SALINAN

BUPATI CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI CIANJUR
NOMOR 30 TAHUN 2026
TENTANG
PENYEDIAAN PERUMAHAN LAYAK, TERJANGKAU DAN BERWAWASAN LINGKUNGAN NONSUBSIDI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIANJUR,

Menimbang :

a. bahwa Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pemenuhan hak warga negara atas hunian yang layak, sehat, terjangkau, dan aman, sehingga diperlukan upaya penyediaan perumahan yang memadai bagi seluruh lapisan masyarakat, termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah secara berkelanjutan;
b. bahwa sehubungan keterbatasan lahan perkotaan dan peningkatan laju urbanisasi menuntut pengembangan konsep hunian inovatif, seperti penerapan kavling kecil, pembangunan rumah tumbuh, dan rumah mikro nonsubsidi dengan kriteria berwawasan lingkungan yang aman dari risiko kebencanaan;
c. bahwa dalam penyediaan perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi diperlukan pengaturan untuk memberi arah landasan dan kepastian hukum;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penyediaan Perumahan Layak, Terjangkau, dan Berwawasan Lingkungan Nonsubsidi;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah beberapa kali diubah, 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 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 442);

3. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
4. Undang-Undang Nomor 97 Tahun 2024 tentang Kabupaten Cianjur di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 283, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 7034);
5. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENYEDIAAN PERUMAHAN LAYAK, TERJANGKAU DAN BERWAWASAN LINGKUNGAN NONSUBSIDI.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:
1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Daerah Kabupaten Cianjur.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Cianjur.
4. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
5. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang yang meliputi rencana umum tata ruang dan rencana detail tata ruang serta rencana teknis ruang kota.

6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
7. 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.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan Perumahan dan Permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah.
10. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, paling sedikit meliputi rumah ibadah, tempat bermain anak-anak, olahraga, dan ruang terbuka hijau.
11. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, antara lain berupa jaringan listrik, telepon, dan gas.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
13. Kavling Kecil adalah lahan Perumahan dengan luas di bawah 60 m^2 (enam puluh meter persegi) yang direncanakan untuk efisiensi pemanfaatan lahan perkotaan.
14. Rumah Tumbuh adalah rumah yang dirancang dengan konsep konstruksi bertahap yang memungkinkan pengembangan luas bangunan secara vertikal atau horizontal di masa depan sesuai kebutuhan dan kemampuan penghuni.
15. Rumah Mikro adalah unit hunian mandiri dengan ukuran luas lantai di bawah 36 m^2 (tiga puluh enam meter persegi) yang dirancang untuk memenuhi standar rumah layak huni dengan efisiensi ruang tinggi, biaya pembangunan rendah, serta fungsi dasar yang sangat minimal.
16. Pengembang adalah perseroan terbatas, perseroan komanditer, atau koperasi yang melakukan pembangunan Perumahan nonsubsidi dengan memanfaatkan lahan sesuai perizinan dari Pemerintah Daerah.

Pasal 2

(1) Bupati menyelenggarakan penyediaan Perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi.
(2) Penyelenggaraan penyediaan Perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. penyediaan rumah baru nonsubsidi bagi rumah tangga MBR dan masyarakat umum;
    b. penerapan konsep Kavling Kecil, Rumah Tumbuh, dan Rumah Mikro di kawasan Permukiman perkotaan; dan
    c. integrasi pembangunan Perumahan dengan sistem Prasarana, Sarana, Utilitas, fasilitas publik, serta kesesuaian Rencana Tata Ruang.

BAB II
PENYEDIAAN RUMAH BARU NONSUBSIDI BAGI RUMAH TANGGA MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DAN MASYARAKAT UMUM

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 3

(1) Bupati menyusun perencanaan Perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi yang terencana dan berkelanjutan.
(2) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
(3) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terintegrasi dengan dokumen perencanaan pembangunan Daerah.

Pasal 4

(1) Penyediaan Perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dapat dilaksanakan melalui:
    a. pembangunan langsung oleh Pengembang;
    b. kemitraan antara Pemerintah Daerah dengan badan usaha milik daerah atau swasta; dan/atau
    c. kolaborasi dengan lembaga pembiayaan nonpemerintah dan keswadayaan masyarakat.
(2) Setiap Rumah baru yang dibangun wajib memenuhi standar teknis keandalan bangunan gedung, ketersediaan Prasarana lingkungan dasar, serta kesesuaian dengan rencana peruntukan Tata Ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

(1) Kriteria rumah tangga penerima manfaat fasilitasi Perumahan nonsubsidi terjangkau ditentukan berdasarkan:
   a. penghasilan bulanan yang rasional untuk mencicil rumah nonsubsidi terjangkau, sesuai dengan klaster zona penghasilan daerah;
   b. belum memiliki rumah tinggal pribadi; dan
   c. berdomisili sah secara administrasi di Daerah.
(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran, seleksi, dan verifikasi kriteria rumah tangga penerima manfaat diatur dengan Keputusan Bupati.

BAB III
PENERAPAN KONSEP KAVLING KECIL, RUMAH TUMBUH, DAN RUMAH MIKRO DI KAWASAN PERMUKIMAN PERKOTAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

Bupati mendorong penerapan konsep Kavling Kecil, Rumah Tumbuh, dan Rumah Mikro di Permukiman perkotaan dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan perkotaan, kepadatan bangunan, dan kemampuan ekonomi riil masyarakat.

Bagian Kedua
Kavling Kecil

Pasal 7

(1) Luas Kavling Kecil nonsubsidi ditetapkan di bawah 60 m^2 (enam puluh meter persegi) per unit kavling efektif.
(2) Kavling kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan secara khusus untuk mendirikan bangunan Rumah Mikro atau Rumah Tumbuh.
(3) Pembangunan fisik rumah pada Kavling Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memenuhi standar teknis keamanan struktur, ketahanan gempa bumi, serta kesehatan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Pengembangan hamparan Kavling Kecil wajib dilengkapi dengan Prasarana jalan lingkungan, saluran pembuangan air hujan, serta fasilitas pengolahan limbah cair domestik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Lahan untuk penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas wajib disediakan oleh Pengembang dan diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Rumah Mikro dan Rumah Tumbuh

Pasal 8

(1) Perencanaan arsitektur Rumah Mikro dan Rumah Tumbuh harus menerapkan prinsip pembangunan berwawasan lingkungan yang meliputi:
   a. penyediaan bukaan ventilasi alami minimal 10% (sepuluh persen) dari luas lantai untuk sirkulasi udara optimal;
   b. pemenuhan pencahayaan alami yang cukup untuk mengurangi konsumsi energi listrik;
   c. pembuatan sumur resapan, biopori, atau bak penampungan air hujan mandiri;
   d. penggunaan material bahan bangunan lokal non-toksik yang ramah kesehatan; dan
   e. penyediaan ruang terbuka hijau privat minimal 10% (sepuluh persen) dari luas kavling tanah.
(2) Lebar ruang manfaat jalan di depan barisan Kavling Kecil dengan luas di bawah 60 m^2 (enam puluh meter persegi) ditetapkan paling sedikit 5 meter (lima meter) untuk menjamin aksesibilitas kendaraan tanggap darurat bencana.
(3) Konstruksi bangunan harus menggunakan beton bertulang dengan perhitungan ketahanan gempa bumi yang disesuaikan dengan zona kerawanan bencana gempa bumi.

Pasal 9

(1) Pengembang pembangunan Rumah Tumbuh menyusun rencana desain pengembangan induk sejak tahap awal pengajuan persetujuan bangunan gedung.
(2) Struktur utama bangunan Rumah Tumbuh pada tahap awal pengajuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersiapkan untuk menahan beban rencana pengembangan akhir secara vertikal maupun horizontal.

Pasal 10

Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Permukiman menyediakan buku panduan desain purwarupa Rumah Mikro dan Rumah Tumbuh berwawasan lingkungan bagi masyarakat.

BAB IV
INTEGRASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DENGAN SISTEM PRASARANA, SARANA, UTILITAS, FASILITAS PUBLIK, SERTA KESESUAIAN RENCANA TATA RUANG.

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

(1) Setiap pembangunan Perumahan nonsubsidi harus diintegrasikan dengan jaringan infrastruktur wilayah dan fasilitas pelayanan publik secara terencana.
(2) Integrasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mencegah pembentukan kawasan kumuh baru serta meningkatkan ketahanan ekologis Permukiman perkotaan.

Bagian Kedua
Jaringan Prasarana Dasar

Pasal 12

Jaringan Prasarana dasar yang harus tersedia pada lokasi pembangunan Perumahan meliputi:
a. jaringan jalan lingkungan dengan pengerasan yang memadai;
b. jaringan saluran drainase terkoneksi dengan saluran pembuangan primer wilayah;
c. sistem pengelolaan air limbah domestik setempat atau terpusat;
d. sistem penyediaan air minum mandiri atau jaringan perpipaan daerah; dan
e. sistem penanganan sampah lingkungan yang terpilah.

Bagian Ketiga
Lokasi Pembangunan Perumahan

Pasal 13

(1) Lokasi pembangunan Perumahan nonsubsidi terjangkau harus berada pada koridor wilayah yang memiliki aksesibilitas wajar terhadap fasilitas pendidikan dasar, pusat pelayanan kesehatan, moda transportasi umum, dan ruang terbuka publik.
(2) Jarak maksimum dan waktu tempuh wajar dari lokasi perumahan menuju fasilitas publik utama diselaraskan dengan kajian daya dukung transportasi daerah.

Pasal 14

(1) Penentuan lokasi Perumahan wajib mengacu pada rencana struktur ruang dan pola ruang sebagaimana diatur dalam Rencana Tata Ruang wilayah Daerah.

(2) Pembangunan Perumahan pada Kavling Kecil harus menerapkan sistem pemanfaatan air hujan kolektif dan sistem daur ulang air limbah nontinja untuk konservasi air tanah.

BAB V
INSENTIF

Pasal 15

(1) Bupati memberikan insentif nonfiskal berupa:
a. percepatan perizinan satu pintu; dan
b. prioritas koneksi jaringan utilitas Daerah,
kepada pengembang yang secara konsisten menerapkan konsep perumahan ramah lingkungan dan terjangkau.
(2) Insentif fiskal berupa pengurangan retribusi persetujuan bangunan gedung dapat diberikan sesuai dengan kemampuan keuangan daerah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PENGAWASAN

Pasal 16

(1) Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan perizinan satu pintu melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan penyediaan Perumahan layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan nonsubsidi sebagai dasar evaluasi pemberian insentif atau penerapan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan.
(2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. pemantauan kepatuhan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan;
b. pengawasan standar kualitas konstruksi fisik rumah tahan gempa;
c. verifikasi ketersediaan dan fungsionalitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebelum terbit sertifikat laik fungsi; dan
d. pengelolaan persampahan dan limbah domestik Permukiman.
(3) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Bupati.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Cianjur
pada tanggal 10 September 2026

BUPATI CIANJUR,

ttd

MOHAMMAD WAHYU FERDIAN

Diundangkan di Cianjur
pada tanggal 10 September 2026

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
CIANJUR,

ttd

AHMAD RIFA'I AZHARI

BERITA DAERAH KABUPATEN CIANJUR TAHUN 2026 NOMOR 32

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

Dr. YUKY BAHTIAR MUFTHI, SH.MH
NIP. 19850801 200902 1 006