



**PEMERINTAH KABUPATEN MIMIKA**

# **NASKAH AKADEMIK**

**TENTANG**

RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN

DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN MIMIKA

TAHUN 2023-2043

DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN  
KABUPATEN MIMIKA  
TAHUN 2023

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah perumahan dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan permukiman tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman kumuh;
4. prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 15, Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan ideal, maka perlu dilakukan kajian akademis. Kajian hukum ini dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kajian yang mendalam secara yuridis terhadap Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kabupaten Mimika.

Atas selesainya naskah akademik ini, kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya laporan ini. Akhirnya kami berharap semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Timika, Desember 2023

Tim Penyusun

## DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Maksud dan Kegunaan .....	6
1.4 Metodologi .....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN PRAKTIK EMPIRIS .....	9
2.1 Kajian Pustaka .....	9
2.1.1 Tinjauan Tentang Pemerintahan Daerah.....	9
2.1.2 Tinjauan Tentang Peran Pemerintah.....	12
2.1.3 Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	12
2.1.4 Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 .....	17
2.1.5 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman .....	17
2.1.6 Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Terkait Dengan Penyusunan Norma .....	18
2.1.7 Asas-asas Dalam Peraturan Perundang-undangan .	19
2.1.8 Asas-asas Muatan Peraturan Daerah .....	20
2.2 Kajian Terhadap Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat	21
2.2.1 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Mimika.....	21
2.2.2 Gambaran Pembangunan Perumahan di Kabupaten Mimika .....	25
2.3 Urgensi Pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah.....	28
2.4 Program Pemerintah Daerah Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	31
2.5 Permasalahan yang Dihadapi dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	31
2.6 Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah .....	33

BAB III	EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT .....	35
3.1	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.....	36
3.2	Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	36
3.3	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan .....	39
3.4	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta kerja .....	42
3.5	Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	43
3.6	Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahanPeraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	44
3.7	Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	49
BAB IV	LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS .....	57
4.1	Landasan Filosofis .....	57
4.2	Landasan Sosiologis .....	58
4.3	Landasan Yuridis .....	60
BAB V	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH .....	64
5.1	Jangkauan dan Arah Pengaturan .....	64
5.2	Ketentuan Umum .....	65
5.3	Materi Muatan yang Diatur Dalam Peraturan Daerah .....	70
BAB VI	PENUTUP .....	72
6.1	Kesimpulan .....	72
6.2	Saran-saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA	.....	74



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.* Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia. Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya.

Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab tersebut maka Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan adanya Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terkait dengan hak bertempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap permukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Mimika terus meningkat, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan-perumahan yang terjangkau dan murah. Hal ini juga merupakan program pemerintah untuk memberikan perumahan yang layak bagi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan:

1. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif;
2. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;

Dengan demikian, hadirnya perumahan-perumahan tersebut dapat diterima dengan baik karena tentu berkaitan erat dengan program Pemerintah dan juga kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak dan baik akan terpenuhi. Kehadiran dan keberadaan perumahan perumahan khususnya di Kabupaten Mimika perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di berbagai sektor yang terjadi di Kabupaten Mimika telah mendorong tumbuh berkembangnya perumahan dan kawasan permukiman yang berdiri sebagai upaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Pertumbuhan permukiman agar tercipta suatu lingkungan hunian yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, perlu diatur. Pengaturan dimaksudkan untuk pemenuhan kebutuhan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang, sekaligus dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan permukiman tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan

5. Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan untuk kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk mewujudkan sebuah Perda yang ideal maka dilakukanlah kajian Naskah Akademik Rancangan Perda Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka Pemerintah Kabupaten Mimika melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan melaksanakan kegiatan berupa Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Pertambahan jumlah penduduk di Kabupaten Mimika membutuhkan adanya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal (rumah) yang dalam bentuk hamparan akan membentuk perumahan dan kawasan permukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Kehadiran dan keberadaan perumahan khususnya di Kabupaten Mimika perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Setidaknya terdapat 4 pasal dalam UU No. 1 Tahun 2011 tersebut yang mengamanahkan pembentukan Peraturan Daerah. Selengkapanya bunyi ketentuan dalam keempat pasal tersebut sebagai berikut:

### 1. Pasal 36 :

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
- (3) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.



- (4) *Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.*
2. Pasal 47 ayat (4):  
*"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"*
3. Pasal 49:
- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
  - (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
  - (3) *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.*
4. Pasal 98:
- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
    - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah Kabupaten;
    - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
    - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
    - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
    - e. kualitas bangunan; dan
    - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
  - (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Rincian urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah/Kota adalah sebagai berikut:

No	SUB URUSAN	KEWENANGAN DAERAH
1	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada daerah .
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Rencana Pembangunan dan Pengembangan PSU perumahan.
5	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: Lampiran UU No 23 Tahun 2014.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 dan Pasa 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Otonomi Daerah dan Tugas
- b. Pembantuan; dan
- c. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Mimika telah mengundang Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman kepada Pemerintah Daerah. Selanjutnya dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49,

dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi *solusi* atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka perumusan masalah dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.
2. Bagaimana Pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### **1.3. Tujuan dan Kegunaan**

Penyiapan Naskah Akademik ditujukan untuk memberikan arah, tinjauan akademis dan kerangka normatif sebagai bahan untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mimika. Kegunaan Naskah Akademik ini adalah sebagai dokumen resmi persyaratan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika.

### **1.4. Metodologi Penyusunan**

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan kajian yang dilakukan dengan menggunakan metode telaahan tertentu yang berbasis pada aspek hukum. Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil pengkajian, atau referensi lainnya.

Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan diskusi (*focus group discussion*) dan rapat dengar pendapat dengan langkah-langkah strategis yang dilakukan meliputi: menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan (*tinjauan legislasi*) yang berkaitan dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan

Permukiman. Beberapa diantara sumber hukum yang ditelaah adalah sebagai berikut:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang - Undang Nomor 45 Tahun 1999 Tentang pembentukan Propinsi Irian Jaya Tengah, Propinsi Irian Jaya Barat, Kabupaten Paniai, Kabupaten Mimika, Kabupaten Puncak Jaya dan Kabupaten Sorong;
3. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung 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;
4. Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang 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;
5. Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup 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;
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman 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;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn;
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 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;
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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;
10. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2022 tentang Pembentukan Papua Tengah;
  11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman 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;
  12. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
  13. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal;
  14. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
  15. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
  16. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
  17. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2005 – 2025;
  18. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mimika Tahun 2011-2031; dan
  19. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 8 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.

Untuk melengkapi data dan informasi serta memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer yang diperoleh langsung dari lapangan dan dari Pejabat yang terkait dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **2.1. Kajian Pustaka**

##### **2.1.1. Tinjauan Tentang Pemerintahan Daerah**

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang terbagi dalam bagian-bagian pemerintahan daerah, baik provinsi, kabupaten maupun kota. Pemerintahan daerah ini mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18, 18A dan 18B UUD 1945. Selengkapnya bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut.

Pasal 18

1. Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
2. Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
3. Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
4. Gubernur, Walikota, Bupati masing-masing sebagai kepala pemeritah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.
5. Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.
6. Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Susunan dan tata cara Rencana Pembangunan dan Pengembangan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang.

Pasal 18B

1. Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan undang-undang.

2. Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.
3. Dasar mengenai pemerintahan daerah tersebut, memuat pokok-pokok pikiran sebagai berikut:
  - a. Daerah Indonesia akan dibagi atas dasar besar dan kecil yang akan diatur dengan undang-undang;
  - b. Pengaturan tersebut harus memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara serta hak-hak asal-usul dalam daerah yang bersifat istimewa (Manan, Bagir, 2002: 2-3)
4. Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada angka 1, dijelaskan bahwa:
  - a. Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.
  - b. Disamping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
  - c. Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apapun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir Rencana Pembangunan dan Pengembangan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.
  - b. Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah

- c. Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya daerah ketika membentuk kebijakan daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan pemerintahan secara keseluruhan.
5. Negara Kesatuan memiliki dua macam sistem Rencana Pembangunan dan Pengembangan wewenangnya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. *Sistem sentralisasi* adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah-daerah administrasi. Sedang dalam *sistem desentralisasi*, negara kesatuan tersebut menyelenggarakan pembagian daerah yang masing-masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut pemerintah daerah.

Urgensi Rencana Pembangunan dan Pengembangan pemerintahan desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

- 1) Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan di satu tangan yang menimbulkan tirani,
- 2) Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannya dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan pemerintahan.
- 3) Untuk mencapai pemerintahan yang efektif dan efisien.
- 4) Untuk dapat mengambil keputusan yang lebih cepat dan tepat sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih cepat, tepat, mudah dan murah.
- 5) Untuk mengantisipasi adanya perbedaan factor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah.
- 6) Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi.
- 7) Karena itu, yang utama dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan otonomi daerah adalah pengakuan kemandirian suatu masyarakat dan daerah sehingga masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan nasional dan peningkatan kualitas pelayanan birokrasi pemerintah kepada masyarakat.
- 9) Selanjutnya tujuan dari pemberian otonomi daerah (Sarundajang, 2005: 80), adalah :
  - a. Peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin membaik;
  - b. Pengembangan kehidupan demokrasi;



- c. Distribusi pelayanan publik yang semakin membaik, merata dan adil;
- d. Penghormatan terhadap budaya lokal; dan
- e. Perhatian atas potensi dan keanekaragaman daerah.

### **2.1.2. Tinjauan Tentang Peran Pemerintah**

Pemerintah maupun pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pencapaian tujuan berbangsa dan bernegara. Peran strategis yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah adalah daerah berperan sebagai *entrepreneur*, *koordinator*, *fasilitator*, dan *stimulator* (Badrul Munir, 2002 :207-208). Peran pemerintah sebagai *entrepreneur* mengandung konsekuensi tanggung-jawab untuk melakukan usaha sendiri dalam mengelola sumber daya ekonomi. Banyak hal bisa dilakukan dalam memberdayakan aset-aset daerah dan sumber daya ekonomi potensial sehingga dapat memberi manfaat kepada masyarakat. Sebagai *koordinator* pemerintah daerah harus mampu mengkoordinir semua komponen masyarakat sebagai aktor pembangunan, menetapkan kebijakan atau strategi-strategi pembangunan, dan mengelola disharmoni sosial.

Pemerintah daerah mengarahkan dan memotivasi pelaksanaan pembangunan sesuai orientasi dan menghilangkan kerancuan yang bersifat *stagnan* dalam mencapai tujuan secara sinergis. Sedangkan sebagai *fasilitator* pemerintah daerah dapat mempercepat pembangunan melalui perbaikan lingkungan *attitudinal*, yaitu berkaitan dengan perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi. Antara kinerja birokrasi dan pelayanan publik harus mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, dan terkendali. Sebagai *stimulator* pemerintah daerah harus dapat menciptakan dan mengembangkan usaha melalui kebijaksanaan khusus yang dapat menarik investor menanamkan modal di daerah, sekaligus menjaga iklim usaha yang kondusif. Kebijaksanaan khusus yang dimaksud adalah menstimulasi strategi pengembangan budaya lokal, responsif, dan adaptif terhadap isu-isu strategis yang mencuat. Hal ini dapat dilakukan dengan tetap menjaga sensitifitas pemerintah daerah.

### **2.1.3. Tinjauan Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

- A. Pengertian Perumahan Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya (Eko Budiharjo, 1998: 4). Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007: 12).

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. Beberapa konsep tentang rumah:

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial; dan
7. Rumah sebagai Struktur Fisik (Hendrawan, 2004: 54).

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

## B. Pengertian Permukiman

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Pasal 1 angka (3) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan.

Beberapa kriteria permukiman atau kawasan permukiman yang layak adalah sebagai berikut:

### 1. Jaminan perlindungan hukum

Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyelesaian akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, permukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Pihak negara harus secara bertanggung jawab, segera mengambil Tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.

### 2. Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infrastruktur. Tempat tinggal yang layak harus memiliki fasilitas tertentu yang penting bagi kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak atas tempat tinggal yang layak harus memiliki akses yang berkelanjutan terhadap sumber daya alam dan publik, air minum yang aman, energi untuk memasak, suhu dan cahaya, alat-alat untuk menyimpan makanan, pembuangan sampah, saluran air, layanan darurat.

### 3. Keterjangkauan

Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, dimana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.

### 4. Layak huni

Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan dan penyakit. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin. Komite mendorong Negara Pihak untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.

### 5. Aksesibilitas

Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. Kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV-positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan mengenai standar prioritas untuk lingkungan tempat tinggal mereka.

### 6. Lokasi

Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.

## 7. Kelayakan Budaya

Cara rumah didirikan, bahan baku bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, diantaranya, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya.

### C. Pengertian dan Karakteristik Permukiman Kumuh

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota-kota lain dan daerah *hinterland*. Kota-kota di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum area* (kumuh). Akibatnya, muncul *slum area* (kumuh) di beberapa wilayah merupakan hal yang tidak dapat dihindari yaitu tidak direncanakan oleh pemerintah tetapi *slum area* (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindrojono, (2013) Kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan. Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Dari pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa slums area adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Beberapa masalah yang sering ditemui dalam wilayah slums ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya. Beberapa hasil studi menunjukkan bahwa faktor-faktor yang seringkali menjadi penyebab terjadinya permukiman kumuh antara lain adalah:

1. Faktor Urbanisasi;
2. Faktor Lahan Perkotaan;
3. Faktor Prasarana dan Sarana;
4. Faktor Sosial dan Ekonomi; dan

#### 5. Faktor Tata Ruang.

Menurut Budiharjo (2011), karakteristik permukiman kumuh dapat disebabkan oleh faktor rumah dan faktor prasarana. Karakteristik permukiman kumuh tercermin dari:

1. faktor rumah yang semi permanen dan non permanen;
2. tata letak tidak teratur;
3. status bangunan pada umumnya tidak memiliki surat izin mendirikan bangunan;
4. kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi;
5. kondisi bangunan yang tidak layak huni dan jarak antara bangunan yang rapat; dan
6. kurangnya kesehatan lingkungan permukiman.

Faktor prasarana diindikasikan dengan terbatasnya prasarana aksesibilitas/jalan; saluran drainase; air bersih; air limbah; sistem persampahan; dan secara sosial ekonomi masyarakatnya dicirikan dengan: Kehidupan sosial yang rendah; status sosial ekonomi sangat rendah; dan tingkat pendidikan sangat rendah; dan status kepemilikan lahan.

#### **2.1.4. Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014**

Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagai berikut telah disampaikan ada Bab-1 di atas.

#### **2.1.5. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman**

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelegaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987.

Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

### **2.1.6.Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Terkait Dengan Penyusunan Norma**

Dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian berarti bahwa setiap pelaksanaan kenegaraan serta segala ketentuan di negeri ini harus diatur dengan hukum atau suatu peraturan perundangan. Istilah perundang-undangan mempunyai dua pengertian, yaitu:

- 1) Proses pembentukan peraturan negara, baik pada tingkat pusat maupun daerah.
- 2) Segala peraturan negara yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.
- 3) Berdasarkan kajian ilmu hukum dalam kehidupan bermasyarakat dikenal adanya berbagai norma hukum, yaitu:
  - a. Norma hukum umum dan norma hukum individual;
  - b. Norma hukum abstrak dan norma hukum konkrit;
  - c. Norma hukum *einmalig* (sekali selesai) dan norma hukum *dauerhaftig* (berlaku terus menerus); dan
  - d. Norma hukum tunggal dan norma hukum berpasangan.

Hal yang perlu untuk diperhatikan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah mengenai daya laku dan daya guna serta keabsahan dari bagian-bagian pembentuknya. Apabila suatu peraturan perundangan dibentuk oleh suatu lembaga yang berwenang dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku dan sah, maka peraturan tersebut memiliki legitimasi dan dapat ditaati oleh masyarakat. Norma hukum diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelompok, yaitu:

- 1) Norma fundamental negara (*stats fundamental form*) yang merupakan norma yang tertinggi dalam sebuah negara dan ditetapkan oleh masyarakat;
- 2) Aturan dasar, yaitu aturan yang bersifat pokok, umum, dan masih bersifat tunggal;
- 3) Undang-undang formal; dan
- 4) Aturan pelaksana atau otonom.

Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 5 dijelaskan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi: (i) kejelasan tujuan; (ii) kelembagaan atau pejabat pembentuk

yang tepat; (iii) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

### **2.1.7. Asas-asas dalam Peraturan Perundang-undangan**

Terkait dengan berlakunya peraturan perundang-undangan dalam arti material dikenal adanya beberapa asas-asas. Asas-asas tersebut dimaksudkan supaya peraturan perundang-undangan mempunyai akibat yang positif apabila benar-benar dijadikan sebagai pegangan dalam penerapannya, walaupun hal tersebut masih membutuhkan suatu penelitian yang mendalam untuk dapat mengungkapkan kebenarannya. Beberapa asas yang dikenal dan biasa digunakan dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- a. Asas pertama: undang-undang tidak berlaku surut.
- b. Asas kedua: undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal tersebut mengakibatkan:
  - 1) Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan proses sebaliknya dimungkinkan terjadi.
  - 2) Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan atasan tidak mungkin diatur oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan sebaliknya adalah mungkin.
  - 3) Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan di atasnya. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan apabila hal tersebut terjadi, maka peraturan yang lebih rendah menjadi batal.
  - 4) Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan.
- c. Asas ketiga: undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Artinya adalah pada peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa tersebut, walaupun untuk peristiwa khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.
- d. Asas keempat: undang-undang berlaku terdahulu. Artinya adalah undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
- e. Asas kelima: undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
- f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.



Selain asas-asas yang telah disebutkan di atas, dalam pembentukan peraturan perundangan juga harus memenuhi beberapa persyaratan supaya dalam pembentukan undang-undang tidak sewenang-wenang. Persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keterbukaan, maksudnya adalah sidang-sidang pembentukan undang-undang dan sikap dari para eksekutif dalam penyusunan peraturan perundang-undangan harus terbuka, supaya masyarakat yang berminat dapat memberi tanggapan pada peraturan yang sedang disusun.
- b. Memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat mengajukan usul tertulis kepada penguasa. Pengajuan usul tersebut dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini:
  - 1) Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan di bidang tertentu.
  - 2) Suatu departemen mengundang organisasi-organisasi tertentu untuk memberikan usulan tentang suatu rancangan undang-undang.
  - 3) Acara dengar pendapat yang diadakan di Dewan Perwakilan Rakyat.
  - 4) Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987).

### **2.1.8. Asas-asas Muatan Peraturan Daerah**

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 6 menjelaskan beberapa asas-asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan, meliputi:

- a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b) Asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c) Asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e) Asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional

yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- f) Asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h) Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
- i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

## **2.2. Kajian Terhadap Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat**

### **2.2.1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Mimika**

Wilayah Kabupaten Mimika yang beribukota di Timika, salah satu Kabuapten di Provinsi Papua Tengah. Secara administrasi wilayah Kabupaten Mimika memiliki batasan dengan beberapa kabupaten sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kabupaten Dogiyai, Deiyai, Paniai dan Puncak
- Sebelah selatan: Laut Arafura
- Sebelah timur : Kabupaten Nduga dan Asmat
- Sebelah barat : Provinsi Papua Barat

Kabupaten Mimika terbagi atas 18 Distrik dan 19 kelurahan serta 133 kampung, Namun setelah dilakukan penyepakatan batas-batas kabupaten dalam Revisi RTRW Kabupaten Mimika Tahun 2023

dan berdasarkan data dari Badan Informasi Geospasial (BIG), jumlah Kampung berkurang sebanyak 7 Kampung sehingga jumlah kampung di Kabupaten Mimika saat ini sebanyak 126 kampung.

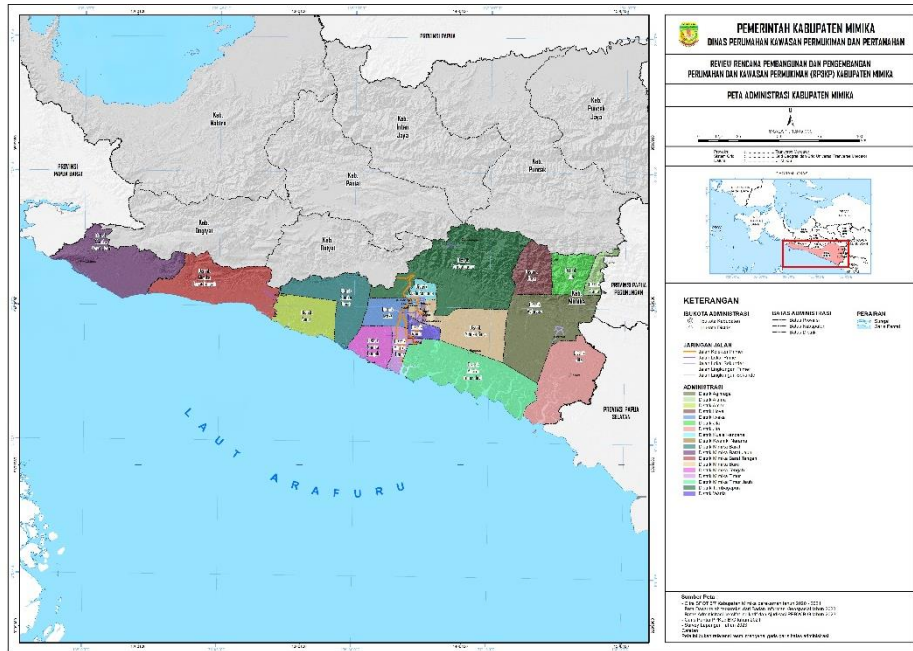
Secara geografis, Kabupaten Mimika terletak antara 134<sup>o</sup>31' - 138<sup>o</sup>31' Bujur Timur dan 4<sup>o</sup>60' - 5<sup>o</sup>18' Lintang Selatan. Memiliki luas wilayah 18.311,44 km<sup>2</sup>. Distrik Tembagapura memiliki wilayah terluas yaitu 2.992,83 Km<sup>2</sup> atau sekitar 16,34%, sedangkan Distrik Kwamki Narama sebagai distrik terkecil wilayahnya yaitu 12,34 Km<sup>2</sup> atau hanya 0,07% dari keseluruhan wilayah Kabupaten Mimika.

**Tabel 2.1**

Luas Wilayah Administrasi Kabupaten Mimika Tahun 2023

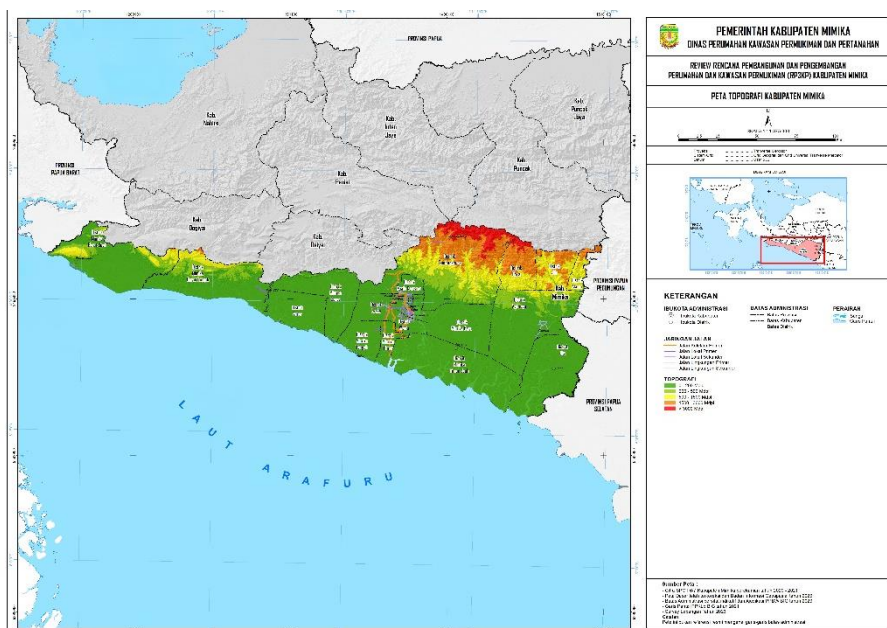
No.	Distrik	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1	Agimuga	1.960,91	10,71
2	Alama	245,98	1,34
3	Amar	816,30	4,46
4	Hoya	660,95	3,61
5	Iwaka	460,80	2,52
6	Jila	571,84	3,12
7	Jita	1.566,39	8,55
8	Kuala Kencana	216,98	1,18
9	Kwamki Narama	12,34	0,07
10	Mimika Barat	1.148,29	6,27
11	Mimika Barat Jauh	1.784,63	9,75
12	Mimika Barat Tengah	1.662,93	9,08
13	Mimika Baru	1.234,42	6,74
14	Mimika Tengah	513,46	2,80
15	Mimika Timur	279,14	1,52
16	Mimika Timur Jauh	1.983,57	10,83
17	Tembagapura	2.992,83	16,34
18	Wania	199,67	1,09
<b>Mimika</b>		<b>2.986,19</b>	<b>18.311,44</b>

Sumber: Revisi RTRW Kabupaten Mimika Tahun 2023



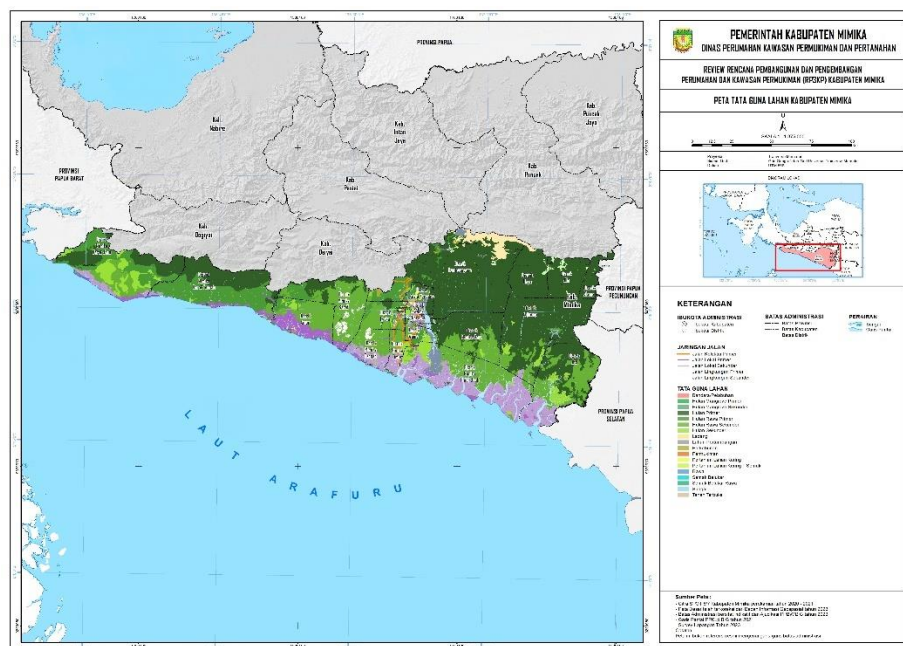
Gambar : Peta Administrasi Kabupaten Mimika

Topografi dataran rendah dan pantai terdapat di beberapa distrik di Kabupaten Mimika dan pada umumnya merupakan endapan sedimen sungai dan pantai berpotensi pengembangan pertanian dan perikanan (tambak). Kemiringan lereng Kabupaten Mimika dominan adalah 0 - 2% dengan luas 1.063.986,44 ha atau 58,11% dari luas wilayah dan selebihnya dengan kemiringan 2% hingga diatas 40% merupakan topografi bergunung.



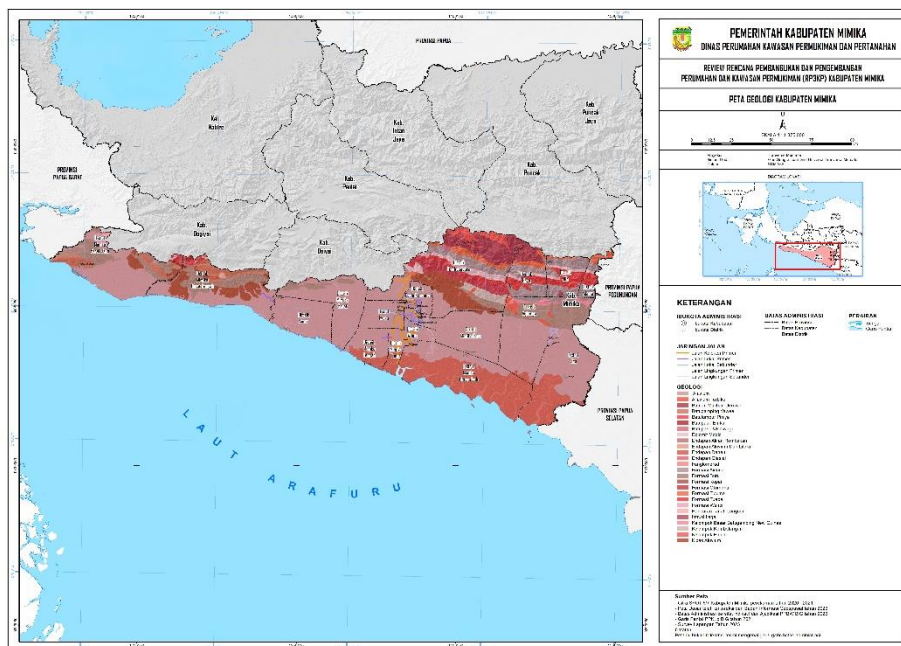
Gambar : Peta Topografi Kabupaten Mimika

Sumberdaya lahan di Kabupaten Mimika dapat terlihat dari kondisi tutupan lahan atau pemanfaatan lahan yang terbentuk. Pada dasarnya pembentukan pola pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh faktor fisik lahan seperti letak geografis, struktur geologi dan tanah, klimatologi wilayah, dan sektor kegiatan ekonomi masyarakat. Secara umum tutupan lahan di Kabupaten Mimika didominasi oleh hutan primer dengan luas 808.119,28 ha dan hutan rawa primer 364.044,00 ha. Adapun tutupan lahan di Kabupaten Mimika sesuai dengan peruntukannya yakni terdiri dari perumahan dan kawasan permukiman, rawa, kebun, tambang, hutan, pertanian dan lain-lain.



Gambar : Peta Tutupan Lahan di Kabupaten Mimika

Kondisi geologi Kabupaten Mimika pada dasarnya sangat bervariasi berdasarkan struktur pembentukannya. Terdapat 26 jenis geologi di Kabupaten Mimika yaitu Aluvium, Aluvium Terbiku, Batuan Malihan Derewo, Batugamping Yawee, Batulumpur Piniya, Batupasir Emkai, Batupasir Woniwogi, Dolomit Modio, Endapan Aliran Rombakan, Endapan Aluvium dan Litoral, Endapan Danau, Endapan Glasial, Fanglomerad, Formasi Otomona, Formasi Tuaba, Formasi Aiduna, Formasi Buru, Farmasi Kopai, Formasi Tipuma, Formasi Waripi, Hancuran Tanah Longsor, Intrusi Ilaga, Kelompok Besar Batugamping New Guinea, Kelompok Kembelangan, Kelompok Paniai dan Kipas Aluvium.



Gambar : Peta Geologi di Kabupaten Mimika

## 2.2.2. Gambaran Kondisi Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika

### A. Jumlah Rumah dan *Backlog*

Kabupaten Mimika terus mengalami perkembangan, salah satunya terlihat dari pembangunan rumah yang tumbuh setiap tahunnya. Jumlah rumah di Kabupaten Mimika pada tahun 2023 adalah 64.480 unit, jumlah rumah terbanyak berada di Distrik Mimika Baru dengan jumlah 7.643 unit dan jumlah terkecil berada di Kecamatan Distrik Hoya dengan jumlah 110 unit. Jumlah *backlog* rumah pada tahun 2020 berjumlah 29.157 unit.

Data mengenai jumlah rumah dan *backlog* di setiap distrik di Kabupaten Mimika dapat dilihat pada Tabel berikut :

**Tabel 2.2**

Jumlah Rumah Tangga, Rumah, dan Backlog Rumah di Kabupaten Mimika

No	Distrik	Rumah Tangga (KK)	Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
1	Agimuga	350	240	110
2	Amar	683	326	357
3	Alama	723	123	600
4	Hoya	406	100	306
5	Iwaka	3.203	2.076	1.127
6	Jila	593	245	348
7	Jita	479	239	240
8	Kuala Kencana	9.166	4.833	4.333
9	Kwamki Narama	4.298	1.410	2.888
10	Mimika Barat	728	543	185
11	Mimika Barat Jauh	576	621	-
12	Mimika Barat Tengah	727	907	-
13	Mimika Baru	44.478	36.835	7.643

No	Distrik	Rumah Tangga (KK)	Rumah (Unit)	Backlog (Unit)
14	Mimika Tengah	1.197	747	450
15	Mimika Timur	3.038	1.726	1.312
16	Mimika Timur Jauh	909	313	596
17	Tembagapura	3.345	719	2.626
18	Wania	18.513	12.477	6.036
<b>Jumlah</b>		<b>93.412</b>	<b>64.480</b>	<b>29.157</b>

Sumber : Hasil Pengolahan Data Tahun 2023

## B. Sebaran Dan Luas Kawasan Permukiman Di Kabupaten Mimika

Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan, kondisi kawasan permukiman di Kabupaten Mimika menjelaskan sejauh mana sebaran dan luasan kawasan permukiman yang tersebar di berbagai distrik di Kabupaten Mimika, untuk lebih jelasnya tentang sebaran dan luas kawasan permukiman yang terdapat di Kabupaten Mimika diuraikan secara rinci dibawah ini :

**Tabel 2.3**

Sebaran Dan Luas Kawasan Permukiman Di Kabupaten Mimika

No	Kecamatan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Agimuga	124,40	1,30
2	Alama	26,01	0,27
3	Amar	38,57	0,40
4	Hoya	10,13	0,11
5	Iwaka	912,78	9,52
6	Jila	91,94	0,96
7	Jita	65,22	0,68
8	Kuala Kencana	2.066,55	21,56
9	Kwamki Narama	413,55	4,32
10	Mimika Barat	2,25	0,02
11	Mimika Barat Jauh	53,73	0,56
12	Mimika Barat Tengah	213,64	2,23
13	Mimika Baru	3.898,06	40,67
14	Mimika Tengah	83,67	0,87
15	Mimika Timur	286,44	2,99
16	Mimika Timur Jauh	175,30	1,83
17	Tembagapura	363,69	3,79
18	Wania	757,63	7,91
<b>Kabupaten Mimika</b>		<b>9.583,57</b>	<b>100,00</b>

Sumber: Hasil Olah data dan Survei Lapangan Tahun 2023

### C. Permukiman Tidak Layak Huni

Rumah tidak layak huni adalah suatu hunian atau tempat tinggal yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis. Pada umumnya rumah tidak layak huni erat kaitannya dengan permukiman kumuh karena pada dasarnya didaerah permukiman kumuh tergambar kemiskinan masyarakat.

Berdasarkan hasil survei lapangan dan survei instansi yang telah dilakukan. Dapat kita ketahui besaran jumlah Rumah Tidak Layak Huni Kabupaten Mimika yaitu sebesar 5.508 rumah, untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel 2.4**  
Jumlah RTLH di Kabupaten Mimika

No	Distrik	Rumah Tidak Layak Huni (Unit)
1	Agimuga	62
2	Amar	65
3	Alama	25
4	Hoya	16
5	Iwaka	419
6	Jila	175
7	Jita	55
8	Kuala Kencana	849
9	Kwamki Narama	192
10	Mimika Barat	109
11	Mimika Barat Jauh	308
12	Mimika Barat Tengah	420
13	Mimika Baru	2.074
14	Mimika Tengah	149
15	Mimika Timur	237
16	Mimika Timur Jauh	63
17	Tembagapura	144
18	Wania	146
<b>Total</b>		<b>5.508</b>

Sumber: Hasil Pengolahan Data Tahun 2023

### D. Permukiman Kumuh

Permukiman Kumuh adalah kawasan pemukiman yang dijadikan sebagai tempat tinggal yang bangunan-bangunannya berkondisi sub standar atau tidak layak yang dihuni oleh penduduk miskin yang padat. Kawasan yang sesungguhnya tidak diperuntukan sebagai daerah permukiman diberbagai kota besar, oleh penduduk miskin yang berpenghasilan rendah dan tidak diperuntukan untuk dijadikan tempat tinggal, seperti bantaran sungai, di pinggir rel kereta api, tanah-tanah kosong disekitar pabrik atau pusat kota, dan dibawa jembatan. Berdasarkan hasil analisis verifikasi RP2KPKP Kabupaten Mimika dan hasil survey



drone tahun 2021 ditetapkan 15 kawasan kumuh untuk lokasi dan luasan kawasan kumuh dijelaskan pada tabel berikut :

**Tabel 2.5**  
Sebaran Kawasan Kumuh Di Kabupaten Mimika

No	Distrik	Kawasan	Luas (Ha)	Status Kewenangan	Tingkat Kekumuhan
1	Wania	Inauga 1	5,64	Kabupaten	Sedang
2	Wania	Inauga 2	4,56	Kabupaten	Sedang
3	Wania	Inauga 3	2,69	Kabupaten	Sedang
4	Mimika Baru	Inauga 4	9,05	Kabupaten	Sedang
5	Mimika Baru	Kwamki Baru	11,40	Provinsi	Sedang
6	Mimika Baru	Sempan	9,84	Kabupaten	Sedang
7	Mimika Baru	Pasar Sentral 1	52,43	Pemerintah Pusat	Sedang
8	Mimika Baru	Pasar Sentral 2	18,77	Pemerintah Pusat	Sedang
9	Mimika Baru	Koperapoka	26,29	Pemerintah Pusat	Berat
10	Mimika Baru	Kebun Sirih 1	30,69	Pemerintah Pusat	Berat
11	Mimika Baru	Kebun Sirih 2	6,27	Kabupaten	Berat
12	Wania	Nawaripi	8,40	Kabupaten	Ringan
13	Mimika Baru	Hangaitji	16,46	Pemerintah Pusat	Ringan
14	Mimika Timur	Mware	7,27	Kabupaten	Ringan
15	Mimika Timur	Poumako	2,57	Kabupaten	Ringan
<b>Total Luas Kawasan</b>			<b>212,33</b>	-	-

Sumber : Dokumen RP2KPKP Kabupaten Mimika Tahun 2020 & Hasil Survey Tahun 2023

### 2.3. Urgensi Pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa urusan pemerintah daerah yang menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota diantaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Pemerintah harus mengupayakan perlindungan hak penghuni rumah untuk kenyamanan dan kesehatan, terutama untuk registrasi material hasil industri. Untuk rumah siap huni yang misalnya dibangun oleh *real estate* dan Perumnas harus jelas spesifikasi bangunan, yang tidak sekedar spesifikasi teknis, tetapi juga spesifikasi efek bahan terhadap kesehatan. Hal tersebut harus disertakan di dalam dokumen rumah, dan disepakati dalam acara serah terima resmi antara pengembang dan pemilik rumah. Pemerintah harus memerankan diri sebagai sebagai fasilitator dan pembina aspirasi pemilik rumah, sebagai pihak yang mengupayakan yang terbaik bagi penghuni rumah.

Dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus diupayakan adanya pengembangan teknologi konstruksi, material dan alat-alat rumah tangga yang akrab lingkungan sebagai tanggung jawab akan kelestarian alam dan kualitas kehidupan manusia yang berkelanjutan, misalnya:

- a. Labelisasi/sertifikasi bahan bangunan untuk menjamin bahan tersebut tidak menimbulkan efek yang tidak menguntungkan bagi kesehatan penghuni rumah;
- b. Penelitian dan pengembangan industri material bangunan organik-misalnya dari limbah pertanian sebagai bahan bangunan alternatif yang murah, sehat dan nyaman;
- c. Perencanaan hutan produksi yang berkesinambungan untuk bahan bangunan yang berkelanjutan, sehingga hutan konservasi yang ada tidak rusak untuk kebutuhan material rumah/perumahan;
- d. Penelitian dan pengembangan teknologi tepat guna untuk kebutuhan akan energi, mengingat cadangan bahan bakar minyak dan gas terbatas.

Hal ini sejalan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang.

- 1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- 3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- 6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- 7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 8) Menetapkan lokasi Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan

- 9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah dalam bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman tersebut dimaksudkan untuk mencapai suatu keteraturan dan kualitas yang baik bagi Perumahan Dan Kawasan Permukiman harus akomodatif terhadap keragaman budaya, tradisi dan perilaku masyarakat. Harus diupayakan tingkat penerimaan yang wajar terhadap budaya masyarakat pada kelas sosial rendah dalam mengatasi masalah perumahan yang mereka hadapi dengan cara yang mereka pilih. Untuk mendukung mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- b. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- c. Mengkoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- d. Mengkoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- f. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- g. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;

- h. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- i. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- j. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

#### **2.4. Program Pemerintah Daerah Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam rangka pelaksanaan program pengentasan kawasan permukiman kumuh, Pemerintah Kabupaten Mimika sudah dapat mengakomodir rencana pembangunan di bidang PKP dalam bentuk identifikasi lokasi permukiman kumuh Kabupaten, meskipun program KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh) belum masuk di Kabupaten Mimika namun pemerintah daerah serius untuk menghilangkan lokasi permukiman dan perumahan kumuh di Kabupaten Mimika sesuai kebijakan pemerintah pusat.

Berdasarkan kewenangannya tersebut maka pada tahun 2020 ini pemerintah Kabupaten Mimika telah menetapkan lokasi kawasan kumuh dengan melakukan kegiatan penyusunan dokumen Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP) di Kabupaten Mimika, dapat diketahui bahwa luas kawasan kumuh di Kabupaten Mimika yaitu 202,49 ha yang tersebar di Distrik Mimika Baru. Sebagai langkah awal pelaksanaan gerakan bersama mengatasi kumuh di Kabupaten Mimika maka pemerintah daerah bersama masyarakat melakukan proses pendetailan data, dimulai dengan survey lokasi dan deliniasi batasan kawasan kumuh yang akan dijadikan dasar dan strategi untuk mewujudkan Mimika bebas kumuh.

#### **2.5. Permasalahan yang Dihadapi Dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

Pemerintahan Daerah adalah Rencana Pembangunan dan Pengembangan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Rencana Pembangunan dan Pengembangan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perkembangan usaha perumahan di Kabupaten Mimika semakin berkembang dari waktu ke waktu seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan tuntutan kebutuhan fasilitas perumahan bagi warga masyarakat Kabupaten Mimika. Urusan di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang perlu mendapatkan perhatian Pemerintah Daerah Kabupaten Mimika yaitu:

- a. Perumahan;
- b. Kawasan permukiman;
- c. Perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
- d. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan e. Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan
- e. Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman. Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- b. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Mimika belum memiliki Peraturan Daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Oleh karena dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah perlu membentuk

Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## **2.6. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah**

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan acuan dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun Perumahan Dan Kawasan Permukiman di wilayah Kabupaten Mimika. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). RP3KP merupakan dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario Rencana Pembangunan dan Pengembangan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Pengaturan tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- d. Ruang lingkup Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:
  - 1) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan;
  - 2) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman;
  - 3) pemeliharaan dan perbaikan;
  - 4) pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
  - 5) penyediaan tanah;

- 6) Pendanaan;
- 7) peran masyarakat; dan
- 8) pembinaan dan pengawasan.

Dampak pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap keuangan daerah adalah perlunya alokasi anggaran dari APBD guna membiayai Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi tanggungjawab pemerintah daerah.

### **BAB III**

## **EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT**

Perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya, tingkatannya adalah sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengesampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *Lex superior derogat lex atheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah;
2. *Asas lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum;
3. *Asas lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama; dan
4. *Asas delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Perda ini antara lain adalah: (i) Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait; (ii) Dasar Hukum yang



memerintahkan pembetulan Peraturan Daerah terkait; dan (iii) Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini antara lain sebagaimana tersebut di bawah ini.

### **3.1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Ketentuan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

- a. Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.*
- b. Pasal 18H ayat (1) yang berbunyi: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*

### **3.2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Beberapa ketentuan dalam UU No. 11 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 1

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
5. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

### Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan;
- d. Rencana pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

### Pasal 32

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
  - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
  - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 36 :

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) *Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 47

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi Perumahan Dan Kawasan Permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
  - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
  - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
  - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
  - e. kualitas bangunan; dan
  - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

- (4) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

### **3.3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan**

Beberapa ketentuan dalam UU No. 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

#### **Pasal 5**

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

#### *Huruf a*

*Yang dimaksud dengan “asas kejelasan tujuan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.*

#### *Huruf b*

*Yang dimaksud dengan “asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat” adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.*

#### *Huruf c*

*Yang dimaksud dengan “asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.*

#### *Huruf d*

*Yang dimaksud dengan “asas dapat dilaksanakan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan*

*efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.*

*Huruf e*

*Yang dimaksud dengan “asas kedayagunaan dan kehasilgunaan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.*

*Huruf f*

*Yang dimaksud dengan “asas kejelasan rumusan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.*

*Huruf g*

*Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.*

**Pasal 6**

(3) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman; b. kemanusiaan; c. kebangsaan;
- b. kekeluargaan;
- c. kenusantaraan;
- d. bhinneka tunggal ika;
- e. keadilan;
- f. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- g. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- h. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

(4) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

*Huruf a*

*Yang dimaksud dengan “asas pengayoman” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.*

*Huruf b*

*Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.*

*Huruf c*

*Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.*

*Huruf d*

*Yang dimaksud dengan “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.*

*Huruf e*

*Yang dimaksud dengan “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

*Huruf f*

*Yang dimaksud dengan “asas bhinneka tunggal ika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.*

*Huruf g*

*Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.*

*Huruf h*

*Yang dimaksud dengan “asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.*

*Huruf i*

*Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.*

*Huruf j Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.*

Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

### **3.4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta kerja**

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 yang relevan dikemukakan adalah:

Pasal 12 ayat (1): salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
  - a. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
  - b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

#### Pasal 250

- (1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.
- (2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. terganggunya kerukunan antar warga masyarakat;
  - b. terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
  - c. terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
  - d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
  - e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

### **3.5. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 yang relevan dengan kajian antara lain adalah pasal-pasal sebagai berikut:

#### Pasal 2

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab:
  - a. Menteri pada tingkat nasional;
  - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
  - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.
- (3) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:
  - a. Menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;
  - b. gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
  - c. bupati/walikota kepada pemangku kepentingan.



Pasal 3

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Pasal 8

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilaksanakan dengan cara:

koordinasi;

- a. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
- b. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
- c. pendidikan dan pelatihan;
- d. penelitian dan pengembangan;
- e. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
- f. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

### **3.6. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang diterbitkan dengan tujuan untuk mewujudkan ketertiban dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam melaksanakan perencanaan perumahan, diperlukan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan yang mengacu pada dokumen rencana kawasan permukiman ("RKP"). RKP ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah dan rencana tahunan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan ditetapkan oleh bupati/walikota, dan khusus untuk Ibukota Jakarta ditetapkan oleh gubernur dengan peninjauan kembali paling sedikit satu kali dalam 5 tahun.

Pembangunan perumahan dengan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib menerapkan hunian berimbang, kecuali pembangunan perumahan tersebut ditujukan untuk pemenuhan rumah umum. Kewajiban hunian berimbang harus dilakukan dalam satu hamparan atau dilakukan dalam satu daerah kabupaten/kota, (khusus

untuk DKI Jakarta harus dalam satu provinsi). Selain itu, apabila pelaksanaan hunian beimbang tidak dalam satu hamparan, maka badan hukum tersebut wajib menyediakan akses dari rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

Apabila rumah tunggal atau rumah deret masi dalam proses pembangunan, maka rumah tersebut tetap dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli (“PPJB”) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, setelah memenuhi persyaratan kepastian sebagai berikut:

- hal yang diperjanjikan;
- kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

Badan Hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal dan/atau rumah deret, tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum terpenuhinya persyaratan kepastian sebagaimana diuraikan di atas. Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian serta memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian. Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah dengan cara:

1. hak milik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
2. cara sewa menyewa dan bukan sewa menyewa (apabila ada persetujuan dari pemilik rumah dan berdasarkan perjanjian tertulis, paling sedikit mencantumkan ketentuan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa dan kondisi force majeure).

Namun, perlu diperhatikan bahwa rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan. Khusus untuk rumah sewa yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, maka harga sewanya akan ditentukan oleh pemerintah.

Kegiatan penyelenggaraan permukiman di dalam PP ini memiliki arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Dalam penyelenggaraan permukiman terdapat ketentuan yang juga harus diperhatikan seperti perencanaan kawasan permukiman dapat dilakukan oleh setiap orang termasuk pemerintah dan pemerintah daerah dengan menghasilkan dokumen RKP. Dokumen RKP tersebut ditetapkan oleh bupati/walikota (khusus DKI Jakarta oleh gubernur) dan menjadi acuan dalam dalam penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan, dan harus ditinjau kembali paling sedikit satu kali dalam 5 tahun.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta dan harus sesuai dengan rencana yang telah disetujui oleh pemerintah. Dalam pembangunan dapat dilakukan kerjasama antara:

- Pemerintah dengan pemerintah daerah;
- Pemerintah daerah dengan pemerintah daerah lainnya;
- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan badan hukum;
- Badan hukum dengan badan hukum lainnya.

Setiap orang wajib melakukan pemeliharaan rumah yang telah selesai dibangun. Rumah yang belum diserahkan kepada pemilik masih menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sejak rumah selesai dibangun, dan wajib dipelihara sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perbaikan rumah dilakukan dalam bentuk rehabilitasi atau pemugaran. Perbaikan rumah dilakukan oleh pemilik rumah sendiri sedangkan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum dilakukan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya (apabila masih belum diserahkan kepada pemerintah daerah maka masih merupakan tanggung jawab pelaku pembangunan).

Peraturan Pemerintah ini juga mengatur secara spesifik mengenai sanksi administratif, yaitu:

1. Setiap orang yang melakukan perencanaan dan perancangan rumah, namun tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
  - peringatan tertulis ;
  - pembatasan kegiatan usaha untuk badan hukum paling lama 1 tahun;
  - pembekuan izin usaha untuk paling lama 2 tahun;
  - denda administratif (i) untuk perseorangan antara Rp. 50.000.000,- sampai Rp 200.000.000,-, (ii) untuk badan hukum antara Rp 100.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,.
2. Setiap orang yang melakukan perencanaan dan perancangan rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar, administratif, tata ruang dan ekologis dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
  - peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pencabutan izin usaha selama 6 bulan khusus untuk badan hukum;
  - pencabutan insentif;
  - denda administratif (i) untuk perorangan antara Rp 10.000.000,- sampai Rp 50.000.000,-, untuk (ii) badan hukum antara Rp 100.000.000,- sampai Rp 500.000.000,-.

3. Setiap orang atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, namun tidak memenuhi standar dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
  - peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 tahun untuk badan hukum;
  - pembekuan izin usaha paling lama 2 tahun;
  - denda administratif (i) untuk perorangan Rp 10.000.000,- sampai Rp 50.000.000,-, (ii) untuk badan hukum antara Rp 100.000.000,- sampai Rp 500.000.000,-.
4. Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, namun tidak memiliki sertifikat keahlian dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
  - peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembatasan kegiatan usaha paling lama 2 tahun untuk badan hukum;
  - pembekuan izin usaha paling lama 2 tahun;
  - denda administratif (i) untuk perorangan Rp 50.000.000,- sampai Rp 200.000.000,-, (ii) untuk badan hukum antara Rp 100.000.000,- sampai Rp 500.000.000,-.
5. Badan hukum yang tidak mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
  - peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembekuan izin mendirikan bangunan dengan cara disegel untuk 30 hari;
  - pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - pembekuan izin usaha paling lama 2 tahun;
  - denda administratif sebanyak Rp 1.000.000.000,- sampai Rp 10.000.000.000,-.
6. Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, dan pembangunan rumah umum yang tidak dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota (khusus untuk DKI Jakarta dalam satu provinsi) dapat dikenakan sanksi secara bertahap yaitu:
  - peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembatasan kegiatan pembangunan;
  - pembekuan izin mendirikan bangunan dengan cara disegel untuk 30 hari;
  - pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - pembongkaran bangunan;

- denda administratif sebanyak Rp 1.000.000.000,- sampai Rp 10.000.000.000,-.
7. Pembangunan rumah dan perumahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
- peringatan tertulis diberikan sebanyak dua kali dengan jangka waktu antar surat 5 hari kerja;
  - pembekuan izin mendirikan bangunan dengan cara disegel maksimal 30 hari;
  - pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - pembongkaran bangunan;
8. Badan hukum yang tidak melaksanakan perhitungan konversi dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi dikenakan sanksi berupa:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - Pembatasan kegiatan pembangunan;
  - pembekuan izin mendirikan bangunan dengan cara disegel maksimal 30 hari;
  - Pencabutan perizinan berusaha dan denda sejumlah 1,5 kali daeri jumlah kewajiban konversi.
9. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal dan/atau rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dikenakan sanksi berupa:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembekuan izin usaha paling lama 1 tahun;
  - pencabutan insentif
  - denda administratif palingt sebanyak Rp 100.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,-.
10. Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 tahun;
  - pencabutan insentif;
  - perintah pembongkaran;
  - denda administratif untuk badan hukum sebanyak Rp 100.000.000,- sampai Rp 500.000.000,-
11. Setiap orang yang melakukan pemanfaatan rumah selain untuk fungsi hunian, dan tidak memastikan terpeliharanya perumahan

dan lingkungan hunian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 ayat (2) dari PP dapat dikenakan sanksi secara bertahap berupa:

- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali;
  - pembekuan surat bukti kepemilikan rumah;
  - denda administratif untuk perorangan antara Rp 10.000.000,- sampai Rp 50.000.000,-, untuk badan hukum sebanyak Rp 10.000.000,- sampai Rp 100.000.000,-;
  - pencabutan surat bukti kepemilikan rumah.
12. Setiap orang yang melakukan pembangunan kawasan permukiman, yang tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung dapat dikenakan sanksi secara bertahap yaitu:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali ;
  - pembekuan izin usaha paling lama 1 tahun untuk badan usaha;
  - pencabutan insentif khusus untuk badan hukum;
  - denda administratif sebanyak Rp 100.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,-.
13. Badan Hukum yang melakukn penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba dikenakan sanksi berupa:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali ;
  - pembekuan izin usaha paling lama 1 tahun;
  - pencabutan insentif khusus;
  - denda administratif sebanyak Rp 100.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,-
14. Badan Hukum yang melakukn penyelenggaraan Lingkungan Hunian tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung dikenakan sanksi berupa:
- peringatan tertulis, yang diberikan sebanyak dua kali ;
  - pembekuan izin usaha paling lama 1 tahun;
  - pencabutan insentif khusus;
  - denda administratif sebanyak Rp 100.000.000,- sampai Rp 1.000.000.000,-

### **3.7. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Peme-rintah No 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan studi ini antara lain adalah pasal-pasal sebagai berikut:

#### Pasal 2

- (1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

#### Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

#### Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

#### Pasal 5

- (1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
  - a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
  - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
  - c. perolehan tanah; dan
  - d. pemenuhan perizinan.

#### Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- a. perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis Prakonstruksi.

## Pasal 7

- (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
  - a. sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
  - b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

## Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota

## Konstruksi

### Pasal 15

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaankelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumenpelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan programpelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.



- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

#### Pascakonstruksi

##### Pasal 18

- (1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.
- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

##### Pasal 19

- (1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- (2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh kabupaten/kota.
- (3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

##### Pasal 20

- (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.

- (2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

#### Pasal 21

- (1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

#### Pembinaan Dan Pengawasan

##### Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan di bidang Perumahan dan permukiman.

##### Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden

#### Sanksi

##### Pasal 24

- (1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pemerintahan daerah.
- (2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pemerintahan daerah.

- (3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.
- (4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

#### Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor Pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan nonperizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Di samping peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman memiliki keterkaitan dengan peraturan teknis antara lain sebagai berikut:

1. Undang – Undang Nomor 28 Tahun tentang Bangunan Gedung 2002 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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);
2. Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) 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);

3. Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) 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);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 22 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) 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);
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2022 tentang Pembentukan Papua Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6804)
6. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6178);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
9. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2005 – 2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2009 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Nomor 1);

11. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mimika Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2011 Nomor 15); dan
12. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 8 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2012 Nomor 8).

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS**

#### **4.1 Landasan Filosofis**

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum. Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila sebagai pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan berbangsa.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan mendorong iklim investasi asing.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kabupaten Mimika. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Mimika secara menyeluruh

#### **4.2 Landasan Sosiologis**

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di wilayah Kabupaten Mimika yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana

lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal itu menyebabkan terjadinya permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkalai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundangundangan yang mendukung.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Selama ini landasan hukum Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara eksplisit diatur



dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

#### **4.3 Landasan Yuridis**

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
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), sebagai- mana telah beberapa kali diubah 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 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

13. Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
16. 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);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Daerah;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
21. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

- 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);
  26. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Kabupaten Mimika Tahun 2005-2025;
  27. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mimika Tahun 2011-2031;
  28. Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 8 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.

## **BAB V**

### **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH**

#### **5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan**

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika.

Tujuan pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

1. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan
2. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman;
3. pemeliharaan dan perbaikan;
4. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
5. penyediaan tanah;
6. Pendanaan;
7. peran masyarakat; dan
8. pembinaan dan pengawasan.

## **5.2 Ketentuan Umum**

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Mimika. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki daerah Kabupaten Mimika.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman tersebut, meliputi:

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Mimika.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati dalah Bupati Kabupaten Mimika.
4. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di Pemerintah Kabupaten Mimika.
5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelemba-

gaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

6. Setiap Orang adalah orang perseorangan.
7. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
10. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
13. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RP3KP adalah dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario Rencana Pembangunan dan Pengembangan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

16. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
17. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
19. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
20. Rumah Mewah adalah rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan dibawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
22. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
23. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
24. Rumah Tapak adalah rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
25. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
26. Perumahan Formal adalah suatu rumah atau perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu lembaga/institusi yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
27. Perumahan Swadaya adalah suatu rumah dan/atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.



28. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
29. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
32. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
33. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung Rencana Pembangunan dan Pengembangan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
34. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
35. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
36. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
37. Septictank Komunal adalah tempat pengolahan air limbah domestik tanpa dihubungkan dengan jaringan perpipaan dalam skala besar yang digunakan secara bersama-sama oleh beberapa rumah tangga.
38. Hunian berimbang adalah Perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.

39. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang menunjukkan batas untuk mendirikan bangunan di pekarangan, diantara garis sempadan dan pagar tidak boleh ada bagian gedung yang berdiri diatas tanah.
40. Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Tujuan pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan;
- b. mewujudkan keterpaduan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah, antar sektor, serta antar lokasi Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap kawasan fungsi lain;
- c. mengoptimalkan partisipasi masyarakat;
- d. mewujudkan penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan; dan
- e. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika.

Prinsip dasar Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini adalah :

- a. merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari sistem perencanaan pembangunan dan RTRW Kabupaten;
- b. mengintegrasikan kegiatan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan pemerintah Kabupaten/Kota lainnya, antar sektor, dunia usaha dan masyarakat;
- c. menyesuaikan dengan kondisi kependudukan dan potensi yang dimiliki masing-masing daerah, dinamika perkembangan ekonomi dan sosial budaya daerah;
- d. menyesuaikan dengan masalah, potensi pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di daerah masing-masing;
- e. menerapkan kebijakan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan hunian berimbang; dan
- f. melibatkan peran serta masyarakat setempat, dunia usaha dan pemangku kepentingan lainnya.

### **5.3 Materi Muatan yang Diatur Dalam Peraturan Daerah**

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman meliputi Bab-bab sebagai berikut:

#### **BAB I**

##### **KETENTUAN UMUM**

Dalam bab ini diuraikan ketentuan terkait Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara umum, bahwa Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- 1) perencanaan pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 2) perencanaan Perumahan;
- 3) pembangunan Perumahan;
- 4) pemanfaatan Perumahan; dan
- 5) pengendalian Perumahan.

Perumahan sebagaimana dimaksud mencakup rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Rumah dan Perumahan juga wajib berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Mimika.

Selengkapnya ketentuan yang diatur dalam muatan Rancangan Perda Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini secara ringkas akan terdiri atas Bab-Bab dan Pasal-pasal sebagai berikut di bawah ini, dan Dokumen Draft Rancangan Peraturan Daerah (Perda)nya disajikan tersendiri sebagai bagian tidak terpisahkan dari Naskah Akademik ini.

#### **BAB II**

##### **RUANG LINGKUP**

###### **Pasal 5**

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Mimika meliputi :

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- c. penyediaan tanah;
- d. rencana pendanaan;
- e. peran masyarakat; dan
- f. pembinaan dan pengawasan.

BAB III  
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN KAWASAN  
PERMUKIMAN

Pasal 6

Pasal 7

BAB IV  
INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 8

BAB V  
PENDANAAN

Pasal 9

BAB VI  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 10

BAB VII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 11

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

RANCANGAN PENJELASAN

## **BAB VI**

### **P E N U T U P**

#### **6.1 Kesimpulan**

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk dalam rangka Rencana Pembangunan dan Pengembangan kewenangan daerah di bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi solusi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman.

Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, minimal harus mengatur ketentuan sebagai berikut ini:

- a. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan;
- b. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman;
- c. Pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. Penyediaan tanah;
- f. Pendanaan;
- g. Peran masyarakat;
- h. Pembinaan dan pengawasan; dan
- i. Ketentuan sanksi.

#### **6.2 Saran-saran**

Beberapa saran yang dapat disampaikan terkait dengan hasil kajian naskah akademik tentang Rancangan Perda rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mimika adalah sebagai berikut:

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengem

bangun Perumahan dan Kawasan Permukiman dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

2. Pemerintah Kabupaten Mimika perlu memprioritaskan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah (Ranperda) Kabupaten Mimika tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propem Perda).

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian filosofis dan sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Aminoedin Syarif, 1987, Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya, Jakarta, PT. Bina Aksara.
- Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang, 2007.
- Ateng Safrudin, 1976, Pengaturan Koordinasi Pemerintahan di Daerah, Tarsito, Bandung
- Arief, Sritua. 1997. Koperasi Sebagai Organisasi Ekonomi Rakyat, dalam Pembangunanisme dan Ekonomi Indonesia. Pemberdayaan Rakyat dalam Arus Globalisasi. Jakarta: CSPM dan Zaman. Departemen Koperasi. Statistik Perkoprasian Tahun 2007. www.depkop.go.id
- Bagir Manan, 1989, Pemerintah Daerah Bagian I, *Penataran Administrative and Organization Planning* University Gadjah Mada, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 1992, Dasar-Dasar Perundang-undangan Indonesia, Jakarta, Ind Hill Co.
- \_\_\_\_\_, 1994, Hubungan Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945, Jakarta : Harian Sinar Harapan.
- Bagir Manan, Kuntara Magnar, 1987, Peranan Perundang-undangan dalam Pembinaan Hukum Nasional, Bandung, PT. Armico.
- Bambang Senggono, 1994, Hukum dan Kebijakan Publik, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1996, Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Press, Jakarta.
- Hendrawan. 2004. *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta,.
- Widyaningsih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, Tarsito. Bandung. 2006.
- Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan. 2000.
- Collin Mac Andrew, 1983, Hubungan Pusat dan Daerah dalam Pembangunan, PT. Rajawali Press, Jakarta.
- Deddy Supriyadi Bratakusumah, Dadang Solihin, 2001, Otonomi Rencana Pembangunan dan Pengembangan Pemerintahan Daerah, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eddy Supriyadi, Brata Kusumah, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, Jakarta, Gramedia, Pustaka Utama.

- Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.
- Hamid S. Attamimi, 1980, UUD 1945, Tap MPR, Undang-Undang. Kaitan Norma Hukum Ketiganya, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1990, Peranan Keputusan Presiden dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Negara, Disertasi UI, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1983, Pengawasan terhadap Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1990, Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah, PT. Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1969, Teknik Membuat Undang-Undang, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- Jazim Hamidi, Budiman N.P.D. Sinaga, Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan Dalam Sorotan, Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Dilengkapi dengan Analisa Kritis, PT. Tata Nusa, Jakarta – Indonesia.
- Kunarjo, 1993, Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan, UI Press, Jakarta.
- Lexi J. Moleong, 1991, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Maria Farida Indrawati, 1997, Ilmu Perundang-undangan, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Maryunani dan Unti Ludigdo (ed), 2002. Desentralisasi dan Tata Pemerintahan Desa Monitoring dan Evaluasi Berpartisipasi, Prosiding Workshop Nasional, Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dan Partnership for Governance Reform in Indonesia, LPEM FE-Unibraw, Malang.
- Pariata Wastra, 1983, Management Pembangunan Daerah, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, 1979, Perundang-undangan dan Yurisprudensi, Bandung, Alumni.
- Roni Hanitjo Soemitro, 1998, Metodologi Penelitian Hukum Jumetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rosyid Ronggowijoyo, 1998. Pengantar Ilmu Perundangundangan, Bandung, Mandan Maju.
- Rustian Kamalludin, 1983, Seberapa Aspek Pembangunan Nasional, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rustian Kamalludin, 1987, Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Daerah, Lembaga Penelitian FE-UI, Jakarta.



- Said Zainal Abidin, 2007, "Analisis Kebijakan dalam Pengaduan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Victor Situmorang, 1993, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1994, Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar dan Teknik, Tarsito, Bandung.
- Babang Sugandhi & Ridwan Sutriadi, 2013, Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kota Bandung, dalam Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota B SAPPK V2N3.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang - Undang Nomor 45 Tahun 1999 Tentang pembentukan Propinsi Irian Jaya Tengah, Propinsi Irian Jaya Barat, Kabupaten Paniai, Kabupaten Mimika, Kabupaten Puncak Jaya dan Kabupaten Sorong (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 173, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3894);
- Undang - Undang Nomor 28 Tahun tentang Bangunan Gedung 2002 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) 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);
- Undang - Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) 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);
- Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) 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);

- 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) 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);
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 22 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280) 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);
- 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);
- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2022 tentang Pembentukan Papua Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6804)
- 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);

- 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);
- Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6178);
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
- Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 2 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2005 – 2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2009 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Nomor 1);
- Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mimika Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2011 Nomor 15); dan
- Peraturan Daerah Kabupaten Mimika Nomor 8 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Mimika Tahun 2012 Nomor 8).