

# SAPA129

## Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur: Prospek Ekonomi dan Potensi Masalah Hukum

SM Network - [SULSEL.SAPA129.COM](http://SULSEL.SAPA129.COM)

Apr 25, 2026 - 22:21



*Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur: Prospek Ekonomi dan Potensi Masalah Hukum*

**LUWU TIMUR** - Rencana pengembangan kawasan industri di Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, belakangan menjadi sorotan. Di satu sisi, proyek yang

melibatkan PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) ini digadang-gadang sebagai motor baru pertumbuhan ekonomi daerah.

Namun di sisi lain, dokumen nota kritis yang disusun oleh The Sawerigading Institute mengungkap sejumlah persoalan serius, terutama terkait aspek hukum, tata kelola lahan, dan transparansi kebijakan publik.

Artikel ini mencoba membedah dua sisi tersebut: janji kemajuan ekonomi dan potensi masalah hukum yang bisa menjadi bom waktu di masa depan.

## **Janji Besar: Kawasan Industri sebagai Lokomotif Ekonomi Baru**

Penetapan kawasan industri di Luwu Timur sebagai bagian dari Program Strategis Nasional (PSN) menempatkan proyek ini dalam posisi yang sangat penting.

Secara teoritis, status PSN membawa sejumlah keuntungan, diantaranya adalah percepatan pembangunan infrastruktur, kemudahan perizinan investasi, dukungan penuh pemerintah pusat serta adanya daya tarik bagi investor global.

Dengan luas lahan sekitar 390 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili, kawasan ini diproyeksikan menjadi pusat pengolahan industri berbasis sumber daya alam, terutama yang berkaitan dengan sektor pertambangan dan hilirisasi.

Jika berjalan sesuai rencana, dampaknya tidak kecil. Mulai dari penciptaan lapangan kerja dalam skala besar, peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), tumbuhnya ekosistem ekonomi baru (UMKM, jasa, logistik) dan transformasi struktur ekonomi Luwu Timur dari ekstraktif ke industrial.

Secara makro, ini sejalan dengan agenda nasional hilirisasi yang selama ini didorong pemerintah. Namun, di balik optimisme tersebut, muncul pertanyaan mendasar, apakah fondasi hukumnya cukup kuat?

## **Akar Masalah: Lahan Kompensasi yang Berubah Fungsi**

Sumber utama polemik berasal dari status lahan yang digunakan. Lahan ini awalnya merupakan lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe oleh PT Vale Indonesia Tbk (dahulu PT INCO) pada tahun 2006.

Tujuan awalnya jelas, bahwa penggantian kawasan hutan dan reboisasi, bukan untuk kepentingan industri. Namun dalam perjalanannya, terjadi sejumlah perubahan signifikan, yakni:

- 1. Perubahan status kawasan** dari kawasan hutan menjadi Areal Penggunaan Lain (APL), tanpa penjelasan transparan mengenai dasar kepentingan publiknya.
- 2. Penerbitan Hak Pakai.** Lahan kemudian disertifikatkan sebagai Hak Pakai oleh PT INCO pada 2007. Padahal, secara hukum, Hak Pakai bukanlah hak kepemilikan penuh.
- 3. Indikasi perbedaan peta dan denah.** Terdapat dugaan ketidaksesuaian antara peta awal dalam MoU dan sertifikat yang terbit kemudian.

Rangkaian ini membuka potensi persoalan serius dalam hukum agraria, yaitu apakah proses awal penguasaan lahan sudah benar-benar sah dan bersih (clean and clear)?

## **Titik Kritis: Hibah yang Dipersoalkan Secara Hukum**

Masalah semakin kompleks ketika pada 2022, PT Vale disebut “menghibahkan” lahan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Timur.

Di sinilah muncul persoalan mendasar dimana Hak Pakai tidak dapat dihibahkan, karena bukan hak milik

Mekanisme yang seharusnya dilakukan adalah pelepasan hak ke negara, bukan hibah langsung ke pemerintah daerah.

Namun, lahan tersebut tetap dicatat sebagai aset daerah, lalu ditetapkan sebagai kawasan industri melalui keputusan kepala daerah.

Langkah berikutnya bahkan lebih jauh. Pada tahun 2024 terbit Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemkab Luwu Timur. Lalu pada tahun 2025 lahan disewakan ke PT Indonesia Huali Industrial Park selama 50 tahun dengan nilai sewa yang juga dianggap sangat kecil.

Di sinilah muncul istilah yang cukup mengkhawatirkan dalam hukum, yaitu “cacat turunan” (*derivative defect*) — artinya, jika alas hak awal bermasalah, maka seluruh turunan hak berikutnya juga berpotensi bermasalah.

## **Skema Kerja Sama: Minim Transparansi, Sarat Pertanyaan**

Dari sisi tata kelola, ada beberapa kejanggalan yang sulit diabaikan:

### **1. Nilai sewa yang dipertanyakan**

Nilai sewa sekitar Rp4,4 miliar untuk lima tahun dinilai tidak mencerminkan nilai strategis lahan ratusan hektare.

### **2. Tidak ada keterbukaan appraisal**

Dokumen penilaian harga tidak pernah dipublikasikan.

### **3. DPRD Luwu Timur tidak dilibatkan**

Baik dalam kerja sama dengan investor sebelumnya maupun dengan IHIP, DPRD Kabupaten Luwu Timur tidak dilibatkan secara substantif.

Padahal, ini menyangkut aset daerah strategis dengan jangka waktu lintas generasi (50 tahun) dan dampak sosial-ekonomi luas.

### **4. MoU ganda yang membingungkan**

Sebelum IHIP, Pemkab ternyata sempat menandatangani MoU dengan perusahaan lain, namun dibatalkan secara cepat tanpa penjelasan transparan. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius. Apakah proses pemilihan investor

dilakukan secara fair dan akuntabel?

## **Status PSN: Solusi atau Justru Memperumit?**

Penetapan proyek ini sebagai PSN menambah dimensi baru. Secara ideal, PSN bertujuan mempercepat pembangunan.

Namun dalam kasus ini, muncul kekhawatiran status PSN digunakan sebagai “payung legitimasi”, sehingga proses sebelumnya yang bermasalah berpotensi terabaikan dan pengawasan daerah melemah.

Padahal secara prinsip, PSN tidak menghapus cacat hukum, tidak menyelesaikan konflik agraria, dan tidak membenarkan tata kelola yang tidak transparan. Justru, standar akuntabilitas seharusnya lebih tinggi.

## **Risiko Nyata: Dari Sengketa hingga Krisis Kepercayaan**

Jika persoalan ini tidak diselesaikan sejak awal, ada beberapa risiko besar:

- 1. Sengketa agraria:** Potensi klaim dari masyarakat atau pihak lain atas lahan.
- 2. Risiko bagi investor:** Ketidakpastian hukum bisa berdampak pada keberlanjutan investasi.
- 3. Kerugian daerah:** Aset strategis berpotensi tidak memberikan manfaat optimal.
- 4. Turunnya kepercayaan publik:** Masyarakat melihat adanya ketidakterbukaan dan pengabaian mekanisme demokrasi.

## **Menimbang Ulang Arah Pembangunan**

Kasus kawasan industri Luwu Timur menunjukkan satu hal penting, bahwa pembangunan ekonomi tidak bisa dilepaskan dari fondasi hukum yang kuat.

Investasi memang penting, tetapi kepastian hukum lebih penting, transparansi adalah keharusan dan keadilan agraria tidak boleh diabaikan.

Tanpa itu, proyek sebesar apa pun berisiko berubah dari peluang menjadi konflik berkepanjangan.

## **Penutup: Antara Harapan dan Kewaspadaan**

Kawasan industri di Luwu Timur tetap menyimpan potensi besar sebagai penggerak ekonomi baru di Sulawesi Selatan. Namun, dokumen yang ada menunjukkan bahwa proyek ini berdiri di atas fondasi yang masih perlu diuji.

Pertanyaannya kini bukan lagi apakah proyek ini penting, melainkan apakah proyek ini sudah dibangun dengan cara yang benar? Karena dalam jangka panjang, bukan hanya investasi yang dipertaruhkan—tetapi juga keadilan, kepastian hukum, dan kepercayaan publik. (*Tim Investigasi TSI*)