



Peran Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Digital dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di Tengah Percepatan Perizinan Berusaha di Indonesia

The Role of Digital Detailed Spatial Planning (RDTR) in Achieving Legal Certainty of Conformity of Spatial Utilization Activities (KKPR) Amidst the Acceleration of Business Licensing in Indonesia

Stevani Anekhe Dwinita Karo¹, Muhammad Adymas Hikal Fikri²

Universitas Negeri Semarang

Email : stevanikaro@students.unnes.ac.id¹, hikal@mail.unnes.ac.id²

Article Info

Article history:

Received : 13-06-2026

Revised : 15-06-2026

Accepted : 17-06-2026

Published : 19-06-2026

Abstract

The development of information technology has encouraged digital transformation across various governmental sectors, including spatial planning. One form of this transformation is the implementation of Digital Detailed Spatial Plans (RDTR Digital), which function as an instrument for controlling spatial utilization and as a basis for issuing Spatial Utilization Activity Conformity (KKPR). This study aims to analyze the role of RDTR Digital in ensuring legal certainty for KKPR amid the acceleration of business licensing processes in Indonesia. The research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches through literature review. The findings indicate that RDTR Digital plays a significant role in providing legal certainty in spatial utilization by offering zoning information that is more accurate, transparent, and accessible. The integration of RDTR Digital with the Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) system also accelerates the spatial conformity verification process and supports the effectiveness of business licensing services. However, the implementation of RDTR Digital still faces several challenges, including the uneven availability of RDTR across regions, limitations in spatial data quality, and the need to strengthen inter-agency coordination and human resource capacity. Therefore, optimization efforts are required through accelerating the preparation of RDTR Digital, improving spatial data quality, and strengthening the integration between spatial planning and licensing systems to effectively ensure legal certainty in spatial utilization.

Keywords: Legal Certainty, Spatial Planning, Business Licensing.

Abstrak

Perkembangan teknologi informasi telah mendorong transformasi digital dalam berbagai sektor pemerintahan, termasuk dalam bidang penataan ruang. Salah satu bentuk transformasi tersebut adalah penerapan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Digital yang berfungsi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang sekaligus dasar dalam penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran RDTR Digital dalam mewujudkan kepastian hukum KKPR di tengah percepatan perizinan berusaha di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa RDTR Digital berperan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemanfaatan ruang melalui penyediaan informasi zonasi yang lebih akurat, transparan, dan mudah diakses. Integrasi RDTR Digital dengan sistem Online Single Submission Risk-Based



Approach (OSS-RBA) juga mampu mempercepat proses verifikasi kesesuaian ruang dan mendukung efektivitas pelayanan perizinan berusaha. Namun demikian, implementasi RDTR Digital masih menghadapi berbagai tantangan, seperti belum meratanya ketersediaan RDTR di daerah, keterbatasan kualitas data spasial, serta perlunya penguatan koordinasi antarinstansi dan kapasitas sumber daya manusia. Oleh karena itu, diperlukan upaya optimalisasi melalui percepatan penyusunan RDTR Digital, peningkatan kualitas data spasial, serta penguatan integrasi sistem tata ruang dan perizinan agar kepastian hukum pemanfaatan ruang dapat terwujud secara efektif.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Penataan Ruang, Perizinan Berusaha

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional pada hakikatnya merupakan upaya yang dilakukan secara berkesinambungan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pemanfaatan sumber daya yang tersedia secara optimal. Dalam pelaksanaannya, pembangunan tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan ruang sebagai wadah bagi berlangsungnya berbagai aktivitas manusia, baik untuk kegiatan permukiman, industri, perdagangan, pertanian, maupun infrastruktur publik. Ketersediaan ruang yang terbatas sementara kebutuhan pemanfaatannya terus meningkat menyebabkan pengaturan tata ruang menjadi suatu kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu, penataan ruang memiliki fungsi strategis dalam menjamin keteraturan pembangunan sekaligus menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Dalam perspektif hukum, penataan ruang merupakan instrumen penting untuk mewujudkan kepastian hukum dalam pemanfaatan tanah dan ruang. Kepastian hukum tersebut diperlukan agar setiap individu, badan usaha, maupun pemerintah memiliki pedoman yang jelas mengenai peruntukan dan penggunaan suatu wilayah tertentu. Tanpa adanya kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang, berbagai konflik seperti tumpang tindih penggunaan lahan, sengketa pertanahan, pelanggaran zonasi, hingga kerusakan lingkungan berpotensi semakin meningkat. Oleh karena itu, negara melalui berbagai regulasi berupaya menciptakan sistem penataan ruang yang mampu memberikan kepastian hukum sekaligus mendukung pembangunan yang berkelanjutan (Santoso, 2023: 214).

Salah satu instrumen utama dalam sistem penataan ruang di Indonesia adalah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). RDTR merupakan rencana tata ruang yang disusun secara rinci sebagai penjabaran operasional dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Berbeda dengan RTRW yang bersifat umum, RDTR memberikan informasi yang lebih detail mengenai pola ruang, struktur ruang, zonasi, intensitas pemanfaatan ruang, hingga ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang pada suatu wilayah tertentu. Dengan demikian, RDTR menjadi dasar yang sangat penting dalam menentukan apakah suatu kegiatan dapat dilaksanakan pada lokasi tertentu atau tidak.

Urgensi keberadaan RDTR semakin meningkat seiring dengan kebijakan pemerintah yang berupaya mempercepat investasi dan pertumbuhan ekonomi nasional. Pemerintah menyadari bahwa proses perizinan yang panjang dan kompleks selama ini menjadi salah satu faktor yang menghambat masuknya investasi ke Indonesia. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah menerapkan reformasi regulasi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang kemudian diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Salah satu tujuan utama dari regulasi tersebut adalah menciptakan kemudahan berusaha (*ease of doing business*) melalui penyederhanaan proses perizinan dan integrasi berbagai layanan pemerintah dalam satu sistem elektronik.



Dalam konteks penataan ruang, perubahan regulasi tersebut melahirkan mekanisme baru berupa Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). KKPR merupakan persetujuan yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang berlaku. Kehadiran KKPR menggantikan beberapa mekanisme perizinan tata ruang sebelumnya dan menjadi salah satu persyaratan dasar dalam proses perizinan berusaha berbasis risiko. Melalui KKPR, pemerintah berupaya memastikan bahwa setiap kegiatan usaha yang dilakukan telah sesuai dengan fungsi dan peruntukan ruang yang telah ditetapkan sehingga dapat meminimalisasi konflik pemanfaatan ruang di masa mendatang. Pelaksanaan KKPR sangat bergantung pada ketersediaan dokumen RDTR yang memadai. Apabila suatu daerah telah memiliki RDTR yang terintegrasi dengan sistem perizinan elektronik, proses penerbitan KKPR dapat dilakukan secara lebih cepat dan efisien. Bahkan, hingga awal tahun 2024 jumlah RDTR yang berhasil diselesaikan masih jauh dari target nasional yang telah ditetapkan pemerintah (Santo dkk., 2024: 310).

Perkembangan teknologi informasi kemudian mendorong pemerintah untuk melakukan transformasi digital dalam penyelenggaraan penataan ruang melalui penerapan RDTR Digital. Digitalisasi RDTR merupakan langkah strategis untuk meningkatkan efektivitas pelayanan publik, mempercepat proses perizinan, serta meningkatkan transparansi dalam pemanfaatan ruang. Melalui RDTR Digital, informasi mengenai zonasi dan peruntukan ruang dapat diakses secara elektronik dan terintegrasi dengan sistem OSS sehingga pelaku usaha dapat memperoleh informasi mengenai kelayakan suatu lokasi secara lebih cepat dan akurat. Keberadaan RDTR Digital juga memungkinkan proses verifikasi kesesuaian ruang dilakukan secara otomatis sehingga dapat mengurangi potensi kesalahan administratif dan mempercepat penerbitan KKPR. Selain mendukung percepatan perizinan berusaha, RDTR Digital juga memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan salah satu prinsip utama dalam negara hukum yang menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi dalam penerapannya. Dalam konteks penataan ruang, kepastian hukum diwujudkan melalui kejelasan mengenai fungsi ruang, batasan pemanfaatan ruang, serta prosedur yang harus ditempuh dalam memperoleh izin pemanfaatan ruang. Dengan tersedianya informasi tata ruang secara digital dan terintegrasi, masyarakat maupun pelaku usaha dapat mengetahui secara pasti hak dan kewajibannya dalam memanfaatkan suatu bidang tanah sehingga risiko terjadinya sengketa dapat diminimalisasi. Pentingnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan RDTR juga ditegaskan dalam penelitian Priyanta dan Zulkarnain yang menyatakan bahwa perubahan pengaturan RDTR pasca berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja bertujuan untuk mengembalikan fungsi hierarkis antara RTRW dan RDTR sehingga mampu menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang. Menurut mereka, RDTR harus diposisikan sebagai instrumen operasional yang mendukung pelaksanaan RTRW dan bukan sebagai dokumen yang dapat menimbulkan perbedaan interpretasi terhadap rencana tata ruang yang lebih tinggi (Priyanta & Zulkarnain, 2024: 236–238).

Meskipun demikian, implementasi RDTR Digital masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah belum meratanya ketersediaan RDTR di seluruh wilayah Indonesia. Selain itu, terdapat pula kendala berupa keterbatasan data spasial, kurangnya sumber daya manusia yang memiliki kompetensi dalam penyusunan tata ruang digital, serta masih adanya perbedaan kualitas data antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Penelitian Santo dkk. menunjukkan bahwa komitmen pemerintah daerah, ketersediaan data, aspek manajerial, dukungan kebijakan, dan dukungan teknologi informasi merupakan faktor utama yang memengaruhi



percepatan penyusunan RDTR di Indonesia. Di sisi lain, perkembangan investasi yang semakin pesat juga menimbulkan tantangan baru dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan. Percepatan perizinan berusaha tidak boleh mengabaikan prinsip pembangunan berkelanjutan yang telah menjadi bagian penting dalam sistem hukum penataan ruang Indonesia. Oleh karena itu, RDTR Digital tidak hanya berfungsi sebagai instrumen percepatan investasi, tetapi juga sebagai alat pengendalian pemanfaatan ruang yang mampu menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan kepentingan masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa RDTR Digital memiliki posisi yang sangat strategis dalam sistem penataan ruang nasional. Keberadaannya tidak hanya mendukung percepatan penerbitan KKPR dan kemudahan berusaha, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen hukum yang mampu memberikan kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, kajian mengenai peran RDTR Digital dalam mewujudkan kepastian hukum Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) menjadi penting untuk dilakukan guna memahami sejauh mana digitalisasi tata ruang mampu menjawab tantangan pembangunan, investasi, dan pengelolaan ruang yang berkelanjutan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai regulasi yang berkaitan dengan penataan ruang, RDTR Digital, KKPR, dan perizinan berusaha, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep kepastian hukum dan penataan ruang. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, serta hasil penelitian yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research). Selanjutnya, data dianalisis secara kualitatif deskriptif untuk memperoleh gambaran mengenai peran RDTR Digital dalam mewujudkan kepastian hukum KKPR di tengah percepatan perizinan berusaha di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan dan Fungsi RDTR Digital dalam Sistem Penataan Ruang di Indonesia

1. Kedudukan RDTR Digital dalam Hierarki Perencanaan Tata Ruang Nasional

Penataan ruang merupakan salah satu instrumen penting dalam penyelenggaraan pembangunan nasional karena berfungsi mengatur pemanfaatan ruang agar sesuai dengan daya dukung lingkungan dan kebutuhan pembangunan. Dalam sistem hukum Indonesia, penataan ruang dilaksanakan melalui mekanisme perencanaan yang berjenjang mulai dari tingkat nasional hingga tingkat daerah. Sistem tersebut terdiri atas Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRWK), dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Di antara berbagai dokumen tersebut, RDTR memiliki posisi yang sangat strategis karena menjadi dokumen yang paling operasional dalam mengatur pemanfaatan ruang pada tingkat tapak atau bidang tanah. RDTR tidak hanya memuat arahan umum pembangunan wilayah, tetapi juga memberikan informasi rinci mengenai zonasi, intensitas pemanfaatan ruang, jaringan prasarana, dan



ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang yang harus dipatuhi oleh masyarakat maupun pelaku usaha.

Setiap warga negara mempunyai hak untuk memperoleh tempat tinggal yang layak. Hal ini karena pada dasarnya setiap manusia membutuhkan tanah sebagai dasar tempat tinggal, bahkan ketika manusia telah meninggal ((Noer dkk., 2024: 250). Kedudukan RDTR dalam hierarki tata ruang menjadi semakin penting setelah pemerintah menerapkan reformasi perizinan melalui sistem perizinan berusaha berbasis risiko (*Risk Based Approach*). Dalam sistem tersebut, RDTR berfungsi sebagai dasar untuk menentukan kesesuaian suatu kegiatan terhadap rencana tata ruang yang berlaku. Dengan kata lain, keberadaan RDTR menjadi instrumen yang menjembatani antara perencanaan tata ruang dengan pelaksanaan pembangunan dan investasi. Tanpa adanya RDTR yang memadai, proses verifikasi kesesuaian ruang akan menjadi lebih panjang dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi investor maupun masyarakat. Perkembangan teknologi informasi kemudian mendorong transformasi penyelenggaraan tata ruang melalui digitalisasi RDTR. Konsep RDTR Digital lahir sebagai bentuk adaptasi terhadap kebutuhan pelayanan publik yang lebih cepat, transparan, dan terintegrasi. Melalui digitalisasi tersebut, informasi tata ruang tidak lagi hanya tersedia dalam bentuk dokumen fisik, tetapi dapat diakses secara elektronik melalui sistem informasi geografis yang terintegrasi dengan berbagai layanan pemerintahan. Kehadiran RDTR Digital memungkinkan masyarakat memperoleh informasi mengenai zonasi dan peruntukan ruang secara real-time sehingga meningkatkan transparansi dan mengurangi potensi kesalahan interpretasi terhadap ketentuan tata ruang yang berlaku. Penelitian Ningsih, Mabur, dan Arafah menunjukkan bahwa digitalisasi RDTR melalui platform berbasis Android mampu meningkatkan aksesibilitas informasi tata ruang dan mempermudah masyarakat dalam memahami ketentuan pemanfaatan ruang pada suatu wilayah (Ningsih, Mabur, & Arafah, 2022: 82–83).

Selain meningkatkan aksesibilitas informasi, RDTR Digital juga memperkuat fungsi pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian tersebut menjadi sangat penting mengingat masih tingginya kasus ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang di berbagai daerah. Kajian yang dilakukan oleh Lababa menunjukkan bahwa salah satu penyebab utama pelanggaran tata ruang adalah tidak sesuainya penggunaan tanah dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam RDTR. Oleh karena itu, keberadaan RDTR yang akurat dan mudah diakses menjadi faktor penting dalam mencegah terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang serta meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan tata ruang yang berlaku (Lababa, 2021: 248–250). Dari perspektif tata kelola pemerintahan, digitalisasi RDTR juga mencerminkan penerapan prinsip *good governance* dalam penyelenggaraan penataan ruang. Informasi tata ruang yang terbuka dan mudah diakses memungkinkan masyarakat berpartisipasi secara lebih aktif dalam proses perencanaan dan pengawasan pembangunan. Partisipasi masyarakat merupakan unsur penting dalam mewujudkan tata ruang yang demokratis dan berkelanjutan. Penelitian Saputra, Anif, dan Jumas menunjukkan bahwa keterlibatan masyarakat dalam penyusunan RDTR dapat meningkatkan efektivitas implementasi tata ruang karena masyarakat memiliki pemahaman yang lebih baik mengenai kondisi dan kebutuhan wilayahnya (Saputra, Anif, & Jumas, 2026: 98–100).

Di samping itu, digitalisasi RDTR juga mendukung integrasi data spasial yang selama ini menjadi salah satu tantangan dalam penyelenggaraan tata ruang di Indonesia. Menurut Akbar,



pembangunan basis data digital yang terintegrasi merupakan prasyarat penting bagi keberhasilan sistem penataan ruang modern karena kualitas keputusan perencanaan sangat bergantung pada kualitas dan ketersediaan data yang digunakan. Oleh karena itu, RDTR Digital dapat dipandang sebagai bagian dari upaya pemerintah untuk membangun sistem informasi tata ruang yang lebih akurat, efisien, dan adaptif terhadap perkembangan teknologi (Akbar, 2017: 45).

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa kedudukan RDTR Digital dalam hierarki perencanaan tata ruang nasional tidak hanya sebagai dokumen teknis perencanaan, tetapi juga sebagai instrumen hukum dan administratif yang memiliki peran strategis dalam mendukung pengendalian pemanfaatan ruang, peningkatan transparansi, percepatan pelayanan publik, serta penguatan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pembangunan nasional. Keberadaannya menjadi semakin relevan di tengah tuntutan digitalisasi pemerintahan dan percepatan investasi yang membutuhkan sistem tata ruang yang mampu memberikan informasi secara cepat, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Fungsi RDTR Digital sebagai Instrumen Kepastian Hukum Pemanfaatan Ruang

Hak atas tanah di Indonesia memegang peranan sentral dalam kehidupan masyarakat dan perkembangan ekonomi nasional (Rokhmad dkk., 2025: 81). Kepastian hukum merupakan salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan negara hukum yang bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban setiap warga negara. Dalam konteks penataan ruang, kepastian hukum diperlukan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Kepastian hukum tersebut menjadi penting mengingat ruang merupakan sumber daya yang terbatas, sementara kebutuhan akan pemanfaatannya terus meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan, pertumbuhan penduduk, dan aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, diperlukan suatu instrumen yang mampu memberikan kejelasan mengenai fungsi ruang serta batasan-batasan yang harus dipatuhi dalam penggunaannya. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan salah satu instrumen yang memiliki fungsi penting dalam mewujudkan kepastian hukum pemanfaatan ruang. RDTR memberikan informasi yang rinci mengenai pembagian zona, fungsi kawasan, intensitas pemanfaatan ruang, dan ketentuan teknis lainnya yang menjadi pedoman dalam penggunaan suatu wilayah. Dengan adanya RDTR, pemerintah memiliki dasar yang jelas dalam mengendalikan pemanfaatan ruang, sementara masyarakat dan pelaku usaha memperoleh kepastian mengenai jenis kegiatan yang dapat dilakukan pada suatu lokasi tertentu. Menurut Tarigan, perencanaan wilayah yang baik harus mampu memberikan arahan yang jelas terhadap penggunaan ruang agar pembangunan dapat berlangsung secara efektif dan terhindar dari konflik pemanfaatan lahan (Tarigan, 2018: 87).

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah mengembangkan RDTR Digital sebagai bentuk modernisasi sistem penataan ruang. RDTR Digital memungkinkan data tata ruang disajikan dalam bentuk elektronik dan terintegrasi dengan sistem informasi geografis (*Geographic Information System/GIS*). Pemanfaatan teknologi digital dalam tata ruang memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai peruntukan suatu lahan secara cepat dan akurat. Selain itu, digitalisasi juga meningkatkan transparansi karena data tata ruang dapat diakses oleh berbagai pihak tanpa harus melalui prosedur administrasi yang rumit.



Digitalisasi RDTR melalui aplikasi berbasis teknologi informasi mampu meningkatkan efektivitas penyebaran informasi tata ruang kepada masyarakat serta mempermudah proses identifikasi zonasi suatu wilayah. Ketersediaan informasi yang mudah diakses tersebut menjadi salah satu faktor yang mendukung terciptanya kepastian hukum karena masyarakat dapat mengetahui secara langsung ketentuan tata ruang yang berlaku sebelum melakukan kegiatan pemanfaatan tanah atau ruang. Selain memberikan akses informasi yang lebih luas, RDTR Digital juga berfungsi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. RDTR merupakan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif karena mampu memberikan arahan mengenai penggunaan ruang secara lebih rinci dibandingkan dokumen tata ruang lainnya (Nurhikmahwati, Sutaryono, & Dewi, 2021: 92–94). Dengan adanya pengaturan zonasi yang jelas, pemerintah dapat mengurangi potensi terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang yang berpotensi menimbulkan konflik sosial maupun kerusakan lingkungan.

Dalam praktiknya, RDTR Digital juga memiliki peran yang signifikan dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik. Integrasi RDTR dengan sistem perizinan elektronik memungkinkan proses verifikasi kesesuaian ruang dilakukan secara lebih cepat dan objektif. Hal ini memberikan keuntungan bagi masyarakat maupun pelaku usaha karena proses perizinan menjadi lebih sederhana dan transparan. Yunus menyatakan bahwa pemanfaatan teknologi informasi dalam pengelolaan ruang perkotaan dapat meningkatkan efisiensi birokrasi dan memperkuat akuntabilitas pemerintah dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan ruang (Yunus, 2016: 214). Di sisi lain, keberadaan RDTR Digital juga mendukung prinsip keterbukaan informasi publik. Masyarakat dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan melalui akses terhadap informasi tata ruang yang tersedia secara digital. Keterbukaan tersebut berkontribusi dalam menciptakan tata kelola pemerintahan yang lebih baik (*good governance*) karena setiap keputusan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang dapat dipertanggungjawabkan secara lebih transparan. Menurut Saputra, Anif, dan Jumas, keterlibatan masyarakat dalam tata ruang akan lebih efektif apabila didukung oleh akses informasi yang memadai dan mudah diperoleh (Saputra, Anif, & Jumas, 2026: 99–100).

Lebih lanjut, RDTR Digital juga berfungsi untuk meminimalisasi potensi sengketa pemanfaatan ruang. Banyak konflik pertanahan terjadi akibat ketidakjelasan informasi mengenai status dan peruntukan suatu bidang tanah. Dengan adanya sistem digital yang memuat informasi tata ruang secara rinci, masyarakat dapat mengetahui apakah suatu lokasi diperuntukkan untuk kawasan permukiman, perdagangan, industri, ruang terbuka hijau, atau fungsi lainnya. Kejelasan tersebut membantu mengurangi risiko terjadinya tumpang tindih penggunaan lahan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa RDTR Digital memiliki fungsi yang sangat penting sebagai instrumen kepastian hukum pemanfaatan ruang. Fungsi tersebut tidak hanya berkaitan dengan penyediaan informasi tata ruang yang jelas dan transparan, tetapi juga mencakup aspek pengendalian pemanfaatan ruang, peningkatan efektivitas pelayanan publik, penguatan prinsip keterbukaan informasi, serta pencegahan sengketa pertanahan. Dengan demikian, pengembangan RDTR Digital merupakan langkah strategis dalam mewujudkan sistem



penataan ruang yang modern, akuntabel, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan.

Peran RDTR Digital dalam Mewujudkan Kepastian Hukum KKPR di Tengah Percepatan Perizinan Berusaha

1. Integrasi RDTR Digital dengan Sistem KKPR dan OSS-RBA dalam Mendukung Percepatan Perizinan Berusaha

Percepatan perizinan berusaha merupakan salah satu kebijakan strategis pemerintah Indonesia dalam meningkatkan daya saing investasi dan mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Upaya tersebut diwujudkan melalui reformasi regulasi dan digitalisasi pelayanan publik, salah satunya melalui penerapan sistem Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA). Sistem ini mengubah paradigma perizinan dari yang sebelumnya berbasis izin menjadi berbasis tingkat risiko kegiatan usaha. Melalui OSS-RBA, pelaku usaha dapat mengajukan berbagai persetujuan dan perizinan secara elektronik melalui satu portal terintegrasi sehingga proses pelayanan menjadi lebih cepat, transparan, dan efisien (*Musthafa dkk., 2023: 428–430*). Dalam penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko, salah satu persyaratan dasar yang harus dipenuhi adalah Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). KKPR merupakan instrumen yang digunakan untuk memastikan bahwa lokasi kegiatan usaha yang diajukan telah sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku. Keberadaan KKPR sangat penting karena menjadi bentuk pengendalian pemerintah terhadap pemanfaatan ruang agar pembangunan dan investasi tetap berjalan sesuai dengan fungsi ruang yang telah direncanakan. Dengan demikian, KKPR tidak hanya berfungsi sebagai persyaratan administratif, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjamin tertib tata ruang dan mencegah terjadinya konflik pemanfaatan lahan.

Dalam praktiknya, efektivitas pelaksanaan KKPR sangat bergantung pada ketersediaan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). RDTR menjadi acuan utama dalam menentukan apakah suatu kegiatan usaha dapat dilakukan pada lokasi tertentu atau tidak. Oleh karena itu, pemerintah mendorong percepatan penyusunan dan digitalisasi RDTR agar dapat terintegrasi dengan sistem OSS-RBA. Melalui integrasi tersebut, proses verifikasi kesesuaian ruang dapat dilakukan secara otomatis tanpa harus melalui pemeriksaan manual yang memerlukan waktu lebih lama. Hal ini memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pelaku usaha karena hasil verifikasi dapat diperoleh secara cepat dan objektif (*Adiningsih, Sutaryono, & Wahyuni, 2023: 14–16*). Digitalisasi RDTR menjadi salah satu langkah penting dalam mendukung integrasi tersebut. Sebelum adanya RDTR Digital, proses pemeriksaan kesesuaian ruang sering kali dilakukan secara manual dengan memeriksa dokumen tata ruang yang tersedia di pemerintah daerah. Kondisi tersebut tidak hanya memerlukan waktu yang relatif lama, tetapi juga berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi terhadap ketentuan tata ruang yang berlaku. Dengan adanya RDTR Digital, data spasial dan ketentuan zonasi dapat diakses secara elektronik sehingga memudahkan proses verifikasi kesesuaian ruang dalam sistem OSS-RBA.

Integrasi antara RDTR Digital dan OSS-RBA memberikan berbagai manfaat dalam penyelenggaraan perizinan berusaha. Salah satunya adalah peningkatan efisiensi birokrasi. Pelaku usaha tidak lagi harus mengajukan permohonan ke berbagai instansi secara terpisah karena proses verifikasi dapat dilakukan secara otomatis melalui sistem yang telah terhubung.



Selain itu, integrasi tersebut juga meningkatkan transparansi pelayanan karena seluruh proses dapat dipantau secara elektronik oleh pemohon maupun instansi terkait. Penelitian Farhana, Hayat, dan Subari menunjukkan bahwa penerapan OSS-RBA dalam pelayanan KKPR mampu mengurangi birokrasi yang berbelit-belit, mempercepat proses pelayanan, serta meningkatkan aksesibilitas pelayanan perizinan bagi masyarakat dan pelaku usaha (*Farhana, Hayat, & Subari, 2023: 1978–1980*).

Pentingnya integrasi RDTR Digital dengan OSS-RBA juga terlihat dari kebijakan pemerintah yang terus meningkatkan jumlah RDTR yang telah terhubung dengan sistem OSS. Hingga tahun 2023, ratusan RDTR di berbagai daerah telah berhasil diintegrasikan ke dalam sistem OSS sehingga proses konfirmasi KKPR dapat dilakukan secara otomatis. Integrasi ini memungkinkan sistem melakukan pengecekan langsung terhadap lokasi usaha berdasarkan data spasial yang tersedia sehingga mempercepat penerbitan persetujuan pemanfaatan ruang (*Rokhman dkk., 2024: 1568–1570*). Selain mempercepat pelayanan, integrasi RDTR Digital dan OSS-RBA juga memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pelaku usaha. Kepastian hukum tersebut tercermin dari adanya standar yang jelas mengenai kesesuaian ruang yang digunakan dalam proses verifikasi. Apabila suatu lokasi dinyatakan sesuai dengan RDTR yang berlaku, maka pelaku usaha memperoleh dasar hukum yang kuat untuk melaksanakan kegiatan usahanya. Sebaliknya, apabila lokasi tersebut tidak sesuai dengan tata ruang, maka sistem akan memberikan informasi sejak awal sehingga dapat mencegah terjadinya pelanggaran tata ruang di kemudian hari. Dengan demikian, RDTR Digital berfungsi sebagai instrumen preventif yang mampu meminimalisasi sengketa pemanfaatan ruang.

Meskipun demikian, implementasi integrasi RDTR Digital dan OSS-RBA masih menghadapi sejumlah tantangan. Beberapa daerah belum memiliki RDTR yang lengkap atau belum terintegrasi dengan sistem OSS sehingga proses verifikasi masih dilakukan secara manual. Penelitian Namiroh, Lituhayu, dan Setianingsih menunjukkan bahwa ketiadaan RDTR Digital di sejumlah daerah masih menjadi salah satu hambatan utama dalam pelayanan KKPR karena menyebabkan proses verifikasi perizinan menjadi lebih kompleks dan memerlukan waktu yang lebih lama (*Namiroh, Lituhayu, & Setianingsih, 2024: 39–41*).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa integrasi RDTR Digital dengan sistem KKPR dan OSS-RBA memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung percepatan perizinan berusaha di Indonesia. Integrasi tersebut tidak hanya meningkatkan efisiensi dan transparansi pelayanan publik, tetapi juga memperkuat kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, percepatan penyusunan dan digitalisasi RDTR perlu terus dilakukan agar tujuan reformasi birokrasi dan peningkatan investasi nasional dapat tercapai secara optimal.

2. Tantangan dan Upaya Optimalisasi RDTR Digital dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemanfaatan Ruang

Penerapan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Digital merupakan salah satu langkah strategis pemerintah dalam mendukung transformasi digital pelayanan publik, khususnya dalam bidang penataan ruang dan perizinan berusaha. Kehadiran RDTR Digital diharapkan mampu memberikan informasi tata ruang yang lebih akurat, transparan, dan mudah diakses oleh masyarakat maupun pelaku usaha. Melalui sistem digital, proses verifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang dapat dilakukan secara lebih cepat sehingga mendukung terciptanya



kepastian hukum dalam pelaksanaan pembangunan. Meskipun demikian, implementasi RDTR Digital di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan yang perlu diatasi agar manfaatnya dapat dirasakan secara optimal.

Salah satu tantangan utama dalam penerapan RDTR Digital adalah ketersediaan data spasial yang akurat dan terintegrasi. Data spasial merupakan komponen utama dalam penyusunan RDTR karena digunakan untuk menentukan batas wilayah, zonasi, serta peruntukan ruang pada suatu kawasan. Apabila data yang digunakan tidak akurat atau tidak diperbarui secara berkala, maka informasi yang dihasilkan oleh RDTR Digital berpotensi menimbulkan kesalahan dalam proses pengambilan keputusan. Kondisi tersebut dapat mengakibatkan terjadinya tumpang tindih pemanfaatan ruang maupun konflik kepentingan antara masyarakat, pemerintah, dan pelaku usaha. Oleh karena itu, kualitas data menjadi faktor yang sangat menentukan keberhasilan implementasi RDTR Digital dalam memberikan kepastian hukum (*Prasetyo, 2021: 112–114*). Selain masalah data, tantangan lain yang sering ditemukan adalah belum optimalnya integrasi antarinstansi dalam penyelenggaraan penataan ruang. Penataan ruang melibatkan berbagai pihak, mulai dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, hingga lembaga teknis yang memiliki kewenangan terkait pengelolaan ruang dan pertanahan. Dalam praktiknya, koordinasi yang kurang efektif sering kali menyebabkan terjadinya perbedaan informasi dan kebijakan antara satu instansi dengan instansi lainnya. Akibatnya, proses pelayanan yang seharusnya dapat dilakukan secara cepat melalui sistem digital justru mengalami hambatan karena adanya ketidaksesuaian data atau perbedaan interpretasi terhadap ketentuan tata ruang yang berlaku. Tantangan berikutnya berkaitan dengan kesiapan sumber daya manusia dan infrastruktur teknologi. Implementasi RDTR Digital membutuhkan tenaga profesional yang memiliki kemampuan dalam bidang sistem informasi geografis, pemetaan digital, serta pengelolaan data spasial. Namun, tidak semua daerah memiliki sumber daya manusia yang memadai untuk mengelola sistem tersebut secara optimal. Selain itu, masih terdapat daerah yang menghadapi keterbatasan infrastruktur teknologi informasi sehingga proses digitalisasi tata ruang belum dapat berjalan secara maksimal. Kondisi ini menunjukkan bahwa keberhasilan RDTR Digital tidak hanya bergantung pada regulasi, tetapi juga pada kesiapan kelembagaan dan kapasitas sumber daya yang dimiliki oleh pemerintah daerah (*Muta'ali, 2019: 203–205*).

Di samping berbagai tantangan tersebut, terdapat sejumlah upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan implementasi RDTR Digital. Pertama, pemerintah perlu meningkatkan kualitas dan akurasi data spasial melalui pemutakhiran data secara berkala serta integrasi dengan berbagai basis data sektoral yang relevan. Ketersediaan data yang akurat akan meningkatkan keandalan RDTR Digital sebagai instrumen pengambilan keputusan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kedua, perlu dilakukan penguatan koordinasi antarinstansi agar seluruh pihak yang terlibat dalam penyelenggaraan tata ruang menggunakan data dan kebijakan yang selaras. Koordinasi yang baik akan mengurangi potensi terjadinya perbedaan informasi dan meningkatkan efektivitas pelayanan publik.

Ketiga, pemerintah perlu meningkatkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan dan pengembangan kompetensi di bidang teknologi informasi, sistem informasi geografis, dan penataan ruang. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa sistem RDTR Digital dapat dikelola secara profesional dan berkelanjutan. Selain itu, pembangunan infrastruktur teknologi



informasi juga perlu terus ditingkatkan agar seluruh daerah memiliki kemampuan yang sama dalam mengakses dan mengelola data tata ruang secara digital.

Keempat, perlu dilakukan peningkatan partisipasi masyarakat dalam proses penyusunan dan evaluasi RDTR. Keterlibatan masyarakat akan membantu pemerintah memperoleh informasi yang lebih akurat mengenai kondisi dan kebutuhan wilayah sehingga dokumen RDTR yang dihasilkan dapat lebih responsif terhadap perkembangan pembangunan. Partisipasi masyarakat juga dapat meningkatkan transparansi dan legitimasi kebijakan tata ruang yang diterapkan oleh pemerintah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa implementasi RDTR Digital memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum pemanfaatan ruang, namun masih menghadapi berbagai tantangan baik dari aspek data, kelembagaan, sumber daya manusia, maupun infrastruktur teknologi. Oleh karena itu, diperlukan upaya optimalisasi yang berkelanjutan melalui peningkatan kualitas data, penguatan koordinasi antarinstansi, pengembangan kapasitas sumber daya manusia, serta peningkatan partisipasi masyarakat. Dengan langkah-langkah tersebut, RDTR Digital diharapkan mampu menjadi instrumen yang efektif dalam mendukung penataan ruang yang tertib, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan.

KESIMPULAN

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Digital memiliki peran yang sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum pemanfaatan ruang di Indonesia, khususnya dalam pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) di tengah percepatan perizinan berusaha. Sebagai instrumen penataan ruang yang memuat pengaturan zonasi secara rinci, RDTR Digital memberikan kejelasan mengenai peruntukan ruang sehingga dapat menjadi dasar hukum bagi pemerintah, masyarakat, maupun pelaku usaha dalam melakukan kegiatan pemanfaatan ruang. Digitalisasi RDTR juga mendukung terciptanya pelayanan publik yang lebih transparan, efisien, dan akuntabel melalui integrasinya dengan sistem Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA). Integrasi RDTR Digital dengan sistem KKPR dan OSS-RBA memberikan berbagai manfaat, antara lain mempercepat proses verifikasi kesesuaian ruang, mengurangi birokrasi perizinan, meningkatkan kemudahan berusaha, serta memberikan kepastian hukum bagi pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan investasinya. Dengan adanya sistem yang terintegrasi, proses pemeriksaan kesesuaian ruang dapat dilakukan secara elektronik dan objektif berdasarkan data spasial yang telah ditetapkan, sehingga potensi sengketa maupun penyimpangan pemanfaatan ruang dapat diminimalisasi.

Meskipun demikian, implementasi RDTR Digital masih menghadapi berbagai tantangan, seperti belum meratanya ketersediaan RDTR di seluruh daerah, kualitas dan sinkronisasi data spasial yang belum optimal, keterbatasan sumber daya manusia, serta perlunya penguatan koordinasi antarinstansi. Oleh karena itu, diperlukan upaya berkelanjutan berupa percepatan penyusunan RDTR Digital, peningkatan kualitas data spasial, penguatan kapasitas kelembagaan, serta optimalisasi integrasi sistem informasi tata ruang dan perizinan. Dengan langkah-langkah tersebut, RDTR Digital diharapkan mampu menjadi instrumen yang efektif dalam menjamin kepastian hukum pemanfaatan ruang, mendukung iklim investasi yang kondusif, serta mewujudkan pembangunan yang tertib, berkelanjutan, dan berkeadilan di Indonesia.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Adiningsih, D. F., Sutaryono, & Wahyuni. (2023). Penyelenggaraan perizinan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada sektor berusaha di Kabupaten Pati Jawa Tengah. *Tunas Agraria*, 6(1), 12–29. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i1.198>
- Akbar, R. (2017). *Perencanaan wilayah dan kota berbasis sistem informasi geografis*. ITB Press.
- Farhana, A., Hayat, U., & Subari. (2023). Analisis kualitas sistem online single submission risk based approach dalam pelayanan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sumbawa Barat. *Ganec Swara*, 17(4). <https://doi.org/10.35327/gara.v17i4.658>
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2018). *Principles of marketing* (17th ed.). Pearson.
- Lababa, D. P. (2021). Kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah terhadap kajian rencana detail tata ruang. *Tunas Agraria*, 4(2), 247–262. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i2.141>
- Musthafa, A. R., Putrazta, S. A., Edwinarta, C. D., & Fitriani, N. A. (2023). Keabsahan penggunaan one single submission risk-based approach (OSS-RBA) sebagai sistem perizinan berusaha. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 20(4).
- Muta'ali, L. (2019). *Teknik analisis regional untuk perencanaan wilayah, tata ruang, dan lingkungan*. Badan Penerbit Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Namiroh, D. P., Lituhayu, D., & Setianingsih, E. L. (2024). Implementasi sistem online single submission risk based approach (OSS-RBA) dalam pelayanan perizinan berusaha di DPMPTSP Kabupaten Semarang. *Journal of Public Policy and Management Review*, 13(4), 19–52. <https://doi.org/10.14710/jppmr.v13i4.46566>
- Ningsih, Y. M., Mabrur, A. Y., & Arafah, F. (2022). Pembuatan aplikasi rencana detail tata ruang (RDTR) perkotaan berbasis Android. *Jurnal ENMAP (Environment and Mapping)*, 3(2), 82–87. <https://doi.org/10.23887/em.v3i2.52579>
- Noer, R. T., Salsabila, S., Niravita, A., Fikri, M. A. H., & Nugroho, H. (2024). Transformasi digital pendaftaran tanah: Tantangan dan efektivitas implementasi aplikasi Sentuh Tanahku dalam era Society 5.0. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(6), 250–261. <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2806>
- Nurhikmahwati, A., Sutaryono, & Dewi, A. R. (2021). Urgensi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang: Prototype sederhana menggunakan zona ruang dalam rencana detail tata ruang. *Elipsoida: Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 4(2), 91–99. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2021.13852>
- Prasetyo, Y. (2021). Pemanfaatan sistem informasi geografis dalam mendukung penataan ruang berbasis digital. *Jurnal Geografi Indonesia*, 35(2), 108–118. <https://doi.org/10.22146/jgi.63521>
- Priyanta, M., & Zulkarnain, C. S. A. (2024). Perubahan paradigma dalam penyusunan rencana detail tata ruang yang berkelanjutan dan menjamin kepastian hukum pasca politik hukum Cipta Kerja di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 54(2). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol54.no2.1635>
- Rokhmad, F. N., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2025). Tinjauan yuridis hak tanggungan dalam pendaftaran tanah di Indonesia: Regulasi dan praktik di lapangan. *PERAHU (Penerangan Hukum): Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 81–94. <https://doi.org/10.51826/perahu.v13i1.1313>



- Rokhman, B., Tobirin, Rokhman, A., & Kurniasih, D. (2024). Penyelenggaraan perizinan berusaha berbasis risiko melalui sistem online single submission (OSS). *Journal of Social and Economics Research*, 6(1), 1562–1580. <https://doi.org/10.54783/jser.v6i1.399>
- Rowling, J. K. (2000). *Harry Potter and the goblet of fire*. Bloomsbury.
- Santoso, U. (2023). *Hukum penataan ruang dan penatagunaan tanah*. Kencana.
- Santo, D., Achsani, N. A., Rustiadi, E., & Bueno, A. (2024). Faktor-faktor pengaruh pada percepatan penyusunan rencana detail tata ruang (RDTR) di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 20(3), 309–324. <https://doi.org/10.14710/pwk.v20i3.64229>
- Saputra, A., Anif, B., & Jumas, D. Y. (2026). Partisipasi masyarakat dalam penyusunan rencana detail tata ruang (RDTR) ibukota Kabupaten Padang Pariaman. *Jurnal Teknik Sipil Institut Teknologi Padang*, 13(1), 97–103. <https://doi.org/10.21063/jts.2026.V1301.097-103>
- Tarigan, R. (2018). *Perencanaan pembangunan wilayah*. Bumi Aksara.
- Yunus, H. S. (2016). *Manajemen kota: Perspektif spasial*. Pustaka Pelajar.