

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan RTRW Kabupaten Batu Bara melalui Perda No. 11/2020 mengharuskan penyesuaian HGU perkebunan sawit yang tidak sesuai tata ruang baru menjadi HGB atau Hak Pakai, dengan kewajiban menyerahkan 20% dari lahan yang tidak sesuai dengan RTRW kepada negara. Mekanisme PKKPR memungkinkan kegiatan perkebunan tetap berlanjut pada lahan "diizinkan sebagian" dengan pembatasan ketat. Kebijakan ini berupaya menyeimbangkan kepatuhan tata ruang dengan perlindungan hak ekonomi pemegang HGU, namun berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi pelaku usaha.
2. PP No. 18/2021 dan Permen ATR/BPN No. 18/2021 mengatur penyebab penghapusan HGU, mulai dari berakhirnya jangka waktu hingga penetapan sebagai tanah telantar. Proses perubahan HGU menjadi HGB atau Hak Pakai memerlukan dokumen lengkap (identitas, sertifikat HGU, bukti pajak) dan melalui tiga tahap: pemeriksaan administrasi dan verifikasi, penyelesaian ketidaksesuaian, serta pendaftaran hak baru dengan jangka waktu sisa HGU (maksimal 30 tahun). Regulasi ini memberikan kepastian hukum dan fleksibilitas dalam penyesuaian hak atas tanah sesuai perubahan tata ruang.
3. Perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Usaha (HGU) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai merupakan proses kompleks yang membawa implikasi multidimensi. Secara yuridis, perubahan ini mengalihkan karakteristik pemanfaatan tanah dari sektor pertanian ke non-pertanian, dengan konsekuensi perubahan hak dan

kewajiban hukum pemegang hak berdasarkan UUPA. Dari aspek sosial-lingkungan, konversi lahan berpotensi mengurangi lahan produktif, mengganggu ketahanan pangan, serta menimbulkan dampak ekologis seperti penurunan biodiversitas dan perubahan tata air. Pada tingkat tata ruang, perubahan hak harus selaras dengan RTRW dan RDTR untuk memastikan konsistensi pembangunan berkelanjutan, meskipun berisiko menciptakan ketidakseimbangan ekosistem jika tidak dikelola dengan baik. Prosedur administratif yang kompleks dan biaya tinggi sering menjadi kendala dalam proses konversi, sementara bagi pelaku usaha perkebunan, ketidakperpanjangan HGU dapat mengancam keberlangsungan operasional dan mengakibatkan kerugian ekonomi signifikan.

B. Saran

Berdasarkan permasalahan tersebut saran yang dapat diberikan adalah:

1. Berdasarkan dampak perubahan RTRW Kabupaten Batu Bara, pemerintah daerah perlu mengembangkan roadmap transisi yang jelas dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pelaku usaha perkebunan. Hal ini dapat dilakukan dengan menyusun petunjuk teknis yang komprehensif mengenai mekanisme penyesuaian HGU, mempercepat proses penerbitan PKKPR untuk lahan "diizinkan sebagian", dan memberikan kejelasan kriteria serta kompensasi yang adil untuk kewajiban penyerahan 20% lahan yang tidak sesuai RTRW. Pemerintah juga perlu membentuk unit pelayanan terpadu khusus yang menangani proses transisi HGU dan menyediakan skema pembiayaan atau insentif perpajakan untuk membantu pelaku usaha dalam proses penyesuaian

2. Dalam implementasi PP No. 18/2021 dan Permen ATR/BPN No. 18/2021, diperlukan reformasi sistem pelayanan pertanahan yang efisien dan transparan. Pemerintah dapat mengembangkan sistem informasi pertanahan terintegrasi (One Map Initiative) yang menghubungkan data HGU, RTRW, perpajakan, dan lingkungan untuk mempercepat verifikasi dan mengurangi duplikasi dokumen. Selain itu, perlu ditetapkan standar operasional prosedur (SOP) yang jelas untuk setiap tahap proses perubahan hak, dilengkapi dengan sistem tracking online yang memungkinkan pemohon memantau progres permohonannya. Pemerintah juga harus menyediakan layanan konsultasi gratis dan pelatihan bagi petugas pelaksana untuk memastikan konsistensi penerapan regulasi di seluruh wilayah.
3. Mengingat kompleksitas dan dampak multidimensi perubahan HGU, diperlukan pendekatan pengelolaan yang berkelanjutan dan terintegrasi. Pemerintah perlu menyusun Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) sebelum melakukan konversi lahan skala besar, menetapkan zonasi lahan pertanian yang dilindungi untuk menjaga ketahanan pangan, dan mengembangkan mekanisme mitigasi dampak ekologis seperti program reboisasi atau konservasi biodiversitas. Untuk mengurangi beban administratif dan biaya, diperlukan penyederhanaan prosedur konversi lahan dengan menerapkan sistem risk-based approach dan layanan satu pintu. Selain itu, pemerintah harus mengembangkan skema perlindungan investasi perkebunan melalui asuransi atau jaminan pemerintah, serta menyediakan program diversifikasi usaha bagi pelaku perkebunan yang

terdampak ketidakperpanjangan HGU untuk memastikan keberlanjutan ekonomi dan sosial.

