

## Lahan Pemkab yang Disewa IHIP di Luwu Timur Terancam Sengketa Agraria Serious

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

Mar 4, 2026 - 21:19



*Lahan Pemkab yang Disewa IHIP di Luwu Timur Terancam Sengketa Agraria Serious*

**LUWU TIMUR** - Rencana pengembangan kawasan industri oleh PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, kini dibayangi ancaman sengketa agraria serius.

Lahan seluas 395 hektare yang telah berstatus Hak Pengelolaan (HPL) atas

nama Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan disewakan kepada investor selama 50 tahun itu, menyimpan sejumlah persoalan mendasar dalam rantai legalitasnya.

Jika tidak segera diaudit secara menyeluruh, persoalan ini berpotensi berkembang menjadi konflik hukum yang berdampak luas—bukan hanya bagi pemerintah daerah, tetapi juga bagi investor dan masyarakat sekitar.

### **Titik Awal Masalah: Dugaan Pergeseran Koordinat**

Persoalan bermula dari dokumen kerja sama tahun 2006 antara Pemkab Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk (saat itu PT INCO). Peta lokasi lahan kompensasi dalam MoU tersebut disebut berbeda dengan peta pada Sertifikat Hak Pakai tahun 2007, dan kembali berbeda dengan peta pada Sertifikat HPL tahun 2024.

Informasi yang beredar menyebutkan adanya kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare. Dalam hukum pertanahan, identitas objek—termasuk titik koordinat—merupakan unsur esensial. Jika koordinat berubah, maka objek hukum dapat dianggap berbeda.

Pertanyaannya: apakah perubahan tersebut hasil koreksi teknis yang sah dan terdokumentasi? Ataukah terjadi relokasi yang tidak pernah diumumkan secara terbuka? Hingga kini, belum ada audit geospasial independen yang dipublikasikan untuk memastikan kepastian batas lahan.

### **Perubahan Status Lahan Kompensasi**

Lahan tersebut awalnya merupakan kewajiban kompensasi pembangunan PLTA Karebbe dalam rezim pinjam pakai kawasan hutan. Secara normatif, lahan kompensasi seharusnya menjadi kawasan hutan pengganti.

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

Apakah sebelum penerbitan sertifikat seluruh kewajiban kehutanan telah diselesaikan? Apakah lahan tersebut telah resmi dilepaskan menjadi tanah negara bebas klaim? Jika tahapan awalnya bermasalah, maka potensi cacat administratif bisa menjar ke seluruh proses berikutnya.

### **Hibah yang Dipersoalkan Secara Doktrinal**

Tahap krusial terjadi pada 5 Januari 2022 melalui penandatanganan Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD) antara PT Vale dan Pemkab Luwu Timur.

Secara teori agraria, objek hibah lazimnya adalah hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai pada prinsipnya adalah hak penggunaan atas tanah negara.

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

Jika tidak ada pelepasan hak terlebih dahulu, maka konstruksi hukum hibah tersebut dapat dipersoalkan. Dalam teori hukum administrasi dikenal istilah *derivative defect*—cacat turunan—di mana cacat pada alas hak awal berpotensi merembet ke hak-hak berikutnya.

### **Dari Hibah ke HPL: Apakah Rantai Hak Telah Diuji?**

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

HPL merupakan pelimpahan kewenangan penguasaan negara kepada badan tertentu untuk dikelola. Namun dalam hukum administrasi negara, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur terakhir, melainkan juga oleh keabsahan seluruh rantai sebelumnya.

Belum ada penjelasan terbuka sejauh mana Kementerian ATR/BPN melakukan uji menyeluruh terhadap riwayat hak sejak 2006 sebelum menerbitkan HPL tersebut.

### **Perjanjian 50 Tahun dan Risiko Investor**

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

Namun, jika di kemudian hari alas hak HPL diuji dan dinyatakan cacat, maka perjanjian pemanfaatan tersebut juga berpotensi berdampak secara hukum.

Risiko ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi bisa berkembang menjadi sengketa agraria terbuka.

Selain itu, muncul pertanyaan apakah penyewaan aset strategis tersebut telah memperoleh persetujuan DPRD sebagaimana diatur dalam regulasi pengelolaan barang milik daerah, serta apakah seluruh aspek sosial dan agraria di lapangan telah dinyatakan *clear and clean*.

### **Potensi Sengketa yang Perlu Diantisipasi**

Konflik agraria kerap tidak muncul secara tiba-tiba. Ia tumbuh dari ketidakjelasan batas, celah administratif, dan proses yang tidak transparan.

Jika terdapat perbedaan koordinat, potensi klaim tumpang tindih, atau konstruksi hukum yang dipersoalkan, maka sengketa dapat muncul sewaktu-waktu—baik melalui gugatan perdata, uji tata usaha negara, maupun keberatan masyarakat berdampak.

Investasi tentu penting bagi pertumbuhan ekonomi Luwu Timur. Namun kepastian hukum adalah fondasi utama yang tidak boleh diabaikan. Tanpa audit hukum dan geospasial independen yang terbuka, lahan 395 hektare di Desa Harapan akan terus berada dalam bayang-bayang sengketa.

Judulnya memang peringatan: waspada. Sebab yang dipertaruhkan bukan hanya

proyek industri, melainkan kredibilitas tata kelola aset publik dan kepastian hukum agraria di daerah. (\*)