SALINAN

BUPATI CIANJUR
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI CIANJUR
NOMOR 31 TAHUN 2026
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI
NOMOR 108 TAHUN 2022 TENTANG KETENTUAN DAN
TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN
RENCANA TAPAK/SITEPLAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI CIANJUR,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan penyediaan rumah hunian yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan, telah ditetapkan Peraturan Bupati Cianjur Nomor 108 Tahun 2022 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Siteplan;
b. bahwa dalam rangka mempercepat penyediaan hunian yang layak, terjangkau, dan berwawasan lingkungan bagi masyarakat, serta menyelaraskan perkembangan teknologi sistem pelayanan perizinan berusaha secara elektronik, maka Peraturan Bupati Cianjur Nomor 108 Tahun 2022 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Siteplan perlu diubah;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Perubahan atas Peraturan Bupati Nomor 108 Tahun 2022 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Siteplan;

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 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7153);
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725) 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);

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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
8. Peraturan Bupati Cianjur Nomor 108 Tahun 2022 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Siteplan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2022 Nomor 232);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 108 TAHUN 2022 TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN RENCANA TAPAK/SITEPLAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Cianjur Nomor 108 Tahun 2022 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan dan Pengesahan Rencana Tapak/Siteplan (Berita Daerah Kabupaten Cianjur Tahun 2022 Nomor 232), diubah sebagai berikut:

1. Setelah ketentuan angka 36 Pasal 1, disisipkan 1 (satu) angka baru, yakni angka 37, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut dengan 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. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Cianjur.
6. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Disperkim adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Cianjur.
7. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang yang selanjutnya disingkat DPUTR adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Cianjur.
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. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
14. Rencana Tapak (Site Plan) adalah gambar/peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan/kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/atau Penguasaannya.
15. Tim Teknis Rencana Tapak (Site Plan) adalah Tim yang terdiri dari Pejabat pada Dinas Teknis terkait untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian secara teknis terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan).

16. Tim Survei Rencana Tapak (Site Plan) adalah Tim yang terdiri dari Pelaksana pada Dinas untuk melaksanakan peninjauan lapangan (survei) terhadap permohonan pengesahan Rencana Tapak Rinci (Site Plan).
17. Pemohon adalah orang perseorangan, kelompok orang dan/atau badan hukum.
18. Jalan adalah prasarana transportasi darat meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
19. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai tepi saluran, kaki tanggul, tepi danau/rawa/situ, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan kereta api, jaringan tenaga listrik, pipa minyak, pipa gas dan cerobong pembakaran gas yang merupakan batas antara bagian kaveling/pekarangan/lahan yang disebut daerah sempadan yang boleh dan yang tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
20. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
21. Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
22. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan bangunan.
23. Kavling adalah sebidang tanah yang diatasnya tidak terdapat bangunan atau terdapat bangunan sebagai tempat tinggal/atau tempat kegiatan lainnya milik pribadi atau Badan termasuk parit, selokan, pagar, roil dan lain sebagainya.
24. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
25. Ruang milik jalan/ROW adalah Ruang Manfaat Jalan dan Sejalur tanah tertentu di luar Ruang Manfaat Jalan yang dibatasi oleh tanda batas Ruang Milik Jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran Ruang Manfaat Jalan Pada masa yang akan datang.
26. Perkerasan Jalan adalah campuran antara agregat dan bahan ikat yang digunakan untuk melayani beban lalu lintas.
27. Drainase adalah lengkungan atau saluran air di permukaan atau di bawah tanah, baik yang terbentuk secara alami maupun dibuat manusia.

28. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
29. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
30. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut Amdal adalah Kajian dampak penting pada Lingkungan Hidup dari suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan, untuk digunakan sebagai prasyarat. Pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan serta termuat dalam Perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
31. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah rangkaian proses pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup yang dituangkan dalam bentuk standar untuk digunakan sebagai prasyarat pengambilan keputusan serta termuat dalam perizinan Berusaha, atau persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
32. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab Usaha dan/atau Kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan Lingkungan Hidup atas Dampak Lingkungan Hidup dari Usaha dan/atau Kegiatannya di luar Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib Amdal atau UKL-UPL.
33. Analisis Dampak Lalu Lintas adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil analisis dampak lalu lintas.
34. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
35. Menjual kaveling tanah matang tanpa rumah adalah suatu kegiatan badan hukum yang dengan sengaja memasarkan kaveling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Penjualan kaveling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% dari rencana pembangunan perumahan di Lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut.

36. 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.
37. Sistem Informasi Pelayanan Perizinan Terintegrasi Lintas Sektoral yang selanjutnya disingkat SIPARIGEL adalah sistem aplikasi berbasis *web* dan *mobile* yang dikelola oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Cianjur sebagai media elektronik untuk melakukan pendaftaran, proses verifikasi, pemantauan status, peninjauan lapangan, hingga penerbitan dokumen legalisasi pengesahan Rencana Tapak secara digital.

2. Diantara Pasal 3 dan Pasal 4, disisipkan 1 (satu) pasal baru, yakni Pasal 3A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3A

(1) Pelaku usaha pembangunan Perumahan dapat menerapkan model hunian kompak berwawasan lingkungan untuk meningkatkan pemanfaatan ruang yang:
   a. efisien;
   b. layak;
   c. terjangkau; dan
   d. berwawasan lingkungan.
(2) Model hunian kompak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengacu pada rentang ukuran Kaveling Tanah efektif di bawah 60 m² (enam puluh meter persegi) per unit hunian.
(3) Ketentuan layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
   a. ketinggian langit-langit (plafon) bangunan interior di bawah 3,0 (tiga koma nol meter);
   b. bukaan atau jendela paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari luas lantai ruang efektif guna memastikan sirkulasi udara dan cahaya matahari;
   c. penerapan ventilasi silang pada desain arsitektur unit bangunan;
   d. tata letak ruangan bersifat fleksibel/multi-fungsi untuk optimalisasi fungsi ruang; dan
   e. struktur rancangan bangunan harus mendukung konstruksi rumah tumbuh (baik vertikal maupun horizontal).
(4) Ketentuan terjangkau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
   a. pembangunan unit diprioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
   b. standar struktur bangunan memanfaatkan material lokal berstandar nasional Indonesia yang efisien dan sedikit sisa buangan; dan
   c. perancangan tata letak Kaveling dikelompokkan guna menekan biaya pembangunan infrastruktur utilitas dasar kolektif.

(5) Ketentuan berwawasan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
   a. menyediakan koefisien daerah hijau mikro paling sedikti 20% (dua puluh persen) dari luas Kaveling individu;
   b. memasang paling sedikit 1 (satu) sumur resapan air hujan atau 2 (dua) lubang biopori pada area tanah sisa di setiap Kaveling;
   c. sistem pembuangan air limbah domestik disalurkan langsung menuju instalasi pengolahan air limbah komunal yang terintegrasi;
   d. penyusunan site plan mengakomodasi area komunal pengelolaan sampah mandiri dengan metode reduksi terintegrasi di tingkat kluster Perumahan; dan
   e. penggunaan material bangunan luar diutamakan bersifat porous (menyerap air) untuk meminimalkan koefisien limpasan air (zero delta Q).

3. Ketentuan Pasal 5 diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

(1) Pemohon harus mendaftarkan dan mengajukan berkas secara elektronik melalui SIPARIGEL yang disediakan oleh Dinas untuk mendapatkan persetujuan Rencana Tapak (Site Plan).
(2) Berkas persyaratan yang harus diunggah melalui SIPARIGEL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. nomor induk berusaha;
   b. dokumen identitas pemohon atau akta pendirian badan hukum;
   c. bukti penguasaan/kepemilikan lahan yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
   d. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
   e. dokumen peil banjir;
   f. surat pernyataan pelepasan hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas (khusus Perumahan);
   g. bukti kesiapan penyediaan lahan tempat pemakaman umum sebesar 2% (dua persen) dari total lahan Perumahan;
   h. surat pernyataan kebenaran dan keabsahan dokumen yang dibubuhi tanda tangan elektronik/basah di atas materai; dan
   i. gambar rancangan teknis Rencana Tapak (Site Plan) format digital (vektor/cad dan pdf) skala 1:500 sampai dengan 1:1000.
(3) Apabila hasil validasi berkas persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada SIPARIGEL dinyatakan lengkap dan terverifikasi, Kepala Dinas menugaskan Tim Survei Rencana Tapak (Site Plan) untuk melaksanakan peninjauan lokasi lapangan.

(4) Hasil peninjauan lokasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diunggah ke SIPARIGEL dan dijadikan bahan rujukan utama dalam pembahasan oleh Tim Teknis Rencana Tapak (Site Plan).

(5) Tim Teknis Rencana Tapak (Site Plan) sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merumuskan hasil evaluasi rapat dalam bentuk berita acara rapat yang ditandatangani secara elektronik dan dikirim langsung ke akun Pemohon melalui SIPARIGEL.

(6) Apabila Rencana Tapak memerlukan perbaikan teknis berdasarkan rekomendasi berita acara rapat sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemohon diberikan waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk mengunggah hasil perbaikan melalui SIPARIGEL.

(7) Apabila hasil perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah dinyatakan sesuai, Kepala Dinas menerbitkan keputusan persetujuan dan pengesahan Rencana Tapak (Site Plan) yang dibubuhi tanda tangan elektronik melalui SIPARIGEL, dan Pemohon dapat langsung mengunduh keputusan persetujuan dan pengesahan Rencana Tapak (Site Plan).

Pasal II

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 33

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

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