

Potensi Masalah Hukum PSN Kawasan Industri PT IHIP di Lahan Kompensasi PLTA Karebbe Luwu Timur

SM Network - SULSEL.TELISIKFAKTA.COM

Mar 12, 2026 - 12:15



LUWU TIMUR - Pada 3 Maret 2026, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menggelar rapat koordinasi yang melibatkan sejumlah instansi, termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur.

Agenda resmi forum ini adalah membahas penanganan dampak sosial kemasyarakatan terkait penyediaan tanah bagi pembangunan kawasan industri

dalam kerangka Proyek Strategis Nasional (PSN) yang akan dikembangkan oleh Indonesia Hualu Industrial Park (IHIP).

Dalam keterangan resmi di website Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur, rapat tersebut disebut sebagai upaya menyamakan persepsi dan memperkuat koordinasi lintas sektor agar proses penyediaan tanah berjalan sesuai ketentuan perundang-undangan.

Selain itu, forum ini juga dimaksudkan untuk merumuskan langkah mitigasi terhadap potensi dampak sosial yang muncul di tengah masyarakat.

Namun di balik bahasa administratif yang terdengar normatif itu, rapat tersebut sesungguhnya menyentuh satu persoalan yang jauh lebih kompleks, yaitu status hukum lahan kompensasi PLTA Karebbe di Desa Harapan, Kecamatan Malili.

Lahan seluas sekitar 394,5 hektare itu kini berstatus Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan telah disewakan kepada IHIP untuk pengembangan kawasan industri selama 50 tahun.

Di atas kertas, konstruksi ini tampak sederhana dimana tanah negara dikelola pemerintah daerah lalu dimanfaatkan untuk investasi industri. Tetapi ketika rantai sejarah lahannya ditelusuri, muncul serangkaian pertanyaan hukum yang belum sepenuhnya terjawab hingga saat ini.

Dari Lahan Kompensasi PLTA ke Kawasan Industri

Akar persoalan bermula dari pembangunan PLTA Karebbe di Desa Laskap tahun 2006 silam. Sebuah proyek energi yang dibangun oleh PT INCO (sekarang PT Vale Indonesia Tbk) di wilayah Sorowako untuk mendukung operasi industri nikel.

Dalam skema perizinan kehutanan, pembangunan fasilitas tersebut mengharuskan perusahaan menyediakan lahan kompensasi sebagai pengganti kawasan hutan yang digunakan. Kewajiban ini berasal dari kebijakan pinjam pakai kawasan hutan yang diatur dalam regulasi kehutanan.

Namun dalam perkembangan berikutnya, lahan kompensasi tersebut tidak kembali menjadi kawasan hutan pengganti. Sebaliknya, pada tahun 2007 lahan itu justru disertifikatkan sebagai Hak Pakai atas nama perusahaan.

Di sinilah salah satu simpul pertama persoalan muncul. Dalam konstruksi hukum agraria, Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu. Ia bukan hak kepemilikan penuh yang bebas dialihkan.

Karena itu, muncullah pertanyaan. Bagaimana lahan yang berasal dari kewajiban kompensasi kehutanan bisa berubah menjadi objek Hak Pakai?

Logika hukumnya, jika sejak awal status tanahnya tidak sepenuhnya jelas, maka seluruh rantai administrasi setelahnya berpotensi berdiri di atas fondasi yang rapuh.

Rantai Administrasi: Dari Hak Pakai ke HPL

Perkembangan berikutnya terjadi pada 5 Januari 2022, ketika dilakukan Naskah

Perjanjian Hibah Daerah (NPHD) antara PT Vale Indonesia Tbk dan Pemerintah Kabupaten Luwu Timur. Melalui mekanisme hibah itu, lahan tersebut kemudian dicatat sebagai aset daerah dan dimasukkan ke dalam kategori Barang Milik Daerah.

Namun secara doktrinal, muncul persoalan lain. Dalam hukum agraria, objek hibah umumnya adalah hak yang dapat dialihkan secara penuh. Sementara Hak Pakai bukanlah hak kepemilikan, melainkan sekadar hak penggunaan atas tanah negara.

Karena itu, dalam teori hukum pertanahan, mekanisme yang lazim ketika pemegang Hak Pakai tidak lagi memerlukan lahan adalah pelepasan hak kepada negara, bukan hibah langsung kepada pemerintah daerah. Jika konstruksi hibah ini tidak melalui pelepasan hak terlebih dahulu, maka muncul potensi cacat turunan (derivative defect) pada hak-hak berikutnya.

Setelah hibah tersebut, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur kemudian memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) pada 28 Agustus 2024. Dalam sistem pertanahan Indonesia, HPL merupakan hak penguasaan negara yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada instansi pemerintah atau badan tertentu untuk dikelola.

Hak ini diatur dalam berbagai regulasi agraria, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan pengaturan teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah.

Namun secara prinsip, penerbitan HPL seharusnya dilakukan terhadap tanah negara yang bebas dari sengketa dan penguasaan pihak lain.

Petani di Tengah Rencana Kawasan Industri

Persoalan semakin kompleks karena di dalam kawasan yang kini diklaim sebagai aset pemerintah daerah itu terdapat sekitar 100 kepala keluarga petani yang telah menggarap lahan sejak sekitar tahun 1998. Total luas lahan yang mereka kelola diperkirakan mencapai sekitar 200 hektare.

Keberadaan masyarakat penggarap ini menjadi dimensi sosial yang tidak bisa diabaikan. Dalam praktik agraria di Indonesia, penguasaan tanah secara terus-menerus oleh masyarakat dapat menjadi dasar klaim sosial yang kuat, meskipun belum selalu memiliki sertifikat formal.

Inilah mungkin yang membuat rapat koordinasi pada awal Maret 2026 lalu menyoroti pentingnya mitigasi dampak sosial sebelum pengembangan kawasan industri dilakukan.

Persoalan Spasial: Pergeseran Koordinat Lahan

Selain masalah rantai administrasi hak atas tanah, muncul pula pertanyaan mengenai identitas objek tanah itu sendiri. Dokumen awal berupa MoU tahun 2006 antara pemerintah daerah dan PT INCO memuat peta lokasi lahan kompensasi.

Namun peta tersebut berbeda dengan peta yang tercantum dalam sertifikat berikutnya. Bahkan terdapat pengakuan adanya kemungkinan pergeseran sekitar dua hektare antara peta lama dan peta terbaru. Dalam hukum pertanahan, identitas objek—termasuk batas dan koordinat—merupakan unsur fundamental. Jika koordinat berubah, maka secara teoritis objek tanah juga berubah.

Karena itu muncul lagi pertanyaan penting. Apakah perubahan tersebut merupakan revisi teknis yang sah, atau justru relokasi yang tidak pernah diumumkan secara terbuka?

Tanpa audit geospasial independen, persoalan ini tetap menjadi titik kabur dalam keseluruhan konstruksi hukum lahan tersebut.

Penyewaan HPL kepada Investor

Tahap terakhir dalam rantai administrasi ini terjadi pada September 2025, ketika Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menandatangani perjanjian pemanfaatan HPL dengan IHIP untuk jangka waktu 50 tahun. Nilai sewa untuk lima tahun pertama disebut mencapai sekitar Rp4,445 miliar.

Transaksi ini menimbulkan sejumlah pertanyaan lain dalam tata kelola aset daerah, antara lain:

- Apakah penyewaan aset strategis tersebut telah memperoleh persetujuan DPRD sebagaimana diatur dalam regulasi pengelolaan barang milik daerah,
- Apakah status tanah telah benar-benar *clear and clean*, baik secara administrasi maupun secara sosial, dan
- Bagaimana jika di kemudian hari rantai hak atas tanah itu diuji dan dinyatakan bermasalah.

Bagi investor, ketidakpastian hukum seperti ini juga bukan perkara kecil. Sengketa agraria sering kali menjadi faktor yang mempengaruhi keberlanjutan investasi jangka panjang.

Dalam pernyataan resminya, Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu Timur menegaskan komitmen untuk mendukung proyek strategis nasional dengan tetap mengedepankan tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hak masyarakat.

Pernyataan itu penting. Namun bagi banyak pihak, pertanyaan yang lebih mendasar masih belum terjawab, yaitu apakah pemerintah akan melakukan audit hukum menyeluruh terhadap rantai hak lahan tersebut, atau hanya fokus pada penanganan dampak sosial yang muncul di lapangan?

Sebab dalam doktrin hukum agraria, legalitas suatu hak tidak hanya bergantung pada keputusan terakhir yang diterbitkan, tetapi pada keabsahan seluruh rantai administrasi sebelumnya.

Pertanyaan yang Belum Terjawab

Dari MoU tahun 2006, sertifikat Hak Pakai tahun 2007, hibah daerah tahun 2022, penerbitan HPL tahun 2024, hingga perjanjian pemanfaatan dengan investor

tahun 2025—semuanya terhubung dalam satu garis administrasi yang sama.

Selama belum ada audit hukum dan audit geospasial yang independen, status lahan hampir 395 hektare di Desa Harapan itu akan tetap berdiri di atas pertanyaan-pertanyaan yang belum sepenuhnya terjawab.

Pertanyaannya kini adalah, apakah tanah yang kini dimiliki Pemkab Luwu Timur dan dipersewakan kepada PT IHIP benar-benar telah melalui proses hukum yang transparan, sah, dan adil bagi semua pihak yang terdampak? Jika belum, maka ini adalah sebuah potensi masalah hukum serius! (*)