

PERGESERAN TITIK KOORDINAT

LAHAN KOMPENSASI PLTA KAREBBE

Perspektif Identitas Objek dan Kepastian Hukum

Salah satu hal mendasar yang jadi akar masalah pada lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe yang berlokasi di Desa Harapan, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur adalah indikasi perubahan titik koordinat lahan, antara yang ditunjukkan di dokumen MoU antara PT INCO dan Pemkab Luwu Timur tahun 2006 dengan peta pada dokumen sertifikat Hak Pakai PT Vale tahun 2007 dan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Pemkab Luwu Timur tahun 2024.



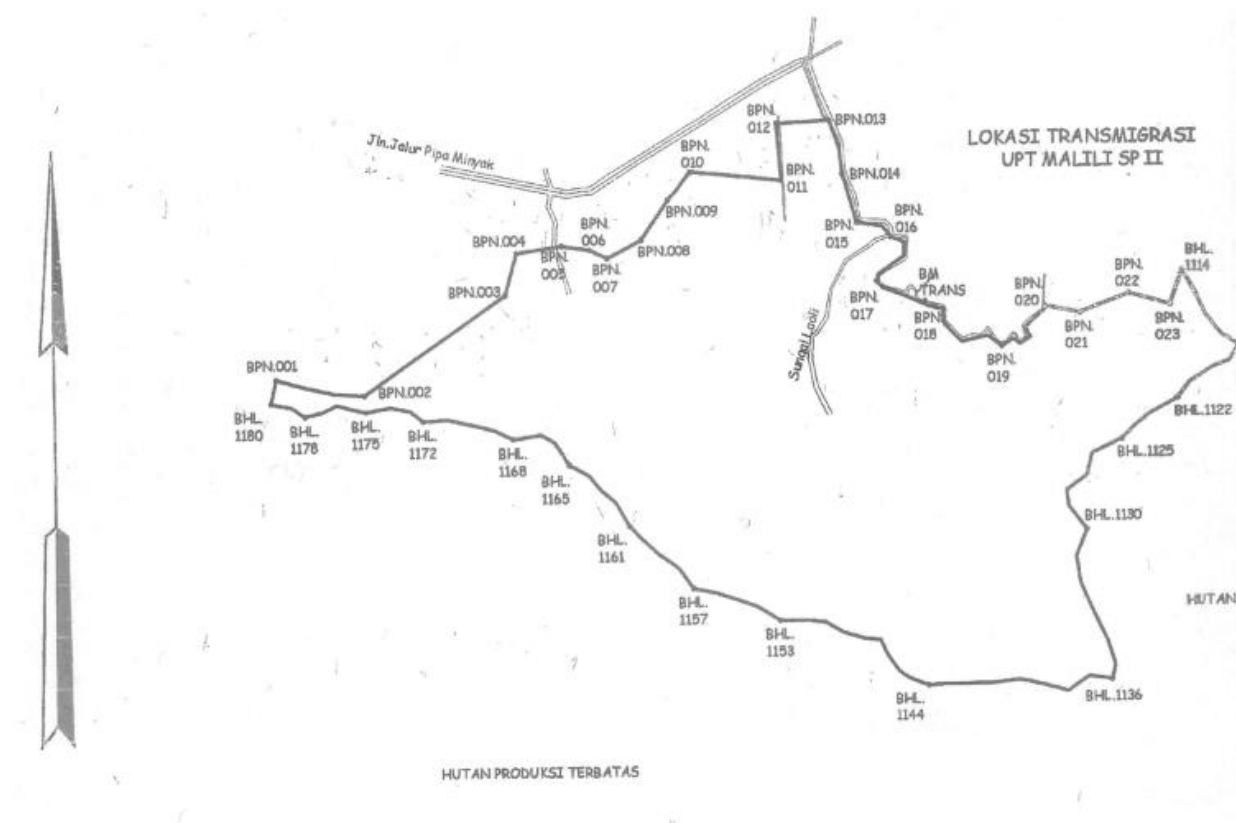
Gambar 1: Peta Lahan Kompensasi (warna orange) berdasarkan lampiran dokumen MoU PT INCO – Pemkab Luwu Timur tahun 2006.

1. Posisi Faktual Persoalan

Dokumen **MoU tahun 2006** antara Pemkab Luwu Timur dan PT INCO (kini PT Vale Indonesia Tbk) memuat peta lokasi lahan kompensasi pembangunan PLTA Karebbe.

Namun dalam Sertifikat Hak Pakai PT Vale tahun 2007 maupun Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pemkab Luwu Timur tahun 2024, terdapat **perbedaan bentuk dan batas bidang tanah**, bahkan pada suatu kesempatan Sekda Luwu Timur Ramadhan Pirade mengakui adanya kemungkinan pergeseran sekitar ± 2 hektare.

Dalam hukum pertanahan, **identitas objek tanah adalah unsur esensial**. Tanpa kepastian objek, hak atas tanah kehilangan dasar legitimasi.



Gambar 2: Peta Lahan Kompensasi berdasarkan Sertifikat Hak Pakai PT INCO tahun 2007

2. Kerangka Hukum: Identitas Objek sebagai Syarat Mutlak

a. Prinsip Kepastian Hukum dalam UUPA

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan menjamin **kepastian hukum**.

Kepastian hukum meliputi:

- Kepastian subjek (pemegang hak)
- Kepastian objek (letak, batas, luas)
- Kepastian jenis hak

Jika objek berubah (karena koordinat berubah), maka secara teoritis **yang berubah bukan hanya gambar, tetapi hak itu sendiri.**

b. Kewajiban Pengukuran dan Pemetaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa:

- Setiap bidang tanah harus diukur dan dipetakan.
- Data fisik (letak, batas, luas) harus sesuai dengan keadaan sebenarnya.
- Pengukuran harus menghasilkan peta bidang tanah yang akurat secara geospasial.

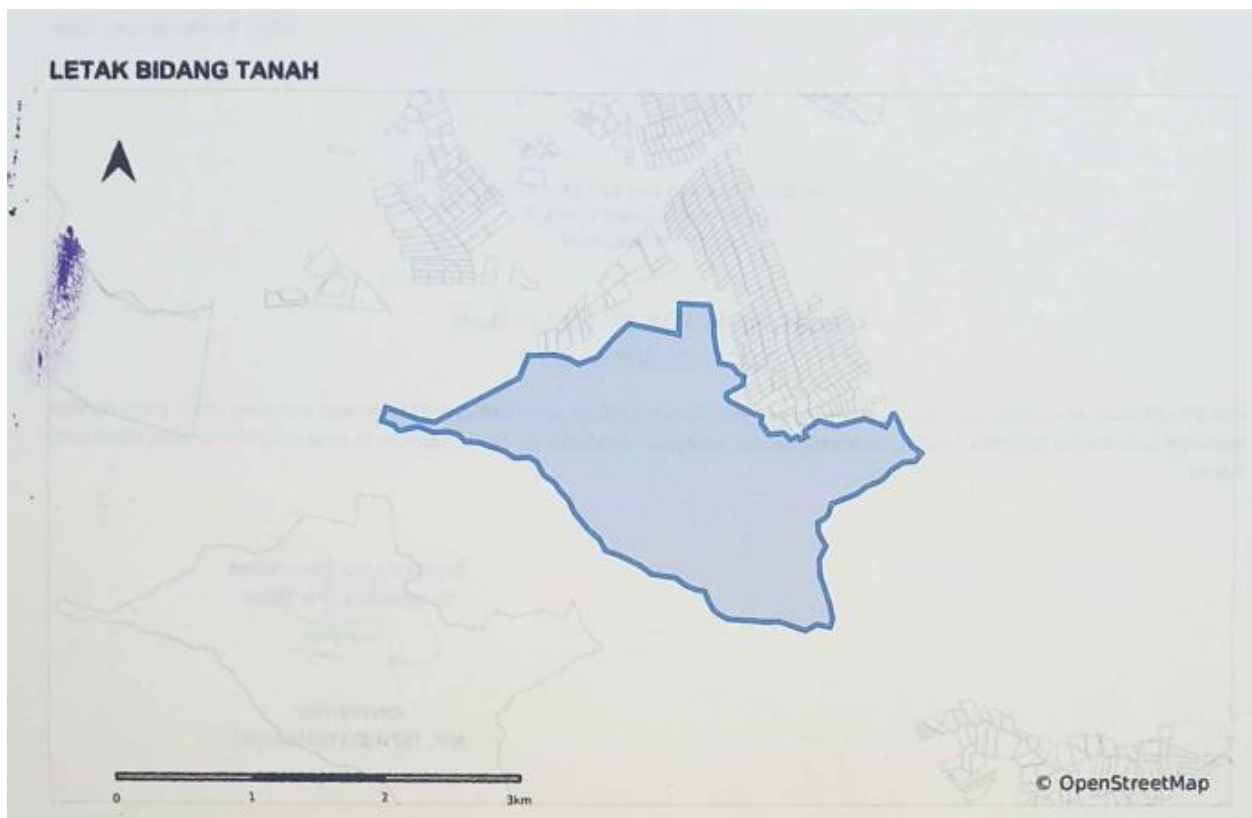
Pasal 17–19 PP 24/1997 menekankan bahwa perubahan data fisik wajib dicatat dan diumumkan.

Artinya:

Jika memang terjadi revisi teknis atau koreksi koordinat, harus ada:

1. Berita acara pengukuran ulang
2. Peta hasil ukur terbaru
3. Persetujuan para pihak
4. Publikasi atau pengumuman sesuai prosedur

Tanpa itu, perubahan koordinat berpotensi menjadi cacat administratif.



Gambar 3: Peta Lahan Kompensasi menurut sertifikat HPL oleh Pemkab Luwu Timur tahun 2024.

c. Prinsip Publisitas dan Transparansi

Sistem pertanahan Indonesia menganut **asas publisitas** dimana data pertanahan harus terbuka untuk diuji.

Jika relokasi atau pergeseran dilakukan tanpa:

- Pengumuman kepada publik
- Verifikasi spasial independen
- Koreksi administrasi resmi

maka potensi pelanggaran asas kehati-hatian (*prudential principle*) muncul.

3. Analisis: Tiga Kemungkinan Hukum

Secara yuridis, terdapat tiga kemungkinan skenario:

(1) Revisi Teknis Sah (Clerical/Measurement Error)

Jika terjadi kesalahan pengukuran awal (common technical error), maka koreksi diperbolehkan. Namun syaratnya:

- Ada dokumen koreksi resmi
- Ada rekam jejak administrasi
- Tidak mengubah substansi hak

Jika luas berubah signifikan atau bentuk berubah drastis, maka sulit dikategorikan sekadar koreksi teknis.

(2) Relokasi Objek Tanpa Prosedur

Jika koordinat berubah karena lokasi lahan digeser dari titik awal MoU, maka secara hukum:

→ Objek dalam sertifikat bukan lagi objek dalam MoU.

Konsekuensinya:

- MoU kehilangan relevansi terhadap objek baru
- Rantai hak berikutnya lahir dari objek yang berbeda
- Timbul potensi cacat dasar (original defect)

(3) Tumpang Tindih atau Perluasan Diam-Diam

Jika pergeseran menyebabkan:

- Penambahan luas
- Masuknya lahan masyarakat

- Perubahan batas alami (sungai, jalan, kawasan hutan)

maka potensi sengketa agraria terbuka.

Dalam praktik peradilan tata usaha negara, perubahan objek tanpa prosedur bisa digugat sebagai **cacat kewenangan atau cacat prosedur administratif**.

4. Teori Rantai Keabsahan dalam Perspektif Hukum Administrasi

Dalam doktrin hukum administrasi berlaku asas:

Keabsahan suatu keputusan administratif bergantung pada keabsahan proses sebelumnya.

Jika identitas objek dalam MoU 2006 berbeda dengan objek Sertifikat Hak Pakai 2007, maka:

- Hak Pakai bisa dipersoalkan
- Hibah 2022 menjadi turunan dari objek yang tidak identik
- HPL 2024 berpotensi terkontaminasi cacat asal

Ini dikenal dalam teori sebagai **derivative defect** (cacat turunan).

5. Implikasi Hukum Jika Pergeseran Tidak Sah

Apabila terbukti tidak ada audit spasial dan perubahan tidak prosedural, maka implikasinya:

1. **Risiko Pembatalan Sertifikat**
Berdasarkan PP 24/1997, sertifikat dapat dibatalkan jika terbukti cacat administratif.
2. **Potensi Gugatan PTUN**
Pihak yang dirugikan dapat menggugat keputusan administrasi pertanahan.
3. **Risiko Investasi**
Investor (misalnya PT Indonesia Huali Industrial Park) berpotensi menghadapi ketidakpastian hukum jangka panjang.
4. **Audit BPK dan APH**
Jika ada kerugian negara akibat perubahan objek, dapat masuk ranah pemeriksaan keuangan atau bahkan pidana.

6. Kebutuhan Mendesak: Audit Geospasial Independen

Untuk memastikan legalitas:

- Overlay peta MoU 2006
- Overlay peta Sertifikat 2007
- Overlay peta HPL 2024
- Uji dengan citra satelit historis

Audit harus dilakukan oleh:

- Surveyor berlisensi independen
- Verifikasi Kementerian ATR/BPN
- Jika perlu, supervisi ahli geodesi

Tanpa audit ini, isu koordinat akan terus menjadi simpul keraguan legalitas.

Kesimpulan

Pergeseran titik koordinat bukan sekadar perbedaan teknis peta. Dalam hukum agraria Indonesia, perubahan koordinat berarti perubahan identitas objek. Dan perubahan identitas objek berarti perubahan hak. Jika tidak dapat dibuktikan bahwa pergeseran tersebut sah secara administratif, maka fondasi legalitas seluruh rantai hak (Hak Pakai – Hibah – HPL – Sewa) berpotensi rapuh.

PETA LAHAN KOMPENSASI TAHUN 2006



PETA LAHAN KOMPENSASI TAHUN 2025



Gambar 4: Perbandingan Peta Lahan Kompensasi tahun 2006 (dalam dokumen MoU INCO – Pemkab Lutim) dengan peta tahun 2025 di sertifikat Hak Pakai dan HPL.