

SAPA129

Risiko Hukum Mengintai Proyek Kawasan Industri Luwu Timur

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

Apr 25, 2026 - 22:34



Risiko Hukum Mengintai Proyek Kawasan Industri Luwu Timur

LUWU TIMUR - Di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, sebuah proyek besar tengah disiapkan. Lahan ratusan hektare telah disertifikatkan, statusnya ditingkatkan, dan kini disewakan selama setengah abad kepada investor industri, PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP).

Di atas kertas, semuanya tampak rapi: ada hibah, ada sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), dan ada perjanjian kerja sama.

Namun, ketika dokumen-dokumen itu ditelusuri satu per satu, muncul pertanyaan yang lebih dalam:

apakah tanah ini benar-benar “bersih” secara hukum?

Tanah Kompensasi yang Berubah Arah

Masalah bermula dari lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe pada 2006 oleh PT Vale Indonesia Tbk. Dalam kerangka hukum kehutanan, lahan tersebut sejatinya diperuntukkan sebagai pengganti kawasan hutan—bukan untuk kepentingan komersial.

Namun setahun kemudian, arah itu berubah.

Pada 2007, lahan tersebut justru disertifikatkan sebagai Hak Pakai atas nama perusahaan. Padahal dalam konstruksi hukum agraria, Hak Pakai bukanlah kepemilikan, melainkan sekadar hak menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu.

Di titik ini, dua rezim hukum bertabrakan, yaitu rezim kehutanan yang menuntut pemulihan, dan rezim agraria yang membuka ruang pemanfaatan. Jika kewajiban kehutanan belum tuntas saat sertifikat terbit, maka sejak awal, fondasi legalitasnya sudah retak.

Pergeseran yang Mengubah Segalanya

Masalah tidak berhenti di situ. Dokumen menunjukkan adanya perbedaan peta dan batas lahan antara MoU tahun 2006, sertifikat 2007, dan HPL tahun 2024. Bahkan, terdapat pengakuan adanya kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare.

Dalam hukum pertanahan, ini bukan soal teknis. Perubahan koordinat berarti perubahan objek. Dan jika objek berubah, maka hak atas tanah pun berubah.

Tanpa audit geospasial yang terbuka—lengkap dengan berita acara pengukuran ulang dan verifikasi independen—pergeseran ini berpotensi menjadi cacat administratif yang serius.

Hibah yang Dipaksakan?

Titik paling krusial muncul pada 2022. Saat itu, PT Vale Indonesia Tbk menandatangani hibah lahan kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Timur.

Masalahnya sederhana, tapi sangat fundamental, yakni Hak Pakai tidak bisa dihibahkan sebagai tanah.

Dalam doktrin agraria berlaku prinsip klasik: seseorang tidak bisa mengalihkan hak melebihi apa yang ia miliki. Hak Pakai hanyalah hak menggunakan, bukan memiliki.

Secara teoritis, mekanisme yang benar adalah:

- Pelepasan hak ke negara
- Baru kemudian dialihkan melalui skema pertanahan

Jika langkah ini dilewati, maka hibah tersebut berdiri di atas konstruksi hukum yang cacat. Dan jika hibah cacat, maka seluruh proses setelahnya ikut terkontaminasi.

Dari Hibah ke HPL: Legalitas yang Berlapis Risiko

Meski kontroversial, lahan itu kemudian:

- Dicatat sebagai aset daerah
- Ditetapkan sebagai kawasan industri
- Dan pada 2024 diterbitkan sebagai Hak Pengelolaan (HPL)

Secara administratif, terlihat runtut. Tapi dalam hukum administrasi, ada prinsip yang tidak bisa ditawar:

Keabsahan keputusan terakhir bergantung pada keabsahan proses sebelumnya.

Jika:

- Hak Pakai 2007 bermasalah
- Hibah 2022 tidak sah

maka HPL 2024 berpotensi menjadi cacat turunan (derivative defect). Artinya, sertifikat tersebut bisa diuji dan bahkan dibatalkan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Disewakan 50 Tahun: Risiko Jangka Panjang

Pada 2025, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur melangkah lebih jauh. Lahan tersebut disewakan selama 50 tahun kepada PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP). Nilai awalnya sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Di sinilah risiko hukum mencapai puncaknya. Karena dalam pengelolaan aset daerah, ada syarat mutlak, yakni aset harus clear and clean—tidak bersengketa, tidak cacat, dan tidak bermasalah secara hukum.

Namun pada lahan ini:

- Status awalnya dipersoalkan
- Rantai haknya belum sepenuhnya teruji
- Prosedur persetujuan DPRD disebut tidak dilibatkan

Jika kemudian hari:

- HPL dibatalkan
- Sertifikat dinyatakan cacat
- Atau gugatan dikabulkan

maka konsekuensinya tidak ringan, dimana:

- Perjanjian sewa bisa batal demi hukum
- Pemerintah daerah berpotensi digugat
- Investor bisa menuntut ganti rugi

Sebuah risiko jangka panjang yang dikunci dalam kontrak lintas generasi.

Antara Percepatan Investasi dan Kehati-hatian Hukum

Penetapan proyek ini sebagai bagian dari kebijakan strategis nasional mempercepat proses. Tapi percepatan sering kali berhadapan dengan prinsip kehati-hatian.

Dalam kasus ini, pertanyaan mendasarnya bukan lagi administratif, melainkan struktural:

- Apakah seluruh rantai hak sejak 2006 telah diuji secara independen?
- Apakah konflik antara rezim kehutanan dan agraria telah diselesaikan?
- Apakah negara benar-benar yakin tanah ini bebas dari sengketa?

Tanpa jawaban yang terang, proyek ini berdiri di atas lapisan legalitas yang saling bergantung—dan saling berisiko.

Sebuah Taruhan Hukum

Kawasan industri di Luwu Timur memang menjanjikan pertumbuhan ekonomi. Namun di balik itu, tersimpan potensi persoalan hukum yang tidak kecil.

Dari perubahan koordinat, sertifikasi yang dipertanyakan, hibah yang kontroversial, hingga penyewaan jangka panjang—semuanya terhubung dalam satu rantai.

Jika satu mata rantai putus, seluruh konstruksi bisa runtuh. Dan ketika itu terjadi, yang dipertaruhkan bukan hanya investasi. Melainkan kredibilitas pemerintah daerah, kepastian hukum nasional, dan kepercayaan publik terhadap cara negara mengelola tanahnya sendiri. (*Tim Investigasi*)