

SAPA129

Status Lahan Kawasan Industri yang Disewakan Pemkab Luwu Timur ke IHIP Belum Clean and Clear

SM Network - SULSEL.SAPA129.COM

Mar 20, 2026 - 16:03



Status Lahan Kawasan Industri yang Disewakan Pemkab Luwu Timur ke IHIP Belum Clean and Clear

Di balik status administratif yang telah terbit, rantai legalitas lahan masih menyisakan sejumlah celah yang belum teruji

LUWU TIMUR - Lahan seluas 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, kini telah berstatus sebagai kawasan industri. Pemerintah daerah bahkan telah menyewakannya kepada PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) untuk jangka waktu panjang sebagai bagian dari strategi mendorong investasi.

Secara administratif, status lahan tersebut tampak telah selesai. Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) telah diterbitkan, dan lahan tercatat sebagai aset daerah.

Namun jika ditelusuri lebih dalam, status tersebut belum sepenuhnya dapat dikatakan clean and clear. Rantai panjang perolehan hak yang melatarbelakanginya masih menyisakan sejumlah pertanyaan mendasar—baik dari aspek hukum maupun fakta di lapangan.

Berangkat dari Lahan Kompensasi Kehutanan

Riwayat lahan ini bermula dari kesepakatan tahun 2006 antara Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk, terkait penyediaan lahan kompensasi atas penggunaan kawasan hutan untuk pembangunan PLTA Karebbe.

Dalam kerangka hukum kehutanan, lahan kompensasi seharusnya berfungsi sebagai pengganti kawasan hutan yang dipinjam pakai. Artinya, orientasinya bukan pada pemanfaatan komersial, melainkan pemulihan fungsi kawasan.

Namun arah pengelolaannya kemudian berubah.

Perubahan Status yang Belum Sepenuhnya Terjelaskan

Pada 2007, lahan tersebut disertifikatkan sebagai Hak Pakai atas nama PT Vale Indonesia Tbk.

Perubahan dari fungsi kompensasi kehutanan menjadi objek hak atas tanah menimbulkan pertanyaan mendasar, yaitu apakah seluruh proses pelepasan kawasan hutan telah diselesaikan sebelum pensertifikatan dilakukan?

Dalam praktik hukum, perubahan status semacam ini mensyaratkan tahapan yang jelas dan dapat diverifikasi. Tanpa kejelasan tersebut, fondasi awal penguasaan lahan menjadi rentan dipersoalkan.

Ketidaksesuaian Peta dan Identitas Objek

Selain persoalan status, terdapat pula indikasi ketidaksesuaian pada aspek spasial. Peta dalam dokumen awal tahun 2006 tidak sepenuhnya sama dengan peta dalam sertifikat Hak Pakai tahun 2007 maupun dokumen berikutnya. Bahkan terdapat pengakuan adanya kemungkinan pergeseran titik koordinat.

Dalam hukum pertanahan, kejelasan objek merupakan unsur esensial. Perbedaan koordinat tidak hanya bersifat teknis, tetapi dapat berimplikasi pada perubahan objek hukum itu sendiri.

Jika objek yang disertifikatkan tidak identik dengan objek yang diperjanjikan sebelumnya, maka validitas keseluruhan proses dapat dipertanyakan.

Hingga saat ini, belum terdapat informasi terbuka mengenai adanya audit geospasial independen untuk memastikan kesesuaian tersebut.

Hibah dengan Konstruksi yang Dipertanyakan

Tahap berikutnya terjadi pada 2022, ketika lahan tersebut dihibahkan oleh PT Vale Indonesia Tbk kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Timur melalui Naskah Perjanjian Hibah Daerah.

Namun dalam perspektif hukum agraria, terdapat persoalan dalam konstruksi hibah tersebut. Hak Pakai bukan merupakan hak kepemilikan penuh yang lazim menjadi objek hibah.

Secara normatif, mekanisme yang umum ditempuh adalah pelepasan hak kepada negara, sebelum dialokasikan kembali sesuai kewenangan.

Apabila tahapan tersebut tidak dilalui, maka terdapat potensi kelemahan dalam alas hak yang kemudian menjadi dasar penguasaan oleh pemerintah daerah.

HPL Terbit, Namun Rantai Hak Belum Sepenuhnya Teruji

Setelah menerima hibah, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur mencatat lahan tersebut sebagai Barang Milik Daerah dan menetapkannya sebagai kawasan industri.

Pada 2024, lahan tersebut memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Penerbitan HPL memberikan legitimasi administratif atas penguasaan lahan. Namun dalam hukum administrasi, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur akhir, tetapi juga oleh keabsahan seluruh proses sebelumnya.

Dengan demikian, apabila terdapat persoalan pada tahapan awal—baik terkait asal-usul lahan, perubahan status, maupun mekanisme hibah—maka implikasi terhadap kekuatan hukum HPL tidak dapat diabaikan.

Status Administratif vs Clean and Clear

Dalam praktik pengelolaan aset dan investasi, istilah clean and clear tidak hanya merujuk pada keberadaan sertifikat, tetapi juga mencakup kejelasan asal-usul lahan, kesesuaian objek secara spasial, keabsahan seluruh rantai perolehan hak, serta bebas dari potensi sengketa dan cacat hukum.

Dalam konteks lahan kawasan industri Luwu Timur, sejumlah aspek tersebut masih menyisakan pertanyaan yang belum terjawab secara terbuka.

Implikasi terhadap Pemanfaatan Lahan

Lahan ini telah disewakan kepada PT Indonesia Huali Industrial Park untuk jangka waktu puluhan tahun. Dalam konteks ini, kejelasan status lahan menjadi faktor krusial.

Ketidakpastian dalam rantai legalitas berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan di masa depan, risiko koreksi administrasi, serta ketidakpastian bagi keberlanjutan investasi.

Dengan durasi pemanfaatan yang panjang, setiap kelemahan dalam fondasi hukum dapat memiliki konsekuensi yang signifikan.

Penutup

Secara administratif, lahan kawasan industri di Luwu Timur telah memiliki dasar hukum melalui Sertifikat HPL. Namun secara substantif, status tersebut belum sepenuhnya dapat dikatakan clean and clear.

Rantai panjang yang dimulai dari lahan kompensasi kehutanan, berubah menjadi Hak Pakai, dihibahkan, hingga menjadi aset daerah, memerlukan pengujian yang lebih komprehensif.

Dalam konteks pengelolaan aset publik dan pengembangan kawasan industri, kepastian hukum yang utuh bukan sekadar formalitas, melainkan fondasi utama bagi keberlanjutan kebijakan dan kepercayaan terhadap investasi. (**)