SALINAN

BUPATI NAGAN RAYA

PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI NAGAN RAYA
NOMOR : 18 TAHUN 2018

PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI KABUPATEN NAGAN RAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NAGAN RAYA,

Menimbang :

a. bahwa untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembangunan Rumah Layak Huni;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembangunan Rumah Layak Huni di Kabupaten Nagan Raya.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Luwes, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4179);

2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421).

3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);

4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);

5. Undang-Undang .....

5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);

8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);

12. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimum (SPM) Bidang Perumahan Rakyat;

13. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 1077/MENKES/ PER/VI/2011 tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Rumah

14. Qanun Aceh Nomor 19 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Aceh Tahun 2013-2033;

15. Qanun .....

15. Qanun Kabupaten Nagan Raya Nomor 11 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Nagan Raya Tahun 2015-2035;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI NAGAN RAYA TENTANG PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI KABUPATEN NAGAN RAYA.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Nagan Raya.

2. Kabupaten adalah Kabupaten Nagan Raya yang merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang dipimpin oleh seorang Bupati.

3. Pemerintah Kabupaten Nagan Raya yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten Nagan Raya.

4. Camat adalah Camat di Kabupaten Nagan Raya.

5. Kecamatan adalah wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah kabupaten.

6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

7. Rumah Layak Huni yang selanjutnya disingkat RLH adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

8. Fakir adalah orang yang sama sekali tidak mempunyai sumber mata pencaharian dan/atau mempunyai pekerjaan dan tidak mempunyai kemampuan memenuhi kebutuhan dasar yang layak bagi kehidupan dirinya dan/atau keluarganya.

9. Miskin adalah orang yang sama sekali tidak mempunyai sumber mata pencaharian dan tidak mempunyai kemampuan memenuhi kebutuhan pokok yang layak bagi kemanusian atau orang yang mempunyai sumber mata pencaharian tetapi tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang layak bagi kemanusian.

10. Pembangunan .....

10. Pembangunan Rumah Layak Huni selanjutnya disingkat RLH adalah pembangunan yang dilakukan secara berkesinambungan, kosisten dan terpadu baik intra maupun antar Satuan Kerja Perangkat Kabupaten Nagan Raya atau instansi lainnya secara memperhatikan ekstensi Pemerintah Kabupaten, sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, ilmu pengetahuan dan teknologi

Pasal 2

Pelaksanaa pembangunan RLH berasaskan:
a. Kemanfaatan;
b. Kebersamaan;
c. Keterpaduan;
d. Keadilan;
e. Keberlanjutan;
f. Berwawasan lingkungan;
g. Keterbukaan;
h. Akuntabilitas;
i. Kearifan lokal;
j. Berdayaguna; dan
k. Berhasil guna.

Pasal 3

Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan RLH di Kabupaten Nagan Raya dimaksudkan sebagai pedoman bagi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan instansi lainnya dalam rencana kerja penyelenggaraan Pembangunan RLH di Kabupaten Nagan Raya.

Pasal 4

Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan RLH bertujuan untuk mewujudkan RLH yang memenuhi persyaratan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serasi, dan selaras dengan lingkungan, dan diselenggarakan secara tertib, efektif, dan efisien.

BAB II
PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

Bagian Kesatu
Petunjuk Teknis

Pasal 5

(1) Pedoman teknis Pembangunan RLH meliputi:
    a. Persyaratan Pembangunan RLH terdiri dari:
        1. Persyaratan Teknis dan Administrasi;
        2. Tipe Bangunan RLH; dan
        3. Standar Luas.

    b. Tahapan Pembangunan RLH terdiri dari:
        1. Tahap Persiapan terdiri dari:
            a). Identifikasi Calon Penerima; dan
            b). Identifikasi Lokal
        2. Tahap Perencanaan Teknis; dan
        3. Tahap Pelaksana Konstruksi.

c. Pembiayaan .....

c. Pembiayaan Pembangunan RLH terdiri dari:
   1. Pembiayaan Umum;
   2. Standar Harga Satuan Tertinggi; dan
   3. Komponen Biaya Pembangunan.

(2) Rincian Pedoman Teknis Pembangunan RLH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(3) Peraturan Bupati ini menjadi acuan bagi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dalam Pembangunan RLH dan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Bagian Kedua
Pengaturan Penyelenggaraan

Pasal 6

(1) Pembinaan Pembangunan RLH, diperlukan keterpaduan antara pemerintah Kabupaten Nagan Raya dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, maupun masyarakat dalam memenuhi ketentuan Pedoman Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 untuk terwujudnya tertib penyelenggaraan pembangunan RLH.

(2) Terhadap Penyedia Jasa Konstruksi yang terlibat dalam Pembangunan RLH, yang melakukan pelanggaran ketentuan Pasal 5 dikenakan sanksi sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB III
PERSYARATAN PENERIMA MANFAAT

Pasal 7

(1) Penerima manfaat untuk menerima rumah layak huni harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. Fakir;
   b. Miskin;
   c. Penyandang disabilitas; dan/atau
   d. Anak yatim, piatu atau yatim piatu.

(2) Penerima manfaat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, telah berumur diatas 40 (empat puluh) tahun dan tidak mempunyai pekerjaan tetap serta memiliki tanggungan anak/keluarga besar.

(3) Penerima manfaat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, tidak mempunyai kemampuan untuk bekerja.

(4) Penerima manfaat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, berumur dibawah 18 (delapan belas) tahun tidak mempunyai tempat tinggal.

BAB IV .....

BAB IV
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 8

Masyarakat dapat berperan serta dalam kegiatan Pembangunan RLH dalam proses Perencanaan, Pengawasan dan Pemanfaatan RLH.

Pasal 9

(1) Penerima manfaat dari Pembangunan RLH tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli terhadap rumah yang diterima oleh Penerima manfaat.

(2) Apabila diketahui telah terjadi transaksi jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan diberikan sanksi dan dicabut kepemilikannya sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 10

(1) Apabila Pihak yang menerima Manfaat Pembangunan RLH tidak tepat sasaran maka dalam proses Peralihan Hak memperoleh Penggantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), diselenggarakan dengan cara musyawarah antar pihak yang berkepentingan.

(2) Penerima manfaat dari Pembangunan RLH jika tidak tepat sasaran harus membayar ganti rugi kepada Pemerintah Kabupaten Nagan Raya.

(3) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB V
PEMBIAYAAN

Pasal 11

Pembiayaan Pembangunan RLH di Kabupaten Nagan Raya dapat bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran dan Belanja Aceh (APBA), Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten (APBK) dan sumber pendanaan lainnya yang sah dan tidak mengikat.

BAB VI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 12

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, semua data untuk Pembangunan RLH di Kabupaten Nagan Raya yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten (APBK) dan sumber pendanaan lainnya harus berdasarkan data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang membidangi Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

BAB VII .....

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 13

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Nagan Raya.

Ditetapkan di : Suka Makmue
pada tanggal : 15 Januari 2018 M
27 Rabiul Awal 1439 H

BUPATI NAGAN RAYA,

M. JAMIN IDHAM

Diundangkan di : Suka Makmue
pada tanggal : 16 Januari 2018 M
28 Rabiul Awal 1439 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN NAGAN RAYA,

T. R. JOHARI

BERITA DAERAH KABUPATEN NAGAN RAYA TAHUN 2018 NOMOR : 245

Lampiran : Peraturan Bupati Nagan Raya
Nomor : 18 Tahun 2018
Tanggal : 15 Januari 2018 M
27 Rabiul Awal 1439 H

BAB I UMUM

A. Pengertian
   1. Bangunan Rumah
   2. Rumah Layak Huni
   3. Pengadaan
   4. Pembangunan
   5. Instansi Teknis Setempat
B. Asas Pembangunan Bangunan Rumah Layak Huni
C. Maksud dan Tujuan
D. Lingkup Materi

BAB II PERSYARATAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Pesyaratan Administrasi
   1. Status Hak Atas Tanah
   2. Dokumen Pembangunan
   3. Dokumen Pendaftaran
B. Persyaratan Teknis
   1. Pesyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan
   2. Persyaratan Ultilitas Bangunan
   3. Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan
   4. Pesyaratan Struktur Bangunan
C. Tipe Bangunan Rumah Layak Huni
   1. RLH dengan Matrial Beton
   2. RLH dengan Material Kayu
D. Standar Luas

BAB III TAHAPAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persiapan
B. Perencanaan Teknis
C. Pelaksanaan Kontruksi

BAB IV PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Umum
B. Standar Harga Satuan Tertinggi
C. Komponen Biaya Pembangunan
D. Biaya Pengawasan

BAB V PEMBANGUNAN DAN PENGAWASAN TEKNIS

BAB I UMUM

A. Pengertian

1. Bangunan Rumah

Yang dimaksud dengan Bangunan Rumah adalah wujud fisik hasil pekerjaan kontruksi yang menyatu dengan tempat dan kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan hunian atau tempat tinggal.

2. Rumah Layak Huni

Yang dimaksud dengan Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi pesyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni.

3. Pengadaan

Yang dimaksud dengan pengadaan RLH adalah kegiatan pengadaan bangunan RLH di Kabupaten Nagan Raya yang diperuntuhkan bagi masyarakat kurang mampu sifat kegiatan adalah swadaya/dikontrakkan, sumber dana pelaksanaan kontruksi dapat berasal dari dana APBN, APBA Provinsi, APBK Kabupaten maupun dana swasta dalam bentuk Coorporate Social Responsibility (CRS).

4. Pembangunan

Yang dimaksud dengan pembangunan RLH adalah kegiatan mendirikan bangunan RLH yang diselenggarakan melalui tahab penentuan calon penerima, penentuan lokasi, tahap persiapan, perencanaan teknis dan pelaksanaan kontruksi. dalam pelaksanaan kontruksi bila memungkinkan pelaksanaan wajib melibatkan masyarakat setempat sehingga unsur gotong royong yang merupakan budaya kearifan lokal dapat dipelihara.

5. Instansi Teknis Setempat

Yang dimaksud Instansi Teknis Setempat adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan untuk wilayah Kabupaten Nagan Raya.

B. Asas Pembangunan Bangunan RLH meliputi :

1. Kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian/keselarasan badengan lingkungan.
2. Hemat, efektif dan efesien, memenuhi kebutuhan dan ketentuan teknis yang disyaratkan.
3. Semaksimal mungkin melibatkan masyarakat setempat memelihara budaya kearifan lokal.

C. Maksud dan Tujuan

1. Peraturan Bupati Nagan Raya ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan penyelenggaran pembangunan dalam melaksanakan pembangunan RLH.
2. Tujuan diterbitkannya Peraturan Bupati ini agar:
   a. Pembangunan RLH dilaksanakan sesuai fungsinya, memenuhi pesyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan serta efisiensi dalam pengunaan sumber daya, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
   b. Penyelenggaraan pembangunan RLH dapat berjalan dengan tertib sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan di Kabupaten Nagan Raya.

D. Lingkup Materi

Lingkup Materi Peraturan Bupati Nagan Raya ini adalah sebagai berikut :

1. BAB I : Ketentuan Umum memberikan gambaran umum yang meliputi pengertian, asas pembangunan bangunan RLH, maksud dan tujuan, serta lingkup materi;

2. BAB II : Pembangunan dan Pernyaratan RLH meliputi ketentuan tentang pesyaratan administrasi, persyaratan teknis, tipe bangunan dan standar luas bangunan rumah layak huni;

3. BAB III : Persyaratan Penerima Manfaat, meliputi Kriteria penerima manfaat;

4. BAB IV : Perna Serta Masyarakat, meliputi pengawasan dalam pelaksanaan Pembengunan RLH;

5. BAB V : Pembiayaan, meliputi penjelasan sumber dana APBN, APBA dan APBK dan sumber-sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

6. BAB VI : Ketentuan lain-lain;

7. BAB VII : Ketentuan Penutup.

BAB II PERSYARATAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persyaratan Administrasi RLH Meliputi :

1. Status Hak Atas Tanah

Pembangunan RLH diselenggarakan di atas tanah yang sudah jelas status haknya, dimana calon penerima RLH harus memiliki bukti surat sah atas kepemilikan tanah.

2. Dokumen Pendaftaran Meliputi:

- Surat Permohonan dari Calon Penerima RLH.

- Surat Pernyataan diatas materai secukupnya yang menyatakan:
  a. Belum pernah menerima bantuan RLH berupa dana maupun barang yang bersumber dari APBN, APBA, APBK dan dari penerima zakat dan infaq masyarakat maupun swasta/Coorporate Social Responsibility (CRS).
  b. Tanah merupakan milik sendiri dan bukan tanah warisan yang belum dibagi.
  c. Satu-satunya rumah yang dimiliki untuk ditinggalkan.
  d. Kualitasnya atau belum memiliki rumah.
  e. Akan menghuni sendiri bangunan RLH yang diberikan.

- Data indentitas calon penerima RLH (foto copy KTP Nasional dan KK).
- Foto copy sertifikat hak atas tanah/surat bukti menguasai tanah/surat keterangan menguasai tanah dari kepala desa/lurah/Keuchik.
- Foto rumah dasar calon penerima RLH.
- Surat keterangan kurang mampu atau surat keterangan lain yang mendukung dan disahkan oleh pihak kepala desa dan kecamatan.

3. Dokumen Pembangunan Meliputi:

- Titik koordinat lokasi rumah calon penerima.
- Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (As built draiwing)
- Kontrak kerja pelaksanaan kontruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta segala perubahan addendumnya.
- Berita acara serah terima pekerjaan.
- Foto dokumentasi pekerjaan.

B. Persyaratan teknis RLH meliputi:

1. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan
   Bangunan RLH harus memenuhi pesyaratan tata bangunan dan lingkungan dengan kriteria sebagai berikut:

   a. Seimbang serasi dan selaras dengan lingkungan.
   b. Indah namun tidak berlebihan.
   c. Efisien dalam pengunaan sumber daya baik dalam pemanfaatan maupun dalam pemeliharaan.
   d. Mempertimbangkan daerah resapan air.
   e. Memperhitungkan ruang terbuka hijau dimana untuk bangunan gedung yang mempunyai Koofisien Dasar Bangunan (KDB) kurang dari 40% harus mempunyai koofisien Dasar Hijau (KDH) minimum 15% sementara untuk bangunan RLH, KDB, disesuaikan dengan kondisi lahan tempat rumah tersebut dibangun.
   f. Ketentuan besarnya garis sepadan, baik garis sepadan bangunan maupun garis sepada pagar harus mengikuti ketentuan yang diataur dalam RTBL peraturan daerah tentang bangunan gedung, atau peraturan daerah garis sepadan bangunan untuk lokasi yang bersangkutan
   g. Mempertimbangkan nilai sosial budaya setempat dalam menerapkan perkembangan arsistektur dan rekayasa.

h. Mempertibangkan kaidah pelestarian bangunanbaik dari segi sejarah maupun asistekturnya.

2. Persyaratan Utilitas Bangunan

Bangunan RLH harus memiliki utilitas yang baik meliputi kesediaan air minum, pembuangan air kotor, pembuangan limbah, pembuangan sampah, saluran air hunjan penerangan dan pencahayaan, penghawaan dan pengkondisian udara.

3. Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 (tiga) aspek yaitu:

a. Pencahayaan dimana setiap ruangan harus mendapatkan cahaya secara merata dan cukup, sehingga di butuhkan pengaturan kedudukan lubang cahaya yang baik dalam perencanaan.
b. Penghawaan dimana kenyamanan pada bangunan sangat dipengaruhi oleh lancarnya sirkulasi udara yang masuk dan keluar, sehingga memberikan kesegaran terhadap penghuninya dan terciptanya rumah yang sehat. Untuk itu bangunan RLH harus dilengkapi dengan ventilasi udara yang cukup untuk mengalirkan udara secara berkelanjutan.
c. Suhu udara dan kelembaban, dimana untuk menciptakan kesehatan dan kenyamanan dibutuhkan pengaturan suhu udara dan kelembaban dengan cara mengatur sebaik-baiknya sistem pencahayaan dan penghawaan.

4. Persyaratan struktur bangunan

- Bangunan RLH harus memiliki pesyaratan kualitas bangunan yang baik dengan memperhatikan standar mutu dan kualitas bahan yang di gunakan keberadaan dan dimensi struktur yang sesuai dan tersambung dengan baik serta mutu pengerjaan yang baik.
- Pembangunan RLH harus memenuhi minimal komponen kelengkapan bangunan sebagai berikut:

Daftar – Komponen Kelengkapan Bangunan

NO	KOMPONEN BANGUNAN	PERSYARATAN
1	Pondasi	Kuat (Tahan Gempa)
2	Kolom, Balok Pengikat (Slop) Ring Balk	Kuat (Tahan Gempa)
3	Dinding	Umum
4	Pintu, Jendela (Lengkap dengan Kosen dan Pengunci)	Umum
5	Lantai	Umum
6	Kamar Mandi/WC	Umum
7	Plafond	Umum
8	Kuda-Kuda	Kuat (Tahan Gempa)
9	Penutup Atap	Umum
10	Saluran Pembuang Air Kotor dan Kotoran (Sanitasi)	Umum

C. Tipe Bangunan RLH Meliputi:

1. Rumah Layak Huni dengan material beton

Rumah Layak Huni dengan material beton adalah rumah tempat tinggal dengan karakter sederhana, dibuat dengan teknologi sederhana sebagian besar material yang digunakan adalah beton memenuhi unsur-unsur persyaratan kesehatan yang meliputi:

- Pencahayaan
- Penghawaan
- Sanitasi
- Pengunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni

2. Rumah Layak Huni dengan material kayu

Rumah layak huni dengan material kayu adalah rumah tempat tinggal dengan karakter sederhana, dibuat dengan teknologi sederhana sebagian besar material yang digunakan adalah kayu memenuhi unsur-unsur persyaratan kesehatan yang meliputi :

- Pencahayaan
- Penghawaan
- Sanitasi
- Pengunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni

D. Standar Luas

- Kebutuhan ruang minimal menurut perhitingan denagn ukuran standar minimal adalah 9 m atau standar ambang dengan angka 7,2 m per orang namun untuk bangunan RLH luas lantai bangunan memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi dengan pembangian fungsi sebagai berikut :
  a. Ruang Tidur
  b. Ruang Serbaguna dan
  c. Kamar Mandi/WC
- Ketinggian langit-langit bangunan RLH adalah 2.80 meter dihitung dari permukaan lantai.

BAB III TAHAPAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Pesiapan

- Penyusunan program dan pembiayaan pembangunan merupakan tahap awal dari proses penyelenggaraan pembangunan rumah layak huni.
- Tahapan dari persiapan adalah:

1. Indentifikasi Lokasi

Indentifikasi lokasi penerima program dilaksanakan oleh pemerintah Daerah Kabupaten lokasi calon penerima program RLH disusun perkelurahan dengan sistem zonasi (dikelompokan setiap RT) berdasarkan tingkat kekukmuhan melauli musyawarah desa/gampong kegiatan indentifkasi lokasi dilaksanakan oleh Tim Teknis dari Instansi yang di tunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan SK Bupati hasil akhir dari indentifikasi lokasi adalah munculnya lokasi prioritas yang perlu ditangani (sistem partisipasi dengan musyawarah desa/gampong untuk menentukan pilihan lokasi calon penerima rumah) pola penanganan lokasi penyusunan kebutuhan biaya pembangunan.

2. Seleksi Calon Penerima Rumah

- Seleksi calon penerima bantuan rumah dilaksanakan di setiap kecamatan oleh Tim Teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan SK Bupati hasil akhir dari kegiatan adalah munculnya daftar calon penerima yang disahkan oleh Bupati untuk kegiatan seleksi melibatkan masyarakat yang tergabung dalam Lembaga Keswadayaan Masyarakat (LKM) di gampong.
- Seleksi calon penerima didasarkan pada pesyaratan calon penerima RLH meliputi:
  a. Fakir dan/atau Miskin, berumur diatas 40 (empat puluh) tahun dan tidak mempunyai pekerjaan tetap serta memiliki tanggungan anak/keluarga besar.
  b. Penyandang disabilitas yang tidak mempunyai kemampuan untuk bekerja dan atau
  c. Anak yatim, piatu atau yatim piatu, yang berumur dibawah 18 (delapan belas) tahun dan tidak mempunyai tempat tinggal.

3. Persiapan Kegiatan

Setelah identifikasi lokasi dan daftar calon penerima bantuan ditetapkan tahap persiapan kegiatan merupakan kegiatan yang dilaksanakan setelah program dan pembiayaan tahunan yang diajukan telah disetujui atau rencana kerja anggaran SKPK telah diterima oleh pengguna anggaran.

Tahap persiapan kegiatan dilakukan oleh pengguna anggaran yang pelaksanaanya dilakukan oleh kuasa pengguna anggaran, berdasarkan program dan pembiayaan yang telah disusun sebelumnya.

B. Perencanaan Teknis

- Perencanaan adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan, dan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana di luar rumah.
- Perencanaan adalah kegiatan merancang bentuk, ukuran,tata letak, bahan bangunan, unsur rumah serta perhitungan kekuatan konstruksi yang terdiri atas pondasi, dinding dan atap serta kebutuhan anggarannya.
- Perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan.
- Hasil pereancanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administrasi, tata ruang dan ekologis.
- Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni meliputi status hak tanah dan status kepemilikan tanah.
- Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni sesuai dengan rencana detil tata ruang dan peraturan zonasi.

- Pemenuhan persyaratan teknis dan administrasi dalam perencanaan dan perancangan RLH dilakukan sesuai ketentuan perundangan-undangan.
- Perencanaan dan perancangan RLH dilaksanakan melalui penyusunan:
  a. Pra Rencana
  b. Pengembangan Rencana
  c. Gambar Kerja
- Perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis meliputi:
  a. Gambar rencana asistektur, struktur dan utilitas.
  b. Spesifikasi teknis rencana asistektur, struktur dan utilitas.

C. Pelaksanaan Kontruksi

a. Pelasanaan kontrusi merupakan tahap pelaksanaan mendirikan bangunan rumah layak huni, baik yang didirikan pada lahan kosong maupun dengan membongkar rumah yang lama sesuai ketentuan yang berlaku.
b. Pelaksanaan kontruksi dilakukan berdasrkan dokumen perlenggan yang telah di susun serta ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis).
c. Pelaksanaan kontruksi harus mendapat pengawasan dari penyedia jasa pengawasan kontruksi.
d. Dokumen keluaran akhir yang harus dihasilkan pada pelaksanaan kontruksi meliputi:
   1. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (Asbuilt Drawing)
   2. Kontrak kerja pelaksanaan kontruksi fisik, pekerjaan pengawasan beserta segala perubahan addendumnya.
   3. Laporan harian, mingguan, bulanan selama masa pelaksanaan konstruksi fisik.
   4. Berita acara serah terima pekerjaan
   5. Foto-foto dokumentasi pekerjaan.

BAB IV PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Umum

Pembiayaan pembangunan rumah layak huni dituangkan dalam DPA-SKPK yang dimasukkan dalam program fasilitasi Pembangunan Rumah Layak Huni dalam penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tidak menghitung adanya Pajak Pertambahan Nilai (PPN) hal ini mengacu pada undang-undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) barang, jasa dan pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

B. Standar Harga Satuan Tertinggi

Pembuatan Standar Harga Satuan Tertinggi Pembangunan Rumah Layak Huni (RLH) mengacu pada Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) yang ditetapkan oleh Bupati Nagan Raya atau Standar Satuan Harga Barang Bahan Bangunan/Jasa Pemerintah Aceh yang ditetapkan oleh Gubernur Aceh.

C. Komponen Biaya Pembangunan

Anggaran Biaya Pembangunan Rumah Layak Huni tersedia dalam Dokumen Pembiayaan yang berupa Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) Satuan Kerja Perangkat Kabupaten (SKPK) atau dokumen pembiayaan lainnya terdiri atas komponen :

- Biaya Kontruksi Fisik
- Biaya Pengawasan
- Biaya Konstruksi disesuaikan ketentuan yang berlaku

Jenis dan Jumlah Ruang Bangunan Rumah Layak Huni

- Ruang Tidur
- Ruang Keluarga
- Kamar Mandi / WC
- Dapur

Di dalam hasil rancangan dimungkinkan adanya penggabungan beberapa fungsi dalam satu ruang misalnya ruang duduk dan ruang dapur.

D. Biaya Pengawasan

Biaya Pengawasan Pembangunan Rumah Layak Huni adalah biaya maksimum yang dapat digunakan untuk biaya pengawasan kegiatan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan secara kontraktor dari hasil seleksi lelang.

Biaya Pengawasan diatur sebagai berikut:

a. Biaya Pengawasan dibebankan pada biaya untuk komponen kegiatan pengawasan yang bersangkutan.
b. Biaya Pengawasan dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang bisa diganti sesuai dengan ketentuan billing rate.
c. Pembangunan biaya pengawasan dapat dibayarkan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada pencapaian prestasi/kemajuan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan atau penyelesaian tugas dan kewajiban pengawasan.

BAB V PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TEKNIS

1. Pembinaan dan pengawasan teknis pembangunan rumah layak huni (RLH) dilaksanakan oleh SKPK teknis dan instansi yang ditunjuk.
2. Pembinaan teknis dilaksanakan melalui bimbingan teknis Standar Nasional Indonesia (SNI) dan pedoman/petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
3. Pengawasan teknis dilaksanakan dengan melakukan pengwasan terhadap penerapan petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Peraturan Gubernur dengan tujuan agar program Pembangunan Rumah Layak Huni dapat berjalan secara tertib, efisien, serasi dan selaras dengan lingkungan.
4. Petunjuk Teknis ini merupakan salah satu dasar hukum dalam pelaksanaan kegiatan.

BUPATI NAGAN RAYA,

M. JAMIN IDHAM