

SKRIPSI

PERUBAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN BATU BARA PROVINSI SUMATERA UTARA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HAK GUNA USAHA USAHA (HGU) PERKEBUNAN SAWIT

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

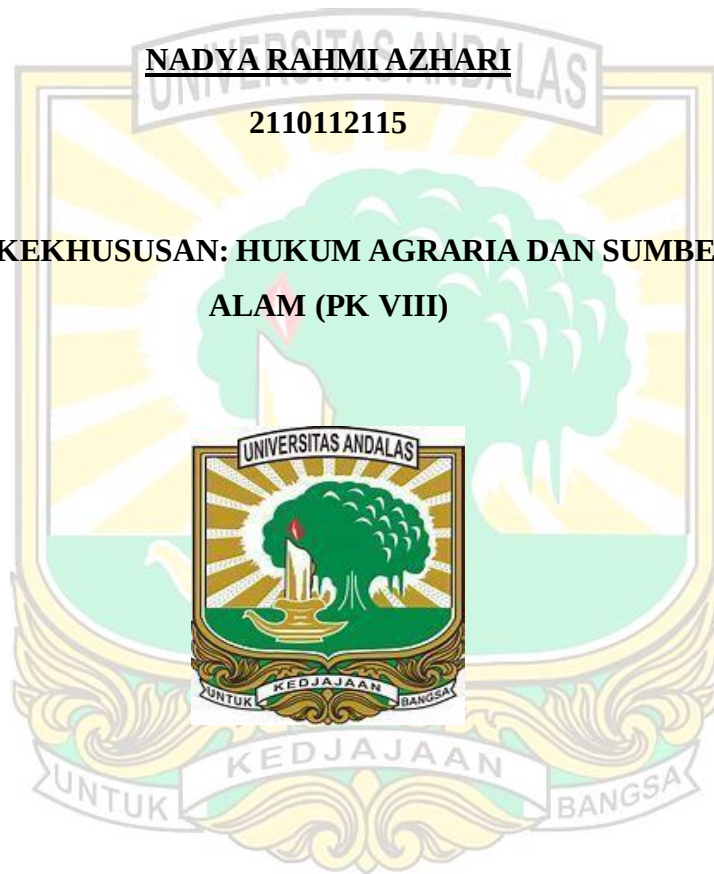
Hukum

Oleh:

NADYA RAHMI AZHARI

2110112115

**PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM AGRARIA DAN SUMBER DAYA
ALAM (PK VIII)**



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2025

	No. Alumni University	Student Name: Nadya Rahmi Azhari	No. Faculty Alumni
	a. Place/Date of Birth : Padang, August 2 nd 2003 b. Parents' Name : Nasri Mukhtar and Azarmani c. Faculty : Law d. Concentration : Agrarian Law and Natural resources e. No. BP 2110112115	f. Graduation Date : August 27 th 2025 g. Predicate : Cumlaude h. Study Time : 4 Years i. GPA : 3,70 j. Address : RT 004 RW 008, Komp. Taruko 1 Blok JJ No 05, Kota Padang	

CHANGES IN THE SPATIAL PLANNING IN BATU BARA REGENCY, NORTH SUMATRA, AND ITS IMPACT ON OIL PALM PLANTATION LAND USE RIGHTS (HGU)

(Nadya Rahmi Azhari, 2110112115, State Administrative Law, Faculty of Law, Andalas University, 90 pages, 2025)

ABSTRACT

This study analyzes the implications of changes in land use from plantations to settlements on the status of oil palm plantation HGU in Batu Bara Regency. In Batu Bara Regency, at least 3,668 hectares of oil palm plantation land have been affected by changes in the RTRW, causing a mismatch between land use and existing HGU. This situation creates legal uncertainty for HGU holders. This study identifies three main research questions: How does the change in spatial planning affect the legal status of oil palm plantation HGU in Batu Bara District, North Sumatra Province? How is the registration of new rights conducted after the HGU change in Batu Bara District? And what are the implications of the change in rights from HGU to HGB/Right of Use? The research method used is a normative-empirical approach with a descriptive qualitative approach through document analysis and interviews. Based on the results of the study, according to Ministerial Regulation ATR/BPN No. 18 of 2021, HGU that do not align with the RTRW must be adjusted to HGB or Right of Use, with the obligation for HGU holders to surrender at least 20% of the land area to the state. The case analysis of PT Socfin Indonesia and PT PN III shows that through the mechanism of the Spatial Utilization Activity Compliance Approval (PKKPR), most of the land can retain its plantation function, but there is land that must have its rights status changed. The process of converting HGU into HGB or Right of Use follows strict administrative procedures with a timeframe equal to the remaining HGU period. The implications of this change in rights can be seen from legal, socio-environmental, and HGU holder perspectives.

Keywords: *Right to Use, Right to Build, Right of Use, Spatial Planning.*

This Minor Thesis has defended in front of the examiner team at August 27th, 2025.

Examiner,

Signature	Examiner I	Examiner II
		
Nadya Rahmi Azhari	Gusminarti, S.H., M.H.	Amelia Zulfitri, S.H., M.H.

Acquainted,

Head of the Department of State Administration Law: **Hendria Fithrina, S.H., M.H.**



Signature

Alumni has been registered in the faculty/university under the number:

	Faculty/University Officer	
No. Alumni Faculty	Name:	Signature:
No. Alumni University	Name:	Signature:

	No. Alumni Universitas	Nama Mahasiswa Nadya Rahmi Azhari	No. Alumni Fakultas
	a. Tempat/Tgl Lahir : Padang, 02 Agustus 2003 b. Nama Orang tua : Nasri Mukhtar dan Azarmani c. Fakultas : Hukum d. PK : Hukum Agraria dan Sumber Daya Alam e. No. BP : 2110112115	f. Tanggal Lulus : 27 Agustus 2025 g. Predikat Lulus : Sangat Memuaskan h. Lama Studi : 4 Tahun i. IPK : 3,70 j. Alamat : RT 004 RW 008, Komp. Taruko 1 Blok JJ No 05, Kota Padang	

**PERUBAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DI KABUPATEN BATU BARA
PROVINSI SUMATERA UTARA DAN IMPLIKASINYA TERHADAP HAK GUNA USAHA
(HGU) PERKEBUNAN SAWIT**

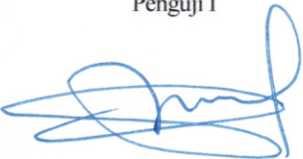
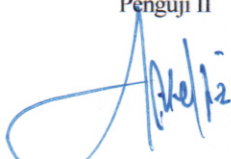
*(Nadya Rahmi Azhari, 2110112115, Hukum Agraria dan SDA, Fakultas Hukum
Universitas Andalas, 90 halaman, 2025)*

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis implikasi perubahan peruntukan ruang dari perkebunan menjadi permukiman terhadap status HGU perkebunan sawit di Kabupaten Batu Bara. Di Kabupaten Batu Bara, setidaknya 3.668 hektar lahan perkebunan sawit terdampak perubahan RTRW yang menyebabkan ketidaksesuaian peruntukan lahan dengan HGU yang ada. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang HGU. Penelitian ini mengidentifikasi tiga rumusan masalah utama: bagaimana perubahan tata ruang memengaruhi status hukum HGU perkebunan sawit di Kabupaten Batu Bara Provinsi Sumatera Utara? Bagaimana pendaftaran Hak baru setelah perubahan HGU di Kabupaten Batu Bara? Dan bagaimana Implikasi Perubahan Hak dari HGU ke HGB/Hak Pakai? Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif melalui studi dokumen dan wawancara. Hasil dari penelitian berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021, HGU yang tidak sesuai dengan RTRW harus disesuaikan menjadi HGB atau Hak Pakai dengan kewajiban pemegang HGU menyerahkan minimal 20% luas lahan kepada negara. Analisis kasus PT Socfin Indonesia dan PT PN III menunjukkan bahwa melalui mekanisme Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), sebagian besar lahan dapat dipertahankan fungsi perkebunnya, namun terdapat lahan yang harus diubah status haknya. Proses perubahan HGU menjadi HGB atau Hak Pakai mengikuti prosedur administratif yang ketat dengan jangka waktu sama dengan sisa HGU. Implikasi dari perubahan Hak ini dapat dilihat dari segi yuridis, sosial-lingkungan serta bagi pemilik HGU sendiri.

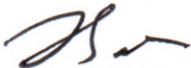
Kata Kunci : Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, RTRW.

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan lulus pada 27 Agustus 2025. Penguji,

Tanda Tangan	Penguji I	Penguji II
		
Nadya Rahmi Azhari	Gusminarti, S.H., M.H.	Amelia Zulfitri, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Departemen Hukum Administrasi Negara : **Hendria Fithrina, S.H., M.H.**



Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke Fakultas/Universitas dan mendapat nomor alumnus:

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas	Nama:	Tanda Tangan:
No. Alumni Universitas	Nama:	Tanda Tangan: