ditentukan oleh nilai biaya pengerjaan ditambah denda kelalaian penghuni sebesar 25% dari nilai biaya pengerjaan.*
 - i. Rukun Tetangga (RT) akan menerbitkan izin pelaksanaan pekerjaan pembangunan baru atau renovasi setelah menerima seluruh kelengkapan persyaratan.
 - j. Pemilik rumah/kavling yang melaksanakan pekerjaan pembangunan/renovasi tanpa ijin dari Rukun Tetangga (RT) akan dikenakan denda masing masing sebesar Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) untuk pembangunan baru dan Rp. 9.000.000,- (Sembilan Juta Rupiah) untuk renovasi, dan petugas RT berhak untuk menghentikan proses pembangunan/renovasi sampai diterbitkannya ijin.

4.2. KETENTUAN TATA RUANG DAN IMB

- a. Pelaksanaan pembangunan/renovasi harus sesuai dengan IMB / IMB tambahan dan rencana gambar yang telah disetujui oleh Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman Kabupaten Bogor.

- b. Bila dalam pelaksanaan pembangunan/renovasi ada perubahan ataupun penambahan elemen atas desain bangunan yang berpengaruh terhadap tampak bangunan harus mendapat persetujuan kembali dari Rukun Tetangga (RT) serta Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman Kabupaten Bogor.
- c. IMB/IMB tambahan harus diperbaharui paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum izin pelaksanaan pembangunan dan renovasi berakhir.

4.2.1. KEBERSIHAN

- a. Pemilik dan atau kontraktor wajib menjaga kebersihan sekitar lokasi, mencegah dan bertanggungjawab sepenuhnya atas kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan pada jalan, berm, saluran air, kanstin, pohon-pohon di sekitar lokasi yang dibangun.
- b. Pemilik dan atau kontraktor tidak diperbolehkan menempatkan atau menyimpan bahan bangunan di atas berm, saluran air, kavling yang bukan miliknya, taman, serta prasarana umum lainnya.
- c. Pemilik dan atau kontraktor wajib memberitahukan posisi bedeng, air kerja, listrik kerja (genset), gudang material serta membuat MCK (mandi, cuci, kakus) tertutup di areal sendiri.
- d. Selama masa pembangunan pemilik dan atau kontraktor wajib memasang pagar seng di batas kepemilikannya dan dibuka setelah pembangunan fisik 90% selesai.
- e. Puing-puing sisa pekerjaan pembangunan/renovasi harus ditumpuk di dalam areal proyek dan tidak diperbolehkan melewati batas kavling tetangga, berm dan badan jalan dan tidak diperlakukan sebagai sampah rumah tangga.
- f. Pembuangan puing menjadi tanggung jawab pemilik kavling. Puing yang volumenya sudah melebihi 1m³ (satu meter kubik) jika dalam waktu 3 (tiga) hari tidak dibuang, maka Rukun Tetangga (RT) akan memberikan teguran tertulis. Jika dalam waktu 1 (satu) hari kemudian belum juga dibuang, maka Rukun Tetangga (RT) akan langsung membuangnya dengan biaya yang ditanggung pemilik kavling dengan cara pemotongan dari deposit pembangunan.
- g. Kendaraan yang membawa bahan bangunan harus menggunakan jalan yang ditentukan Rukun Tetangga (RT) dan tidak diperbolehkan mengganggu kelancaran lalu lintas. Berat kendaraan pengangkut tidak boleh lebih dari 4 ton.
- h. Rukun Tetangga (RT) berhak untuk mengangkut dan mentertibkan barang atau sisa barang dan material bangunan yang terdapat di sisi atau bahu jalan dan atau berada di luar batas kepemilikan.

4.2.2. KEAMANAN PROYEK

- a. Pemilik dan atau kontraktor bertanggung jawab atas keamanan di lokasi masing-masing selama masa pembangunan dan atau renovasi atas beban biaya sendiri.
- b. Pemilik dan atau kontraktor dilarang membuat bunyi/suara gaduh diluar jam kerja yang diijinkan yaitu pukul 08.00 WIB s/d 17.00 WIB, apabila diperlukankerja lembur harus ada persetujuan dari tetangga dan pengurus lingkungan.

- c. Pemilik dan atau kontraktor wajib untuk melaporkan jumlah, nama pekerja dan meninggalkan copy KTP masing-masing pekerjanya kepada petugas keamanan (security). Pekerja tidak diperbolehkan menginap di lokasi proyek.
- d. Rukun Tetangga (RT) tidak bertanggung jawab atas kuli-kuli pengangkut barang. Namun demikian Rukun Tetangga (RT) melalui petugas keamanan akan berusaha membatasi dan membantu mengawasi tindakan serta ruang gerak para kuli tersebut.

4.2.3. BERM/BAHU JALAN/JALAN

- a. Pemilik tidak diperkenankan membuat/menambah jalan akses masuk menuju rumah/kavling.
- b. Pemilik tidak diperbolehkan untuk menggunakan berm/bahu jalan/ jalan untuk:
 - Meletakkan material/bahan bangunan
 - Meletakkan puing dan tanah
 - Tempat kerja
- c. Pengadukan material tidak boleh dilakukan di berm/bahu jalan/jalan, tetapi harus dilakukan di dalam halaman rumah/kavling yang sedang dibangun/renovasi.

4.2.4. KETENTUAN LAIN

- a. Untuk memudahkan pengendalian dan pengawasan, setiap proyek yang dibangun atau direnovasi agar 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 kontruksi menjadi tanggung jawab pemilik
- d. Proyek pekerjaan yang berhenti di tengah jalan/terbengkalai dan tidak selesai sesuai dengan tanggal ijin dalam surat IMB yang dikeluarkan, maka proyek tersebut harus ditutup kembali dengan rapi.

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. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah perbandingan besarnya luas dasar bangunan maksimum yang boleh dibangun pada kavling terhadap luas tanah kavling yang diberikan . Besarnya KDB berbeda menurut lokasi, bentuk dan luas kavling.
- c. Koefisien Luas Bangunan (KLB) adalah perbandingan besarnya luas seluruh lantai bangunan maksimum yang boleh dibangun terhadap luas tanah kavling. Rasio KLB berbeda menurut lokasi, bentuk dan luas kavlingnya.
- 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 di depan kavling sampai ke titik tertinggi dari bangunan.
- e. Pembangunan pergola di depan hunian dapat diijinkan.
 - f. Jalan masuk kendaraan (*driveway*): Pemilik dan atau penghuni dilarang mengubah jalan masuk tersebut tanpa seijin tertulis dari Rukun Tetangga (RT).
 - g. Untuk kawasan hunian yang berkonsep tanpa pagar, pemilik/penghuni tidak diperkenankan membangun pagar pembatas, sedangkan untuk kawasan yang berkonsep pagar, pemilik/penghuni diperbolehkan membangun pagar pembatas dengan mengacu pada:
 1. Yang dimaksud dengan pagar pembatas tetangga sebelah hunian adalah dinding/pagar pemisah antara rumah hunian bersebelahan kiri-kanan tidak melebihi ketinggian 30 cm dari permukaan lantai (khususnya kawasan hunian di dalam cluster yang tidak didesain mempunyai pagar pembatas).
 2. Pagar pembatas yang bersebelahan dengan tetangga di belakang rumah harus mempertimbangkan struktur pondasi dan resiko keamanan bagi tetangga di belakang rumah.
 3. Ketinggian dinding/pagar pembatas di belakang rumah yang bersebelahan dengan tetangga dibuat berdasarkan ketentuan tinggi maksimal bangunan yang diizinkan sesuai IMB serta adanya kesepakatan bersama dengan tetangga belakang rumah.

BAB 5

KETENTUAN RUKUN TETANGGA (RT)

5.1. IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN (IPL)

- a. Setiap penghuni wajib membayar Iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang telah ditetapkan oleh Rukun Tetangga (RT) paling lambat tanggal 25 tiap bulannya.
- b. Pembayaran IPL dimuka dapat dilakukan dengan maksimal pembayaran 12 bulan ke depan.
- c. Rukun Tetangga (RT) berhak dan berwenang penuh untuk mengkaji, menentukan dan mengubah besarnya IPL, atas dasar pertimbangan hal-hal yang dapat mempengaruhi perubahan besarnya biaya IPL
- d. Biaya-biaya lain di luar biaya pemeliharaan lingkungan menjadi beban penghuni dan dibayarkan langsung kepada pihak terkait.
- e. Pemeliharaan lingkungan yang dilakukan Rukun Tetangga (RT) meliputi: Keamanan, Kebersihan, Taman & Fasilitas Umum, Infrastruktur, Penerangan Lingkungan, dan Fasilitas Sosial akan berkoordinasi dengan pihak terkait.
- f. Dengan membayar IPL otomatis akan mendapatkan *free parking* di lingkungan Kota Wisata dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Pembayaran IPL dibawah satu tahun sekaligus akan mendapat free parking untuk satu nomor kendaraan.
 2. Pembayaran IPL satu tahun sekaligus akan mendapat free parking untuk dua nomor kendaraan selama satu tahun.

5.2. TARIF IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN

- a. Besarnya tarif iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dihitung berdasarkan ukuran luas tanah dan bangunan
- b. Luas tanah yang dimaksud adalah luas tanah yang tertera pada perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (PPJB) atau sertifikat atas unit tersebut.
- c. Luas bangunan yang dimaksud adalah luas bangunan yang tertera pada IMB terakhir.
- d. Tarif IPL diatur dalam lampiran Tata Tertib. Besarnya tarif IPL dapat berubah sewaktu-waktu berdasarkan pada faktor penyebab kenaikan tarif (inflasi, UMR, dll) yang ditetapkan oleh Rukun Tetangga (RT).

5.3. CARA PEMBAYARAN IURAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN

- a. Pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dibayarkan langsung kepada Rukun Tetangga (RT) melalui:
 1. Pembayaran ke loket IPL yang tersedia di cluster
 2. Pembayaran melalui transfer ke rekening Bank yang telah ditetapkan oleh Pengurus RT.
 3. Metode lain yang ditentukan Rukun Tetangga (RT)
- b. Untuk pembayaran melalui transfer bank diharapkan untuk menambahkan nomor blok dan nomor rumah sebagai 3 digit terakhir. Contoh: Rumah SB4/5 mentransfer Rp. xxx.405, rumah SB6/25 mentransfer Rp. xxx.625.
- c. Rukun Tetangga (RT) tidak berkewajiban mengirimkan tagihan kepada penghuni/warga.
- d. Jadwal pembayaran iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) ditetapkan mulai tanggal 1 s/d 25 untuk bulan yang bersangkutan.
- e. Pembayaran dengan menggunakan cek atau giro baru dianggap lunas setelah dapat dicairkan.

5.4. SANKSI KETERLAMBATAN PEMBAYARAN IPL

- a. Rukun Tetangga (RT) akan memberikan sanksi berupa denda 20% dari nilai IPL tertunggak yang pembayarannya diterima setelah tanggal 25 tiap bulannya.
- b. Bila poin 5.1.b dan 5.4.a tidak mendapatkan respon pembayaran dari penghuni maka Rukun Tetangga (RT) akan:
 1. Mendatangi rumah penghuni yang bersangkutan untuk melakukan penagihan
 2. Menghentikan pengambilan sampah rumah tangga
 3. Menghentikan penyapuan halaman hunian
 4. Menghentikan perawatan kebersihan halaman rumah
 5. Memasang rambu /patok, dirumah/kavling
 6. Mempublikasikan nama dan alamat penunggak melalui social media cluster Pesona Barcelona.

BAB 6

KEADAAN DARURAT

Dalam keadaan darurat, Rukun Tetangga (RT) atau petugas-petugas keamanan dapat memasuki hunian tanpa ijin ataupun pemberitahuan terlebih dahulu, baik hunian tersebut dalam keadaan berpenghuni atau ditinggalkan dalam keadaan kosong oleh penghuni.

- a. Yang dimaksud dengan keadaan darurat adalah bilamana terjadi keributan/perkelahian, perbuatan atau tidak pidana, atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai dan diduga sebagai perbuatan atau tindak pidana, terdapat asap tebal atau kobaran api (kebakaran) di dalam hunian atau halaman hunian.
- b. Dalam keadaan darurat terjadinya kebakaran, petugas-petugas pertolongan dapat memasuki halaman atau hunian yang bersebelahan.

BAB 7

LAPORAN PERTANGGUNGJAWABAN

Rukun Tetangga (RT) secara periodik akan mengeluarkan laporan pertanggungjawaban secara periodik yang diatur sebagai berikut:

- a. Laporan keuangan akan dikeluarkan tiga bulan sekali melalui social media cluster dan dipampang di kantor admin cluster.
- b. Laporan kegiatan tiap enam bulanan disampaikan bersamaan dengan acara temu warga.

BAB 8

PENUTUP

8.1. MASA BERLAKU

- a. Tata tertib ini berlaku sejangka ditanda tangani hingga dilakukan perubahan.
- b. Tata tertib hunian ini berlaku dan mengikat atas setiap pemilik/penghuni di Cluster Barcelona.

8.2. PERUBAHAN

- a. Rukun Tetangga (RT) berhak merubah, menambah, mengurangi atau memperbaiki isi tata tertib hunian ini.
- b. Setiap perubahan akan diberitahukan oleh Rukun Tetangga (RT) dan disampaikan kepada warga .
- c. Warga dapat melakukan usulan perubahan tata tertib secara tertulis melalui kotak usulan di kantor administrasi cluster.

8.3. PERSELISIHAN

Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat sehubungan dengan isi maupun pelaksanaan dari tata tertib ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat