BUPATI BIREUEN
PROVINSI ACEH

PERATURAN BUPATI BIREUEN
NOMOR 12 TAHUN 2023

TENTANG

PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI BIREUEN,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka optimalisasi percepatan pelaksanaan program nasional pembangunan sejuta rumah di Indonesia sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2020-2024;

b. bahwa dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat kurang mampu khususnya pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni, perlu diberikan bantuan Pembangunan Rumah Layak Huni dan Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni;

c. bahwa agar pemberian bantuan pembangunan rumah layak huni dan perbaikan rumah tidak layak huni tepat sasaran dan tujuan perlu adanya pengaturan Pembangunan Rumah Layak Huni dan Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni dalam Kabupaten Bireuen;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembangunan Rumah Layak Huni dan Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni Dalam Kabupaten Bireuen;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3897), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3963);

2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara

3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
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 13 Tahun 2011 tentang Penanganan Fakir Miskin (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5235);
7. 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 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. 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 5883), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Perubahan tentang 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 6624);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6004);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
11. Instruksi Presiden Nomor 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem;

12. Peraturan Gubernur Aceh Nomor 145 Tahun 2016 tentang Pembangunan Rumah Layak Huni di Aceh (Berita Daerah Aceh Tahun 2016 Nomor 149);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bireuen.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur Penyelenggara Pemerintahan Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Kabupaten.
3. Bupati adalah Bupati Bireuen.
4. Satuan Kerja Perangkat Kabupaten yang selanjutnya disingkat SKPK adalah bagian dari pemerintah daerah yang melaksanakan fungsi pemerintahan daerah yang melaksanakan fungsi pemerintahan dan pelayanan publik, baik secara langsung ataupun tidak langsung.
5. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disebut Dinas PERKIM adalah unsur pelaksana urusan pemerintah bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten Bireuen.
6. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, yang selanjutnya disebut Kepala Dinas atau Kepala Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Kabupaten yang melaksanakan program dimaksud.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah Layak Huni yang selanjutnya disingkat RLH adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
9. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah kondisi rumah yang tidak memenuhi persyaratan rumah layak huni dimana konstruksi bangunan tidak handal, luas minimum bangunan tidak sesuai standar per orang, dan tidak menyehatkan bagi penghuninya dan/atau membahayakan bagi penghuninya.
10. 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.
11. Miskin adalah kondisi dimana seseorang tidak mampu memenuhi hak-hak dasar antara lain kebutuhan pangan, tempat tinggal, pakaian, pendidikan, dan kesehatan sesuai standar minimal.

13. Pembangunan Rumah Layak Huni adalah pembangunan yang dilakukan secara berkesinambungan, konsisten dan terpadu baik intra maupun antar satuan kerja perangkat kabupaten sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, ilmu pengetahuan dan teknologi.
14. Perbaikan adalah usaha merubah bentuk bangunan rumah dari yang tidak baik menjadi lebih baik
15. Perbaikan RTLH adalah perubahan konstruksi bangunan rumah berdasarkan hasil pengamatan harus dilakukan pembangunan baru/perbaikan RTLH menjadi rumah yang layak huni yang dilakukan secara berkesinambungan, konsisten, dan terpadu.

Pasal 2

Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH berasaskan:
a. kemanfaatan;
b. kebersamaan;
c. keterpaduan;
d. keadilan;
e. keberlanjutan;
f. berwawasan lingkungan;
g. keterbukaan;
h. akuntabilitas;
i. kearifan lokal;
j. berdaya guna; dan
k. berhasil guna.

Pasal 3

Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH di Kabupaten Bireuen dimaksudkan sebagai pedoman bagi Dinas Perkim, SKPK, dan Instansi lainnya dalam rencana kerja penyelenggaraan pembangunan RLH dan perbaikan RTLH di Kabupaten Bireuen.

Pasal 4

Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH bertujuan untuk mewujudkan pembangunan RLH dan perbaikan RTLH yang memenuhi persyaratan, keselamatan, kemudahan, serasi dan selaras dengan kearifan lokal dan lingkungan serta diselenggarakan secara tertib, efektif dan efesien.

BAB II
PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

Bagian Kesatu
Petunjuk Teknis Pembangunan Rumah Layak Huni dan Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni

Pasal 5

(1) Pembangunan RLH diselenggarakan untuk meningkatkan kualitas tempat tinggal yang memenuhi kelayakan, keamanan, dan kesehatan penghuni.
(2) Perbaikan RTLH diselenggarakan untuk meningkatkan kualitas tempat tinggal yang memenuhi kelayakan, keamanan, dan kesehatan penghuni.
(3) Perbaikan RTLH yang dilaksanakan dapat merubah konstruksi keseluruhan bangunan yang telah ada dan/atau membangun sebagian

(4) Perbaikan merubah konstruksi keseluruhan bangunan yang telah ada sebagaimana dimaksud ayat (3) diatas adalah perubahan yang didasarkan hasil pengamatan dan perhitungan teknis, konstruksi bangunan tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki sebagian bangunan dan/atau beberapa bagian tertentu dari bangunan.

(5) Petunjuk Teknis Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH meliputi:
   a. Persyaratan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH terdiri dari:
      1. Persyaratan Teknis dan Administrasi;
      2. Tipe Bangunan RLH dan Perbaikan RTLH; dan
      3. Standar Luas.
   b. Tahapan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH terdiri dari:
      1. Tahap Persiapan terdiri dari:
         a). Identifikasi Calon Penerima dan Data Penerima; dan
         b). Identifikasi Lokasi.
      2. Tahap Perencanaan Teknis; dan
      3. Tahap Pelaksanaan Konstruksi.
   c. Pembiayaan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH terdiri dari:
      1. Pembiayaan Umum;
      2. Standar Harga Satuan Tertinggi; dan
      3. Komponen Biaya Pembangunan.

(6) Rincian Pembangunan RLH sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(7) Rincian Perbaikan RTLH sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(8) Peraturan Bupati ini menjadi acuan bagi Dinas Perkim dalam Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH dan wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Bagian Kedua
Pengaturan Penyelenggaraan

Pasal 6

(1) Pembinaan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH, diperlukan keterpaduan antara Pemerintah Kabupaten Bireuen dengan Pemerintah Aceh maupun masyarakat dalam memenuhi ketentuan pedoman teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH.

(2) Terhadap Penyedia Jasa Konstruksi yang terlibat dalam Penyelenggaraan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH, yang melakukan pelanggaran ketentuan Pasal 5 dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III
PERSYARATAN PENERIMA MANFAAT

Pasal 7

(1) Penerima manfaat untuk Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
   a. Fakir;
   b. Miskin;

e. Sudah menikah dibuktikan dengan buku nikah yang dikeluarkan oleh pemerintah.

(2) Penerima manfaat sebagaimana diatur pada ayat (1) huruf a dan huruf b, batas usia lebih dari atau sama dengan 40 (empat puluh) tahun dan tidak mempunyai pekerjaan tetap serta memiliki tanggungan anak/keluarga besar.

(3) Penerima manfaat sebagaimana diatur 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 dan/atau mempunyai rumah tidak layak huni yang perlu ditingkatkan diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. penerima manfaat wajib didampingi oleh pihak wali yang sah dan dinyatakan keabsahannya oleh pihak Keuchik/Gampong;
   b. seluruh administrasi peruntukkan terhadap persyaratan penerima manfaat mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan ini.

(5) Penerima manfaat terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) yang dikeluarkan oleh Dinas Sosial Kabupaten Bireuen dan/atau terdaftar dalam data Pensasaran Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem (P3KE).

(6) Penerima manfaat Pembangunan RLH dilaksanakan bagi individu yang belum memiliki rumah sesuai keterangan Keuchik atau perangkat gampong dan telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

(7) Penerima manfaat Perbaikan RTLH dilaksanakan bagi individu yang sudah memiliki rumah tetapi tidak layak huni sehingga perlu ditingkatkan menjadi rumah layak huni sesuai dengan keterangan Keuchik dan telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan.

(8) Memiliki tanah yang merupakan milik sendiri yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik dan/atau akte jual beli/surat keterangan Keuchik yang diketahui oleh Camat.

(9) Yang tidak berhak menerima manfaat untuk Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH adalah dari keluarga (suami/istri) ASN, TNI, POLRI, Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten/Kota, Pegawai BUMN/BUMD dan Perangkat Desa (Keuchik dan Sekdes)

BAB IV
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 8

Masyarakat dapat berperan serta dalam kegiatan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH dalam proses perencanaan, pengawasan dan pemanfaatan Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH.

Pasal 9

(1) Penerima manfaat dari Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH 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 dikenakan sanksi dan dicabut kepemilikannya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

(1) Apabila pihak yang menerima manfaat Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH tidak tepat sasaran, maka dalam proses peralihan hak memperoleh pergantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10 diselenggarakan dengan cara musyawarah antar pihak yang berkepentingan.

(2) Penerima manfaat Pembangunan RLH dan Perbaikan RTLH jika tidak tepat sasaran harus membayar ganti rugi kepada Pemerintah Kabupaten Bireuen.

(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 dan Perbaikan RTLH di Kabupaten Bireuen dapat bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan dan Belanja Aceh (APBA), dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten (APBK) serta sumber pendapatan lainnya yang sah dan tidak mengikat. Berdasarkan data dari Dinas Perkim dengan berpedoman pada Peraturan Bupati ini.

BAB VI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bireuen
pada tanggal 9 mei 2023

Pj. BUPATI BIREUEN,

ttd

PAULIA SOFYAN

Diundangkan di Bireuen
pada tanggal 9 mei 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BIREUEN,

ttd

IBRAHIM

BERITA DAERAH KABUPATEN BIREUEN TAHUN 2023 NOMOR 725

LAMPIRAN I
PERATURAN BUPATI BIREUEN
NOMOR 12 TAHUN 2023
TENTANG
PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN

I. PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN

BAB I UMUM

A. Pengertian
   1. Bangunan Rumah;
   2. Rumah Layak Huni;
   3. Pengadaan;
   4. Pembangunan; dan
   5. Instansi Teknis.

B. Asas Pembangunan Rumah Layak Huni

C. Maksud dan Tujuan

D. Lingkup Materi

BAB II PERSYARATAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persyaratan Administrasi
   1. Status Hak Atas Tanah;
   2. Dokumen Pendaftaran; dan
   3. Dokumen Pembangunan.

B. Persyaratan Teknis
   1. Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan;
   2. Persyaratan Utilitas Bangunan;
   3. Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan; dan
   4. Persyaratan Struktur Bangunan.

C. Tipe Bangunan Pembangunan Rumah Layak Huni
   1. Pembangunan RLH dengan Material Beton; dan
   2. Pembangunan 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 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 diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan hunian atau tempat tinggal.

2. Rumah Layak Huni
   Yang dimaksud dengan RLH adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

3. Pengadaan
   Yang dimaksud dengan pengadaan RLH adalah kegiatan pengadaan bangunan RLH di Kabupaten/kota yang diperuntukkan bagi masyarakat kurang mampu, sifat kegiatan adalah swadaya/dikontrakkan, sumber dana pelaksanaan konstruksi dapat berasal dari APBN, APBA Provinsi, ABPK 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
   Yang dimaksud instansi teknis adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan rumah untuk wilayah Kabupaten.

B. Asas Pembangunan Bangunan RLH meliputi:

1. Kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian/keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
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 ini adalah sebagai petunjuk teknis dalam melaksanakan pembangunan RLH.
2. Tujuan diterbitkannya Peraturan Bupati ini agar:
   a. Pembangunan RLH dilaksanakan sesuai fungsinya, memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta efesiensi dalam penggunaan sumber daya, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

D. Lingkup Materi

Lingkup materi Peraturan Bupati 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 pembanguan 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 PEMBANGUNAN RLH

A. Persyaratan Administrasi meliputi:

1. Status hak atas tanah

   Pembangunan RLH diselenggarakan diatas tanah yang sudah jelas status haknya, dimana 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, dari penerimaan zakat dan infak masyarakat, maupun swasta/Coorporate Social Responsibility (CSR);
     b. tanah merupakan milik sendiri dan bukan tanah warisan yang belum dibagi;
     c. belum memiliki rumah; dan
     d. akan menghuni sendiri bangunan RLH yang diberikan.
   - Data identitas calon penerima RLH berupa Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK).
   - Fotocopy sertifikat hak atas tanah/surat bukti menguasai tanah/surat keterangan menguasai tanah dari Kepala Desa/Keuchik dan/atau Akte yang dikeluarkan oleh Camat.
   - Foto lokasi tanah calon penerima RLH
   - Surat keterangan tidak mampu atau surat keterangan lain yang mendukung dan disahkan pihak gampong dan kecamatan.
   - Calon penerima terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) yang dikeluarkan oleh Dinas Sosial Kabupaten Bireuen dan/atau terdaftar dalam data Pensasaran

3. Dokumen pembangunan meliputi:
   - Titik koordinat lokasi calon penerima (GPS).
   - Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan *(as build drawing).*
   - Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta segala perubahan addendumnya.
   - Laporan harian, mingguan, bulanan selama masa pelaksanaan konstruksi fisik.
   - Foto dokumentasi pekerjaan.

B. Persyaratan Teknis :

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. efesien 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% (empat puluh perseratus) harus mempunyai koefisien dasar minimum 15% (lima belas perseratus), 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 Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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 limbah, pembuangan air kotor, 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 di pengaruhi oleh 3 (tiga) aspek yaitu:

   a. pencahayaan, dimana setiap 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

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
   a. 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 pekerjaan yang baik, sesuai dengan daftar komponen kelengkapan bangunan yang terdiri dari komponen bangunan dan persyaratan; dan
   b. 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 kusen, 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 Pembangunan RLH:
   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 material yang digunakan adalah beton, memenuhi unsur-unsur persyaratan kesehatan yang meliputi:
      - Pencahayaan;
      - Penghawaan;
      - Sanitasi;
      - Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni; dan
      - Akses.

   2. Pembangunan rumah layak huni dengan material kayu
      Rumah layak huni dengan material kayu adalah rumah tempat tinggal dengan karakter sederhana, dibuat dengan teknologi sederhana, sebagian material yang digunakan adalah kayu, memenuhi unsur-unsur persyaratan kesehatan yang meliputi:
      - Pencahayaan;
      - Penghawaan;

- Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni; dan
- Akses.

D. Standar Luas
- Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar adalah 9 (sembilan) m2 atau standar ambang dengan angka 7,2 (tujuh koma dua) m2 per orang, namun 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/keluarga/tamu; dan
  c. Kamar mandi/WC.
- Ketinggian langit-langit bangunan RLH adalah 3,00 (tiga koma nol) meter dihitung dari permukaan lantai.

BAB III TAHAPAN PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Persiapan
- Penyusunan program dan pembiayaan pembangunan merupakan tahap awal dari proses RLH.
- Tahapan dari persiapan adalah:
  1. Identifikasi lokasi
     Identifikasi penerima program dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Lokasi calon penerima program RLH disusun perdesa/gampong dengan zonasi sistem dikelompokkan setiap rumah tangga berdasarkan tingkat kekumuhan melalui musyawarah desa /gampong. Kegiatan identifikasi lokasi dilaksanakan oleh tim teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan SK Bupati, hasil akhir dari identifikasi lokasi adalah munculnya lokasi prioritas yang perlu ditangani *(System Partisipatory Planning)* dengan musyawarah desa untuk menentukan pilihan lokasi calon penerima rumah, pola penanganan lokasi penyusunan kebutuhan biaya pembangunan.

  2. Seleksi Calon Penerima Bantuan
     - Seleksi calon penerima bantuan kabupaten/kota dilaksanakan oleh tim teknis di 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 LKM (Lembaga Keswadayaan Masyarakat) di Desa/Gampong.
     - Seleksi calon penerima didasarkan pada persyaratan calon penerima RLH yang 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

c. Anak yatim, piatu atau yatim piatu, berumur dibawah 18 (delapan belas) tahun dan tidak mempunyai tempat tinggal; dan
d. Calon penerima terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) yang dikeluarkan oleh Dinas Sosial dan/atau terdaftar dalam data Pensasaran Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem (P3KE).

3. Persiapan Kegiatan
Setelah identifikasi lokasi, dan daftar calon penerima bantuan ditetapkan tahap persiapan kegiatan merupakan proses kegiatan yang akan dilaksanakan dalam program dan pembiayaan tahunan yang diajukan setelah Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) disahkan.

B. Perencanaan Teknis
- Perencanaan adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana diluar 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 RLH 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, administrasi, tata ruang dan ekologis.
- Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan RLH meliputi tata bangunan dan lingkungan serta keandalan bangunan.
- Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan RLH meliputi status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan.
- Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan RLH sesuai dengan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.
- Pemenuhan persyaratan teknis dan administratif dalam perencanaan dan perancangan RLH dilakukan sesuai ketentuan perundang–undangan.
- Perencanaan dan perancangan RLH dilaksanakan melalui penyusunan:
  a. Pra rencana;
  b. Pengembangan rencana; dan
  c. Gambar kerja.
- Perencanaan dan perancangan RLH dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis, meliputi:
  a. Gambar arsitektur, struktur, dan utilitas; dan
  b. Spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur, dan utilitas.

C. Pelaksanaan Konstruksi

1. Pelaksanaan konstruksi merupakan tahap pelaksanaan mendirikan bangunan RLH, baik yang didirikan pada lahan kosong maupun dengan membongkar rumah yang lama sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Pelaksanaan konstruksi dilakukan berdasarkan dokumen pengadaan yang telah disusun, serta ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis) yang dipersyaratkan.
3. Pelaksanaan konstruksi harus mendapat pengawasan dari penyedia jasa pengawasan konstruksi.
4. Dokumen keluaran akhir yang harus dikeluarkan pada pelaksanaan konstruksi meliputi:
   a) Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan *(as built drawing);*
   b) Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta perubahan addendumnya;
   c) Laporan harian, mingguan, bulanan, selama masa pelaksanaan konstruksi fisik;
   d) Berita acara serah terima pekerjaan; dan
   e) Foto-foto dokumentasi pekerjaan.

BAB IV PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI

A. Umum

Pembiayaan pembangunan RLH dituangkan dalam DPA SKPK yang dimasukkan dalam program Fasilitasi dan Stimulasi Pembangunan Perumahan Masyarakat Kurang Mampu. Dalam penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB).

B. Standar Harga Satuan Tertinggi

Pembuatan standar harga satuan tertinggi pembangunan RLH mengacu pada Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) yang ditetapkan oleh Bupati.

C. Komponen Biaya Pembangunan

Anggaran biaya pembangunan RLH tersedia dalam dokumen pembiayaan yang berupa DPA (Dokumen Pelaksanaan Anggaran) Satuan Kerja Perangkat Kabupaten (SKPK) atau dokumen pembiayaan lainnya, terdiri atas komponen:

- Biaya konstruksi fisik;
- Biaya pengawasan; dan
- Biaya konstruksi disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Jenis dan jumlah ruang bangunan rumah layak huni :

- Ruang tidur;
- Ruang keluarga;
- WC/Kamar mandi; dan
- Ruang dapur.

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

D. Biaya Pengawasan

Biaya pengawasan rumah layak huni adalah biaya maksimum

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. 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 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 pengawasan terhadap penerapan petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Peraturan Bupati dengan tujuan agar program pembangunan rumah layak huni dapat berjalan secara tertib, efisien, dan selaras dengan lingkungan.
4. Petunjuk teknis ini merupakan salah satu dasar hukum dalam pelaksanaan kegiatan.

Pj. BUPATI BIREUEN,

AULIA SOFYAN

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI BIREUEN
NOMOR 12 TAHUN 2023
TENTANG
PEMBANGUNAN RUMAH LAYAK HUNI DAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN

II. PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DALAM KABUPATEN BIREUEN

BAB I UMUM

A. Pengertian
   1. Bangunan Rumah;
   2. Rumah Tidak Layak Huni;
   3. Pengadaan;
   4. Perbaikan;
   5. Perbaikan RTLH; dan
   6. Instansi Teknis.

B. Asas Perbaikan RTLH

C. Maksud dan Tujuan

D. Lingkup Materi

BAB II PERSYARATAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

A. Persyaratan Administrasi
   1. Status Hak Atas Tanah;
   2. Dokumen Pendaftaran; dan
   3. Dokumen Perbaikan.

B. Persyaratan Teknis
   1. Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan;
   2. Persyaratan Utilitas Bangunan;
   3. Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan; dan
   4. Persyaratan Struktur Bangunan.

C. Tipe Bangunan Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni
   1. Perbaikan RTLH dengan Material Beton; dan
   2. Perbaikan RTLH dengan Material Kayu.

D. Standar Luas

BAB III TAHAPAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

A. Persiapan
B. Perencanaan Teknis
C. Pelaksanaan Konstruksi

BAB IV PEMBIAYAAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

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

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 diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan hunian atau tempat tinggal.

2. Rumah Tidak Layak Huni
   Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah kondisi rumah yang tidak memenuhi persyaratan rumah layak huni dimana konstruksi bangunan tidak handal, luas minimum bangunan tidak sesuai standar per orang, dan tidak menyehatkan bagi penghuninya dan/atau membahayakan bagi penghuninya.

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

4. Perbaikan
   Yang dimaksud dengan perbaikan adalah usaha merubah bentuk bangunan rumah dari yang tidak baik menjadi lebih baik.

5. Perbaikan RTLH
   Yang dimaksud dengan perbaikan RTLH adalah perubahan konstruksi bangunan rumah berdasarkan hasil pengamatan harus dilakukan pembangunan baru/perbaikan RTLH menjadi rumah yang layak huni yang dilakukan secara berkesinambungan, konsisten, dan terpadu.

6. Instansi Teknis
   Yang dimaksud Instansi Teknis adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten yang bertanggung jawab dalam hal pembinaan bangunan rumah untuk wilayah Kabupaten.

B. Asas Perbaikan RTLH meliputi:
   1. Kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian/keselarasan bangunan dengan lingkungannya.
   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 ini adalah sebagai petunjuk teknis dalam

2. Tujuan diterbitkannya Peraturan Bupati ini agar:
   a. perbaikan RTLH dilaksanakan sesuai fungsinya, memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta efesiensi dalam penggunaan sumber daya, serasi, dan selaras dengan lingkungannya; dan
   b. penyelenggaraan perbaikan RTLH dapat berjalan dengan tertib sehingga dapat mengurangi angka kemiskinan dan kekumuhan di Kabupaten Bireuen.

D. Lingkup Materi

Lingkup materi Peraturan Bupati ini adalah sebagai berikut:

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

BAB II PERSYARATAN PERBAIKAN RTLH

A. Persyaratan Administrasi meliputi:

1. Status Hak Atas Tanah

   Perbaikan RTLH diselenggarakan diatas tanah yang sudah jelas status haknya, dimana calon penerima perbaikan RTLH harus memiliki bukti surat sah atas kepemilikan tanah/rumah.

2. Dokumen Pendaftaran meliputi:
   - Surat Permohonan dari calon penerima perbaikan RTLH (Proposal).
   - Surat pernyataan diatas materai secukupnya yang menyatakan:
     a. belum pernah menerima bantuan Perbaikan RTLH berupa dana maupun barang yang bersumber dari APBN/APBA/APBK, dari penerimaan zakat dan infak 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 kualitasnya; dan
     d. akan menghuni sendiri bangunan perbaikan RTLH yang diberikan.
   - Fotocopy sertifikat hak atas tanah/surat bukti menguasai tanah/surat keterangan menguasai tanah dari Kepala Desa/Keuchik dan/atau Akte yang dikeluarkan oleh Camat.
   - Foto rumah yang akan diperbaiki RTLH

- Surat keterangan tidak mampu atau surat keterangan lain yang mendukung dan disahkan pihak gampong dan kecamatan.
- Calon penerima terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) yang dikeluarkan oleh Dinas Sosial Kabupaten Bireuen dan/atau terdaftar dalam data Pensasaran Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem (P3KE).

3. Dokumen pembangunan perbaikan meliputi:
   - Titik koordinat lokasi calon penerima (GPS).
   - Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan *(as build drawing).*
   - Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta segala perubahan addendumnya.
   - Laporan harian, mingguan, bulanan selama masa pelaksanaan konstruksi fisik.
   - Foto dokumentasi pekerjaan.

B. Persyaratan Teknis meliputi:

1. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan
   Bangunan Perbaikan RTLH harus memenuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dengan kriteria sebagai berikut:
   a. Seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya;
   b. Indah namun tidak berlebihan;
   c. Efesien 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% (empat puluh perseratus) harus mempunyai koefisien dasar minimum 15% (lima belas perseratus), sementara untuk bangunan Perbaikan RTLH, 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 Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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; dan
   h. Mempertimbangkan kaidah pelestarian bangunan baik dari segi sejarah maupun langgam arsitekturnya.

2. Persyaratan Utilitas Bangunan
   Bangunan Perbaikan RTLH harus memiliki utilitas yang baik meliputi ketersediaan air minum, pembuangan limbah, pembuangan air kotor, 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 setiap ruangan harus mendapatkan

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 Perbaikan RTLH harus dilengkapi dengan ventilasi udara yang cukup untuk mengalirkan udara secara kontinyu; dan
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
   a. Bangunan Perbaikan RTLH 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 pekerjaan yang baik;
   b. Pembangunan Perbaikan RTLH harus memenuhi minimal komponen kelengkapan bangunan sebagai berikut:

Daftar komponen kelengkapan bangunan

No	Komponen Perbaikan Bangunan	Persyaratan
1	Pondasi	Kuat (tahan gempa)
2	Kolom, balok pengikat (sloof), ringbalk	Kuat (tahan gempa)
3	Dinding	Umum
4	Pintu, jendela (lengkap dengan kusen, 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 Perbaikan RTLH:
   1. Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni dengan material beton
      Perbaikan rumah tidak layak huni dengan material beton adalah rumah tempat tinggal dengan karakter sederhana, dibuat dengan teknologi sederhana, sebagian material yang digunakan adalah beton, memenuhi unsur-unsur persyaratan kesehatan yang meliputi:
      - Pencahayaan;
      - Penghawaan;
      - Sanitasi;
      - Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni; dan
      - Akses.

   2. Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni dengan material kayu
      Perbaikan rumah tidak layak huni dengan material kayu adalah rumah tempat tinggal dengan karakter sederhana, dibuat dengan teknologi sederhana, sebagian material yang

- Pencahayaan;
- Penghawaan;
- Sanitasi;
- Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi penghuni; dan
- Akses.

D. Standar Luas
- Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar adalah 9 (sembilan) m2 atau standar ambang dengan angka 7,2 (tujuh koma dua) m2 per orang, namun bangunan perbaikan RTLH 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/keluarga/tamu; dan
  c. Kamar mandi/WC.
- Ketinggian langit-langit bangunan Perbaikan RTLH adalah 3,00 (tiga koma nol) meter dihitung dari permukaan lantai.

BAB III TAHAPAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

A. Persiapan
- Penyusunan program dan pembiayaan perbaikan merupakan tahap awal dari proses rumah layak huni.

- Tahapan dari persiapan adalah:
  1. Identifikasi lokasi
     Identifikasi penerima program dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Lokasi calon penerima program Perbaikan RTLH perdesa/gampong dengan sistem zoning dikelompokkan setiap rumah tangga berdasarkan tingkat kekumuhan melalui musyawarah desa /gampong. Kegiatan identifikasi lokasi dilaksanakan oleh tim teknis dari instansi yang ditunjuk oleh Bupati yang bekerja berdasarkan SK Bupati, hasil akhir dari identifikasi lokasi adalah munculnya lokasi prioritas yang perlu ditangani *(System Partisipatory Planning)* dengan musyawarah desa untuk menentukan pilihan lokasi calon penerima rumah, pola penanganan lokasi penyusunan kebutuhan biaya perbaikan.

  2. Seleksi Calon Penerima Bantuan
     - Seleksi calon penerima bantuan kabupaten/kota dilaksanakan oleh tim teknis di instansi yang ditujuk 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 LKM (Lembaga Keswadayaan Masyarakat) di Gampong.
     - Seleksi calon penerima didasarkan pada persyaratan calon penerima Perbaikan RTLH yang meliputi:
       a. Fakir dan/atau miskin, berumur diatas 40 (empat puluh) tahun dan tidak mempunyai pekerjaan tetap serta memiliki tanggungan anak/keluarga besar;

c. Anak yatim, piatu atau yatim piatu, berumur dibawah 18 (delapan belas) tahun; dan
d. Calon penerima terdaftar dalam Data Terpadu Kesejahteraan Sosial (DTKS) yang dikeluarkan oleh Dinas Sosial dan/atau terdaftar dalam data Pensasaran Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem (P3KE) sesuai dengan Inpres Nomor 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem.

3. Persiapan Kegiatan
Setelah identifikasi lokasi, dan daftar calon penerima bantuan ditetapkan tahap persiapan kegiatan merupakan proses kegiatan yang akan dilaksanakan dalam program dan pembiayaan tahunan yang diajukan setelah Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) disahkan.

B. Perencanaan Teknis
- Perencanaan adalah kegiatan merencanakan kebutuhan ruang untuk setiap unsur rumah dan kebutuhan jenis prasarana yang melekat pada bangunan keterkaitan dengan rumah lain serta prasarana diluar 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 perbaikan RTLH 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, administrasi, tata ruang dan ekologis.
- Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH meliputi tata bangunan dan lingkungan serta keandalan bangunan.
- Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH meliputi status hak atas tanah dan status kepemilikan bangunan.
- Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH sesuai dengan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.
- Pemenuhan persyaratan teknis dan administratif dalam perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH dilakukan sesuai ketentuan perundang–undangan.
- Perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH dilaksanakan melalui penyusunan:
  a. Pra rencana;
  b. Pengembangan rencana; dan
  c. Gambar kerja.
- Perencanaan dan perancangan perbaikan RTLH dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis, meliputi:
  a. Gambar arsitektur, struktur, dan utilitas; dan
  b. Spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur, dan utilitas.

C. Pelaksanaan Konstruksi

1. Pelaksanaan konstruksi merupakan tahap pelaksanaan mendirikan bangunan perbaikan RTLH, yang didirikan dengan membongkar rumah yang lama sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Pelaksanaan konstruksi dilakukan berdasarkan dokumen pengadaan yang telah disusun, serta ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis) yang dipersyaratkan.
3. Pelaksanaan konstruksi harus mendapat pengawasan dari penyedia jasa pengawasan konstruksi.
4. Dokumen keluaran akhir yang harus dikeluarkan pada pelaksanaan konstruksi meliputi:
   a. Gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan *(as built drawing);*
   b. Kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan, beserta perubahan addendumnya;
   c. Laporan harian, mingguan, bulanan, selama masa pelaksanaan konstruksi fisik;
   d. Berita acara serah terima pekerjaan; dan
   e. Foto-foto dokumentasi pekerjaan.

BAB IV PEMBIAYAAN PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI

A. Umum

Pembiayaan perbaikan RTLH dituangkan dalam DPA SKPK yang dimasukkan dalam program Fasilitasi dan Stimulasi Perumahan Masyarakat Kurang Mampu. Setelah dilakukan penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB).

B. Standar Harga Satuan Tertinggi

Pembuatan standar harga satuan tertinggi perbaikan RTLH mengacu pada Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) yang ditetapkan oleh Bupati.

C. Komponen Biaya Pembangunan

Anggaran biaya pembangunan perbaikan RTLH tersedia dalam dokumen pembiayaan yang berupa DPA (Dokumen Pelaksanaan Anggaran) Satuan Kerja Perangkat Kabupaten (SKPK) atau dokumen pembiayaan lainnya, terdiri atas komponen:

- Biaya konstruksi fisik;
- Biaya pengawasan; dan
- Biaya konstruksi disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Jenis dan jumlah ruang bangunan perbaikan RTLH:

- Ruang tidur;
- Ruang keluarga;
- WC/Kamar mandi; dan
- Ruang 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 perbaikan RTLH adalah biaya maksimum yang dapat digunakan untuk membiayai pengawasan kegiatan konstruksi, yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan secara

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. 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 perbaikan RTLH 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 pengawasan terhadap penerapan petunjuk teknis yang ditetapkan oleh Peraturan Bupati dengan tujuan agar program perbaikan RTLH dapat berjalan secara tertib, efisien, dan selaras dengan lingkungan.
4. Petunjuk teknis ini merupakan salah satu dasar hukum dalam pelaksanaan kegiatan.

Pj. BUPATI BIREUEN,

AULIA SOFYAN