

SAPA129

Kawasan Industri IHIP Luwu Timur dan Potensi Masalah Hukum yang Membayangi

SM Network - [SULSEL.SAPA129.COM](https://sulsel.sapa129.com)

Mar 20, 2026 - 14:39



Kawasan Industri IHIP Luwu Timur dan Potensi Masalah Hukum yang Membayangi

LUWU TIMUR - Ambisi menjadikan Kabupaten Luwu Timur sebagai salah satu pusat hilirisasi industri berbasis nikel di Indonesia kian menemukan momentumnya melalui rencana pengembangan kawasan industri di Kecamatan Malili.

Proyek ini digadang-gadang menjadi penggerak baru ekonomi daerah, dengan kehadiran PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) sebagai salah satu investor utama.

Namun di balik prospek investasi yang menjanjikan, terdapat persoalan mendasar yang hingga kini belum sepenuhnya terang: status dan legalitas lahan seluas sekitar 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili, yang menjadi lokasi kawasan industri tersebut.

Rangkaian dokumen dan proses administratif yang melatarbelakangi penguasaan lahan itu menunjukkan adanya sejumlah titik krusial yang berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Jika tidak ditelusuri dan dijelaskan secara terbuka, persoalan ini dapat menjadi bayang-bayang serius bagi keberlanjutan investasi.

Dari Lahan Kompensasi ke Kawasan Industri

Jejak awal lahan ini bermula pada tahun 2006, ketika Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menjalin kesepakatan dengan PT INCO—yang kini dikenal sebagai PT Vale Indonesia Tbk—terkait penyediaan lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe.

Kewajiban penyediaan lahan kompensasi tersebut merupakan bagian dari skema pinjam pakai kawasan hutan, yang mengharuskan perusahaan menyediakan lahan pengganti atas penggunaan kawasan hutan negara.

Secara prinsip, lahan kompensasi ini diperuntukkan sebagai kawasan hutan pengganti, bukan sebagai aset yang kemudian dikembangkan untuk kepentingan komersial.

Namun pada 20 Juni 2007, lahan tersebut justru diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama PT INCO. Status ini mengubah posisi lahan dari sekadar kewajiban kompensasi menjadi tanah negara yang dapat digunakan dalam jangka waktu tertentu oleh perusahaan.

Perubahan ini memunculkan pertanyaan penting mengenai konstruksi hukum yang digunakan dalam proses tersebut, serta apakah seluruh prosedur pelepasan kawasan hutan telah dilalui sesuai ketentuan.

Ketidakkonsistenan Peta dan Koordinat

Selain persoalan asal-usul lahan, muncul pula indikasi ketidakkonsistenan pada peta dan titik koordinat dalam berbagai dokumen resmi.

Peta dalam dokumen kesepakatan tahun 2006, sertifikat Hak Pakai tahun 2007, hingga Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) tahun 2024 tidak sepenuhnya menunjukkan bentuk dan batas wilayah yang sama.

Terdapat pula pengakuan mengenai kemungkinan pergeseran koordinat sekitar dua hektare.

Dalam perspektif hukum pertanahan, identitas objek tanah merupakan unsur

fundamental. Perubahan pada batas atau koordinat dapat berdampak langsung terhadap keabsahan objek hukum yang dimaksud.

Tanpa adanya verifikasi geospasial yang independen dan transparan, perbedaan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum yang berlarut.

Kontroversi Hibah Lahan

Tahapan berikutnya yang menjadi sorotan adalah proses hibah lahan pada 5 Januari 2022 dari PT Vale Indonesia Tbk kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Timur melalui Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD).

Pada saat itu, lahan masih berstatus Hak Pakai.

Dalam doktrin hukum agraria, objek hibah pada umumnya adalah hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai hanya memberikan kewenangan penggunaan atas tanah negara, bukan kepemilikan.

Secara teoritis, mekanisme yang lebih lazim adalah pelepasan hak kepada negara, bukan hibah langsung kepada pemerintah daerah.

Kondisi ini memunculkan pertanyaan mengenai keabsahan konstruksi hukum hibah tersebut. Jika terdapat kekeliruan dalam proses ini, maka potensi cacat hukum turunan dapat menjalar ke tahapan berikutnya.

Dari Hibah ke Hak Pengelolaan

Setelah menerima hibah, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur mencatat lahan tersebut sebagai Barang Milik Daerah dan menetapkannya sebagai kawasan industri.

Selanjutnya, pemerintah daerah mengajukan permohonan Hak Pengelolaan (HPL), yang kemudian diterbitkan pada 28 Agustus 2024.

HPL memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengelola tanah dan bekerja sama dengan pihak ketiga. Namun dalam hukum administrasi, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur terakhir, tetapi juga oleh keabsahan seluruh rangkaian proses sebelumnya.

Jika terdapat persoalan pada tahap awal—baik terkait status lahan maupun mekanisme hibah—maka penerbitan HPL juga berpotensi berdampak secara hukum.

Kerja Sama dengan Investor

Tahap terakhir dalam rangkaian ini adalah penandatanganan perjanjian pemanfaatan lahan antara Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan PT Indonesia Huali Industrial Park pada September 2025.

Perjanjian tersebut memberikan hak pemanfaatan lahan selama 50 tahun, dengan nilai sewa sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Bagi investor, kepastian hukum merupakan faktor utama dalam keberlanjutan investasi. Setiap potensi ketidakjelasan dalam status lahan dapat menimbulkan

risiko, baik dalam bentuk sengketa, peninjauan ulang perizinan, maupun konsekuensi hukum lainnya.

Selain itu, muncul pula pertanyaan mengenai apakah proses kerja sama tersebut telah memenuhi seluruh ketentuan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah, termasuk aspek persetujuan lembaga legislatif daerah.

Bayang-Bayang di Balik Investasi

Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur menyimpan potensi besar untuk mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Namun di saat yang sama, rangkaian proses administrasi yang melatarbelakanginya menunjukkan adanya sejumlah celah yang perlu mendapatkan perhatian serius.

Dari lahan kompensasi tahun 2006, Hak Pakai 2007, hibah 2022, HPL 2024, hingga perjanjian pemanfaatan 2025, seluruh tahapan tersebut terhubung dalam satu rantai legalitas. Jika satu mata rantai bermasalah, maka keseluruhan struktur di atasnya dapat ikut terdampak.

Dalam konteks inilah, penting bagi seluruh pihak untuk memastikan bahwa status lahan kawasan industri tersebut benar-benar clear and clean, tidak hanya secara administratif, tetapi juga secara hukum.

Tanpa kepastian itu, proyek yang diharapkan menjadi motor pertumbuhan ekonomi justru berpotensi menyimpan masalah hukum yang membayangi di masa depan. (*)