



PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2025
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
NOMOR 6 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENINJAUAN KEMBALI,
REVISI, DAN PENETAPAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DI IBU KOTA
NUSANTARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan yang mendukung pembangunan dan kemudahan investasi dalam pemanfaatan ruang di Ibu Kota Nusantara serta memberikan kepastian hukum dalam melaksanakan peninjauan kembali rencana detail tata ruang Ibu Kota Nusantara, perlu mengubah Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2024 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penetapan Rencana Detail Tata Ruang di Ibu Kota Nusantara;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2024 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penetapan Rencana Detail Tata Ruang di Ibu Kota Nusantara;

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 diubah 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 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 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766);
4. 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);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6876);
6. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 102);
7. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 103);
8. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 104);
9. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 894);
10. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2024 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penetapan Rencana Detail Tata Ruang di Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 389);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA NOMOR 6 TAHUN 2024 TENTANG TATA CARA PENINJAUAN KEMBALI, REVISI DAN PENETAPAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DI IBU KOTA NUSANTARA.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Nomor 6 Tahun 2024 tentang Tata Cara Peninjauan Kembali, Revisi dan Penetapan Rencana Detail Tata Ruang di Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 389) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ayat (1) huruf c dan ayat (2) huruf b Pasal 8 diubah sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Tim terpadu sinkronisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a dibentuk oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara yang terdiri atas unsur:
 - a. Otorita Ibu Kota Nusantara;
 - b. kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang; dan
 - c. kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
- (2) Tim terpadu sinkronisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas melakukan:
 - a. inventarisasi data dukung perencanaan dan identifikasi ketidaksesuaian;
 - b. penyusunan peta ketidaksesuaian antara RDTR Ibu Kota Nusantara dengan dinamika atau perkembangan di lapangan dalam perancangan bangunan dan lingkungan;
 - c. pengkajian dan analisis spasial terhadap kronologis penyebab ketidaksesuaian; dan
 - d. penyusunan rekomendasi skema penyelesaian ketidaksesuaian.
- (3) Pelaksanaan tugas tim terpadu sinkronisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen sinkronisasi.
- (4) Tim terpadu sinkronisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. tim pengarah;
 - b. tim pelaksana; dan
 - c. tim sekretariat.
- (5) Tim terpadu sinkronisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

2. Ketentuan ayat (2) Pasal 11 ditambahkan 1 (satu) huruf yakni huruf c sehingga Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Penyusunan rekomendasi dan penetapan hasil penyelarasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d menjadi dasar penetapan keputusan hasil penyelarasan RDTR Ibu Kota Nusantara dan dinamika atau perkembangan di lapangan dalam perancangan bangunan dan lingkungan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (2) Keputusan hasil penyelarasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. peta ketidaksesuaian pola ruang RDTR Ibu Kota Nusantara dan dinamika atau perkembangan di lapangan dalam perancangan bangunan dan lingkungan;
 - b. peta pola ruang hasil penyelarasan RDTR Ibu Kota Nusantara dan dinamika atau perkembangan di lapangan dalam perancangan bangunan dan lingkungan; dan
 - c. hasil penyelarasan muatan rencana lainnya dalam RDTR Ibu Kota Nusantara.

(3) Keputusan hasil penyelarasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian dari kajian Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).

3. Ketentuan ayat (1) huruf a, ayat (2), dan ayat (6) Pasal 13 diubah sehingga Pasal 13 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Dinamika atau perkembangan investasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) huruf c merupakan investasi yang:
 - a. diarahkan untuk pengembangan kawasan terpadu skala besar paling sedikit 15 (lima belas) hektare;
 - b. tidak dapat terakomodir melalui Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang RDTR Ibu Kota Nusantara; dan
 - c. memberikan kontribusi manfaat signifikan bagi kepentingan umum dan pembangunan Ibu Kota Nusantara.
- (2) Dinamika atau perkembangan investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diprakarsai oleh kementerian/lembaga/Otorita Ibu Kota Nusantara, badan usaha, dan/atau Masyarakat.
- (3) Investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memenuhi kriteria:
 - a. mendukung percepatan pembangunan kawasan;
 - b. mendukung penyediaan hunian, hunian terjangkau, dan/atau penciptaan lapangan kerja; dan/atau
 - c. mendukung pemenuhan sarana dan/atau prasarana publik.
- (4) Penilaian pemenuhan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. penyampaian proposal revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara oleh pemrakarsa ke Deputi yang paling sedikit memuat proyeksi manfaat dan dampak secara ekonomi, sosial, dan lingkungan;
 - b. reviu proposal revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara oleh Deputi dengan mempertimbangkan pemenuhan indikator kinerja utama Ibu Kota Nusantara, keselarasan dengan kawasan sekitar, dan RTR Ibu Kota Nusantara; dan
 - c. penyelenggaraan forum konsultasi bersama tim panel ahli perencanaan.
- (5) Hasil forum konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dituangkan dalam berita acara pembahasan pertimbangan tim panel ahli perencanaan.
- (6) Hasil reviu proposal revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara oleh Deputi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan berita acara pembahasan pertimbangan tim panel ahli perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menjadi dasar penetapan keputusan persetujuan proposal revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (7) Keputusan persetujuan proposal revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (6)

menjadi bagian dari kajian Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).

4. Ketentuan Pasal 18 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Dalam hal terdapat kebutuhan revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara kategori sangat minor yang tidak terakomodir melalui Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang RDTR Ibu Kota Nusantara, Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara dapat menerbitkan keputusan tanpa melakukan perubahan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang RDTR Ibu Kota Nusantara.
- (2) Kebutuhan revisi sebagian RDTR Ibu Kota Nusantara kategori sangat minor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memenuhi kriteria yang meliputi:
 - a. pemanfaatan ruang yang memberikan dampak bagi kepentingan umum dan pembangunan Ibu Kota Nusantara;
 - b. pemanfaatan ruang yang merubah muatan rencana RDTR Ibu Kota Nusantara paling banyak 10% (sepuluh persen) dari luas subzona atau luas persil; dan/atau
 - c. pemanfaatan ruang yang bersifat sementara (*temporary use*).
- (3) Kriteria pemanfaatan ruang yang memberikan dampak bagi kepentingan umum dan pembangunan Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. fungsi pemerintahan;
 - b. fungsi pelayanan publik;
 - c. fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial;
 - d. fungsi pertahanan dan keamanan;
 - e. pembangunan infrastruktur;
 - f. transformasi ekonomi; atau
 - g. aspek lain dalam rangka mendukung percepatan pembangunan Ibu Kota Nusantara.
- (4) Kriteria pemanfaatan ruang yang merubah muatan rencana RDTR Ibu Kota Nusantara paling banyak 10% (sepuluh persen) dari luas subzona atau luas persil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara mandiri;
 - b. penyesuaian pada persil yang bersifat terbatas, sepanjang mendukung keberfungsiannya ekosistem perkotaan Ibu Kota Nusantara; atau
 - c. aspek lain yang mendukung ekosistem perkotaan Ibu Kota Nusantara.
- (5) Kriteria pemanfaatan ruang yang bersifat sementara (*temporary use*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. memiliki jangka waktu tertentu dan terbatas;
 - b. mendukung kepentingan umum dan pembangunan Ibu Kota Nusantara;
 - c. tidak menimbulkan dampak lingkungan yang bersifat permanen; atau
 - d. berfungsi sebagai penunjang sementara dari kegiatan utama dalam subzona.

(6) Rencana Pemanfaatan Ruang kategori sangat minor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diprakarsai oleh pemerintah, badan usaha, dan/atau Masyarakat.

(7) Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Deputi yang disertai kajian cepat.

(8) Kajian cepat sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat menghasilkan rekomendasi berupa:

- perubahan zonasi dan/atau peraturan zonasi tidak menyebabkan perubahan keseluruhan blok/sub blok dengan batasan paling banyak 10% (sepuluh persen) dari fungsi subzona dalam blok;
- perubahan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, penambahan/pengurangan intensitas Pemanfaatan Ruang paling banyak 10% (sepuluh persen) dari persil, dengan tetap mempertimbangkan keberpihakan dan upaya kebijakan/program Pemerintah Pusat;
- perwujudan lahan perencanaan dalam satu kepemilikan yang berada pada lebih dari satu zona dapat dihitung secara proporsional zonasi dan intensitas Pemanfaatan Ruang sepanjang tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan; dan/atau
- Pemanfaatan Ruang untuk kegiatan bersifat sementara yang mendukung kegiatan pembangunan Ibu Kota Nusantara dan pemindahan Ibu Kota Negara, paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.

(9) Rekomendasi berdasarkan kajian cepat sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a, huruf b, dan huruf c dapat ditetapkan dalam Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Persetujuan Variansi Pemanfaatan Ruang (*minor variances*).

(10) Rekomendasi berdasarkan kajian cepat sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat ditetapkan dalam Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Persetujuan Pemanfaatan Ruang yang Bersifat Sementara.

(11) Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dan ayat (10) menjadi dasar Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang mekanisme perizinannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal II

1. Pada saat Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara ini mulai berlaku, keputusan hasil penyelarasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5) dan keputusan persetujuan proposal revisi sebagian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (6) yang belum ditetapkan ke dalam revisi RDTR Ibu Kota Nusantara, dapat menjadi

dasar untuk penerbitan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

2. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.



Ditetapkan di Nusantara
pada tanggal 11 November 2025

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

DHAHANA PUTRA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR