

Polemik Kawasan Industri Luwu Timur di Malili dan Masa Depan Investasi PT IHIP

SM Network - SULSEL.SAPA129.COM

Mar 19, 2026 - 04:59



Polemik Kawasan Industri Luwu Timur di Malili dan Masa Depan Investasi PT IHIP

LUWU TIMUR - Rencana pengembangan kawasan industri di Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, dipandang sebagai salah satu langkah strategis untuk memperkuat hilirisasi industri berbasis sumber daya mineral.

Kawasan ini dirancang untuk menjadi pusat kegiatan industri baru yang diharapkan mampu menarik investasi besar, membuka lapangan kerja, serta mendorong pertumbuhan ekonomi di kawasan timur Indonesia.

Salah satu investor yang akan memanfaatkan kawasan tersebut adalah PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP). Perusahaan ini direncanakan menjadi mitra dalam pengembangan kawasan industri yang berdiri di atas lahan sekitar 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili.

Namun di tengah besarnya harapan terhadap proyek ini, muncul sejumlah pertanyaan terkait asal-usul lahan, proses administrasi penguasaannya, serta implikasi hukum yang mungkin muncul di kemudian hari. Bagi sebuah proyek investasi jangka panjang, kepastian hukum atas tanah merupakan fondasi utama yang menentukan keberlanjutan usaha.

Dari Lahan Kompensasi ke Rencana Kawasan Industri

Jejak awal lahan yang kini menjadi lokasi kawasan industri tersebut dapat ditelusuri hingga tahun 2006, ketika Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menjalin kesepakatan dengan PT INCO—yang kini dikenal sebagai PT Vale Indonesia Tbk.

Kesepakatan tersebut berkaitan dengan penyediaan lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe, yang merupakan bagian dari kewajiban perusahaan dalam skema pinjam pakai kawasan hutan. Dalam kerangka hukum kehutanan, perusahaan yang memanfaatkan kawasan hutan diwajibkan menyediakan lahan pengganti sebagai kompensasi.

Secara prinsip, lahan kompensasi semacam ini dimaksudkan untuk mendukung keberlanjutan fungsi kawasan hutan. Namun dalam perjalanan administrasinya, lahan tersebut kemudian mengalami perubahan status.

Pada 20 Juni 2007, lahan itu diterbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama PT INCO. Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, bukan hak kepemilikan penuh.

Perubahan status ini menjadi salah satu titik penting dalam kronologi penguasaan lahan, karena memunculkan pertanyaan mengenai bagaimana lahan yang berasal dari kewajiban kompensasi kehutanan kemudian dapat disertifikatkan sebagai hak penggunaan tanah negara.

Persoalan Peta dan Identitas Lahan

Selain soal asal-usul lahan, terdapat pula catatan mengenai perbedaan peta dan koordinat wilayah dalam sejumlah dokumen yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Peta lokasi yang tercantum dalam dokumen kesepakatan tahun 2006 tidak sepenuhnya identik dengan peta dalam sertifikat Hak Pakai tahun 2007 maupun peta dalam Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) yang kemudian diterbitkan pada 2024. Beberapa penjelasan menyebutkan adanya kemungkinan pergeseran koordinat sekitar dua hektare dari lokasi awal.

Dalam hukum pertanahan, identitas objek tanah—yang meliputi luas, batas, dan titik koordinat—merupakan elemen mendasar. Perbedaan pada aspek tersebut dapat menimbulkan pertanyaan mengenai konsistensi objek hukum yang dimaksud dalam berbagai dokumen.

Karena itu, sejumlah kalangan menilai perlunya verifikasi geospasial yang transparan dan independen, guna memastikan bahwa objek lahan yang dimaksud tetap sama dari waktu ke waktu.

Hibah kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Timur

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. Pemerintah kabupaten kemudian mencatat lahan itu sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

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

Dalam praktik pertanahan, jika pemegang Hak Pakai tidak lagi memerlukan tanah tersebut, mekanisme yang lazim dilakukan adalah pelepasan hak kepada negara, yang kemudian memungkinkan negara menentukan kembali peruntukannya.

Karena itu, proses hibah tersebut memunculkan pertanyaan mengenai mekanisme hukum yang digunakan dalam pengalihan hak tersebut.

Penerbitan Hak Pengelolaan

Setelah menerima hibah, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian menetapkan kawasan tersebut sebagai bagian dari rencana 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. Status ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola tanah tersebut, termasuk menjalin kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga.

Dalam konteks inilah kemudian muncul kerja sama antara pemerintah daerah dengan PT Indonesia Huali Industrial Park.

Kerja Sama dengan PT IHIP

Pada September 2025, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan lahan dengan PT IHIP. Melalui perjanjian tersebut, lahan seluas sekitar 395 hektare itu disewakan untuk jangka waktu 50 tahun, dengan nilai sewa sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Skema pemanfaatan tanah berstatus HPL melalui kerja sama dengan investor merupakan praktik yang umum dalam pengembangan kawasan industri.

Namun bagi investor, kepastian hukum atas lahan merupakan faktor yang sangat menentukan. Setiap potensi ketidakjelasan dalam rantai administrasi penguasaan tanah dapat memunculkan risiko hukum di masa depan.

Karena itu, sejumlah pihak menilai bahwa penting untuk memastikan bahwa seluruh tahapan proses—mulai dari asal-usul lahan, perubahan status hak, hingga proses hibah dan penerbitan HPL—telah melalui mekanisme hukum yang benar dan transparan.

Masa Depan Investasi

Kawasan industri di Malili memiliki potensi besar untuk menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru di Luwu Timur. Jika dikelola dengan baik, proyek ini dapat membuka peluang kerja, meningkatkan aktivitas ekonomi, serta memperkuat posisi daerah dalam peta industri nasional.

Namun keberhasilan proyek semacam ini tidak hanya ditentukan oleh besarnya investasi yang masuk. Yang tidak kalah penting adalah kepastian hukum atas tanah yang menjadi dasar pengembangan kawasan tersebut.

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

Karena itu, memastikan bahwa seluruh tahapan tersebut benar-benar clear and clean menjadi langkah penting untuk menjaga kepercayaan investor sekaligus melindungi kepentingan publik.

Pada akhirnya, masa depan investasi PT IHIP di Luwu Timur akan sangat bergantung pada satu hal mendasar: seberapa kuat fondasi hukum yang menopang kawasan industri tersebut. (*)