BUPATI PIDIE JAYA

PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI PIDIE JAYA

NOMOR 29 TAHUN 2023

TENTANG

PEDOMAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI KABUPATEN PIDIE JAYA

ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI PIDIE JAYA,

Menimbang : a. bahwa di Kabupaten Pidie Jaya masih banyak terdapat masyarakat dibawah garis kemiskinan yang tesebar di seluruh Gampong;

b. bahwa dalam membantu masyarakat yang masih di bawah garis kemiskinan, perlu diadakan rehabilitasi/pembangunan terhadap rumah yang tidak layak huni;

c. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan pemberian bantuan rumah layak huni perlu adanya pengaturan pelaksanaannya di Kabupaten Pidie Jaya;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati Pidie Jaya tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Rumah Layak Huni di Kabupaten Pidie Jaya;

Mengingat : 1. 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);

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

3. Undang-Undang...

3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Pidie Jaya di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No 4683);

4. Undang-Undang Nomor 52 Tahun 2009 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 161, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5080);

5. 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);

6. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

7. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

8. 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);

9. Peraturan...

9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 /PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29/PRT/M/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;
13. Peraturan Gubernur Nomor 145 Tahun 2016 tentang Pembangunan Rumah Layak Huni di Aceh (Berita Daerah Aceh Tahun 2016 Nomor 149);
14. Qanun Kabupaten Pidie Jaya Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pidie Jaya Tahun 2014-2034;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI KABUPATEN PIDIE JAYA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pidie Jaya.
2. Bupati adalah Bupati Pidie Jaya.
3. Dinas yang membidangi Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pidie Jaya.

4. Gampong..

4. Gampong adalah Gampong yang berada di wilayah Kabupaten Pidie Jaya.
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 RULAHU adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
7. Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
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 Kabupaten Pidie Jaya selanjutnya disebut Pembangunan RULAHU adalah Pembangunan yang dilakukan secara berkesinambungan, konsisten dan terpadu baik antara Satuan Kerja Perangkat Daerah atau instansi lainnya serta memperhatikan eksistensi Pemerintah Kabupaten, sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan jaman, ilmu pengetahuan dan teknologi.
12. SKPK adalah Satuan Kerja Perangkat Kabupaten.
13. APBK adalah Anggaran Pendapatan Belanja Kabupaten.

Pasal 2

Pelaksanaan Pembangunan RULAHU berdasarkan asas:

a. kemanfaatan;

b. kebersamaan...

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 RULAHU dimaksudkan sebagai pedoman bagi SKPK dan instansi lainnya dalam rencana kerja penyelenggaraan Pembangunan RULAHU di Kabupaten Pidie Jaya.

Pasal 4

Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan RULAHU bertujuan untuk mewujudkan RULAHU 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 RULAHU meliputi:

a. persyaratan bangunan RULAHU terdiri dari:

1. persyaratan teknis dan administrasi;

2. tipe bangunan RULAHU; dan

3. standar luas.

b. tahapan pembangunan RULAHU terdiri dari:

1. tahap persiapan terdiri dari:

a) identifikasi calon penerima; dan

b. identifikasi..

b) identifikasi lokasi.

2. tahap perencanaan teknis; dan

3. tahap pelaksanaan konstruksi.

c. pembiayaan pembangunan rulahu terdiri dari:

1. pembiayaan umum;

2. standar harga satuan tertinggi; dan

3. komponen biaya pembangunan.

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

(3) Peraturan Bupati ini menjadi acuan bagi Dinas Pekerjaan Umum dalam Pembangunan RULAHU dan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

(4) Bupati membentuk tim identifikasi calon penerima dan calon lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan Keputusan Bupati.

Bagian Kedua

Pengaturan Penyelenggaraan

Pasal 6

(1) Pembinaan pembangunan RULAHU, diperlukan keterpaduan antara dan Pemerintah Kabupaten Pidie Jaya dan Stakeholder lainnya, maupun masyarakat dalam memenuhi Ketentuan Pedoman Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 untuk terwujudnya tertib penyelenggaraan pembangunan RULAHU.

(2) Terhadap Penyedia Jasa Konstruksi yang terlibat dalam Pembangunan RULAHU, 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...

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, tidak mempunyai pekerjaan tetap serta memiliki tanggungan anak/keluarga.

(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 MASYARAKAT

Pasal 8

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

Pasal 9

Penerima manfaat dari Pembangunan RULAHU tidak dibenarkan melakukan jual beli terhadap rumah yang diterima oleh Penerima Manfaat.

BAB V
PEMBIAYAAN

Pasal 10

Pembiayaan pembangunan RULAHU di Kabupaten Pidie Jaya dapat bersumber dari APBK dan sumber pendanaan lainnya yang sah dan tidak mengikat.

BAB VI...

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pidie Jaya.

Ditetapkan di Meureudu
pada tanggal 09 Oktober 2023 M
23 Rabi'ul Awal 1445 H

BUPATI PIDIE JAYA,

AIYUB BIN ABBAS

Diundangkan di Meureudu
pada tanggal 09 Oktober 2023 M
23 Rabi'ul Awal 1445 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PIDIE JAYA,

JAILANI

BERITA DAERAH KABUPATEN PIDIE JAYA TAHUN 2023 NOMOR 29

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI PIDIE JAYA
NOMOR : 29 TAHUN 2023
TANGGAL : 09 OKTOBER 2023 M
23 RABI'UL AWAL 1445 H

PEDOMAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DI KABUPATEN PIDIE JAYA

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. RULAHU dengan Material Beton
   2. RULAHU 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 didalam 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 RULAHU adalah kegiatan pengadaan bangunan RULAHU di Kabupaten Pidie Jaya yang diperuntukan bagi masyarakat kurang mampu, sifat kegiatan adalah swadaya/dikontrakkan, sumber dana pelaksanaan konstruksi dapat berasal dari dana APBK.

4. Pembangunan

Yang di maksud dengan pembangunan RULAHU adalah kegiatan mendirikan bangunan RULAHU yang diselenggarakan melalui tahap penentuan calon penerima, penentuan lokasi, tahap perpisahan, 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:

a. Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Provinsi yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan untuk wilayah provinsi.
b. Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Teknis Kabupaten Pidie Jaya yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan untuk wilayah Kabupaten Pidie Jaya.

B. Asas...

B. Asas Pembangunan Bangunan RULAHU 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 Bupati ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan penyelenggaraan pembangunan dalam melaksanakan pembangunan RULAHU.
2. Tujuan ditetapkan peraturan Bupati ini agar:
   a. Pembangunan RULAHU dilaksanakan sesuai fungsinya, memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan serta efisiensi dalam penggunaan sumber daya, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
   b. penyelenggaraan pembangunan RULAHU dapat berjalan dengan tertib sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan di Kabupaten Pidie Jaya.

D. Lingkup Materi

Lingkup materi Peraturan Bupati ini adalah sebagai berikut:

1. BAB I : Umum, memberikan gambaran umum yang meliputi pengertian, asas pembangunan bangunan RULAHU, maksud dan tujuan , serta lingkup materi.
2. BAB II : Persyaratan RULAHU, 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 kontruksi.
4. BAB IV : Pembiayaaan pembangunan rumah layak huni, meliputi pembiayaan umum, standar harga satuan tertinggi, dan komponen biaya pembangunan.
5. BAB V : Pembiayaan pembangunan rumah layak huni, meliputi pembiayaan umum, standar harga satuan tertinggi, dan komponen biaya pembangunan.

BAB II...

BAB II PERSYARATAN BANGUNAN RULAHU

A. Persyaratan Administrasi RULAHU meliputi:

1. Status hak tanah

   Pembangunan RULAHU diselenggarakan di atas tanah yang sudah jelas status hak nya, di mana calon penerima RULAHU harus memiliki bukti surat sah atas kepemilikan tanah.

2. Dokumen pendaftaran meliputi:

   a) Surat permohonan dari calon penerima RULAHU.

   b) Surat pernyataan di atas materai secukupnya yang menyatakan:

      1) Belum pernah menerima bantuan RULAHU berupa dana maupun barang yang bersumber dari APBN/APBA/APBK, dari penerimaan zakat dan infaq masyarakat, maupun swasta/*Coorporate Social Responsibility* (CSR);
      2) Tanah merupakan milik sendiri dan bukan tanah warisan yang belum di bagi;
      3) Satu- satunya rumah yang di miliki untuk di tingkatkan
      4) Kualitasnya atau belum memiliki rumah; dan
      5) Akan menghuni sendiri bangunan RULAHU yang diberikan.

   c) Data identitas penerima RULAHU (foto copy KTP Nasional dan KK);

   d) Foto copy sertifikat hak atas tanah/surat bukti menguasai tanah/surat keterangan menguasai tanah dari kepala desa/keuchik;

   e) Foto rumah calon penerima RULAHU; dan

   f) Surat keterangan tidak mampu atau surat keterangan lain yang mendukung dan disahkan oleh pihak desa dan kecamatan.

3. Dokumen pembangunan meliputi:

   a) titik koordinat lokasi rumah calon penerima (GPS);

   b) gambar – gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawing*);

   c) kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta segala perubahan adendumnya;

   d) laporan harian, mingguan, bulanan, selama masa pelaksanaan konstruksi fisik;

   e) berita acara serah terima pekerjaan; dan

   f) foto dokumentasi pekerjaan.

B. Persyaratan...

B. Persyaratan Teknis RULAHU meliputi:

1. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan

   Bangunan RULAHU 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 penggunaan 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 RULAHU, 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 (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) 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 RULAHU 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...

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 RULAHU harus dilengkapi dengan ventilasi udara yang cukup untuk mengalirkan udara secara terus menerus;

c. suhu udara dan kelembaban, dimana untuk menciptakan kesehatan dan kenyamanan dibutuhkan pengaturan suhu udara dan kelembaban secara baik pada sistem pencahayaan dan penghawaan.

4. Persyaratan struktur bangunan

a. bangunan RULAHU 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.

b. pembangunan RULAHU harus memenuhi minimal komponen kelengkapan bangunan sebagai berikut:

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	Sanitair	Umum

C. Tipe...

C. Tipe bangunan RULAHU 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 :

   a. pencahayaan;
   b. penghawaan;
   c. sanitasi; dan
   d. 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:

   a. pencahayaan;
   b. penghawaan;
   c. sanitasi; dan
   d. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni.

D. Standar Luas

1. Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar minimal adalah 9 m^2 atau standar ambang dengan angka 7,2 m^2/orang, namun untuk bangunan RULAHU 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

2. Ketinggian langit–langit bangunan RULAHU adalah 2,80 meter dihitung dari permukaan lantai.

BAB III TAHAPAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persiapan

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

2. Tahapan...

2. Tahapan dari persiapan adalah:

a. Identifikasi lokasi

Identifikasi lokasi penerima program dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Pidie Jaya melalui SKPK terkait. Lokasi calon penerima program rumah layak huni disusun pergampong dengan *system zoning* (dikelompokkan setiap dusun) berdasarkan tingkat kebutuhan. Kegiatan identifikasi lokasi dilaksanakan oleh tim teknis dan instansi yang ditunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan Keputusan Bupati, hasil akhir dari identifikasi lokasi adalah munculnya lokasi prioritas yang perlu ditangani (untuk menentukan pilihan lokasi calon penerima rumah).

b. Seleksi Calon Penerima Bantuan

1) Seleksi calon penerima bantuan dilaksanakan di setiap kecamatan oleh tim teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan Keputusan Bupati, hasil akhir dari kegiatan adalah munculnya daftar calon penerima yang disahkan oleh Bupati.

2) Seleksi calon penerima didasarkan pada persyaratan calon penerima RULAHU, meliputi:

a. fakir dan/atau miskin, 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 didampingi oleh orang tua/wali/perangkat desa;

d. Penerima bantuan bukan dari keluarga (suami/istri), PNS, TNI, POLRI, Anggota Dewan dan Aparatur Desa (Keuchik atau Sekdes).

c. persiapan...

c. 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 pelaksanaannya dilakukan oleh PA/KPA/PPTK berdasarkan program dan pembiayaan yang telah disusun sebelumnya.

B. Perencanaan Teknis

1. Perencanaan adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan, dan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana di luar rumah.
2. 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.
3. Perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahliah di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
4. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administrasi, tata ruang dan ekologis.
5. Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni meliputi tata bangunan dan lingkungan serta keandalan bangunan.
6. Persyaratan administrasi dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni meliputi status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan
7. Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni sesuai dengan tata ruang dan peraturan zonasi.
8. Pemenuhan persyaratan teknis dan administrasi dalam perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan sesuai ketentuan perundang–undangan.

9. Perencanaan...

9. Perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilaksanakan melalui penyusunan:
   a. pra rencana;
   b. pengembangan rencana; dan
   c. gambar kerja.
10. Perencanaan dan perancangan rumah layak huni dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis, meliputi:
   a. gambar rencana arsitektur, struktur dan utilitas; dan
   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 dengan 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 mendapatkan pengawasan dari penyedia jasa pengawasan konstruksi; dan
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 adendumnya;
   3) laporan harian, mingguan, bulanan, selama masa pelaksanaan konstruksi fisik;
   4) berita acara serah terima pekerjaan; dan
   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 Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh dan Program Kawasan Permukiman. Dalam penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) tidak menghitung adanya Pajak Pertambahan Nilai (PPN), hal ini mengacu pada Undang-undang

Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah dirubah beberapa kali terakhir dengan Undang–Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang–Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

B. Standar Harga Satuan Tertinggi

Pembuatan Standar Harga Tertinggi pembangunan Rumah Layak Huni (RULAHU) mengacu pada Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Bangunan Gedung Negara yang ditetapkan oleh Bupati.

C. Komponen Biaya Pembangunan

Anggaran biaya pembangunan Rumah Layak Huni tersedia dalam Dokumen Pembiayaan yang berupa DPA (Dokumen Pelaksanaan Anggaran) Satuan Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Pidie Jaya atau dokumen pembiayaan lainnya, terdiri atas komponen:

a. biaya konstruksi fisik;
b. biaya pengawasan; dan
c. biaya konstruksi disesuaikan ketentuan yang berlaku.

Jenis dan jumlah ruang bangunan rumah layak huni:

a. ruang tidur;
b. ruang Keluarga;
c. kamar Mandi / WC; dan
d. dapur.

Didalam hasil rancangan dimungkinkan adanya penggabungan beberapa fungsi dalam satu ruang, misalnya ruang keluarga 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 secara swakelola atau penyedia jasa pengawasan secara kontraktual 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*; dan

c. pembayaran...

c. pembayaran 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 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 dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
3. Pengawasan teknis dilaksanakan dengan melakukan pengawasan terhadap penerapan petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Peraturan Bupati 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 RULAHU.

BUPATI PIDIE JAYA,

AIYUB BIN ABBAS