GUBERNUR ACEH

PERATURAN GUBERNUR ACEH
NOMOR 145 TAHUN 2016

TENTANG

PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI ACEH

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

GUBERNUR ACEH,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka optimalisasi percepatan pelaksanaan program nasional pembangunan sejuta rumah di Indonesia sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2014 – 2019;

b. bahwa pembangunan rumah di Aceh merupakan prioritas Pemerintah Aceh sehingga perlu diatur petunjuk pelaksanaan Pembangunan Rumah Layak Huni;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pembangunan Rumah Layak Huni di Aceh;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Propinsi Atjeh dan Perubahan Peraturan Pembentukan Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1103);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

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

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 Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 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..../2

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 88 Tahun 2014 tentang Pembina Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimum (SPM Bidang Perumahan Rakyat);
12. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 1077/MENKES /PER/VI/ 2011 tentang Pedoman Penyehatan Udara Dalam Rumah;
13. Qanun Aceh Nomor 4 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Aceh Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Tahun 2007 Nomor 04, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 04) sebagaimana telah diubah dengan Qanun Aceh Nomor 14 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Qanun Aceh Nomor 4 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Aceh Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Aceh Tahun 2012 Nomor 14);
14. Qanun Aceh Nomor 5 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas, Lembaga Teknis Daerah dan Lembaga Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Tahun 2007 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 05) sebagaimana telah diubah dengan Qanun Aceh Nomor 15 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Qanun Aceh Nomor 5 Tahun 2007 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas, Lembaga Teknis Daerah dan Lembaga Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Aceh Tahun 2012 Nomor 15);
15. Qanun Aceh Nomor 19 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Aceh Tahun 2013-2033;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI ACEH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Aceh adalah daerah provinsi yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang bersifat istimewa dan 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 Gubernur.

2. Pemerintah..../3

2. Pemerintah Aceh adalah unsur penyelenggara Pemerintahan Aceh yang terdiri atas Gubernur dan perangkat Aceh sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
3. Pemerintahan Aceh adalah Pemerintahan Daerah Provinsi dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyelenggarakan urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Aceh dan Dewan Perwakilan Rakyat Aceh berdasarkan fungsi dan kewenangan masing-masing.
4. Gubernur adalah Kepala Pemerintah Aceh yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
6. Rumah Layak Huni yang selanjutnya disingkat RLH adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
7. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah tempat tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan, keamanan dan sosial.
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 kemanusiaan atau orang yang mempunyai sumber mata pencaharian tetapi tidak dapat memenuhi kebutuhan pokok yang layak bagi kemanusiaan.
10. Pembangunan adalah kegiatan mendirikan bangunan rumah yang diselenggarakan melalui berbagai tahapan.
11. Pembangunan Rumah Layak Huni di Aceh adalah pembangunan yang dilakukan secara berkesinambungan, kosisten dan terpadu baik intra maupun antar Satuan Kerja Perangkat Aceh atau intansi lainnya serta memperhatikan eksitensi Pemerintah Provinsi, Kabupaten dan Kota, sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 2

Pelaksanaan Pembangunan RLH berasaskan:

a. kemanfaatan;
b. kebersamaan;
c. keterpaduan;
d. keadilan;
e. keberlanjutan;
f. berwawasan lingkungan;
g. keterbukaan;

h. akuntabilitas..../4

h. akuntabilitas;
i. kearifan lokal;
j. berdayaguna; dan
k. berhasil guna.

Pasal 3

Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan RLH di Aceh dimaksudkan sebagai pedoman bagi SKPA dan instansi lainnya dalam rencana kerja penyelenggaraan Pembangunan RLH di Aceh.

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 Bangunan 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 Lokasi.
      2. Tahap Perencanaan Teknis; dan
      3. Tahap Pelaksanaan Konstruksi.
   c. Pembiayaan Pembangunan RLH terdiri dari :
      1. Pembiayaan Umum;
      2. Standar Harga Satuan Tertinggi; dan
      3. Komponen Biaya Pembangunan.

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

(3) Peraturan Gubernur ini menjadi acuan bagi Pemerintah Kabupaten/ Kota 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 Aceh dan Pemerintah Kabupaten/Kota, maupun masyarakat dalam memenuhi Ketentuan Pedoman Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 untuk terwujudnya tertib penyelenggaraan pembangunan RLH.

(2) Terhadap..../5

(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 dan tidak mempunyai tempat tinggal.

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 huruf b diselenggarakan dengan cara musyawarah antar pihak yang berkepentingan.

(2) Penerima Manfaat Pembangunan RLH jika tidak tepat sasaran harus membayar ganti rugi kepada Pemerintah Aceh.

(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..../6

BAB V

PEMBIAYAAN

Pasal 11

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

BAB VI

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 12

Daerah yang telah mempunyai Peraturan Bupati/Walikota sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan, harus menyesuaikan dengan Peraturan Gubenur ini.

Pasal 13

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, semua data untuk Pembangunan RLH di Aceh yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Aceh (APBA) dan Sumber Pendanaan Lainnya harus berdasarkan data dari SKPA yang membidangi Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan berpedoman pada Peraturan Gubernur ini.

Pasal 14

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka Pemerintah Kabupaten/Kota menetapkan Petunjuk Pelaksanaan RLH dengan berpedoman pada Peraturan Gubernur ini.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Aceh.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal, 29 Desember 2016
29 Rabiul Awal 1438

Plt. GUBERNUR ACEH,

SOEDARMO

Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal, 30 Desember 2016
30 Rabiul Awal 1438

SEKRETARIS DAERAH ACEH,

DERMAWAN

BERITA DAERAH ACEH TAHUN 2016 NOMOR 149

LAMPIRAN
PERATURAN GUBERNUR ACEH
NOMOR 145 TAHUN 2016
TENTANG PEMBANGUNAN RUMAH
LAYAK HUNI DI ACEH.----------

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

BAB III TAHAPAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persiapan
B. Perencanaan Teknis
C. Pelaksanaan Konstruksi

BAB IV PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

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

BAB V PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TEKNIS

BAB I UMUM

A. Pengertian

1. Bangunan Rumah
   Yang dimaksud dengan bangunan rumah adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat dan kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada di atas 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 persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan, serta kesehatan penghuni.

3. Pengadaan
   Yang dimaksud dengan pengadaan RLH adalah kegiatan pengadaan bangunan RLH di kabupaten/kota yang diperuntukan bagi masyarakat kurang mampu, sifat kegiatan adalah swadaya/dikontrakkan, sumber dana pelaksanaan konstruksi dapat berasal dari dana APBN, APBA Provinsi, APBK Kabupaten/Kota, maupun dana swasta dalam bentuk Coorporate Social Responsibility (CSR).

4. Pembangunan
   Yang dimaksud dengan pembangunan RLH adalah kegiatan mendirikan bangunan RLH yang diselenggarakan melalui tahap penentuan calon penerima, penentuan lokasi, tahap persiapan, perencanaan teknis, dan pelaksanaan konstruksi. Dalam pelaksanaan konstruksi 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 :
   a. Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan untuk wilayah provinsi.
   b. Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Kabupaten/Kota yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan untuk wilayah Kabupaten/Kota.

B. Asas Pembangunan Bangunan RLH meliputi:

1. Kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian/ keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
2. Hemat, efektif dan efisien, memenuhi kebutuhan dan ketentuan teknis yang disyaratkan.

3. Semaksimal mungkin melibatkan masyarakat setempat memelihara budaya kearifan lokal.

C. Maksud dan Tujuan

1. Peraturan Gubernur ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan dalam melaksanakan pembangunan RLH.
2. Tujuan diterbitkannya Peraturan Gubernur ini agar :
   a. Pembangunan RLH dilaksanakan sesuai fungsinya, memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan serta efisiensi dalam penggunaan sumber daya, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
   b. Penyelenggaraan pembangunan RLH dapat berjalan dengan tertib sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan di Provinsi Aceh.

D. Lingkup Materi

Lingkup materi Peraturan Gubernur ini adalah sebagai berikut :

1. BAB I : Umum, memberikan gambaran umum yang meliputi pengertian, asas pembangunan bangunan RLH, maksud dan tujuan, serta lingkup materi.
2. BAB II : Persyaratan RLH, meliputi ketentuan tentang persyaratan administrasi, persyaratan teknis, tipe bangunan dan standar luas bangunan rumah layak huni.
3. BAB III : Tahapan pembangunan rumah layak huni, meliputi ketentuan tentang persiapan, perencanaan teknis, dan pelaksanaan konstruksi.
4. BAB IV : Pembiayaan pembangunan rumah layak huni, meliputi pembiayaan umum, standar harga satuan tertinggi, dan komponen biaya pembangunan.
5. BAB V : Pembinaan dan pengawasan teknis.

BAB II PERSYARATAN BANGUNAN RLH

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 di atas materai secukupnya yang menyatakan :

a. Belum pernah menerima bantuan RLH berupa dana maupun barang yang bersumber dari APBN/APBA/APBK, dari penerimaan zakat dan infaq masyarakat, maupun swasta/Coorporate Social Responsibility (CSR);

b. Tanah merupakan milik sendiri dan bukan tanah warisan yang belum dibagi;

c. Satu-satunya rumah yang dimiliki untuk ditingkatkan

d. kualitasnya atau belum memiliki rumah; dan

e. Akan menghuni sendiri bangunan RLH yang diberikan.

- Data identitas calon penerima RLH (fotokopi KTP Nasional dan KK).
- Fotokopi sertifikat hak atas tanah/surat bukti menguasai tanah/surat keterangan menguasai tanah dari kepala desa/lurah/Keuchik.
- Foto rumah calon penerima RLH.
- Surat keterangan tidak mampu atau surat keterangan lain yang mendukung dan disahkan oleh pihak kelurahan dan kecamatan.

3. Dokumen pembangunan meliputi :

- Titik koordinat lokasi rumah calon penerima (GPS)
- Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*)
- Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta segala perubahan addendumnya.
- Laporan harian, mingguan, bulanan, selama masa pelaksanaan konstruksi fisik
- Berita acara serah terima pekerjaan
- Foto dokumentasi pekerjaan

B. Persyaratan Teknis RLH meliputi :

1. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan

Bangunan RLH harus memenuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dengan kriteria sebagai berikut:

a. Seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya;
b. Indah namun tidak berlebihan;
c. Efisien dalam pengunaan sumber daya baik dalam pemanfaatan maupun dalam pemeliharaannya;
d. Mempertimbangkan daerah resapan air;
e. Memperhitungkan ruang terbuka hijau dimana untuk bangunan gedung yang mempunyai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) kurang dari 40 % harus mempunyai Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum sebesar 15 %, sementara untuk bangunan RLH, KDB

disesuaikan dengan kondisi lahan tempat rumah tersebut dibangun;

f. Ketentuan besarnya garis sempadan, baik garis sempadan bangunan maupun garis sempadan pagar harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam RTBL peraturan daerah tentang bangunan gedung, atau peraturan daerah garis sempadan bangunan untuk lokasi yang bersangkutan
g. Mempertimbangkan nilai sosial budaya setempat dalam menerapkan perkembangan arsitektur dan rekayasa;
h. Mempertimbangkan kaidah pelestarian bangunan baik dari segi sejarah maupun langgam arsitekturnya.

2. Persyaratan utilitas bangunan

Bangunan RLH harus memiliki utilitas yang baik meliputi ketersediaan Air minum, pembuangan air kotor, pembuangan limbah, pembuangan sampah, saluran air hujan, 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 disetiap ruangan harus mendapatkan distribusi cahaya secara merata dan cukup, sehingga dibutuhkan pengaturan kedudukan lubang cahaya yang baik dalam perencanaan.

b. Penghawaan, dimana kenyamanan pada bangunan rumah 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 kontinyu.

c. Suhu udara dan kelembaban, dimana untuk menciptakan kesehatan dan kenyamanan dibutuhkan pengaturan suhu udara dan kelembaban dengan cara mengatur sebaik-baiknya sistim pencahayaan dan penghawaan.

4. Persyaratan struktur bangunan

- Bangunan RLH harus memiliki persyaratan kualitas bangunan yang baik dengan memperhatikan standar mutu dan kualitas bahan yang digunakan, 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 (sloof), ringbalk	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 & 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
   - Penggunaan 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
- Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni

D. Standar Luas

- Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar minimal adalah 9 m2 atau standar ambang dengan angka 7,2 m2 per orang, namun untuk bangunan RLH luas lantai bangunan memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi dengan pembagian fungsi sebagai berikut :

  a. Ruang tidur;

  b. Ruang serba guna; 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. Persiapan

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

- Tahapan dari persiapan adalah :

  1. Identifikasi Lokasi

     Identifikasi lokasi penerima program dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Lokasi calon penerima program rumah layak huni disusun perkelurahan dengan System Zoning (dikelompokkan setiap RT) berdasarkan tingkat kekumuhan melalui

     Musyawarah Desa/Gampong. Kegiatan identifikasi lokasi dilaksanakan oleh tim teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota yang bekerja berdasarkan SK Bupati/Walikota, hasil akhir dari identifikasi lokasi adalah munculnya lokasi prioritas yang perlu ditangani (*Sistem Partisipatory Planning* dengan Musyarawah Desa untuk menentukan pilihan lokasi calon penerima rumah), pola penanganan lokasi penyusunan kebutuhan biaya pembangunan.

2. Seleksi Calon Penerima Bantuan

- Seleksi calon penerima bantuan dilaksanakan di setiap kabupaten/kota oleh tim teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota yang bekerja berdasarkan SK Bupati/Walikota, hasil akhir dari kegiatan adalah munculnya daftar calon penerima yang disahkan oleh Bupati/Walikota, untuk kegiatan seleksi melibatkan masyarakat yang tergabung dalam LKM (Lembaga Keswadayaan Masyarakat) di Kelurahan/ Desa/Gampong.

- Seleksi calon penerima didasarkan pada persyaratan calon penerima RLH, meliputi :

  a. Fakir dan/atau miskin, berumur di atas 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, 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 SKPA telah diterima oleh pengguna anggaran.

Tahap persiapan kegiatan dilakukan oleh pengguna anggaran, yang pelaksanaannya 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.

- Perancangan 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 perundang-undangan.

- Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis.

- Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni meliputi tata bangunan dan lingkungan serta keandalan bangunan.

- Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni meliputi status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan.

- Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni sesuai dengan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

- Pemenuhan persyaratan teknis dan administratif dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan.

- Perencanaan dan perancangan rumah layak huni 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 arsitektur, struktur dan utilitas.

  b. Spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur dan utilitas.

C. Pelaksanaan Konstruksi

a. Pelaksanaan konstruksi 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 konstruksi dilakukan berdasarkan dokumen pelelangan yang telah disusun, serta ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis) yang dipersyaratkan.

c. Pelaksanaan konstruksi harus mendapat pengawasan dari penyedia jasa pengawasan konstruksi.

d. Dokumen keluaran akhir yang harus dihasilkan pada pelaksanaan konstruksi, meliputi :

1) Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*)

2) Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi 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-SKPA yang dimasukkan dalam program Fasilitasi dan Stimulasi Pembangunan Perumahan Masyarakat Kurang Mampu. 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 UU 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/Walikota setempat 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 DPA (Dokumen Pelaksanaan Anggaran) Satuan Kerja Perangkat Aceh (SKPA), atau dokumen pembiayaan lainnya, terdiri atas komponen :

- Biaya konstruksi fisik
- Biaya pengawasan
- Biaya kontruksi disesuaikan ketentuan yang berlaku

Jenis dan jumlah ruang bangunan rumah layak huni :

- Ruang tidur
- Ruang keluarga
- WC/Kamar Mandi
- Dapur

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

D. Biaya Pengawasan

Biaya pengawasan pembangunan rumah layak huni adalah biaya maksimum yang dapat digunakan untuk membiayai 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 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 dilaksanakan oleh SKPA/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 pengawasan 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

Plt. GUBERNUR ACEH,

SOEDARMO

Lampiran : Peraturan Gubernur Aceh
Nomor 145 Tahun 2016
Tanggal 29 Desember 2016

Form 1: BERITA ACARA MUSYAWARAH DESA/GAMPONG

Berkaitan dengan pelaksanaan Pembangunan Rumah Layak Huni Tahun 2017, di **Desa/Gampong** ....., **Kecamatan** ....., **Kabupaten/Kota** ....., **Provinsi** ....., maka pada hari ini:

Hari dan Tanggal : .....

Waktu : pukul..... s.d. pukul .....

Tempat : .....

Telah diselenggarakan Musyawarah Desa/Gampong yang dihadiri oleh Masyarakat Desa dan **Tokoh Masyarakat/Organisasi Masyarakat di Desa/Gampong sebagaimana tercantum dalam Daftar Hadir Peserta Terlampir. Materi atau Topik yang dibahas dalam Musyawarah Desa/Gampong ini serta yang bertindak selaku unsur Pimpinan Rapat dan Narasumber adalah:**

A. Materi atau Topik

1. Penetapan daftar penerima bantuan rumah layak huni, penerima bantuan rumah rehap berat dan penerima bantuan rumah rehap ringan;
2. Daftar di atas (poin 1) disusun berdasarkan peringkat sangat membutuhkan dan seterusnya;
3. Daftar penerima rumah tersebut akan menjadi acuan untuk diverifikasi lebih lanjut oleh Tim verifikasi yang berwenang.

B. Unsur Pimpinan Rapat dan Narasumber

Pemimpin Rapat : ..... Jabatan .....
Notulis/Sekretaris : ..... Jabatan .....
Narasumber : 1..... Jabatan .....
2..... Jabatan .....
3..... Jabatan .....

Setelah dilakukan Pembahasan dan Diskusi terhadap Materi atau Topik di atas selanjutnya seluruh peserta Memutuskan dan Menyepakati beberapa hal yang ditetapkan menjadi Keputusan Musyawarah Desa/Gampong yaitu:

1. Daftar Penerima Bantuan Rumah Layak Huni dengan Nama sebagai berikut:

No	Nama	NIK KTP	Alamat	Jenis Kelamin/ Umur	Pekerjaan	Ket
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						

Demikian Berita Acara ini dibuat dan disahkan dengan penuh tanggungjawab agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

(nama Desa).....,
Tanggal.....Bulan.....Tahun.....

Pemimpin Musyawarah Desa/Gampong

(.....)

Nama Jelas

Menyetujui

1. **Kepala Desa/ Gampong**

(.....)
Nama Jelas

2. **Tuha Peut Desa/Gampong**

(.....)
Nama Jelas

3. **Kepala Dusun/Lingkungan**

(.....)
Nama Jelas

4. **Ketua Pemuda Desa/Gampong**

(.....)
Nama Jelas

Form 2: Daftar Hadir Peserta Musyawarah Desa/Gampong

No	Nama	Jabatan di Desa/Gampong	Alamat Lengkap	Jenis Kelamin/ Umur	Tanda Tangan	Ket
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

Daftar Hadir Peserta Musyawarah Desa/Gampong ini disesuaikan dengan jumlah peserta yang hadir dalam Musyawarah Desa/Gampong

Disetujui
Kepala Desa/Gampong

(.....)
Nama Jelas

Dibuat
Kepala Dusun/Lingkungan

(.....)
Nama Jelas

Form 3: LAMPIRAN FOTO KONDISI AWAL RUMAH

FOTO DEPAN RUMAH

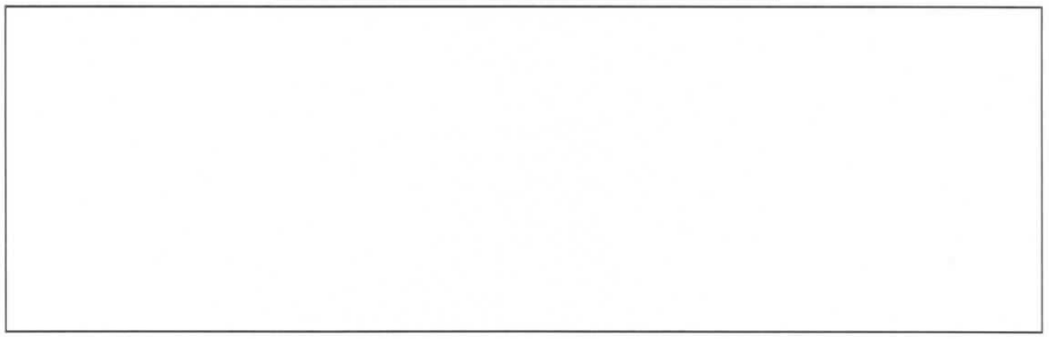


FOTO SAMPING KIRI RUMAH

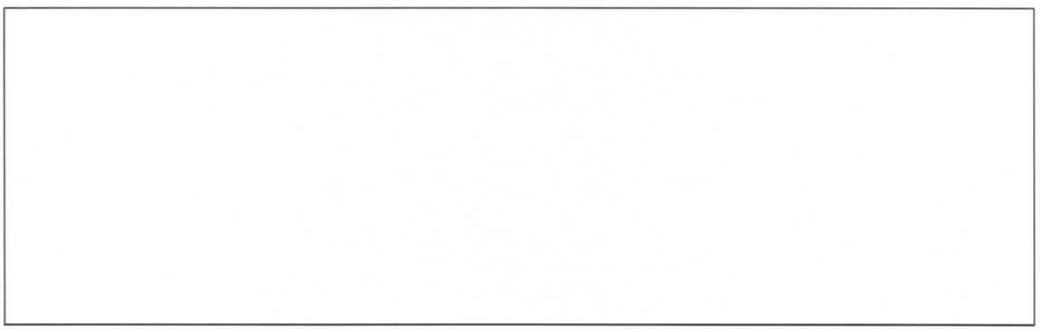


FOTO SAMPING KANAN RUMAH

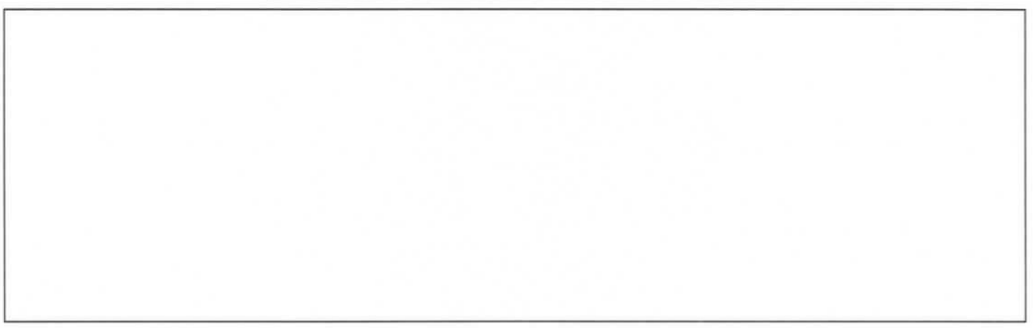
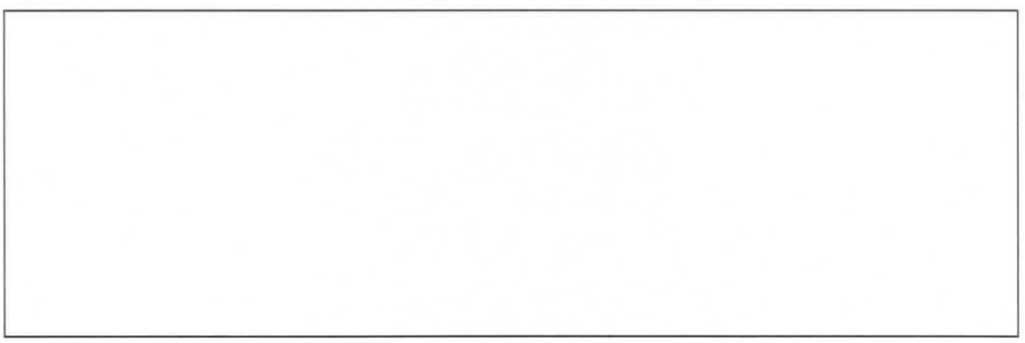


FOTO BELAKANG RUMAH



Form 4: LAMPIRAN DATA CALON PENERIMA BANTUAN RUMAH LAYAK HUNI TAHUN 2016

KABUPATEN .....

No	Nama Kecamatan	Nama Desa/ Gampong	Alamat Lengkap Tempat Tinggal	No Kartu Keluarga	NO NIK/ KTP	Nama Lengkap	Tempat & Tgl Lahir			Jenis Kelamin	Status dalam Keluarga	Pendidikan Terakhir	Kecacatan	Pekerjaan	Penghasilan Rata-Rata Kepala Keluarga Perbulan	Status Kawin	Ket
							Tempat Lahir	dd/mm /yyyy	Usia*								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	17	18	19

Kabupaten/Kota

Bupati/Walikota