

Pemkab Luwu Timur Abai Memastikan Legalitas Lahan Kawasan Industri yang Disewakan ke PT IHIP

SM Network - SULSEL.WARTAWAN.ORG

Mar 20, 2026 - 15:48



Potret kantor Bupati Luwu Timur (Foto: IST)

Rantai panjang penguasaan lahan yang belum sepenuhnya teruji, di tengah keputusan pemanfaatan aset publik jangka panjang

LUWU TIMUR - Pemerintah Kabupaten Luwu Timur mengambil langkah strategis ketika memutuskan menyewakan lahan seluas 395 hektare di Desa Harapan, Kecamatan Malili, kepada PT Indonesia Huali Industrial Park (IHIP) untuk jangka waktu 50 tahun.

Kebijakan ini diposisikan sebagai bagian dari upaya mendorong investasi dan mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah melalui pengembangan kawasan industri.

Namun di balik kebijakan tersebut, muncul pertanyaan mendasar yang belum sepenuhnya terjawab:

apakah pemerintah daerah telah memastikan legalitas lahan yang menjadi objek perjanjian tersebut secara utuh dan menyeluruh?

Asal-usul Lahan dan Perubahan Fungsi

Lahan yang kini dikelola sebagai kawasan industri itu memiliki riwayat yang tidak sederhana. Ia berawal dari kesepakatan tahun 2006 antara Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dan PT Vale Indonesia Tbk (saat itu PT INCO), terkait kewajiban 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 ekologis.

Namun pada 2007, lahan tersebut disertifikatkan sebagai Hak Pakai atas nama perusahaan. Perubahan ini menandai pergeseran dari rezim kehutanan ke rezim agraria.

Perubahan fungsi tersebut semestinya menjadi titik evaluasi penting bagi pemerintah daerah, terutama untuk memastikan bahwa seluruh proses telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Indikasi Ketidaksesuaian Objek Lahan

Selain persoalan asal-usul, terdapat pula indikasi ketidaksesuaian pada aspek spasial. Peta lokasi dalam dokumen awal tidak sepenuhnya identik dengan peta dalam sertifikat-sertifikat berikutnya. Bahkan terdapat pengakuan adanya kemungkinan pergeseran titik koordinat.

Dalam hukum pertanahan, kejelasan objek merupakan unsur esensial. Perbedaan koordinat dapat berimplikasi pada perbedaan objek hukum.

Dalam konteks ini, langkah verifikasi melalui audit geospasial independen menjadi penting untuk memastikan bahwa lahan yang dikelola benar-benar sesuai dengan dokumen awal.

Hingga saat ini, belum terdapat informasi terbuka bahwa verifikasi semacam itu telah dilakukan secara menyeluruh sebelum lahan ditetapkan sebagai aset daerah.

Penerimaan Hibah dan Konstruksi Alas Hak

Pada 2022, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur menerima hibah atas lahan tersebut dari PT Vale Indonesia Tbk melalui Naskah Perjanjian Hibah Daerah (NPHD).

Namun dalam perspektif hukum agraria, terdapat pertanyaan mengenai konstruksi alas hak hibah tersebut. Hak Pakai, yang menjadi dasar penguasaan sebelumnya, bukanlah hak kepemilikan penuh yang lazim dijadikan objek hibah.

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

Apabila tahapan tersebut tidak dilalui, maka terdapat potensi kelemahan dalam konstruksi hukum hibah yang diterima oleh pemerintah daerah.

Sebagai penerima hibah, pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk melakukan uji tuntas (*due diligence*) terhadap keabsahan alas hak sebelum mencatatnya sebagai aset.

Penetapan sebagai Aset Daerah dan Penerbitan HPL

Setelah menerima hibah, pemerintah daerah mencatat lahan tersebut sebagai Barang Milik Daerah (BMD), menetapkannya sebagai kawasan industri, dan pada 2024 memperoleh Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Penerbitan HPL memberikan legitimasi administratif atas penguasaan lahan oleh pemerintah daerah.

Namun dalam hukum administrasi, keabsahan suatu keputusan tidak hanya ditentukan oleh prosedur terakhir, tetapi juga oleh keabsahan seluruh rangkaian proses sebelumnya.

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

Pemanfaatan Aset dan Kewajiban Tata Kelola

Pada 2025, pemerintah daerah melanjutkan kebijakan tersebut dengan menyewakan lahan kepada PT Indonesia Huali Industrial Park selama 50 tahun.

Dalam konteks pengelolaan barang milik daerah, pemanfaatan aset strategis harus memenuhi sejumlah prinsip, antara lain kepastian hukum atas objek, transparansi proses, akuntabilitas pengambilan keputusan, serta kepatuhan terhadap mekanisme persetujuan, termasuk keterlibatan DPRD jika dipersyaratkan.

Pertanyaan yang muncul adalah apakah seluruh prinsip tersebut telah dipenuhi secara komprehensif sebelum perjanjian ditandatangani. Jika tidak, maka

kebijakan tersebut berpotensi menimbulkan risiko administratif maupun hukum di kemudian hari.

Risiko Hukum dan Tanggung Jawab Pemerintah Daerah

Sebagai pemegang HPL sekaligus pihak yang melakukan perjanjian pemanfaatan, Pemerintah Kabupaten Luwu Timur berada pada posisi sentral dalam keseluruhan proses ini.

Setiap potensi permasalahan dalam rantai legalitas lahan dapat berdampak langsung pada pemerintah daerah, baik dalam bentuk sengketa pertanahan, koreksi administrasi oleh otoritas, maupun potensi kerugian keuangan daerah.

Selain itu, ketidakpastian hukum juga berpotensi memengaruhi keberlanjutan investasi yang sedang dibangun di kawasan tersebut.

Dalam situasi ini, langkah yang paling mendasar adalah memastikan adanya verifikasi yang independen dan komprehensif, baik dari aspek hukum maupun geospasial.

Audit semacam ini tidak hanya penting untuk menjawab keraguan publik, tetapi juga untuk memberikan kepastian bagi seluruh pihak yang terlibat, termasuk investor dan masyarakat.

Penutup

Kebijakan pemanfaatan lahan untuk kawasan industri merupakan langkah strategis yang dapat memberikan dampak signifikan bagi pembangunan daerah.

Namun, keberhasilan kebijakan tersebut sangat bergantung pada fondasi yang menopangnya—yakni kepastian hukum atas lahan yang digunakan.

Dalam kasus ini, berbagai pertanyaan yang belum terjawab menunjukkan bahwa proses verifikasi dan kehati-hatian belum sepenuhnya optimal.

Pemerintah Kabupaten Luwu Timur dituntut untuk memastikan bahwa setiap keputusan pengelolaan aset publik tidak hanya sah secara administratif, tetapi juga kuat secara hukum dan dapat dipertanggungjawabkan dalam jangka panjang. (*)