

SAPA129

Lahan Kawasan Industri IHIP Luwu Timur Belum Clear and Clean, Rantai Legalitas Dipertanyakan

SM Network - SULSEL.SAPA129.COM

Mar 18, 2026 - 05:23



Lahan Kawasan Industri IHIP Luwu Timur Belum Clear and Clean, Rantai Legalitas Dipertanyakan

LUWU TIMUR - Rencana pengembangan kawasan industri milik PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) di Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan,

diproyeksikan menjadi salah satu motor baru hilirisasi industri berbasis nikel di kawasan timur Indonesia.

Investasi besar yang dibawa proyek ini diharapkan membuka lapangan kerja sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

Namun di balik optimisme itu, muncul pertanyaan serius mengenai status dan legalitas lahan seluas sekitar 395 hektare yang berlokasi di Desa Harapan, Kecamatan Malili, yang kini menjadi lokasi kawasan industri tersebut.

Lahan tersebut saat ini telah berstatus Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemerintah Kabupaten Luwu Timur, dan kemudian dimanfaatkan melalui perjanjian kerja sama dengan PT IHIP. Meski secara administratif tampak lengkap, sejumlah dokumen dan tahapan proses yang melatarbelakanginya menunjukkan adanya simpul persoalan hukum yang belum sepenuhnya terurai.

Jika tidak dijelaskan secara transparan, rangkaian persoalan itu berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemerintah daerah maupun investor yang terlibat.

Berawal dari Lahan Kompensasi PLTA Karebbe

Jejak administrasi lahan ini dapat ditelusuri hingga tahun 2006. Saat itu, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani kesepakatan dengan PT INCO—yang kini dikenal sebagai PT Vale Indonesia Tbk—terkait penyediaan lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe.

Dalam rezim hukum kehutanan, kewajiban penyediaan lahan kompensasi muncul dari skema pinjam pakai kawasan hutan. Regulasi pada masa itu mengharuskan perusahaan menyediakan lahan pengganti sebagai bagian dari kompensasi atas penggunaan kawasan hutan.

Secara konseptual, lahan kompensasi semacam ini seharusnya diperuntukkan sebagai kawasan hutan pengganti, bukan sebagai aset yang kemudian dimanfaatkan secara komersial. Namun setahun kemudian, tepatnya pada 20 Juni 2007, PT INCO justru memperoleh Sertifikat Hak Pakai atas lahan tersebut.

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, bukan hak kepemilikan penuh. Perubahan status ini kemudian memunculkan pertanyaan: bagaimana lahan yang berasal dari kewajiban kompensasi kawasan hutan dapat disertifikatkan sebagai Hak Pakai?

Pertanyaan ini penting karena jika proses awalnya tidak sesuai dengan konstruksi hukum kehutanan dan agraria, maka hak-hak yang lahir setelahnya berpotensi berdiri di atas fondasi yang tidak sepenuhnya kokoh.

Perbedaan Koordinat Lahan

Selain soal asal-usul lahan, persoalan lain muncul dari perbedaan peta dan titik koordinat yang tercantum dalam sejumlah dokumen resmi.

Peta dalam MoU tahun 2006, peta dalam Sertifikat Hak Pakai tahun 2007, serta peta dalam Sertifikat Hak Pengelolaan tahun 2024 menunjukkan perbedaan

bentuk dan batas wilayah.

Bahkan terdapat pengakuan mengenai kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare dari lokasi awal yang tercantum dalam dokumen terdahulu.

Dalam hukum pertanahan, identitas objek tanah merupakan unsur yang sangat mendasar. Jika koordinat berubah, maka objek tanah secara hukum juga dapat dianggap berubah.

Karena itu muncul pertanyaan penting: apakah pergeseran tersebut merupakan revisi teknis yang sah, atau justru relokasi yang belum pernah dijelaskan secara terbuka kepada publik.

Tanpa adanya audit geospasial yang transparan, perbedaan koordinat ini dapat menjadi sumber ketidakpastian terhadap objek tanah yang menjadi dasar seluruh transaksi berikutnya.

Kontroversi Hibah dari PT Vale

Tahap penting berikutnya 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 umumnya harus merupakan hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai pada dasarnya hanyalah hak penggunaan atas tanah negara.

Karena itu, mekanisme yang lazim dilakukan jika pemegang Hak Pakai tidak lagi memerlukan tanah adalah melepaskan haknya kepada negara, bukan menghibahkannya langsung kepada pihak lain.

Situasi ini memunculkan sejumlah pertanyaan hukum: apakah hibah tersebut telah melalui proses pelepasan hak kepada negara terlebih dahulu, atau langsung dialihkan kepada pemerintah daerah.

Jika tidak melalui mekanisme yang tepat, maka dapat muncul apa yang dalam hukum dikenal sebagai cacat turunan (*derivative defect*)—yaitu cacat hukum yang dapat menjalar ke hak-hak yang muncul setelahnya.

Dari Hibah Menjadi Hak Pengelolaan

Setelah menerima hibah tersebut, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian mencatat lahan itu sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

Selanjutnya pemerintah daerah menetapkan kawasan tersebut sebagai kawasan industri, sebelum akhirnya pada 28 Agustus 2024 diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

HPL merupakan bentuk pelimpahan hak penguasaan negara kepada badan tertentu untuk mengelola tanah, biasanya dalam kerangka kerja sama dengan

pihak ketiga.

Namun jika dasar hibah yang melatarbelakangi penguasaan tanah itu masih menyisakan pertanyaan, maka penerbitan HPL juga berpotensi terkena dampak dari persoalan sebelumnya.

Dalam hukum administrasi negara, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur terakhir, tetapi juga oleh keabsahan seluruh tahapan yang mendahuluinya.

Disewakan kepada Investor PT IHIP

Tahap terakhir dalam rangkaian ini terjadi pada September 2025, ketika Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan HPL dengan PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP).

Melalui perjanjian tersebut, lahan seluas 395 hektare itu disewakan untuk jangka waktu 50 tahun, dengan nilai sewa sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Di sinilah persoalan hukum berpotensi menjadi semakin kompleks. Jika di kemudian hari status dasar lahan tersebut diuji secara hukum dan ditemukan masalah, maka dampaknya bukan hanya akan dirasakan oleh pemerintah daerah, tetapi juga oleh pihak investor.

Selain itu, muncul pula pertanyaan mengenai apakah proses pemanfaatan aset daerah tersebut telah memperoleh persetujuan DPRD, sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Menunggu Klarifikasi dan Audit Independen

Jika ditarik ke belakang, status lahan kawasan industri ini terbentuk melalui satu rangkaian administrasi panjang:

- MoU antara Pemkab Luwu Timur dan PT INCO pada 2006
- Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan pada 2007
- Hibah PT Vale kepada Pemkab Luwu Timur pada 2022
- Penerbitan Hak Pengelolaan pada 2024
- Perjanjian pemanfaatan lahan dengan PT IHIP pada 2025

Seluruh tahapan tersebut saling terhubung dalam satu rantai legalitas. Karena itu, jika satu mata rantai dipersoalkan, maka lapisan-lapisan berikutnya berpotensi ikut terdampak.

Dalam konteks ini, yang dibutuhkan bukan sekadar perdebatan administratif, melainkan klarifikasi terbuka serta audit hukum dan geospasial independen untuk memastikan status lahan tersebut benar-benar clear and clean.

Sebab pada akhirnya, keberhasilan investasi industri tidak hanya ditentukan oleh besarnya modal yang masuk, tetapi juga oleh kepastian hukum atas tanah yang menjadi fondasi proyek tersebut. (*)