

Menimbang Ulang Kawasan Industri PT IHIP di Luwu Timur: Antara Harapan Investasi dan Kepastian Hukum

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

Apr 23, 2026 - 08:44



Menimbang Ulang Kawasan Industri PT IHIP di Luwu Timur

LUWU TIMUR - Di tengah dorongan kuat pemerintah untuk mempercepat hilirisasi sumber daya alam, Kabupaten Luwu Timur muncul sebagai salah satu

wilayah yang diproyeksikan menjadi simpul baru industrialisasi di Sulawesi Selatan.

Rencana pembangunan kawasan industri di Lampia, Kecamatan Malili, yang melibatkan PT Indonesia Huali Industrial Park, diposisikan sebagai langkah strategis untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, membuka lapangan kerja, dan memperkuat rantai nilai industri nikel nasional.

Namun di balik optimisme tersebut, terdapat satu pertanyaan mendasar yang tidak bisa diabaikan dalam kerangka kebijakan publik, yaitu: apakah fondasi hukum dari kawasan industri ini telah benar-benar kokoh?

Pertanyaan ini penting, bukan untuk menghambat investasi, tetapi justru untuk memastikan bahwa investasi yang masuk tidak berdiri di atas ketidakpastian yang berpotensi menimbulkan risiko jangka panjang—baik bagi negara, pemerintah daerah, maupun investor itu sendiri.

Dari Lahan Kompensasi ke Kawasan Industri

Sejarah lahan yang kini direncanakan menjadi kawasan industri tidak lahir dari ruang kosong. Ia berakar dari kewajiban kompensasi pembangunan PLTA Karebbe oleh PT Vale Indonesia Tbk, yang pada masanya beroperasi sebagai PT INCO.

Dalam rezim hukum kehutanan, lahan kompensasi memiliki fungsi yang sangat spesifik: sebagai pengganti kawasan hutan yang digunakan untuk kepentingan non-kehutanan. Dengan demikian, secara konseptual, lahan tersebut seharusnya diarahkan untuk pemulihan fungsi ekologis, bukan untuk kepentingan komersial.

Namun dalam perjalanan waktu, lahan ini mengalami transformasi status: dari kewajiban kehutanan menjadi objek hak penggunaan, kemudian dihibahkan kepada pemerintah daerah, dan akhirnya ditetapkan sebagai kawasan industri dengan status Hak Pengelolaan (HPL).

Transformasi ini, meskipun secara administratif tampak runtut, menyisakan sejumlah pertanyaan mendasar terkait konsistensi antar rezim hukum—khususnya antara hukum kehutanan dan hukum agraria.



Kepastian Objek: Fondasi yang Tak Boleh Bergeser

Salah satu isu krusial yang muncul adalah adanya indikasi pergeseran titik koordinat lahan antara dokumen awal (MoU 2006), sertifikat Hak Pakai (2007), dan sertifikat HPL (2024).

Dalam perspektif hukum pertanahan, kepastian objek—yang mencakup letak, batas, dan luas tanah—merupakan syarat mutlak. Perubahan koordinat bukan sekadar persoalan teknis, melainkan menyangkut identitas hukum suatu bidang tanah.

Jika benar terjadi perubahan tanpa proses verifikasi dan publikasi yang transparan, maka muncul risiko bahwa objek yang menjadi dasar hak saat ini tidak lagi identik dengan objek awal. Dalam konteks kebijakan, hal ini berimplikasi pada potensi lemahnya kepastian hukum yang menjadi prasyarat utama investasi.

Persoalan Hak Pakai dan Konstruksi Hibah

Tahapan berikutnya yang perlu dicermati adalah pensertifikatan lahan sebagai Hak Pakai pada tahun 2007, serta hibah kepada pemerintah daerah pada tahun 2022.

Secara doktrinal, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah negara, bukan hak kepemilikan. Oleh karena itu, mekanisme pengalihannya tidak dapat disamakan dengan hibah atas tanah milik.

Jika hibah dilakukan tanpa pelepasan hak terlebih dahulu kepada negara, maka terdapat potensi ketidaksesuaian dengan prinsip dasar hukum agraria. Dalam kerangka kebijakan publik, hal ini bukan sekadar isu teknis, tetapi menyangkut validitas alas hak yang menjadi dasar seluruh kebijakan lanjutan.

HPL dan Prinsip Kehati-hatian Negara

Penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) oleh negara melalui otoritas pertanahan seharusnya menjadi titik kepastian hukum. Namun, dalam praktik hukum administrasi, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur akhir, tetapi juga oleh keabsahan seluruh proses sebelumnya.

Jika terdapat keraguan pada tahap awal—baik terkait status kehutanan, keabsahan Hak Pakai, maupun konstruksi hibah—maka HPL berpotensi mengandung risiko cacat administratif. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat membuka ruang sengketa di pengadilan tata usaha negara (PTUN).

Dalam perspektif kebijakan, ini menjadi alarm penting: bahwa percepatan investasi tidak boleh mengorbankan prinsip kehati-hatian administratif.

Ketika Aset Publik Masuk ke Skema Investasi Jangka Panjang

Tahap paling krusial terjadi ketika lahan tersebut disewakan selama 50 tahun kepada PT Indonesia Huali Industrial Park. Kerja sama jangka panjang atas aset publik pada prinsipnya sah, sepanjang memenuhi syarat utama, yakni *status tanah harus clear and clean*.

Namun jika status tersebut masih menyisakan pertanyaan, maka risiko yang muncul tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga finansial dan hukum.

Pemerintah daerah dapat menghadapi potensi gugatan atau tuntutan ganti rugi, sementara investor juga berhadapan dengan ketidakpastian hukum atas aset yang menjadi basis investasinya.



Menjaga Keseimbangan: Investasi dan Kepastian Hukum

Penting untuk ditegaskan bahwa isu ini tidak seharusnya dibaca sebagai penolakan terhadap investasi. Justru sebaliknya, ini adalah upaya untuk memastikan bahwa investasi yang masuk memiliki fondasi hukum yang kuat dan berkelanjutan.

Dalam banyak kasus di Indonesia, kegagalan proyek strategis sering kali bukan disebabkan oleh kurangnya investasi, tetapi oleh lemahnya tata kelola di tahap awal—khususnya terkait status lahan dan kepastian hukum.

Luwu Timur memiliki potensi besar untuk berkembang menjadi pusat industri baru. Namun potensi tersebut hanya dapat diwujudkan jika didukung oleh tata kelola yang transparan, akuntabel, dan berbasis hukum.

Agenda Kebijakan: Apa yang Harus Dilakukan?

Dalam kerangka advokasi kebijakan, terdapat beberapa langkah strategis yang perlu dipertimbangkan:

1. Audit Hukum dan Geospasial Independen

Melakukan verifikasi menyeluruh terhadap:

- Status lahan sejak awal

- Konsistensi koordinat
- Keabsahan rantai hak

2. Harmonisasi Antar Rezim Hukum

Memastikan tidak ada konflik antara:

- Hukum kehutanan
- Hukum agraria
- Kebijakan investasi

3. Transparansi Publik

Membuka seluruh dokumen terkait kepada publik untuk:

- Mencegah spekulasi
- Membangun kepercayaan

4. Penguatan Fungsi Pengawasan DPRD

Memastikan bahwa setiap kebijakan strategis terkait aset daerah:

- Melalui mekanisme persetujuan yang sah
- Diawasi secara ketat

5. Mitigasi Risiko Investasi

Memberikan kepastian kepada investor melalui:

- Kepastian hukum lahan
- Jaminan bebas sengketa

Penutup

Kawasan industri Lampia adalah peluang besar bagi Luwu Timur—bahkan bagi Sulawesi Selatan secara keseluruhan. Namun seperti setiap bangunan besar, kekuatannya tidak ditentukan oleh seberapa megah rencana di atasnya, melainkan oleh seberapa kokoh fondasi di bawahnya.

Dalam konteks ini, fondasi tersebut adalah **KEPASTIAN HUKUM**.

Jika fondasi itu kuat, maka kawasan industri ini dapat menjadi simbol keberhasilan hilirisasi dan tata kelola investasi yang baik. Namun jika sebaliknya, maka ia berisiko menjadi contoh bagaimana ambisi pembangunan dapat terhambat oleh persoalan yang seharusnya bisa diselesaikan sejak awal.

Pada akhirnya, pertanyaan yang perlu dijawab bukan hanya tentang bagaimana membangun kawasan industri, tetapi bagaimana memastikan bahwa pembangunan itu berdiri di atas hukum yang benar, transparan, dan berkeadilan.
(*Tim Investigasi*)