TELISIK FAKTA

Lima Pertanyaan yang Mengguncang Legalitas Lahan Kawasan Industri PT IHIP di Luwu Timur

SM Network - SULSEL.TELISIKFAKTA.COM

Feb 18, 2026 - 11:02

DI BALIK status 395 hektare lahan di Desa Harapan, Kecamatan Malili, yang kini telah bersertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemkab Luwu Timur dan disewakan kepada PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP), terdapat sekurang-kurangnya lima pertanyaan mendasar yang hingga kini belum memperoleh jawaban komprehensif.

Kelima pertanyaan ini bukan sekadar polemik administratif, melainkan menyentuh fondasi legalitas, asas kepastian hukum, dan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan aset publik.

(1) Mengapa Terjadi Pergeseran Titik Koordinat?

Dokumen MoU tahun 2006 antara Pemkab Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk (saat itu PT INCO) memuat peta lokasi lahan kompensasi. Namun, peta dalam Sertifikat Hak Pakai PT Vale Indonesia tahun 2007 dan peta dalam Sertifikat HPL milik Pemkab Luwu Timur tahun 2024 menunjukkan perbedaan bentuk dan batas.

Bahkan, pejabat daerah mengakui adanya kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare. Padahal, dalam teori hukum pertanahan, identitas objek adalah unsur esensial.
Jika koordinat berubah, maka objek berubah.

Pertanyaannya:

- Apakah pergeseran itu hasil revisi teknis yang sah?
- Ataukah terjadi relokasi yang tidak pernah diumumkan secara terbuka?
- Apakah perubahan tersebut telah melalui verifikasi spasial independen?

Tanpa audit geospasial yang transparan, isu ini tetap menjadi simpul pertama yang mengganggu kepastian hukum.

(2) Bagaimana Lahan Kompensasi Bisa Disertifikatkan sebagai Hak Pakai?

Kewajiban lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe lahir dari rezim pinjam pakai kawasan hutan. Berdasarkan Permenhut P.14/Menhut-II/2006, lahan kompensasi seharusnya diserahkan untuk menjadi kawasan hutan pengganti—bukan menjadi aset komersial.

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.
Ia bukan hak milik.

Pertanyaan mendasarnya:

- Apa dasar hukum pensertifikatan Hak Pakai atas lahan yang sejatinya merupakan kewajiban kompensasi kehutanan?
- Apakah sebelum sertifikasi seluruh kewajiban pelepasan kawasan hutan telah selesai?
- Apakah lahan tersebut telah lebih dahulu dilepaskan menjadi tanah negara yang bebas klaim?

Jika proses awalnya tidak sesuai dengan konstruksi hukum kehutanan dan agraria, maka rantai hak berikutnya berpotensi lahir dari fondasi yang rapuh.

(3) Bagaimana Pemegang Hak Pakai Dapat Menghibahkan Tanah?

Pada 5 Januari 2022, dilakukan Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD) antara PT Vale Indonesia Tbk dan Pemkab Luwu Timur.

Namun dalam doktrin agraria, objek hibah harus merupakan hak yang dapat dialihkan secara penuh. Hak Pakai bukanlah hak kepemilikan, melainkan hak penggunaan atas tanah negara.

Secara teoritis, mekanisme yang lebih tepat apabila pemegang Hak Pakai tidak lagi memerlukan lahan tersebut adalah ***pelepasan hak kepada negara***, bukan hibah kepada pemerintah daerah.

Maka timbul pertanyaan:

- Apakah hibah tersebut secara yuridis sah?
- Apakah ada pelepasan hak terlebih dahulu kepada negara sebelum dicatat sebagai hibah?
- Jika tidak, apakah terjadi kekeliruan dalam konstruksi alas hak?

Jika alas hak hibah bermasalah, maka potensi *derivative defect*—cacat turunan—menjadi konsekuensi logis pada hak-hak berikutnya.

(4) Bagaimana Hibah yang Kontroversial Bisa Berubah Menjadi HPL dan Aset Daerah?

Setelah menerima hibah tersebut, Pemkab Luwu Timur mencatat lahan itu sebagai Barang Milik Daerah (BMD), menerbitkan SK penetapan kawasan industri, dan pada 28 Agustus 2024 memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL).

HPL adalah hak penguasaan negara yang dilimpahkan kepada badan tertentu untuk dikelola.

Namun jika alas hak hibahnya dipersoalkan, maka penerbitan HPL juga berpotensi terdampak secara yuridis.

Pertanyaan mendasarnya:

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

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

(5) Bagaimana Aset yang Sejak Awal Dipersoalkan Bisa Ditransaksikan ke Pihak Ketiga?

Pada September 2025, Pemkab Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan HPL dengan PT Indonesia Huali Industrial Park selama 50 tahun.

Nilai sewa lima tahun pertama sebesar Rp4,445 miliar.

Namun muncul persoalan:

- Apakah penyewaan aset strategis ini telah memperoleh persetujuan DPRD sebagaimana diatur Permendagri 19/2016?
- Apakah seluruh aspek sosial dan agraria di lapangan telah dinyatakan clear and clean?
- Bagaimana jika di kemudian hari alas hak HPL diuji dan dinyatakan cacat?

Transaksi atas aset publik yang rantai legalitasnya dipersoalkan berpotensi menimbulkan risiko hukum bukan hanya bagi pemerintah daerah, tetapi juga bagi investor.

***

Kelima pertanyaan di atas membentuk satu garis lurus. **Jika fondasi awal bermasalah, maka setiap lapisan di atasnya ikut berisiko.**

Dari MoU 2006, Hak Pakai 2007, NPHD 2022, HPL 2024, hingga perjanjian sewa 2025—semuanya terhubung dalam satu rantai administrasi.

Selama belum ada audit hukum dan geospasial independen, serta belum ada pengujian di pengadilan, lahan 395 hektare di Desa Harapan akan tetap berdiri di atas pertanyaan yang belum dijawab secara tuntas.

Dan pertanyaan paling besar bukan lagi soal investasi atau kawasan industri. Melainkan soal ini:

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