



SALINAN

BUPATI DEMAK  
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK  
NOMOR 2 TAHUN 2024

TENTANG

INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Persetujuan Bangunan Gedung membutuhkan informasi Intensitas Bangunan Gedung;;
- b. bahwa Intensitas Bangunan Gedung belum diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Demak Tahun 2011-2031 dan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 8 Tahun 2022 tentang Bangunan Gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Intensitas Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
2. 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

3. 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 dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
4. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
5. 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);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 8 Tahun 2022 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2022 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 8);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG.

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Bagian Kesatu Pengertian Umum

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Demak.

4. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
5. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan.
6. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan.
7. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
8. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan.
9. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan.
10. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur Batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
11. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
12. Masyarakat Berpengalaman Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
13. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
14. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.

15. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang di Kabupaten Demak, yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Demak yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
17. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten Demak yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
19. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 35 kV sampai dengan 230 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.
20. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 230 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.
21. Saluran Udara Tegangan Tinggi Arus Searah yang selanjutnya disingkat SUTTAS adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan konduktor telanjang di udara bertegangan nominal 250 kV dan 500 kV dengan polaritas positif, negatif atau kombinasi dari keduanya (dwi kutub).
22. Ruang Bebas adalah ruang yang dibatasi oleh bidang vertikal dan horizontal di sekeliling dan di sepanjang konduktor SUTT, SUTET, atau SUTTAS di mana tidak boleh ada benda di dalamnya demi keselamatan manusia, makhluk hidup dan benda lainnya serta keamanan operasi SUTT, SUTET, dan SUTTAS.
23. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang 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.

24. Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antaribukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
25. Jalan provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota kabupaten/kota, atau antaribukota kabupaten/kota, dan jalan strategis provinsi.
26. Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antaribukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.
27. Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antarpermukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan.

## Bagian Kedua

### Maksud

#### Pasal 2

Peraturan Bupati ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dalam hal pengaturan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas Bangunan Gedung dalam rangka mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan di Daerah.

## Bagian Ketiga

### Tujuan

#### Pasal 3

Peraturan Bupati ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan peruntukan Bangunan Gedung yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. acuan dalam penentuan intensitas pemanfaatan ruang dan intensitas Bangunan Gedung untuk penerbitan KKPR dan PBG;
- c. mewujudkan tertib penyelenggaraan tata ruang dan Bangunan Gedung; dan
- d. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang dan Bangunan Gedung.

Bagian Keempat  
Ruang Lingkup

Pasal 4

- (1) Ruang lingkup pengaturan intensitas Bangunan Gedung meliputi:
  - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
  - b. jarak bebas Bangunan Gedung.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

BAB II  
KEPADATAN DAN KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi:
  - a. KDB;
  - b. KLB;
  - c. KBG;
  - d. KDH; dan
  - e. KTB.
- (2) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. bangunan hunian, meliputi:
    - 1) rumah tinggal tunggal;
    - 2) rumah tinggal deret;
    - 3) rumah susun; dan
    - 4) rumah tinggal sementara.
  - b. bangunan keagamaan, meliputi:
    - 1) bangunan masjid;
    - 2) bangunan gereja;
    - 3) bangunan pura;
    - 4) bangunan vihara;
    - 5) bangunan kelenteng; dan
    - 6) bangunan peribadatan lainnya.
  - c. bangunan usaha, meliputi:
    - 1) bangunan gedung perkantoran;
    - 2) bangunan gedung perdagangan;
    - 3) bangunan gedung perindustrian;
    - 4) bangunan gedung peternakan;
    - 5) bangunan gedung perhotelan/ kondotel;
    - 6) bangunan wisata dan rekreasi;
    - 7) bangunan gedung terminal; dan
    - 8) bangunan gedung tempat penyimpanan.
  - d. bangunan sosial, meliputi:
    - 1) bangunan gedung pendidikan;
    - 2) bangunan gedung kebudayaan;

- 3) bangunan gedung kesehatan; dan
  - 4) bangunan gedung pelayanan umum lainnya.
- (3) Besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan status jalan meliputi:
- a. jalan nasional;
  - b. jalan provinsi;
  - c. jalan kabupaten; dan
  - d. jalan desa.
- (4) Ketentuan mengenai angka besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### BAB III JARAK BEBAS BANGUNAN GEDUNG

#### Pasal 6

Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung dimaksud dalam Pasal 4 huruf b meliputi:

- a. GSB;
- b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
- c. jarak antar-Bangunan Gedung.

#### Pasal 7

GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi:

- a. GSB terhadap jalan;
- b. GSB terhadap jalan rel kereta api;
- c. GSB terhadap sungai;
- d. GSB terhadap saluran irigasi;
- e. GSB terhadap waduk;
- f. GSB terhadap pantai;
- g. GSB terhadap prasarana bangunan gedung; dan
- h. GSB terhadap ruang bebas dan jarak bebas minimum pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS.

#### Pasal 8

- (1) GSB terhadap jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a terdiri atas:
- a. GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha selain industri, dan GSB sosial ditentukan sebagai berikut:
    1. GSB pada jalan dengan lebar rencana sampai dengan 8 m (delapan meter), paling sedikit setengah kali lebar rencana jalan; ditambah 1 m (satu meter);
    2. GSB pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 m (delapan meter), paling sedikit setengah kali lebar rencana jalan ditambah 1 m (satu meter); dan

3. GSB hunian untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret yang berada ditepi jalan lingkungan pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 m (delapan meter), paling sedikit 4 m (empat meter) ditambah 1 m (satu meter)
  - b. GSB industri skala usaha menengah dan besar meliputi:
    1. GSB pada jalan dengan lebar rencana sampai dengan 8 m (delapan meter), paling sedikit paling sedikit 20 m (dua puluh meter);
    2. GSB pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 m (delapan meter), paling sedikit 30 m (tiga puluh meter);
  - c. GSB bangunan gedung industri skala usaha kecil sama dengan GSB sebagaimana dimaksud pada huruf a.
  - d. GSB pada bangunan baru yang bukan merupakan Bangunan Cagar Budaya pada kaveling dalam kawasan yang ditetapkan sebagai Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya harus menyesuaikan dengan karakter Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya dalam satu koridor jalan/segmen jalan untuk menjamin keserasian dalam satu koridor jalan tersebut.
- (2) GSB terhadap jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diukur dari tepi ruang milik jalan dan / atau tepi jalan.

#### Pasal 9

- (1) Ketentuan mengenai GSB terhadap jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dapat dikecualikan pembangunan perumahan untuk MBR.
- (2) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila Perumahan MBR telah memenuhi ketentuan KDB dan KDH.

#### Pasal 10

- (1) Dalam hal terdapat kaveling tanah matang atau bangunan rumah di dalam perumahan untuk MBR yang terletak dan terhimpit 2 (dua) jalan maka GSB terhadap jalan ditentukan salah satu jalan.
- (2) Penentuan salah satu jalan sebagai GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.

## Pasal 11

- (1) GSB terhadap jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b paling sedikit 9 (sembilan) meter dari batas ruang milik jalan kereta api yang terdekat.
- (2) Khusus garis sempadan bangunan industri terhadap jalan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 14 (empat belas) meter.
- (3) Garis sempadan bangunan industri terhadap jalan rel kereta api yang membelok paling sedikit 15 (lima belas) meter dari batas ruang milik jalur kereta api yang terdekat.

## Pasal 12

- (1) GSB terhadap sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c terdiri atas:
  - a. sungai bertanggung; dan
  - b. sungai tidak bertanggung.
- (2) GSB terhadap sungai bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. sungai bertanggung yang tidak terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Sungai.
  - b. sungai bertanggung yang terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 huruf a;
- (3) GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial terhadap sungai tidak bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Sungai.
- (4) Ketentuan Garis Sempadan Sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal terdapat potensi banjir dan karakteristik alur sungai yang menyebabkan longsor tepi sungai, GSB terhadap sungai ditentukan dengan mempertimbangkan risiko bencana.

## Pasal 13

- (1) GSB terhadap saluran irigasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d terdiri atas:
  - a. saluran irigasi bertanggung; dan
  - b. saluran irigasi tidak bertanggung.

- (2) GSB terhadap saluran irigasi bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. saluran irigasi bertanggung yang tidak terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Saluran Irigasi.
  - b. saluran irigasi bertanggung yang terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 huruf a;
- (3) GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial terhadap saluran irigasi tidak bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Saluran Irigasi.
- (4) Ketentuan Garis Sempadan Saluran Irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

GSB terhadap waduk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari batas terluar garis sempadan waduk.

#### Pasal 15

GSB terhadap pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf f paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari batas terluar garis sempadan pantai.

#### Pasal 16

- (1) GSB terhadap prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf g meliputi:
  - a. konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman berupa pagar, tanggul/ *retaining wall*, dan turap batas kavling/ persil;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/ pos jaga;
  - c. konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka;
  - d. konstruksi penghubung berupa jembatan, box culvert, dan jembatan penyeberangan;
  - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, dan reservoir bawah tanah;
  - f. konstruksi menara berupa menara antenna, menara reservoir, dan cerobong;
  - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, dan kuburan;

- h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan limbah;
  - i. konstruksi drainasi berupa saluran pembuangan dan/atau peresapan air hujan; dan
  - j. konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama).
- (2) Penentuan GSB prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan melalui evaluasi Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (3) Pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 17

- (1) Ruang Bebas pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf h, meliputi:
- a. penampang memanjang ruang bebas;
  - b. pandangan atas ruang bebas;
  - c. ruang bebas SUTT 66 kV dan 150 kV menara;
  - d. ruang bebas SUTT 66 kV dan 150 kV tiang baja atau beton;
  - e. ruang bebas SUTET 275 kV dan 500 kV sirkit ganda;
  - f. ruang bebas SUTET 500 kV sirkit tunggal; dan
  - g. ruang bebas SUTTAS 250 kV dan 500 kV.
- (2) Ruang Bebas pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan melalui perhitungan yang mempertimbangkan:
- a. jarak minum vertikal;
  - b. jarak dari sumbu vertikal Menara/tiang ke konduktor;
  - c. jarak hozontal akibat ayunan konduktor;
  - d. jarak bebas impuls petir; dan
  - e. jarak andongan terendah.
- (3) Pertimbangan perhitungan Ruang Bebas pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (4) Jarak Bebas Minimum Vertikal dari Konduktor dan Jarak Bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan:
- a. jarak bebas minimum vertikal dari Konduktor pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS, dengan ketentuan sebagai berikut:

No.	Lokasi	SUTT		SUTET		SUTTAS	
		66 kV (m)	150 kV (m)	275 kV (m)	500 kV (m)	250 kV (m)	500 kV (m)
1.	Lapangan terbuka atau daerah terbuka <sup>a)</sup>	7,5	8,5	10,5	12,5	7,0	12,5
2.	Daerah dengan keadaan tertentu						
	- Bangunan, jembatan <sup>b)</sup>	4,5	5,0	7,0	9,0	6,0	9,0
	- Tanaman/tumbuhan, hutan, perkebunan <sup>b)</sup>	4,5	5,0	7,0	9,0	6,0	9,0
	- Jalan/jalan raya/rel kereta api <sup>a)</sup>	8,0	9,0	11,0	15,0	10,0	15,0
	- Lapangan umum <sup>a)</sup>	12,5	13,5	15,0	18,0	13,0	17,0
	- SUTT lain, Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR), Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM), saluran udara komunikasi, antena dan kereta gantung <sup>b)</sup>	3,0	4,0	5,0	8,5	6,0	7,0
	- Titik tertinggi tiang kapal pada kedudukan air pasang/tertinggi pada lalu lintas air <sup>b)</sup>	3,0	4,0	6,0	8,5	6,0	10,0

CATATAN

<sup>a)</sup> Jarak bebas minimum vertikal dihitung dari konduktor ke permukaan bumi atau permukaan jalan/rel

<sup>b)</sup> Jarak bebas minimum vertikal dihitung dari konduktor ke titik tertinggi/terdekatnya

b. jarak bebas minimum horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS, dengan ketentuan sebagai berikut:

No.	Saluran Udara	Jarak dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang ke Konduktor <i>L</i> (m)	Jarak Horizontal Akibat Ayunan Konduktor <i>H</i> (m)	Jarak Bebas <i>Impuls</i> Petir (untuk SUTT dan SUTTAS) atau Jarak Bebas <i>Impuls Switsing</i> (untuk SUTET) <i>I</i> (m)	Total <i>L + H + I</i> (m)	Pembulatan (m)
1.	SUTT 66 kV Tiang Baja	1,80	1,37	0,63	3,80	4,00
2.	SUTT 66 kV Tiang Beton	1,80	0,68	0,63	3,11	4,00
3.	SUTT 66 kV Menara	3,00	2,74	0,63	6,37	7,00
4.	SUTT 150 kV Tiang Baja	2,25	2,05	1,50	5,80	6,00
5.	SUTT 150 kV Tiang Beton	2,25	0,86	1,50	4,61	5,00
6.	SUTT 150 kV Menara	4,20	3,76	1,50	9,46	10,00
7.	SUTET 275 kV Sirkuit Ganda	5,80	5,13	1,80	12,73	13,00
8.	SUTET 500 kV Sirkuit Tunggal	12,00	6,16	3,10	21,26	22,00
9.	SUTET 500 kV Sirkuit Ganda	7,30	6,16	3,10	16,56	17,00
10.	SUTTAS 250 kV	7,40	4,30	1,70	13,40	14,00
11.	SUTTAS 500 kV	9,00	5,30	3,30	17,60	18,00

(5) GSB terhadap ruang bebas pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS dihitung dari Jarak Bebas Minimum Vertikal dari Konduktor dan Jarak Bebas Minimum Horizontal dari Sumbu Vertikal Menara/Tiang pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditambah 2 m (dua meter).

## Pasal 18

Jarak Bangunan Gedung dengan batas persil dan jarak antar-Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dan huruf c, meliputi:

- a. jarak bebas bangunan ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan dan dihitung dari dinding terluar bangunan gedung ke GSJ, antar massa bangunan, pagar/batas lahan perencanaan yang dikuasai dan rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya; dan
- b. jarak bebas bangunan tunggal bertingkat berdasarkan ketinggian bangunan ditetapkan paling sedikit 2 m (dua meter) pada lantai 1 (satu) sampai lantai 4 (empat) bangunan Gedung, dari lantai lima sampai 14 (empat belas) jarak bebas ditambah 0,5 m (nol koma lima meter).

## BAB IV KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Demak  
pada tanggal 1 Februari 2024

BUPATI DEMAK,  
TTD  
EISTI'ANAH

Diundangkan di Demak  
pada tanggal 1 Februari 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,  
TTD  
AKHMAD SUGIHARTO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2024 NOMOR 2

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM  
SEKDA KABUPATEN DEMAK



LAMPIRAN I  
 PERATURAN BUPATI DEMAK  
 NOMOR 2 TAHUN 2024  
 TENTANG  
 INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG

A. JALAN NASIONAL

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
1	Hunian	Rumah tinggal tunggal	Rumah tinggal tunggal	85%	2,4	10%									
		Rumah tinggal deret sampai dengan 1 Ha	Rumah tinggal deret	70%	2,4	10%									
		Rumah tinggal deret lebih dari 1 Ha	Rumah tinggal deret	60%	2,4	10%									
		Rumah Susun	Rumah Susun (termasuk apartemen)	50%	2,4	10%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Rumah Tinggal sementara	Asrama, rumah tamu, dan sejenisnya	60%	2,4	10%									
2	Keagamaan	Bangunan	Bangunan	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
		Masjid	Masjid												
		Bangunan Gereja	Bangunan Gereja	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				
		Bangunan Pura	Bangunan Pura	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				
		Bangunan Vihara	Bangunan Vihara	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				
		Bangunan Kelenteng	Bangunan Kelenteng	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				
		Bangunan Peribadatan Lainnya	Bangunan Peribadatan Lainnya yang diakui Negara	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%				
3	Usaha	Bangunan Gedung Perkantoran	Bangunan perkantoran, termasuk yang disewakan	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Perdagangan	Warung, toko, pasar, dan Mal	60%	2,4	15%	60%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Perindustrian	Pabrik, laboratorium, perbengkelan, gudang industri	60%	2,4	15%	50%	60%	4	20%	50%				

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
		Bangunan Gedung Peternakan	Ternak besar, sedang, unggas, burung walet, dan sejenisnya												
		Bangunan Gedung Perhotelan/ Kondotel	Wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, kondotel	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Wisata dan rekreasi	Gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, gedung pertunjukan dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Terminal	Terminal angkutan darat, stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan	Gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
4	Sosial Budaya	Bangunan Gedung Pendidikan	Gedung Prasekolah, TK, SD, SMP, SMA, Peguruan Tinggi, sekolah terpadu	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung kebudayaan	Museum, Gedung Pameran, Gedung kesenian, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Kesehatan	Puskesmas, klinik, praktek dokter, rumah sakit, laboratrium kesehatan, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%

B. JALAN PROVINSI

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
1	Hunian	Rumah tinggal tunggal	Rumah tinggal tunggal	85%	2,4	10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Rumah tinggal deret sampai dengan 1 Ha	Rumah tinggal deret	70%	2,4	10%		-	-	-	-	-	-	-	-
		Rumah tinggal deret lebih dari 1 Ha	Rumah tinggal deret	60%	2,4	10%									
		Rumah Susun	Rumah Susun (termasuk apartemen)	60%	2,4	10%	60%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Rumah Tinggal sementara	Asrama, rumah tamu, dan sejenisnya	65%	2,4	10%									
2	Keagamaan	Bangunan Masjid	Bangunan Masjid	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
		Bangunan Gereja	Bangunan Gereja	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
		Bangunan Pura	Bangunan Pura	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
		Bangunan Vihara	Bangunan Vihara	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
		Bangunan Kelenteng	Bangunan Kelenteng	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
		Bangunan Peribadatan Lainnya	Bangunan Peribadatan Lainnya yang diakui Negara	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
3	Usaha	Bangunan Gedung Perkantoran	Bangunan perkantoran, termasuk yang disewakan	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Perdagangan	Warung, toko, pasar, dan Mal	65%	2,4	15%	60%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Perindustrian	Pabrik, laboratorium, perbengkelan, gudang industri	50%	2,4	15%	50%	50%	4	20%	50%	-	-	-	-
		Bangunan Gedung Peternakan	Ternak besar, sedang, unggas, burung walet, dan sejenisnya	50%	2,4	15%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-
		Bangunan Gedung	Wisma, losmen, hostel, motel,	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
		Perhotelan/ Kondotel	rumah kos, hotel, kondotel												
		Bangunan Wisata dan rekreasi	Gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, gedung pertunjukan dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Terminal	Terminal angkutan darat, stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan	Gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	-	-	-	-
4	Sosial Budaya	Bangunan Gedung Pendidikan	Gedung Prasekolah, TK, SD, SMP, SMA, Peguruan Tinggi, sekolah terpadu	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung kebudayaan	Museum, Gedung Pameran,	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)											
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				9-40 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB
			Gedung kesenian, dan sejenisnya												
		Bangunan Gedung Kesehatan	Puskesmas, klinik, praktek dokter, rumah sakit, laboratrium kesehatan, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%
		Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	60%	2,4	15%	50%	60%	4	15%	50%	50%	15	50	50%

### C. JALAN KABUPATEN

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)									
				1-4 Lantai				5-8 Lantai					
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB		
1	Hunian	Rumah tinggal tunggal	Rumah tinggal tunggal	85%	2,4	10%							
		Rumah tinggal deret sampai dengan 1 Ha	Rumah tinggal deret	70%	2,4	10%							

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)								
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	
		Rumah tinggal deret lebih dari 1 Ha	Rumah tinggal deret	60%	2,4	10%						
		Rumah Susun	Rumah Susun (termasuk apartemen)	60%	2,4	10%	60%	60%	3,6	15%	50%	
		Rumah Tinggal sementara	Asrama, rumah tamu, dan sejenisnya	70%	2,4	10%						
2	Keagamaan	Bangunan Masjid	Bangunan Masjid	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gereja	Bangunan Gereja	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Pura	Bangunan Pura	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Vihara	Bangunan Vihara	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Kelenteng	Bangunan Kelenteng	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Peribadatan Lainnya	Bangunan Peribadatan Lainnya yang diakui Negara	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
3	Usaha	Bangunan Gedung	Bangunan perkantoran,	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)								
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	
		Perkantoran	termasuk yang disewakan									
		Bangunan Gedung Perdagangan	Warung, toko, pasar, dan Mal	60%	2,4	15%	60%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gedung Perindustrian	Pabrik, laboratorium, perbengkelan, gudang industri	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	20%	50%	
		Bangunan Gedung Peternakan	Ternak besar, sedang, unggas, burung walet, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	20%	50%	
		Bangunan Gedung Perhotelan/ Kondotel	Wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, kondotel	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Wisata dan rekreasi	Gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, gedung pertunjukan dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gedung	Terminal angkutan darat,	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)								
				1-4 Lantai				5-8 Lantai				
				KDB	KLB	KDH	KTB	KDB	KLB	KDH	KTB	
		Terminal	stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.									
		Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan	Gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
4	Sosial Budaya	Bangunan Gedung Pendidikan	Gedung Prasekolah, TK, SD, SMP, SMA, Perguruan Tinggi, sekolah terpadu	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gedung kebudayaan	Museum, Gedung Pameran, Gedung kesenian, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gedung Kesehatan	Puskesmas, klinik, praktek dokter, rumah sakit, laboratrium kesehatan, dan sejenisnya	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	
		Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	60%	2,4	15%	50%	60%	3,6	15%	50%	

D. JALAN LINGKUNGAN

NO	FUNGSI BANGUNAN	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	KETINGGIAN BANGUNAN GEDUNG (KBG)			
				1-4 Lantai			
				KDB	KLB	KDH	KTB
1	Hunian	Rumah tinggal tunggal	Rumah tinggal tunggal	85%	2	10%	-
		Rumah tinggal deret sampai dengan 1 Ha	Rumah tinggal deret	70%	2,4	10%	
		Rumah tinggal deret lebih dari 1 Ha	Rumah tinggal deret	60%	2,4	10%	
		Rumah Susun	Rumah Susun (termasuk apartemen)	60%	2	10%	-
		Rumah Tinggal sementara	Asrama, rumah tamu, dan sejenisnya	70%	2	10%	-
2	Keagamaan	Bangunan Masjid	Bangunan Masjid	70%	2	10%	-
		Bangunan Gereja	Bangunan Gereja	70%	2	10%	-
		Bangunan Pura	Bangunan Pura	70%	2	10%	-
		Bangunan Vihara	Bangunan Vihara	70%	2	10%	-
		Bangunan Kelenteng	Bangunan Kelenteng	70%	2	10%	-
		Bangunan Peribadatan Lainnya	Bangunan Peribadatan Lainnya yang diakui Negara	70%	2	10%	-
3	Usaha	Bangunan Gedung Perkantoran	Bangunan perkantoran, termasuk yang disewakan	60%	2	10%	-
		Bangunan Gedung Perdagangan	Warung, toko	70%	2	10%	-
		Bangunan Gedung Perindustrian	-	-	-	-	-
		Bangunan Gedung	Ternak besar, sedang, unggas, burung	60%	2	10%	-

		Peternakan	walet, dan sejenisnya				
		Bangunan Gedung Perhotelan/ Kondotel	Wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, kondotel	60%	2	10%	-
		Bangunan Wisata dan rekreasi	Gedung pertemuan, olah raga, gedung pertunjukan dan sejenisnya	60%	2	10%	-
		Bangunan Gedung Terminal	-	-	-	-	-
		Bangunan Gedung Tempat Penyimpanan	-	-	-	-	-
4	Sosial Budaya	Bangunan Gedung Pendidikan	Gedung Prasekolah, TK, SD, SMP, SMA, sekolah terpadu	60%	2	10%	-
		Bangunan Gedung kebudayaan	Museum, Gedung Pameran, Gedung kesenian, dan sejenisnya	60%	2	10%	-
		Bangunan Gedung Kesehatan	Puskesmas, klinik, praktek dokter, laboratrium kesehatan, dan sejenisnya	60%	2	10%	-
		Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya	60%	2	10%	-

Ketentuan Pengaturan Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung, meliputi:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar terhadap luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan.

$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100 \%$$

- b. Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KDB, dihitung dengan menjumlahkan luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap atau kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.

2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);

- a. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) merupakan angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar dengan luas lahan perpetakan terhadap lahan perencanaan.

$$\text{KLB} = \frac{\text{Luas Seluruh Lantai}}{\text{Luas Lahan}}$$

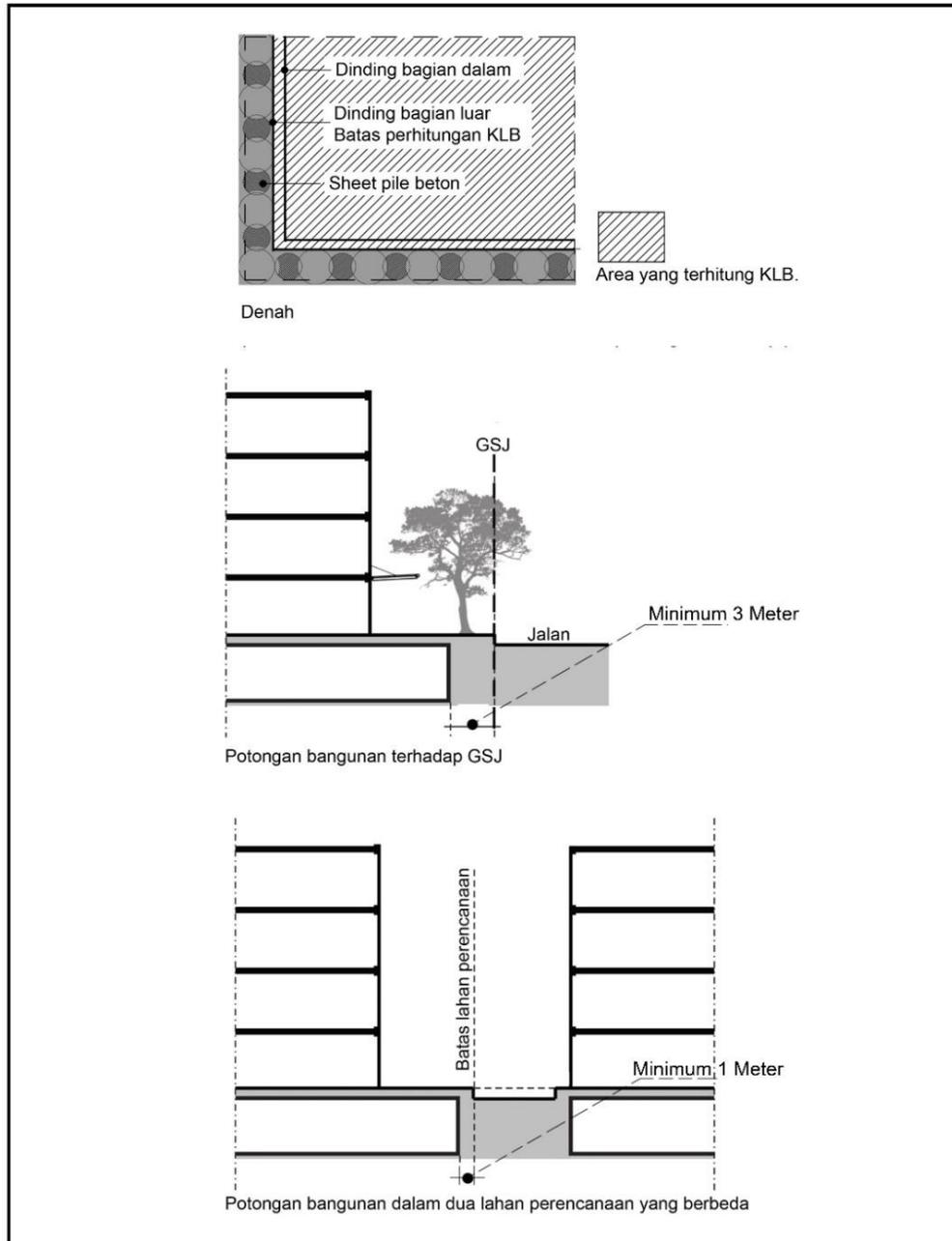
- b. Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KLB, dihitung dengan menjumlahkan seluruh luas lantai bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk aktivitas kegiatan.

3. Koefisien Dasar Hijau (KDH);

- a. Koefisien Dasar Hijau (KDH) merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai.
- b. Nilai KDH merupakan nilai persentase besarnya area hijau sebagai ruang terbuka privat yang disediakan dalam lahan perencanaan.
- c. Taman atap, taman vertikal, hidroponik, dan sejenisnya sebagaimana dimaksud pada huruf (e) merupakan daerah hijau bangunan (DHB).
- d. Fungsi resapan air dalam kaveling/lahan perencanaan sebagaimana dimaksud huruf (c) disediakan dengan biopori, sumur resapan, atau kolam resapan memanjang (long soak pond) dan harus menggunakan sistem dan material yang dapat menyerap air.

4. Koefisien Tapak Basemen (KTB);

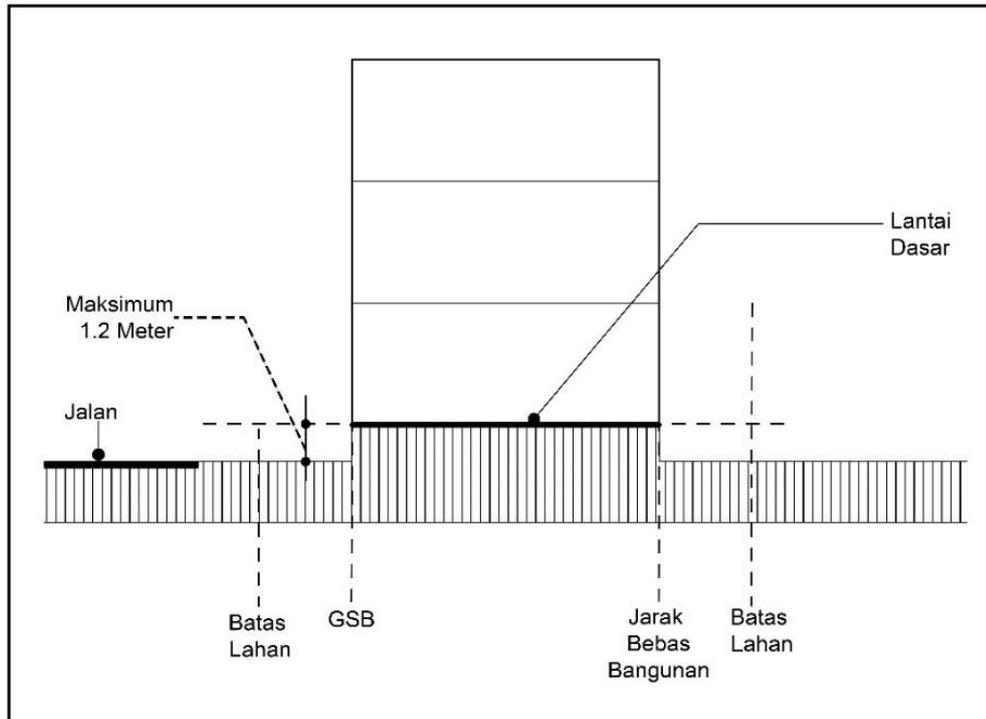
- a. Koefisien Tapak Basemen (KTB) merupakan angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen terluas dihitung dari dinding terluar struktur basemen terhadap lahan perencanaan.
- b. Perhitungan nilai KTB dilakukan dengan ketentuan: dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm (tiga puluh sentimeter) dari dinding perimeter sisi dalam harus berjarak minimum 3 m (tiga meter) dari batas lahan;



*Ilustrasi* : Perhitungan nilai KTB dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm dari lahan

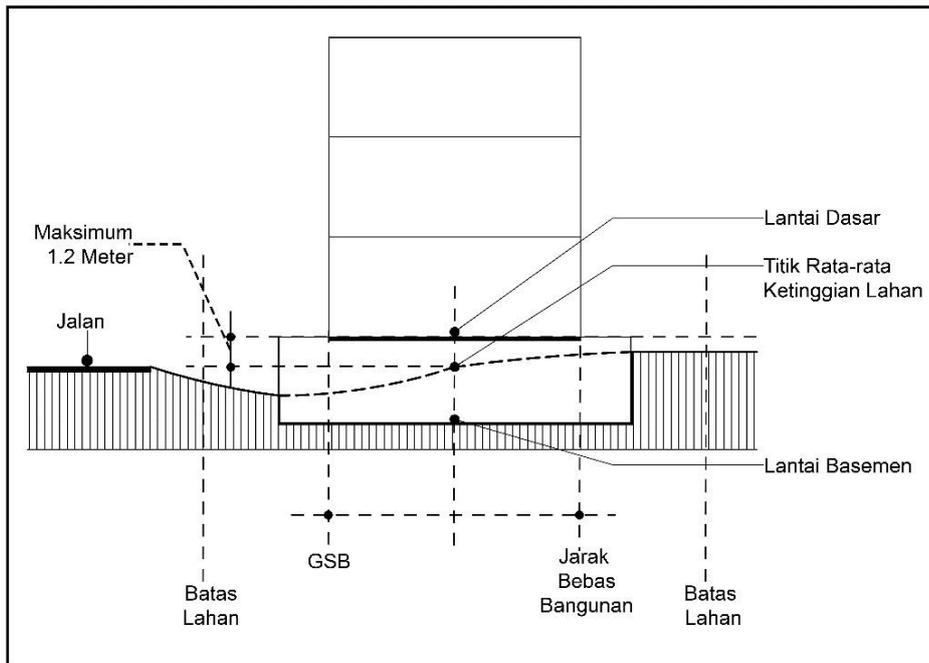
5. Ketinggian Bangunan;

- a. Ketinggian bangunan dihitung berdasarkan jumlah lapis lantai bangunan gedung (lantai penuh) dalam suatu bangunan mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.
- b. Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen tunggal (satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas bangunan.



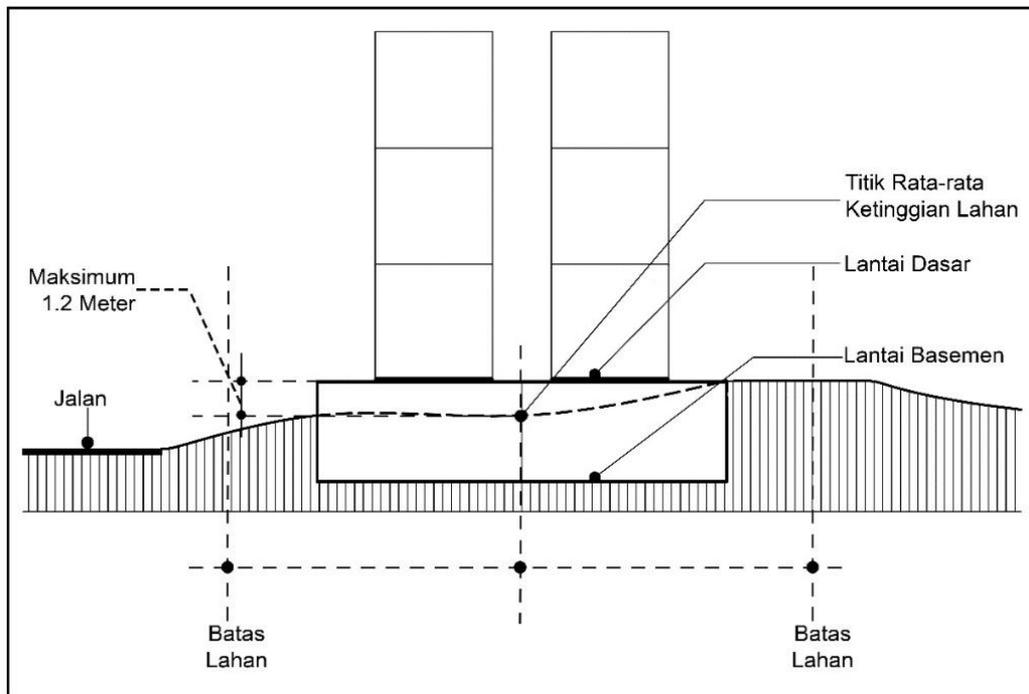
*Ilustrasi* : Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen tunggal (satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas bangunan

- c. Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen bersama (lebih dari satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas lahan.



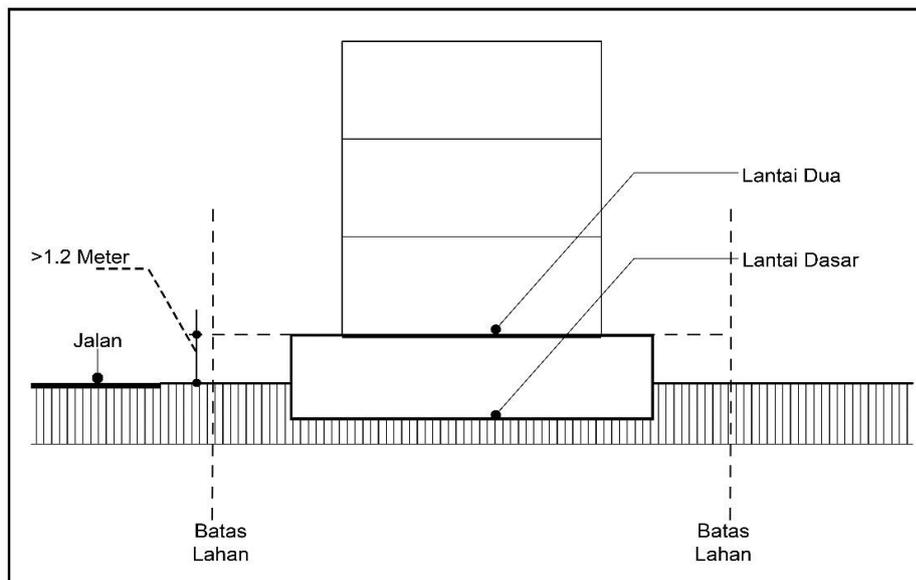
*Ilustrasi* : Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen bersama (lebih dari satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas lahan

- d. Pada peil atap basemen dengan muka tanah rata-rata pekarangan/persil lebih dari 1,20 m (satu koma dua meter), maka lantai basemen dinyatakan sebagai lantai dasar.



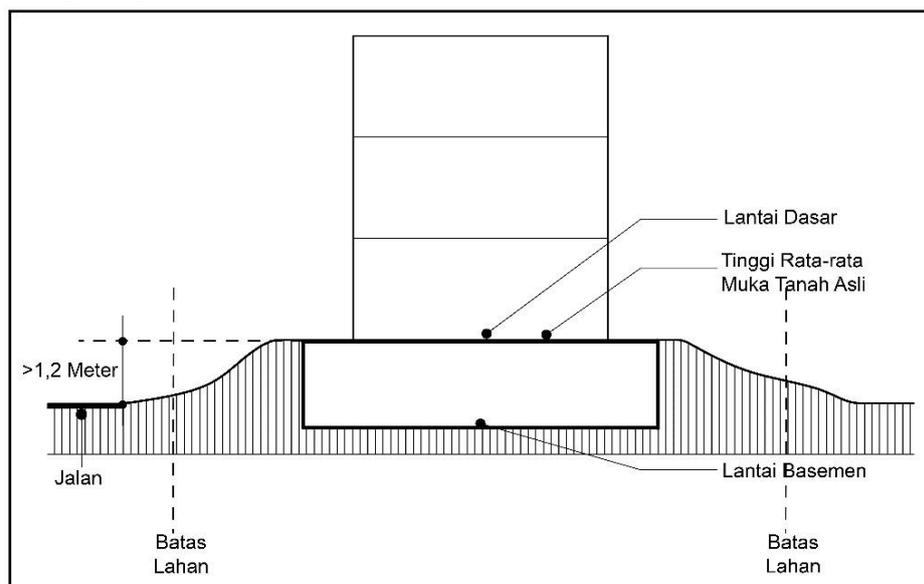
*Ilustrasi* : Pada peil atap basemen dengan muka tanah rata-rata pekarangan/persil lebih dari 1,20 m (satu koma dua meter), maka lantai basemen dinyatakan sebagai lantai dasar

- e. Tinggi tanah/pekarangan/persil yang memiliki tinggi rata-rata melebihi 1,20 (satu koma dua meter) di atas jalan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan di atas lantai bangunan yang tertutup tanah/basemen.



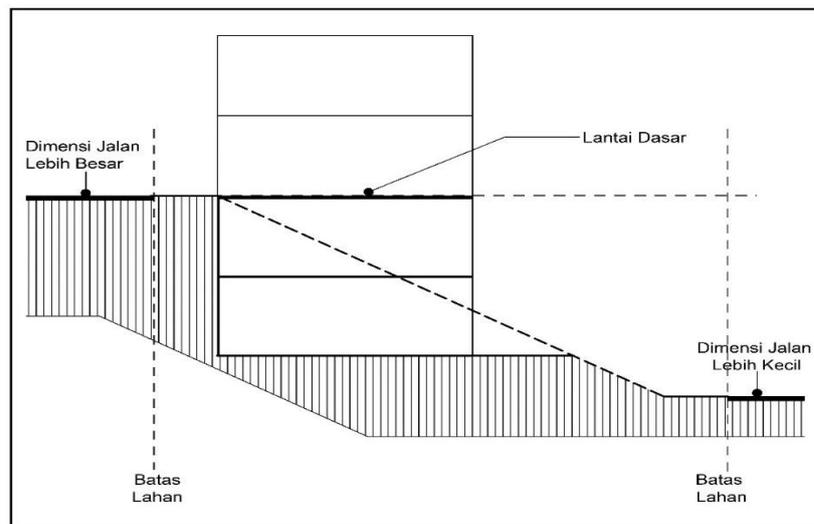
*Ilustrasi :* Tinggi tanah/pekarangan/persil yang memiliki tinggi rata-rata melebihi 1,20 (satu koma dua meter) di atas jalan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan di atas lantai bangunan yang tertutup tanah/basemen

- f. Pekarangan/persil yang memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu pekarangan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan pada akses utama pekarangan/persil.



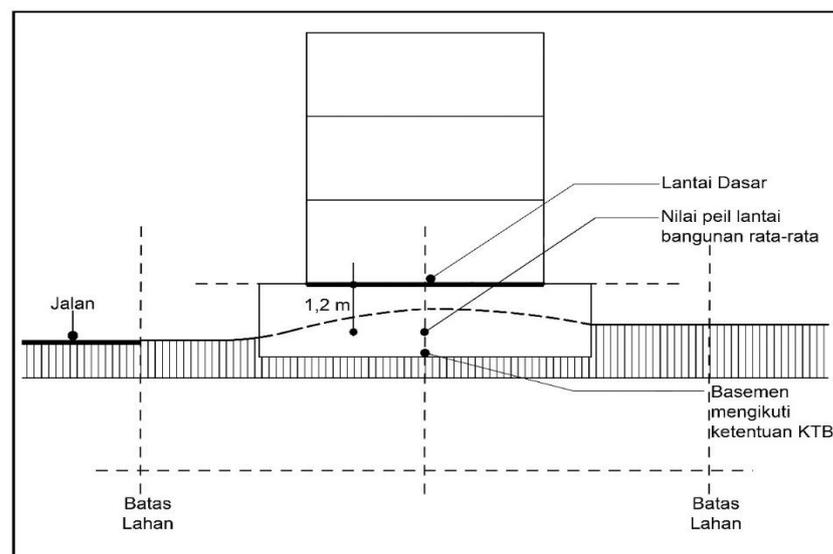
*Ilustrasi :* Pekarangan/persil yang memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu pekarangan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan pada akses utama pekarangan/persil

- g. Pekarangan/persil yang memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata dimensi permukaan jalan yang terlebar.



*Ilustrasi* : Pekarangan/persil yang memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata dimensi permukaan jalan yang terlebar

Tinggi lantai dasar bangunan gedung dapat dihitung paling tinggi 1,2 m (satu koma dua meter) dari nilai peil lantai bangunan rata-rata yang ditetapkan sebagai nilai batasan ketinggian permukaan tanah, dengan ketentuan tapak bangunan yang berada di bawah lantai dasar mengikuti ketentuan KTB.



*Ilustrasi* : Tinggi lantai dasar bangunan gedung dapat dihitung paling tinggi 1,2 m (satu koma dua meter) dari nilai peil lantai bangunan rata-rata yang ditetapkan sebagai nilai batasan ketinggian permukaan tanah, dengan ketentuan tapak bangunan yang berada di bawah lantai dasar mengikuti ketentuan KTB

6. Penentuan KDB, KLB, KTB dan KDH Bangunan Gedung pada lokasi yang saling berbatasan
  - a. penggabungan lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu zona, batasan KDB, KLB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
  - b. penggabungan lahan perencanaan dalam satu zona yang dipisahkan prasarana kota, batasan KLB, KDB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
  - c. penggabungan lahan yang memiliki lebih dari satu zona, batasan KLB dihitung secara proporsional sesuai besaran masing-masing zona, batasan KDB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
  - d. penggabungan lahan perencanaan yang berada pada lebih dari satu zona yang dipisahkan prasarana kota batasan KLB dihitung secara proporsional sesuai besaran masing-masing zona, batasan KDB, KTB dan KDH sesuai batasan masing-masing lahan, Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi, dan kegiatan mengacu proporsi KLB;
  - e. penggabungan lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu zona, batasan KLB, KDB, KTB, dan KDH diperhitungkan secara rata-rata dan ketinggian bangunan mengikuti batasan bangunan tertinggi, serta tetap memperhatikan KKOP, pada:
    - 1) zona perumahan vertikal dengan zona perumahan vertikal KDB rendah; dan
    - 2) zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan zona perkantoran, perdagangan dan jasa KDB rendah.
  - f. lahan perencanaan yang berkurang akibat adanya perubahan pembangunan infrastruktur dari rencana kota yang telah ditetapkan, maka GSB dan batasan nilai intensitasnya tetap berdasarkan GSB dan batasan nilai intensitas sesuai RDTR dan PZ, kecuali untuk nilai batasan KDH dapat menggunakan luas lahan perencanaan yang telah berkurang karena pembangunan infrastruktur dari rencana kota yang telah ditetapkan;
  - g. lahan perencanaan yang berada pada sub zona R1 (sub zona rumah kampung) selain pada bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat diberikan KDB maksimum 80% (delapan puluh persen) dan KLB maksimum 1,6 (satu koma enam), ketinggian maksimum 3 (tiga) lantai, KDH minimum 10 % (sepuluh persen), dan KTB maksimum sebesar KDB, Ketinggian Bangunan

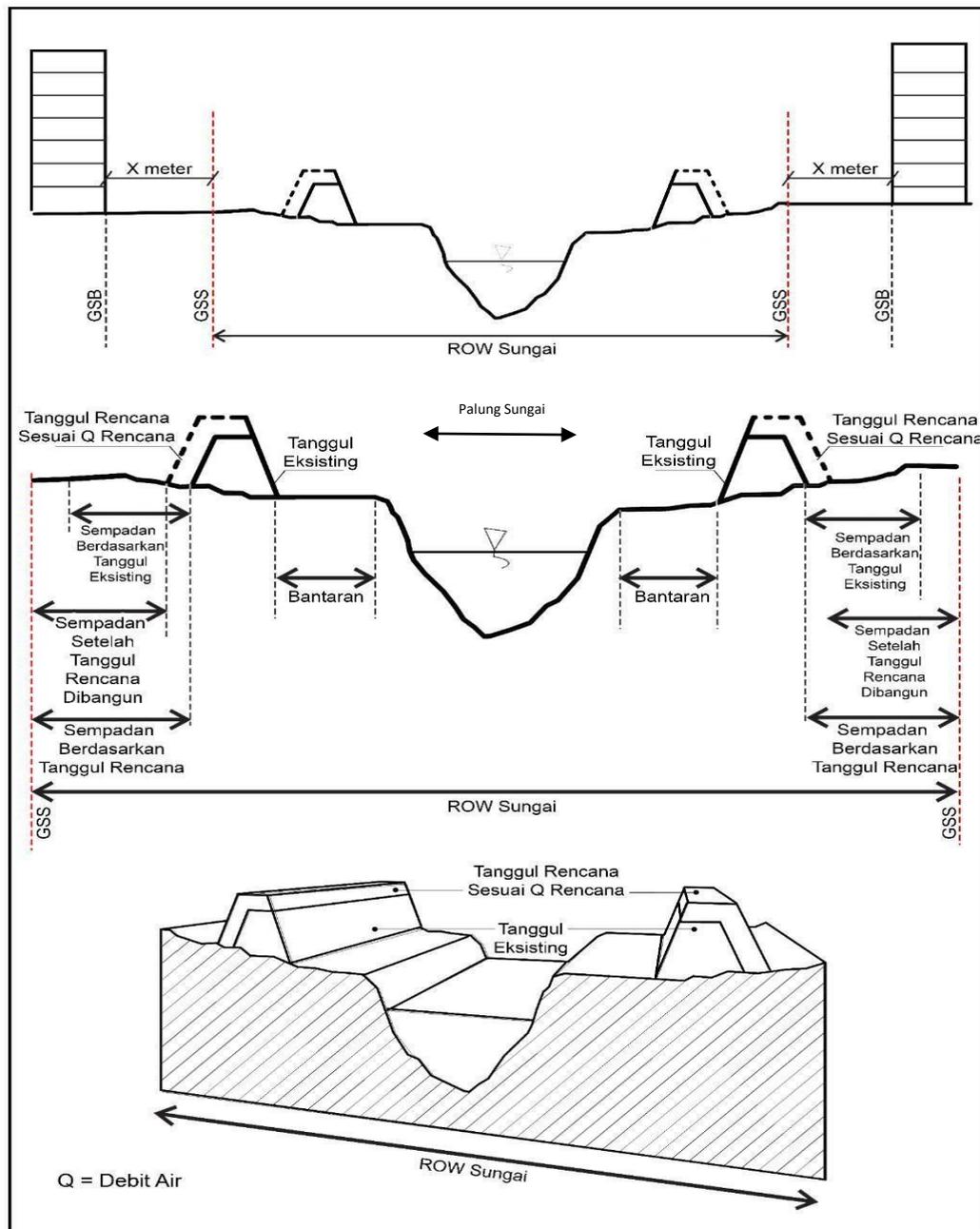
maksimum 3 (tiga) lantai serta bangunan tipe deret atau tunggal atau disesuaikan dengan karakteristik kawasan.

Ketentuan Pengaturan GSB Terhadap Jalan, Sungai dan Jarak Bebas Bangunan Gedung meliputi:

1. GSB Pada Bangunan Gedung Terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ)  
Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ, adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;  
Besaran GSB pada bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ) meliputi:
  - a. Jalan dengan lebar rencana jalan lebih atau sama dengan 8 m (delapan meter), GSB sebesar setengah kali lebar rencana ruang milik + 1 m (satu meter);
  - b. Jalan dengan lebar rencana jalan kurang dari 8 m (delapan meter), GSB sebesar setengah kali lebar rencana ruang milik jalan; + 1 m (satu meter)
2. GSB Pada Bangunan Gedung Terhadap Garis Sempadan Sungai (GSS)
  - (1) Garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunan terhadap sungai, apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
    - a. untuk sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 3 (tiga) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 8 (delapan) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai;
    - b. untuk sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar sebesar 5 (lima) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 10 (sepuluh) meter diukur dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai;
    - c. untuk sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari 3 (tiga) meter, garis sempadan pagar sebesar 10 (sepuluh) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari tepi sungai;
    - d. untuk sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan dengan kedalaman 3 (tiga) samapai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 15 (lima belas) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai;
    - e. untuk sungai tidak bertanggul didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan pagar sebesar 30 (tiga puluh) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 35 (tiga puluh lima) meter diukur dari tepi sungai.

- f. untuk sungai kecil tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunannya sebesar 50 (lima puluh) meter diukur dari tepi sungai.
  - g. untuk sungai besar tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, garis sempadan pagar dan garis sempadan bangunannya sebesar 100 (seratus) meter diukur dari tepi sungai.
- (2) Khusus bagi bangunan industri dan pergudangan, garis sempadan bangunannya apabila tidak ditentukan lain ditetapkan sebagai berikut:
- a. untuk sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan sebesar 13 (tiga belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - b. untuk sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan sebesar 15 (lima belas) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
  - c. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya kurang dari 3 (tiga) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 20 (dua puluh) meter diukur dari tepi sungai;
  - d. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan dengan kedalaman 3 (tiga) sampai dengan 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 25 (dua puluh lima) meter diukur dari tepi sungai; dan
  - e. untuk sungai tidak bertanggung didalam kawasan perkotaan yang kedalamannya lebih dari 20 (dua puluh) meter, garis sempadan bangunannya sebesar 40 (empat puluh) meter diukur dari tepi sungai.
- (3) Untuk sungai yang lebarnya kurang dari 5 (lima) meter, garis sempadan pagar sebesar 1 (satu) meter dan garis sempadan bangunannya sebesar 3 (tiga) meter, masingmasing diukur dari tepi sungai.
- (4) Daerah sempadan sungai hanya dapat untuk kegiatan sebagai berikut:
- a. tanaman yang berfungsi lindung;
  - b. pemasangan papan reklame, papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
  - c. penempatan jaringan utilitas;
  - d. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan baik umum maupun kereta api; dan
  - e. pembuangan prasarana lalu lintas air, bangunan pengambilan dan pembuangan air.

- (5) Pemanfaatan daerah sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilarang mengurangi fungsi sungai dan harus mendapat izin Pembina Sungai.

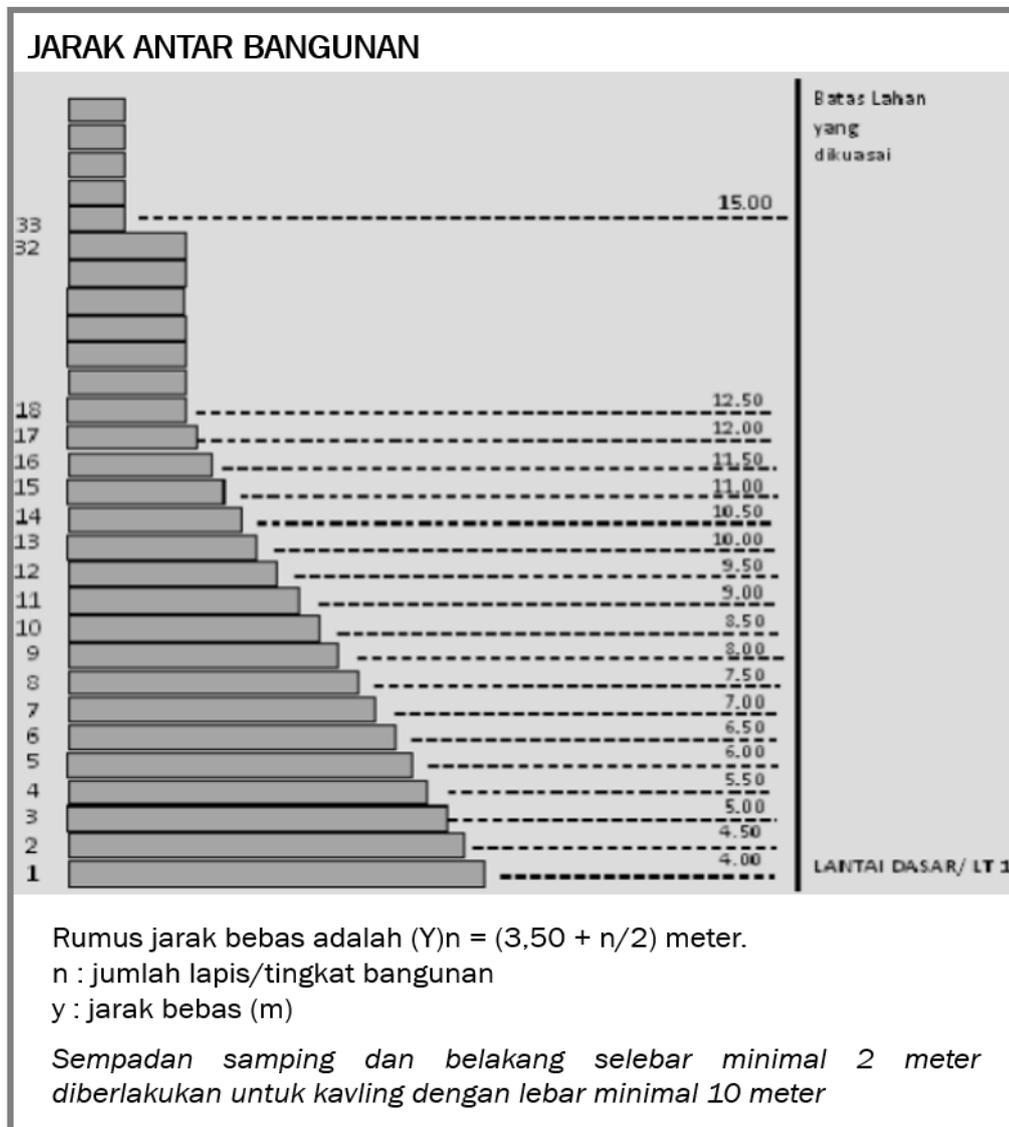


*Ilustrasi : Garis Sempadan Sungai*

### 3. Jarak bebas bangunan dan gedung

Jarak bebas bangunan adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar bangunan gedung sampai batas lahan perencanaan.

Jarak bebas bangunan diatur dengan ketentuan sebagai berikut:



*Ilustrasi: Jarak bebas bangunan dan gedung*

#### (1) Jarak Bebas Basemen

Jarak bebas basemen adalah jarak minimum yang diperkenankan dari dinding terdalam basemen ditambah 30 cm (tiga puluh sentimeter) sampai batas lahan perencanaan.

Jarak bebas basemen harus berjarak minimum 3 m (tiga meter) dari batas lahan perencanaan.

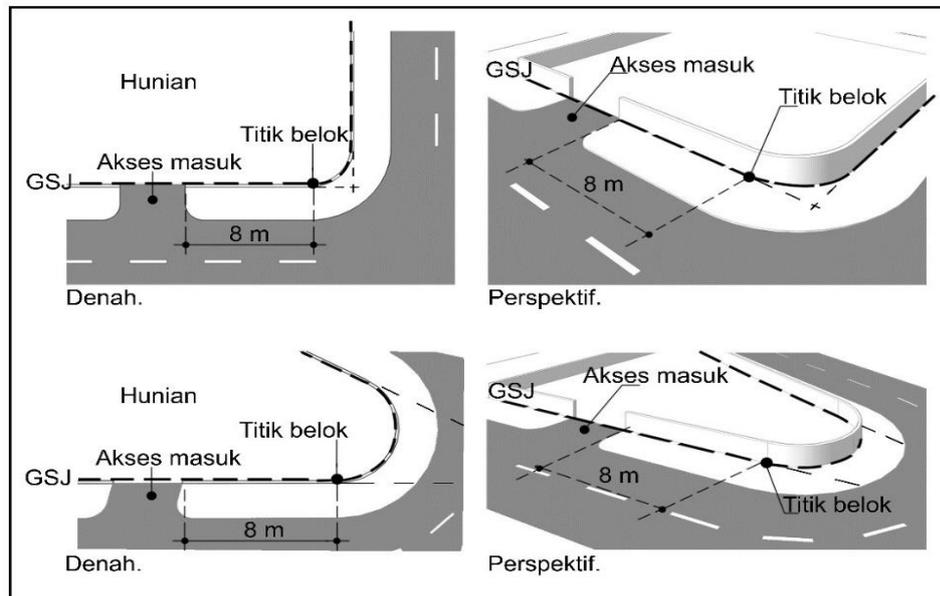
Jarak bebas dinding terluar bangunan basemen pada bangunan ketinggian maksimum 4 (empat) lantai, minimum berjarak 3 m (tiga meter) dari GSJ, GSK, dan/atau saluran, serta minimum 1 m (satu

meter) terhadap lahan perencanaan lain, dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap persil/perpetakan sekitar.

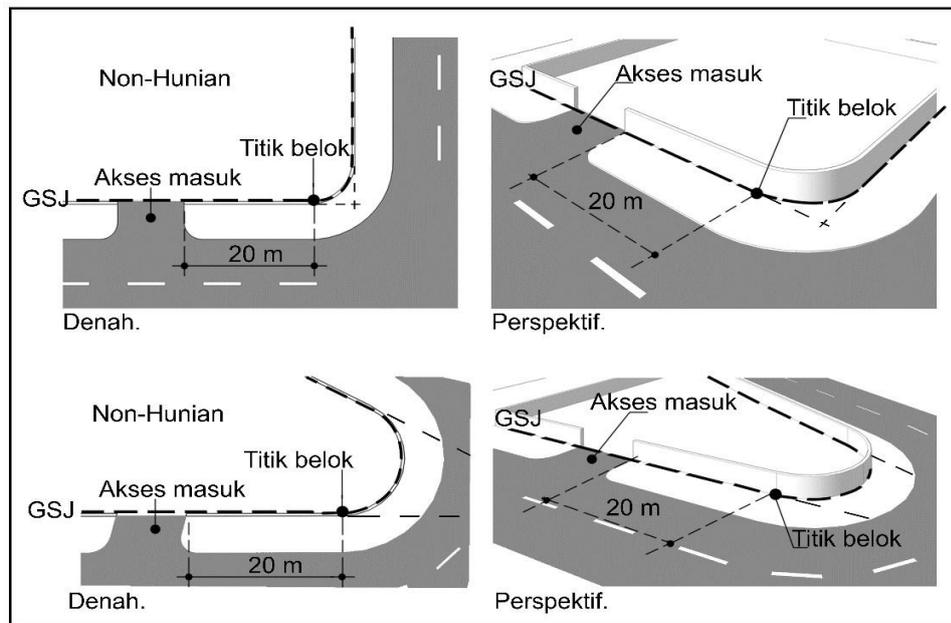
## (2) Pagar

Ketentuan pagar adalah sebagai berikut:

- Posisi pagar diperkenankan terletak pada batas lahan perencanaan (Property Right).
- Pagar tidak boleh membentuk sudut pada tikungan (hoek).
- Bangunan gedung yang ditentukan sebagai arkade tidak diperbolehkan menggunakan pagar.
- Letak pintu untuk kendaraan bermotor roda empat pada lahan perencanaan yang membentuk sudut tikungan untuk fungsi hunian diberi jarak minimum 8 m (delapan meter) dari titik belok, dan untuk fungsi non-hunian dihitung 20 m (dua puluh meter) dari titik belok.

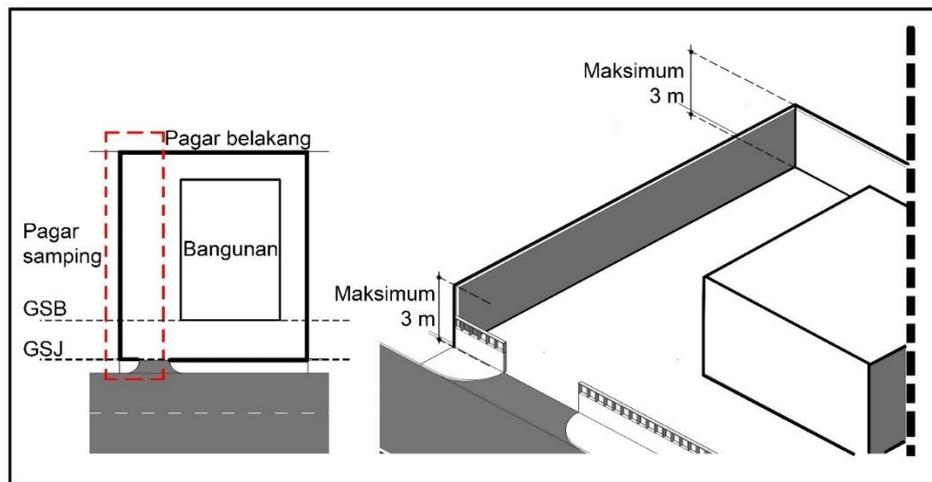


*Ilustrasi: Pagar untuk Fungsi Hunian*



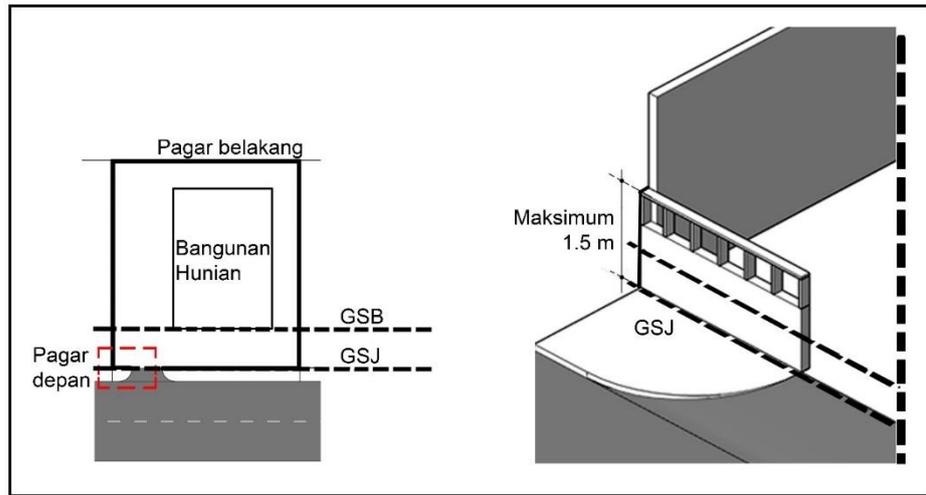
*Ilustrasi : Pagar untuk Fungsi Non-Hunian*

Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang maksimum 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan untuk bangunan tipe tunggal.



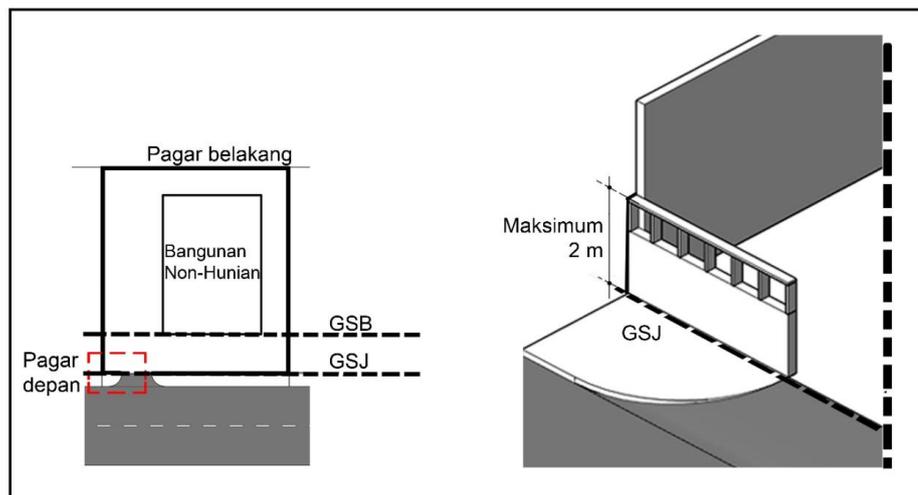
*Ilustrasi : Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang*

Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi hunian maksimum 1,50 m (satu koma lima meter) di atas permukaan tanah pekarangan.



*Ilustrasi : Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi hunian*

Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi non-hunian termasuk untuk bangunan industri maksimum 2 m (dua meter) di atas permukaan tanah pekarangan.



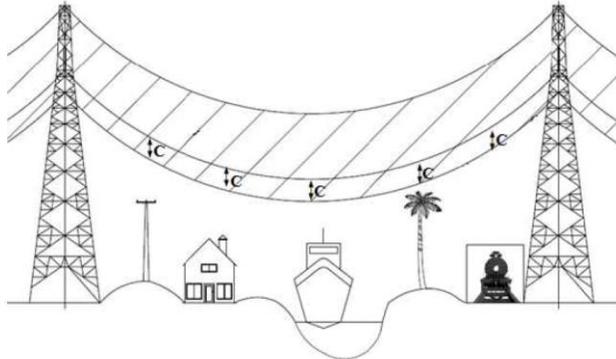
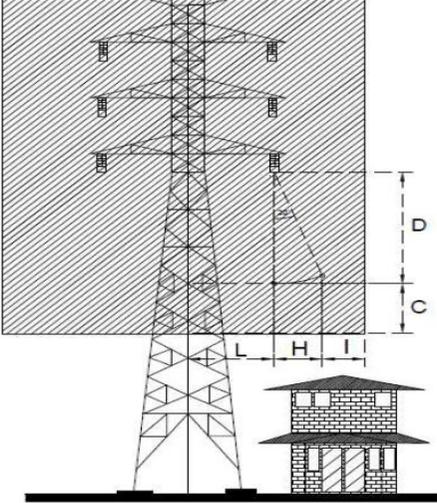
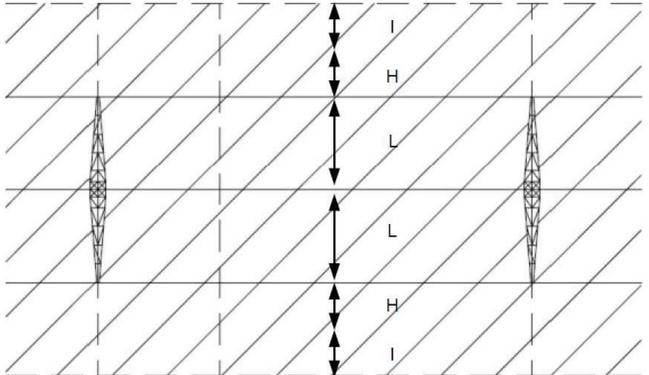
*Ilustrasi : Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi non-hunian*

BUPATI DEMAK,

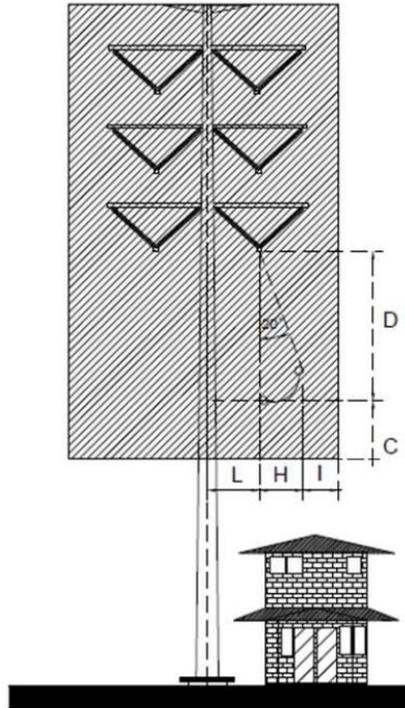
TTD

EISTI'ANAH

LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI DEMAK  
 NOMOR 2 TAHUN 2024  
 TENTANG  
 INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG

Penampang Memanjang Ruang Bebas		Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Menara
 <p>Keterangan :  : Penampang memanjang Ruang Bebas        C : Jarak minimum vertikal</p>		 <p>Keterangan :  : Penampang melintang Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Menara pada tengah gawang        L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor        H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor        I : Jarak bebas <i>impuls</i> petir        C : Jarak bebas minimum vertikal        D : Jarak andongan terendah ditengah gawang (antar dua menara)</p>
Pandangan Atas Ruang Bebas		
<p>Pandangan Atas Ruang Bebas</p> 		

Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Tiang Baja atau Beton

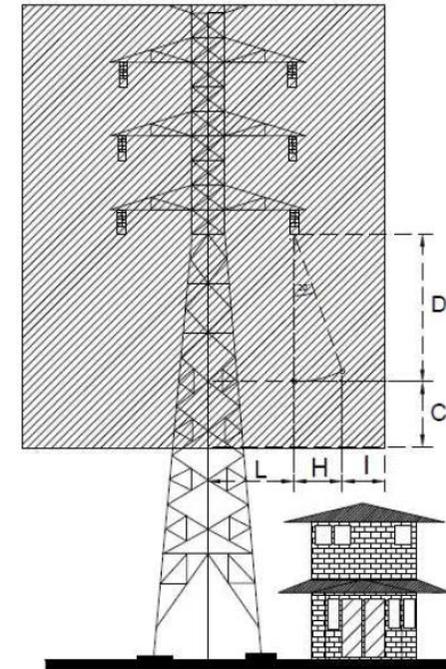


Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTT 66 kV dan 150 kV Tiang Baja atau Beton pada tengah gawang

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Ruang Bebas SUTET 275 kV dan 500 kV Sirkuit Ganda

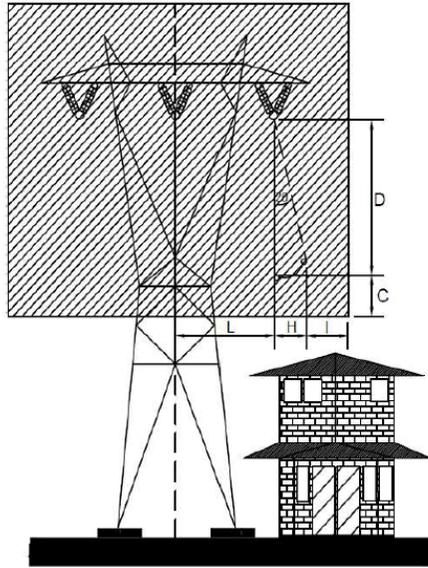


Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTET 275 kV dan 500 kV Sirkuit Ganda pada tengah gawang

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls switsing*
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Ruang Bebas SUTET 500 kV Sirkuit Tunggal

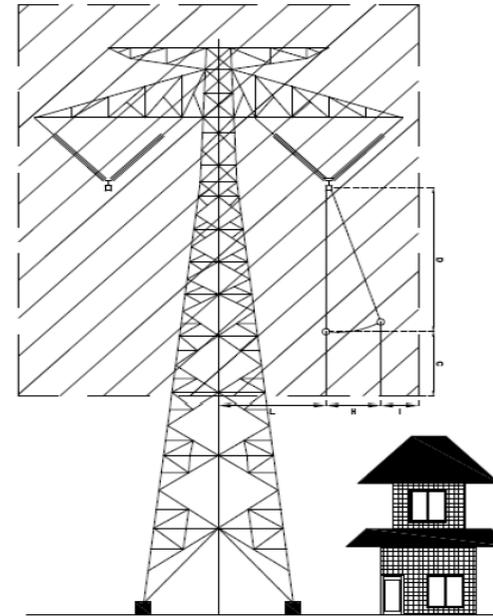


Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTET 500 kV Sirkuit Tunggal pada tengah gawang

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls switsing*
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

Ruang Bebas SUTTAS 250 kV dan 500 kV



Keterangan :

 : Penampang melintang Ruang Bebas SUTTAS 250 kV dan 500 kV pada tengah gawang

- L : Jarak dari sumbu vertikal tiang ke konduktor
- H : Jarak horizontal akibat ayunan konduktor
- I : Jarak bebas *impuls* petir
- C : Jarak bebas minimum vertikal
- D : Jarak andongan terendah di tengah gawang (antar dua menara)

BUPATI DEMAK,

TTD

EISTI'ANAH