

HPL Pemkab Luwu Timur Disewakan 50 Tahun ke PT IHIP, Apakah Status Lahannya Sudah Benar-Benar Aman?

SM Network - SULSEL.TELISIKFAKTA.COM

Feb 24, 2026 - 00:22



LUWU TIMUR – Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan (HPL) dengan PT Indonesia Huali Industrial Park pada September 2025. Kerja sama tersebut berdurasi 50 tahun, dengan nilai sewa lima tahun pertama sebesar Rp4,445 miliar.

Secara normatif, HPL memang memungkinkan kerja sama dengan pihak ketiga.

Namun dalam konteks lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe, persoalannya bukan sekadar boleh atau tidak. Pertanyaan mendasarnya adalah: apakah objek yang disewakan benar-benar clear and clean secara hukum?

Karena jika fondasi hukumnya masih menyisakan persoalan, maka transaksi jangka panjang ini memasuki zona risiko tinggi—baik bagi pemerintah daerah maupun investor.

50 Tahun: Keputusan Lintas Generasi

Durasi 50 tahun bukan angka kecil dalam tata kelola aset publik. Itu berarti satu generasi penuh kebijakan daerah akan terikat oleh satu keputusan administratif hari ini.

Dalam regulasi pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), khususnya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, pemanfaatan aset daerah harus memenuhi sejumlah syarat:

- Aset memiliki alas hak yang sah,
- Tidak dalam sengketa,
- Tidak dibebani permasalahan hukum,
- Untuk kerja sama jangka panjang, melalui prosedur persetujuan dan kajian tertentu.

Biasanya, untuk kerja sama bernilai strategis dan berdampak jangka panjang, diperlukan persetujuan DPRD, kajian kelayakan, serta penilaian independen atas nilai aset.

Di sinilah muncul pertanyaan kunci: apakah seluruh prosedur tersebut telah dipenuhi secara utuh?

Status “Clear and Clean”: Sudah Tuntas atau Masih Diperdebatkan?

Prinsip clear and clean bukan jargon investasi. Ia adalah syarat legal.

Clear berarti:

- Tidak ada sengketa kepemilikan,
- Tidak ada tumpang tindih hak,
- Tidak ada cacat administratif.

Clean berarti:

- Tidak ada kewajiban hukum tertunda,
- Tidak ada potensi pembatalan,
- Tidak ada konflik sektoral yang belum selesai.

Dalam konteks lahan ini, riwayat hukumnya tidak berdiri sendiri. Sebelumnya, lahan tersebut:

- Berstatus Hak Pakai tahun 2007,
- Dihilangkan pada 2022,
- Diterbitkan HPL pada 2024.

Jika salah satu tahap dalam rantai tersebut mengandung cacat, maka penyewaan 2025 tidak berdiri di ruang kosong. Ia bertumpu pada validitas seluruh tahapan sebelumnya.

Dalam doktrin hukum administrasi, ini dikenal sebagai efek “cacat turunan” (derivative defect): cacat awal dapat menular ke seluruh produk hukum berikutnya.

Risiko bagi Pemerintah Daerah

Jika di kemudian hari terjadi:

- Pembatalan HPL,
- Putusan PTUN yang menyatakan cacat administratif,
- Temuan audit yang menyatakan alas hak tidak sah,

maka konsekuensinya bisa sangat serius:

- Perjanjian sewa berpotensi batal demi hukum.
- Pemerintah daerah dapat menghadapi tuntutan ganti rugi.
- Risiko kerugian keuangan daerah terbuka.

Dalam hukum perdata, kontrak yang objeknya cacat bisa kehilangan dasar sahnya. Artinya, bukan hanya reputasi yang dipertaruhkan—tetapi stabilitas fiskal daerah.

Risiko bagi Investor

Investor pada umumnya mengandalkan:

- Sertifikat HPL,
- Dokumen BMD,
- Perjanjian resmi pemerintah daerah.

Namun dalam sistem hukum Indonesia, sertifikat bukan bukti absolut. Ia kuat, tetapi tetap dapat dibatalkan jika terbukti mengandung cacat prosedur atau kewenangan.

Jika HPL dibatalkan:

- Hak turunan investor ikut terdampak,
- Potensi kerugian investasi muncul,
- Sengketa perdata atau bahkan arbitrase bisa terjadi.

Artinya, kepastian hukum bukan hanya kebutuhan pemerintah daerah, tetapi juga kebutuhan mendasar bagi investor.

Dimensi Pengawasan DPRD dan Audit Publik

Dalam pengelolaan aset daerah, DPRD memiliki fungsi pengawasan strategis. Untuk kerja sama jangka panjang dan berdampak luas, persetujuan DPRD sering kali menjadi bagian penting dari legitimasi kebijakan.

Jika prosedur pengawasan dan persetujuan tidak dijalankan sesuai ketentuan, maka celah administratif dapat menjadi pintu masuk audit BPK atau gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dalam konteks aset publik bernilai tinggi dan masa sewa 50 tahun, ruang kehati-hatian seharusnya diperluas, bukan dipersempit.

Ujian Tata Kelola

Pada tahap ini, isu yang muncul bukan lagi sekadar teknis pertanahan.

Pertanyaannya menjadi lebih besar:

Apakah pemerintah daerah telah menguji secara menyeluruh seluruh rantai hak sejak 2006 sebelum menandatangani kontrak 50 tahun?

Apakah verifikasi dilakukan secara independen dan komprehensif?

Apakah prinsip kehati-hatian administratif benar-benar dijadikan prioritas?

Karena ketika aset publik dikontrakkan dalam jangka panjang, konsekuensinya tidak berhenti pada masa jabatan pejabat yang menandatangani. Dampaknya lintas generasi.

Titik Risiko Terbesar dalam Rangkaian Panjang

Penyewaan HPL kepada PT Indonesia Huali Industrial Park selama 50 tahun hanya benar-benar aman secara hukum jika:

- HPL lahir dari rantai hak yang sah tanpa cacat,
- Prosedur pengelolaan BMD telah dipenuhi sepenuhnya,
- Persetujuan dan pengawasan DPRD berjalan sesuai ketentuan,
- Status tanah benar-benar clear and clean.

Jika salah satu fondasi tersebut goyah, maka transaksi jangka panjang ini berpotensi menjadi titik risiko terbesar dalam seluruh rangkaian peristiwa sejak MoU 2006.

Karena dalam hukum administrasi, satu mata rantai yang lemah dapat menggoyahkan seluruh struktur legalitas di atasnya.

Dan ketika yang dipertaruhkan adalah aset publik strategis, kehati-hatian bukan sekadar pilihan—melainkan kewajiban. **(Tim Investigasi)**