

Konflik Agraria Hantui Lahan Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur

SM Network - SULSEL.SAPA129.COM

Mar 4, 2026 - 21:10



Konflik Agraria Hantui Lahan Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur

LUWU TIMUR - Rencana pengembangan kawasan industri oleh PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, menyisakan serangkaian tanda tanya serius.

Di balik penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) seluas 395 hektare atas nama

Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan perjanjian pemanfaatannya kepada investor, tersimpan potensi konflik agraria dan persoalan legalitas yang belum sepenuhnya terurai.

Dokumen investigatif bertajuk "*Lima Pertanyaan: Menyoal Legalitas Lahan Kawasan Industri PT IHIP di Luwu Timur*" yang diterbitkan *The Sawerigading Institute* mengurai mata rantai administratif sejak 2006 hingga 2025.

Rangkaian peristiwa itu dimulai dari nota kesepahaman antara Pemkab Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk (saat itu PT INCO), hingga berujung pada perjanjian sewa jangka panjang dengan PT Indonesia Huali Industrial Park.

Pergeseran Koordinat yang Mengundang Kecurigaan

Persoalan pertama mencuat dari dugaan pergeseran titik koordinat lahan. Peta dalam MoU tahun 2006 disebut berbeda dengan peta pada Sertifikat Hak Pakai tahun 2007 dan kembali berbeda dengan peta pada Sertifikat HPL tahun 2024.

Pejabat daerah bahkan mengakui adanya kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare. Dalam hukum pertanahan, perubahan koordinat bukan perkara administratif semata. Identitas objek merupakan unsur esensial. Jika koordinat berubah, maka secara hukum objeknya pun dapat dianggap berbeda.

Belum ada keterangan resmi apakah pergeseran tersebut hasil revisi teknis yang sah atau relokasi yang tidak pernah diumumkan secara terbuka. Hingga kini, audit geospasial independen belum dipublikasikan ke publik.

Lahan Kompensasi Berubah Status

Lahan tersebut awalnya merupakan bagian dari kewajiban kompensasi pembangunan PLTA Karebbe yang berada dalam rezim pinjam pakai kawasan hutan. Berdasarkan regulasi kehutanan saat itu, lahan kompensasi seharusnya menjadi kawasan hutan pengganti.

Namun pada 20 Juni 2007, terbit Sertifikat Hak Pakai atas nama PT INCO. Hak Pakai adalah hak menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, bukan hak milik.

Pertanyaan mendasar muncul: apakah seluruh proses pelepasan kawasan hutan telah tuntas sebelum sertifikasi? Jika tidak, maka status hukum awal lahan tersebut berpotensi menyimpan cacat administratif yang dapat berdampak pada hak-hak berikutnya.

Hibah yang Dipersoalkan

Tahap krusial berikutnya terjadi pada 5 Januari 2022, saat ditandatangani Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD) antara PT Vale dan Pemkab Luwu Timur.

Dalam doktrin agraria, objek hibah lazimnya merupakan hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai pada dasarnya adalah hak penggunaan atas tanah negara.

Mekanisme yang lazim ketika hak tersebut tidak lagi dipakai adalah pelepasan hak kepada negara, bukan hibah langsung kepada pemerintah daerah.

Jika mekanisme hibah tidak didahului pelepasan hak secara sah, maka konstruksi alas hak dapat dipersoalkan. Dalam teori hukum dikenal istilah *derivative defect*—cacat turunan—yang berarti cacat pada tahap awal dapat menjalar ke seluruh proses berikutnya.

Dari Hibah ke HPL dan Kawasan Industri

Setelah menerima hibah, Pemkab Luwu Timur mencatat lahan itu sebagai Barang Milik Daerah (BMD), menerbitkan Surat Keputusan penetapan kawasan industri, dan pada 28 Agustus 2024 memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL).

HPL merupakan pelimpahan kewenangan penguasaan negara kepada badan tertentu untuk mengelola tanah. Namun legalitas HPL sangat bergantung pada keabsahan rantai hak sebelumnya.

Belum diketahui secara terbuka sejauh mana Kementerian ATR/BPN menguji keseluruhan riwayat hak sejak 2006 sebelum menerbitkan HPL tersebut.

Dalam hukum administrasi negara, keabsahan keputusan tidak hanya dinilai dari prosedur terakhir, tetapi dari keseluruhan rantai proses yang melahirkannya.

Perjanjian 50 Tahun dan Risiko Hukum

Pada September 2025, Pemkab Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan HPL dengan PT IHIP selama 50 tahun. Nilai sewa lima tahun pertama tercatat sebesar Rp4,445 miliar.

Di titik inilah risiko hukum berpotensi melebar. Jika alas hak HPL di kemudian hari diuji dan dinyatakan cacat, maka perjanjian dengan pihak ketiga juga dapat terdampak.

Selain itu, muncul pertanyaan apakah penyewaan aset strategis tersebut telah memperoleh persetujuan DPRD sebagaimana diatur dalam regulasi pengelolaan barang milik daerah.

Di lapangan, isu sosial dan agraria juga belum sepenuhnya reda. Status “clear and clean” tidak hanya soal kelengkapan dokumen, tetapi juga soal kepastian hukum substantif dan penerimaan sosial masyarakat sekitar.

Antara Investasi dan Kepastian Hukum

Pengembangan kawasan industri tentu membawa harapan besar bagi pertumbuhan ekonomi Luwu Timur. Namun investasi yang sehat membutuhkan fondasi hukum yang kokoh.

Dari MoU 2006, Hak Pakai 2007, hibah 2022, HPL 2024, hingga perjanjian sewa 2025, seluruhnya membentuk satu rantai administratif yang saling terhubung. Jika mata rantai awal menyimpan persoalan, maka setiap lapisan di atasnya

berisiko berdampak.

Selama belum ada audit hukum dan geospasial independen yang terbuka, lahan 395 hektare di Desa Harapan akan terus dibayangi pertanyaan. Konflik agraria kerap tidak meledak seketika, tetapi tumbuh perlahan dari celah-celah administrasi yang dibiarkan tanpa klarifikasi.

Pada akhirnya, isu ini bukan semata tentang investasi atau kawasan industri. Ia menyentuh prinsip mendasar: apakah negara telah memastikan bahwa tanah yang ia kelola dan transaksikan benar-benar sah, pasti, dan berkeadilan? (*)