

Bom Waktu Masalah Hukum Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur

SM Network - SULSEL.TELISIKFAKTA.COM

Mar 18, 2026 - 04:57



Bom Waktu Masalah Hukum Kawasan Industri IHIP di Luwu Timur (Foto: Tempo)

LUWU TIMUR - Rencana pengembangan Kawasan Industri PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) di Kabupaten Luwu Timur, Sulawesi Selatan, digadang-gadang sebagai salah satu motor baru industrialisasi berbasis hilirisasi nikel di Indonesia.

Namun di balik narasi investasi dan pembangunan kawasan industri itu, terdapat

persoalan mendasar yang hingga kini belum sepenuhnya terjawab: status dan legalitas lahan seluas 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili yang menjadi lokasi proyek tersebut.

Lahan tersebut kini tercatat sebagai Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Kabupaten Luwu Timur, dan telah disewakan kepada PT IHIP untuk jangka waktu panjang.

Akan tetapi, rangkaian dokumen administratif yang melatarbelakangi status lahan itu menunjukkan adanya sejumlah celah hukum dan pertanyaan fundamental.

Jika tidak dijelaskan secara transparan, persoalan ini berpotensi menjadi bom waktu hukum yang dapat berdampak bukan hanya bagi pemerintah daerah, tetapi juga bagi investor yang terlibat.

Sedikitnya terdapat lima simpul persoalan utama yang membentuk rantai panjang legalitas lahan tersebut.

1. Pergeseran Koordinat yang Memicu Pertanyaan

Simpul pertama muncul dari perbedaan peta dan titik koordinat lahan yang tercantum dalam beberapa dokumen resmi.

Dokumen Memorandum of Understanding (MoU) tahun 2006 antara Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk (saat itu PT INCO) memuat peta lokasi lahan kompensasi yang menjadi dasar pengadaan tanah tersebut.

Namun ketika dibandingkan dengan peta dalam Sertifikat Hak Pakai PT Vale tahun 2007 serta peta dalam Sertifikat HPL Pemkab Luwu Timur tahun 2024, bentuk dan batas wilayahnya menunjukkan perbedaan.

Bahkan terdapat pengakuan dari pejabat daerah mengenai kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare.

Dalam hukum pertanahan, identitas objek tanah merupakan unsur fundamental. Perubahan koordinat atau batas wilayah dapat berarti perubahan objek hukum itu sendiri.

Pertanyaan yang muncul kemudian adalah:

- Apakah perubahan koordinat tersebut merupakan revisi teknis yang sah?
- Ataukah terjadi relokasi lahan yang tidak pernah diumumkan secara terbuka kepada publik?
- Apakah perubahan tersebut telah melalui audit geospasial independen?

Tanpa verifikasi spasial yang transparan, pergeseran ini berpotensi mengaburkan kepastian hukum atas objek tanah yang menjadi dasar seluruh transaksi berikutnya.

2. Lahan Kompensasi yang Berubah Status

Masalah kedua berkaitan dengan asal-usul lahan tersebut. Lahan di Desa Harapan itu pada awalnya merupakan lahan kompensasi pembangunan PLTA

Karebbe.

Kewajiban penyediaan lahan kompensasi muncul dalam kerangka pinjam pakai kawasan hutan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.14/Menhut-II/2006.

Dalam konstruksi hukum kehutanan, lahan kompensasi semestinya diserahkan sebagai kawasan hutan pengganti, bukan menjadi aset komersial yang dapat dimanfaatkan secara bebas.

Namun pada 20 Juni 2007, PT INCO justru memperoleh Sertifikat Hak Pakai atas lahan tersebut. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu, bukan hak kepemilikan penuh.

Kondisi ini memunculkan sejumlah pertanyaan penting:

- Apa dasar hukum pemberian Hak Pakai atas lahan yang berasal dari kewajiban kompensasi kawasan hutan?
- Apakah sebelum penerbitan sertifikat tersebut telah dilakukan pelepasan kawasan hutan secara resmi?
- Apakah lahan tersebut sudah sepenuhnya menjadi tanah negara yang bebas klaim?

Jika tahap awal ini tidak sesuai dengan kerangka hukum kehutanan dan agraria, maka seluruh hak yang lahir setelahnya berpotensi berdiri di atas fondasi yang rapuh.

3. Kontroversi Hibah Tanah Hak Pakai

Simpul ketiga muncul 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. Namun dalam doktrin hukum agraria, objek hibah harus merupakan hak yang dapat dialihkan secara penuh.

Sementara itu, Hak Pakai pada dasarnya hanyalah hak penggunaan atas tanah negara, bukan hak kepemilikan yang dapat dipindahtangankan seperti hak milik.

Dalam praktik hukum pertanahan, mekanisme yang lazim apabila pemegang Hak Pakai tidak lagi membutuhkan tanah adalah melepaskan haknya kembali kepada negara, bukan menghibahkannya kepada pihak lain.

Karena itu muncul pertanyaan mendasar:

- Apakah hibah tersebut secara yuridis sah?
- Apakah sebelumnya telah dilakukan pelepasan hak kepada negara sebelum dicatat sebagai hibah?
- Jika tidak, apakah telah terjadi kesalahan konstruksi hukum dalam proses hibah tersebut?

Jika alas hak hibah ternyata bermasalah, maka dapat muncul apa yang dikenal

dalam hukum sebagai derivative defect, yakni cacat hukum yang menular pada hak-hak berikutnya.

4. Dari Hibah ke Hak Pengelolaan (HPL)

Setelah menerima hibah dari PT Vale, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian mencatat lahan tersebut sebagai Barang Milik Daerah (BMD).

Tahap berikutnya adalah penerbitan SK penetapan kawasan industri, dan pada 28 Agustus 2024 diterbitkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) oleh Kementerian ATR/BPN.

HPL merupakan hak penguasaan negara yang dilimpahkan kepada badan tertentu untuk dikelola, biasanya dalam skema kerja sama dengan pihak ketiga.

Namun jika dasar hibah yang melatarbelakangi kepemilikan lahan itu masih dipersoalkan, maka penerbitan HPL juga berpotensi terkena dampak hukum.

Pertanyaan krusialnya adalah:

- Apakah Kementerian ATR/BPN telah menelusuri rantai hak dari 2006 hingga 2022 secara menyeluruh sebelum menerbitkan HPL?
- Apakah potensi cacat administrasi pada tahap awal telah diklarifikasi?
- Jika ditemukan masalah pada tahap awal, apakah HPL tersebut tetap memiliki kekuatan hukum penuh?

Dalam hukum administrasi negara, keabsahan suatu keputusan tidak hanya bergantung pada prosedur terakhir, tetapi juga pada keabsahan seluruh proses sebelumnya.

5. Penyewaan Lahan ke Investor

Tahap terakhir dalam rantai ini terjadi pada September 2025, ketika Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan HPL dengan PT Indonesia Huali Industrial Park.

Perjanjian tersebut memberikan hak pemanfaatan lahan selama 50 tahun, dengan nilai sewa sekitar Rp4,445 miliar untuk lima tahun pertama.

Namun transaksi ini juga memunculkan pertanyaan baru. Beberapa di antaranya:

- Apakah penyewaan aset strategis daerah tersebut telah memperoleh persetujuan DPRD, sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah?
- Apakah status sosial dan agraria di lapangan telah dinyatakan clear and clean?
- Bagaimana jika suatu saat nanti alas hak HPL diuji di pengadilan dan dinyatakan cacat?

Jika skenario itu terjadi, risiko hukumnya tidak hanya akan menimpa pemerintah daerah, tetapi juga dapat berdampak pada pihak investor yang telah menanamkan modal.

Rantai Administrasi yang Masih Menyisakan Pertanyaan

Jika ditarik ke belakang, status lahan ini terbentuk melalui satu rangkaian administrasi yang panjang, yakni:

- MoU Pemkab Luwu Timur – PT INCO (2006)
- Sertifikat Hak Pakai PT INCO (2007)
- Hibah PT Vale ke Pemkab Luwu Timur (2022)
- Penerbitan HPL oleh ATR/BPN (2024)
- Perjanjian pemanfaatan HPL dengan PT IHIP (2025)

Seluruh tahapan tersebut saling terhubung dalam satu rantai. Jika satu mata rantai bermasalah, maka lapisan-lapisan berikutnya berpotensi ikut terdampak.

Ujian bagi Tata Kelola Investasi

Investasi industri berskala besar memang dibutuhkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Namun dalam negara hukum, investasi yang sehat hanya dapat berdiri di atas fondasi legalitas yang kuat dan transparan.

Selama belum ada audit hukum dan geospasial independen, serta belum ada pengujian melalui mekanisme peradilan atau klarifikasi resmi dari pihak-pihak terkait, status lahan 395 hektare di Desa Harapan itu akan terus berada dalam bayang-bayang ketidakpastian.

Dan pada titik itu, pertanyaan yang muncul bukan lagi sekadar soal investasi. Melainkan soal yang jauh lebih mendasar:

Apakah negara benar-benar telah memastikan bahwa tanah yang ia kelola dan transaksikan kepada investor benar-benar clear and clean — bukan hanya secara administratif, tetapi juga secara hukum dan moral? (*)