

SAPA129

Kawasan Industri Malili Luwu Timur: Asal Usul, Status Lahan dan Potensi Masalah Hukum

SM Network - SULSEL.SAPA129.COM

Mar 19, 2026 - 04:46



Ilustrasi Kawasan Industri Malili Luwu Timur (Foto: Bollo.id)

LUWU TIMUR - Rencana pengembangan kawasan industri di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, diproyeksikan

menjadi salah satu simpul penting dalam agenda hilirisasi industri nasional. Kawasan ini dirancang untuk menampung investasi industri pengolahan berbasis nikel, dengan PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) sebagai pihak yang akan memanfaatkan lahan tersebut.

Di atas kertas, proyek ini menjanjikan banyak hal. Mulai dari penciptaan lapangan kerja, peningkatan aktivitas ekonomi daerah, serta penguatan posisi Luwu Timur dalam rantai industri mineral nasional. Namun di balik optimisme itu, terdapat sejumlah pertanyaan yang hingga kini belum sepenuhnya terjawab, terutama terkait asal-usul lahan, status hukumnya, serta proses administrasi yang melatarbelakanginya.

Penelusuran terhadap dokumen dan kronologi penguasaan tanah menunjukkan bahwa lahan seluas sekitar 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili yang kini menjadi lokasi kawasan industri tersebut memiliki riwayat administratif yang cukup panjang—dan dalam beberapa tahap memunculkan potensi persoalan hukum yang patut dicermati.

Jejak Awal Lahan Kompensasi Pembangunan PLTA Karebbe

Asal-usul lahan yang kini menjadi kawasan industri itu dapat ditelusuri hingga pertengahan dekade 2000-an. Pada tahun 2006, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani kesepakatan dengan PT INCO—yang kemudian berubah nama menjadi PT Vale Indonesia Tbk—terkait penyediaan lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe.

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

Dalam kerangka hukum kehutanan, lahan kompensasi semacam ini pada prinsipnya diperuntukkan sebagai kawasan hutan pengganti, bukan sebagai aset komersial yang kemudian dapat dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi lainnya.

Namun setahun kemudian, tepatnya pada 20 Juni 2007, lahan tersebut justru diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama PT INCO.

Perubahan status ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana konstruksi hukum yang digunakan hingga lahan yang berasal dari kewajiban kompensasi kawasan hutan dapat disertifikatkan sebagai Hak Pakai.

Dalam hukum agraria, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, bukan hak kepemilikan penuh. Oleh karena itu, proses perubahan status dari lahan kompensasi menjadi tanah yang dapat disertifikatkan menjadi titik penting yang perlu ditelusuri secara cermat.

Perbedaan Peta dan Koordinat

Selain persoalan asal-usul lahan, terdapat pula indikasi perbedaan peta dan koordinat wilayah dalam beberapa dokumen resmi yang berkaitan dengan lahan tersebut.

Peta lokasi yang tercantum dalam dokumen kesepakatan tahun 2006, peta

dalam sertifikat Hak Pakai tahun 2007, serta peta dalam Sertifikat Hak Pengelolaan yang diterbitkan pada 2024 menunjukkan bentuk dan batas wilayah yang tidak sepenuhnya identik.

Dalam beberapa penjelasan yang muncul, disebutkan adanya kemungkinan pergeseran koordinat sekitar dua hektare dari lokasi awal.

Dalam perspektif hukum pertanahan, identitas objek tanah—yang mencakup luas, batas, dan koordinat—merupakan unsur yang sangat fundamental. Perubahan pada elemen tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum terhadap keabsahan objek tanah yang dimaksud.

Karena itu, perbedaan koordinat tersebut menimbulkan kebutuhan akan verifikasi geospasial yang transparan dan independen, agar dapat dipastikan bahwa objek tanah yang dimaksud benar-benar sama dari waktu ke waktu.

Hibah kepada Pemerintah Daerah

Tahapan penting berikutnya dalam perjalanan administrasi lahan ini terjadi pada 5 Januari 2022, ketika PT Vale Indonesia Tbk menandatangani Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD) dengan Pemerintah Kabupaten Luwu Timur. Melalui perjanjian tersebut, lahan yang sebelumnya berstatus Hak Pakai diserahkan kepada pemerintah daerah.

Namun dalam doktrin hukum agraria, objek hibah pada umumnya adalah hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai pada dasarnya merupakan hak penggunaan atas tanah negara, bukan hak kepemilikan yang dapat dipindahtangankan secara bebas.

Dalam praktik hukum pertanahan, apabila pemegang Hak Pakai tidak lagi memerlukan tanah tersebut, mekanisme yang lazim dilakukan adalah pelepasan hak kepada negara, yang kemudian memungkinkan negara mengatur kembali peruntukan tanah tersebut.

Karena itu, proses hibah dari pemegang Hak Pakai kepada pemerintah daerah memunculkan pertanyaan mengenai mekanisme hukum yang digunakan dalam proses pengalihan tersebut.

Jika terdapat kekeliruan dalam konstruksi hukum pada tahap ini, maka hak-hak yang lahir setelahnya berpotensi terkena dampak dari apa yang dalam hukum dikenal sebagai cacat turunan.

Penerbitan Hak Pengelolaan

Setelah menerima hibah tersebut, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian mencatat lahan tersebut sebagai Barang Milik Daerah (BMD) dan menetapkannya sebagai bagian dari kawasan industri.

Langkah berikutnya adalah pengajuan permohonan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pada 28 Agustus 2024, sertifikat HPL atas lahan tersebut resmi diterbitkan. HPL pada dasarnya merupakan bentuk pelimpahan kewenangan negara kepada

suatu badan atau lembaga untuk mengelola tanah negara, termasuk untuk menjalin kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga.

Namun dalam praktik hukum administrasi negara, keabsahan suatu keputusan administratif tidak hanya bergantung pada prosedur penerbitannya, tetapi juga pada keabsahan seluruh tahapan yang melatarbelakanginya.

Karena itu, apabila terdapat persoalan pada tahap-tahap sebelumnya—baik terkait status lahan maupun proses hibah—maka potensi implikasi hukumnya juga dapat merembet pada status HPL tersebut.

Kerja Sama dengan Investor

Setelah memperoleh HPL, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian menjalin kerja sama pemanfaatan lahan dengan PT Indonesia Huali Industrial Park.

Perjanjian yang ditandatangani pada September 2025 memberikan hak pemanfaatan lahan selama 50 tahun, dengan nilai sewa sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Skema ini pada dasarnya merupakan praktik yang lazim dalam pengelolaan tanah berstatus HPL, di mana pemegang hak pengelolaan bekerja sama dengan investor untuk mengembangkan kawasan tertentu.

Namun demikian, sejumlah pihak menilai bahwa sebelum kerja sama semacam itu dilakukan, seluruh aspek hukum, sosial, dan administrasi lahan seharusnya telah dipastikan clear and clean, guna menghindari potensi sengketa di masa depan.

Selain itu, muncul pula pertanyaan mengenai apakah proses pemanfaatan aset daerah tersebut telah melalui mekanisme yang sepenuhnya sesuai dengan ketentuan pengelolaan Barang Milik Daerah, termasuk aspek persetujuan lembaga legislatif daerah.

Menjaga Kepastian Hukum Investasi

Investasi industri berskala besar seperti kawasan industri Malili pada dasarnya merupakan peluang penting bagi pembangunan daerah. Namun investasi yang sehat memerlukan kepastian hukum yang kuat, terutama terkait status tanah yang menjadi fondasi proyek tersebut.

Rangkaian kronologi dari kesepakatan tahun 2006, penerbitan Hak Pakai tahun 2007, proses hibah tahun 2022, penerbitan HPL tahun 2024, hingga kerja sama pemanfaatan lahan pada 2025 menunjukkan bahwa status lahan kawasan industri ini terbentuk melalui proses administrasi yang panjang dan saling berkaitan.

Karena itu, memastikan bahwa seluruh tahapan tersebut benar-benar sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku menjadi langkah penting untuk melindungi semua pihak—baik pemerintah daerah, masyarakat, maupun investor.

Pada akhirnya, keberhasilan pembangunan kawasan industri tidak hanya ditentukan oleh besarnya investasi yang masuk, tetapi juga oleh keteguhan

fondasi hukum yang menopangnya. Tanpa kepastian itu, proyek yang dirancang sebagai motor pertumbuhan ekonomi justru berpotensi menyimpan persoalan di kemudian hari. (*)