



# Kawasan Ekonomi Khusus dan Potensi *Rent-Seeking*



Indonesia Corruption Watch  
2021

# Kawasan Ekonomi Khusus dan Potensi *Rent-Seeking*



Indonesia Corruption Watch  
2021



## Kawasan Ekonomi Khusus dan Potensi *Rent-Seeking*

**Penyusun:**  
Egi Primayogha  
Miftachul Choir

Indonesia Corruption Watch  
2021

## DAFTAR ISI

Sekilas Kawasan Ekonomi Khusus Indonesia

4

Kawasan Ekonomi Khusus di Negara Lain

5

Penyelenggaraan KEK di Indonesia

6

Keuntungan Bagi Pebisnis

13

1. Pembangunan Penyangga KEK
2. Akuisisi Lahan
3. Insentif fiskal
4. Insentif non-fiskal
5. Potensi Konflik Kepentingan dan Pembagian Jatah Elektoral
  - a. KEK Cikidang dan Bukit Algoritma
  - b. KEK Lido City

13

15

15

19

20

20

23

Kesimpulan

26

Rawan Praktik State Capture dan Bagi-Bagi Konsesi

26

KEK dalam UU Cipta Kerja:  
Memberi Keuntungan Bagi Pebisnis

26

Prinsip Akuntabilitas Publik Tetap Berlaku

26

# Sekilas Kawasan Ekonomi Khusus Indonesia

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) merupakan kebijakan yang lahir pada tahun 2009 melalui UU no 39 tahun 2009. Kebijakan tersebut mengatur sejumlah hal, seperti bentuk KEK, proses penetapan KEK, insentif bagi pengusaha, dan lain-lain. KEK sendiri dalam kebijakan tersebut diartikan sebagai kawasan yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.

Pada Oktober 2020, sejumlah ketentuan dalam UU tersebut diubah melalui UU no 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Peraturan turunan untuk mengatur pelaksanaan telah dikeluarkan, diantaranya PP no 1 tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus. Selang beberapa bulan pasca UU Cipta Kerja disahkan, PP itu dicabut dan digantikan dengan PP no 40 tahun 2021.

Hingga Februari 2021, dikutip dari situs resmi Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus Republik Indonesia, terdapat 11 KEK yang telah beroperasi dan 4 KEK yang dalam tahap pembangunan. Terdapat juga sejumlah area yang disebut-sebut akan mendapatkan status KEK diantaranya adalah KEK Lido City dan KEK Cikidang. Keduanya bertempat di Sukabumi, Jawa Barat. Lido City merupakan proyek yang dikelola oleh MNC Group dan KEK Cikidang dikelola oleh Kiniku Bintang Raya.

Dalam pelaksanaannya KEK sendiri tidak terlepas dari permasalahan. Pakar PBB untuk Hak Asasi Manusia menyebut kemungkinan terjadinya pelanggaran HAM dalam proyek pariwisata di Mandalika. Dalam pernyataan resminya, disebut bahwa penduduk setempat yang merupakan petani dan nelayan terusir. Rumah, ladang, sumber air mengalami perusakan karena Pemerintah Indonesia dan ITDC<sup>1</sup>. Temuan PBB lalu diamini oleh Komnas HAM<sup>2</sup>.

Catatan ini disusun oleh Indonesia Corruption Watch (ICW) untuk menyoroti kebijakan KEK dan potensi perburuan rente (rent-seeking) dalam prosesnya. Sejumlah ketentuan dalam produk hukum yang mengatur KEK cenderung memberi keuntungan bagi para pebisnis. Secara singkat dan khusus, kami akan turut mengulas KEK Cikidang dan KEK Lido City.

<sup>1</sup>CNN Indonesia, "PBB Soroti Kemungkinan Pelanggaran HAM Di Proyek Mandalika," April 5, 2021, <https://www.cnnindonesia.com/internasional/20210405180951-106-626246/pbb-soroti-kemungkinan-pelanggaran-ham-di-proyek-mandalika>

<sup>2</sup>CNN Indonesia, "Komnas HAM Setuju Ada Potensi Pelanggaran Proyek Mandalika," April 13, 2021, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210413191643-12-629473/komnas-ham-setuju-ada-potensi-pelanggaran-proyek-mandalika>



# Kawasan Ekonomi Khusus di Negara Lain

Secara konseptual sederhana, KEK adalah pemusatan kegiatan industri, ekspor, dan inovasi dalam satu wilayah. Sehingga, dalam konsep ini dikenal juga klasifikasi lain seperti area bebas dan kawasan ekspor khusus. Menurut Zhihua Zheng, KEK memiliki karakteristik utama yang membedakannya dengan zonasi lain, diantaranya adalah 1) terletak di lokasi yang terpisah dengan wilayah lain secara geografis, 2) bertujuan untuk efisiensi penggunaan anggaran negara yang terbatas, 3) memfasilitasi aglomerasi industri tertentu dan 4) memfasilitasi pengembangan tenaga kerja<sup>3</sup>.

Dalam kacamata *developmentalist*, KEK dikatakan dapat berperan sebagai transisi menuju liberalisasi pasar dan industrialisasi.<sup>4</sup> Secara praktis, pemerintahan yang menerapkan KEK akan mendapatkan manfaat diantaranya pembukaan lapangan kerja dalam jumlah besar, peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan pengembangan teknologi. Kesuksesan KEK di Tiongkok, Afrika Utara, dan Eropa menjadi contoh keberhasilan bagaimana pemusatan industri berdampak positif pada pembangunan negara.

Penelitian yang dilakukan di Kamboja menemukan perusahaan yang berada di KEK memiliki produk yang kompetitif di pasar internasional, akuisi teknologi dengan lisensi internasional dan diuntungkan dengan pasar tenaga kerja yang murah.<sup>4</sup> Sementara itu, hasil penelitian di India, Bangladesh dan Sri Lanka menemukan aglomerasi industri tercapai akibat pembangunan infrastruktur yang telah memenuhi kebutuhan, lokasi yang berdekatan dengan bahan baku serta pemotngan birokrasi pemerintah.<sup>6</sup>

Berkaca dari pengalaman negara lain, penyelenggaraan KEK juga dapat mengundang potensi terjadinya praktik korupsi dan *rent-seeking* serta pemborosan anggaran negara. Di Tanzania, pemerintah setempat mengalami kerugian karena harus mengalokasikan biaya yang besar untuk insentif dan KEK gagal mencapai target akibat tidak tersedianya infrastruktur.<sup>7</sup> Di Rusia pada dekade 1990, insentif yang diberikan kepada pelaku usaha justru dijadikan ajang *rent-seeking*.<sup>8</sup> Dari pengalaman tersebut, beberapa model KEK menemukan adanya prakondisi yang dibutuhkan untuk menunjang kesuksesan KEK, diantaranya adalah tersedianya sarana dan prasarana di kawasan penyangga, lokasi yang berdekatan dengan pelabuhan internasional, insentif fiskal dan non-fiskal, dan dukungan penuh dari pemerintah pusat.

<sup>3</sup>Zhihua Zheng, "Special Economic Zones:Lessons from the Global Experience," Private Enterprise Development in Low Income Countries, no. 1 (2019).

<sup>4</sup>Koichi Hamada, "An Economic Analysis of the Duty-Free Zone," Journal of International Economics 3, no. 4 (1974): pp. 225-241.

<sup>5</sup>*Ibid*, Warr and Menon

<sup>6</sup>Aradhna Aggarwal, "Special Economic Zones in South Asia: Industrial Islands or Vehicles for Diversification?," World Bank Working Paper, 2008.

<sup>7</sup>Abel Kinyondo, Carol Newman, and Finn Tarp, "The Role And Effectiveness Of Special Economic Zone In Tanzania," WIDER Working Paper, November 2016.

<sup>8</sup>Karita Tuominen and Eero Laminin, "Russian Special Economic Zones," Pan-European Institution, no. 18 (2018).

# Penyelenggaraan KEK di Indonesia



Pasca diubah melalui UU Cipta Kerja, dalam peraturan teknisnya yaitu PP No. 40 tahun 2021 disebutkan kegiatan usaha KEK antara lain:



Produksi & pengolahan



Logistik & distribusi



Riset, ekonomi digital, dan pengembangan teknologi



Pariwisata



Pengembangan energi



Pendidikan



Kesehatan



Olahraga



Jasa keuangan



Industri kreatif



Pembangunan & pengelolaan KEK



Penyediaan infrastruktur KEK



Ekonomi lain

Jumlah kegiatan ini dapat berkurang atau bertambah sewaktu-waktu atas kesepakatan Dewan Nasional melalui konsultasi dengan kementerian terkait.

Dalam penyelenggaraannya, terdapat beberapa kelembagaan di KEK diantaranya adalah Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha, Dewan Nasional, Sekretaris Jenderal Dewan Nasional, Dewan Kawasan, dan Administrator. Berikut adalah penjelasan masing-masing lembaga beserta tugas, wewenang, dan haknya berdasarkan PP No. 40 tahun 2021:



Lembaga



Kewajiban



Wewenang

Pemerintah  
Pusat

Presiden

- Mendukung pelaksanaan KEK; memberikan insentif, perlakuan khusus, penyediaan prasarana wilayah, keamanan lokasi KEK

- Menetapkan persetujuan lingkungan
- Menetapkan wilayah sebagai KEK

Pemerintah  
Daerah

Gubernur,  
Walikota/Bupati

- Memberikan dukungan berupa pembangunan sarana dan prasarana di luar KEK untuk menunjang pembangunan KEK

- Mengusulkan pembentukan KEK
- Menetapkan persetujuan lingkungan
- Memberikan persetujuan pengusulan KEK
- Menetapkan badan usaha pengelola KEK

Badan Usaha

- Melakukan pengelolaan dan pembangunan KEK (apabila sebagai pengusul)

- Mengusulkan pembentukan KEK

Dewan Nasional

Menteri  
Koordinator  
Perekonomian  
(ketua)

- Menetapkan strategi dan kebijakan umum pembentukan dan pengembangan KEK
- Membentuk administrator KEK
- Menetapkan standar pengelolaan di KEK
- Melakukan pengkajian atas usulan suatu wilayah untuk dijadikan KEK diperlukan badan usaha dan pelaku usaha
- Pelayan non perizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha dan Pelaku Usaha
- Pengawasan dan pengendalian pengoperasian KEK

- Meminta penjelasan Dewan Kawasan dan Administrator mengenai pelaksanaan kegiatan
- Meminta masukan dan/ atau bantuan instansi pemerintah, pemerintah daerah dan atau para ahli sesuai kebutuhan
- Memberikan arahan kepada Badan Usaha pengelola untuk perbaikan operasionalisasi KEK
- Memberi teguran kepada Badan Usaha KEK apabila terjadi penyimpangan



Lembaga



Kewajiban



Wewenang

Sekretaris  
Dewan Nasional

- Membantu pelaksanaan tugas Dewan Nasional

Dewan  
Kawasan

- Melaksanakan strategi dan kebijakan umum yang telah ditetapkan oleh Dewan Nasional dalam pembentukan dan pengembangan KEK
  - Membantu Dewan Nasional dalam mengawasi pelaksanaan tugas Administrator KEK
  - Menetapkan langkah strategis penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan KEK di wilayah kerjanya
  - Menyampaikan laporan pengelolaan KEK kepada Dewan Nasional
  - Menyampaikan laporan incidental dalam hal terdapat permasalahan strategis kepada Dewan Nasional
  - Melaksanakan tugas-tugas lain yang diminta oleh Ketua Dewan Nasional
- Propose the establishment of SEZ
  - Establish environmental approval
  - Giving approval for SEZ proposal
  - Establish a SEZ management business entity

Administrator

- Menyelenggarakan perizinan berusaha dan perizinan lainnya yang diperlukan badan usaha dan pelaku usaha
- Pelayan nonperizinan yang diperlukan oleh Badan Usaha dan Pelaku Usaha
- Pengawasan dan pengendalian pengoeprasian KEK
- Mendapatkan laporan atau penjelasan dari Badan Usaha dan/atau pelaku usaha
- Memberikan arahan kepada Badan Usaha pengelola untuk perbaikan operasionalisasi KEK
- Memberi teguran kepada Badan Usaha KEK apabila terjadi penyimpangan

Pembentukan KEK dapat diusulkan oleh badan usaha, pemerintah daerah, dewan kawasan KPBPB selama memenuhi tiga kriteria diantaranya sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan tidak berpotensi mengganggu kawasan lindung, memiliki batas yang jelas, dan lahan yang diusulkan menjadi KEK paling sedikit 50% dari yang direncanakan telah dikuasai sebagian atau seluruhnya. Untuk mengusulkan KEK, pihak pengaju perlu menyiapkan persyaratan berikut untuk diserahkan kepada Dewan Nasional:

- 1) Peta lokasi pengembangan serta luas area yang diusulkan terpisah dari pemukiman penduduk
- 2) Rencana tata ruang KEK yang diusulkan dilengkapi dengan aturan zonasi
- 3) Rencana dan sumber pembiayaan
- 4) Persetujuan lingkungan
- 5) Hasil studi kelayakan ekonomi dan finansial
- 6) Jangka waktu suatu KEK dan rencana strategis
- 7) Penguasaan lahan yang dikuasai paling sedikit 50% dari yang direncanakan

Khusus untuk pengusul badan usaha swasta, dibutuhkan dukungan tertulis yang berasal dari pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota. Selain pemerintah daerah dan pemerintah provinsi, perubahan dalam PP No. 40 tahun 2021 menyatakan pemerintah pusat dapat menetapkan suatu wilayah sebagai KEK dengan justifikasi perluasan dan peningkatan kesempatan kerja serta kebutuhan pertumbuhan ekonomi nasional dan wilayah. Khusus untuk pemerintah pusat, tidak dibutuhkan kelengkapan dokumen melainkan harus melakukan hal berikut:

- 1) Inventarisasi lahan negara yang dapat dimanfaatkan oleh Dewan Nasional sebagai lokasi KEK
- 2) Koordinasi dengan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota di lokasi rencana KEK
- 3) Menyusun rencana pengembangan KEK

Usulan akan dievaluasi oleh Sekretariat Jenderal Dewan Nasional dan dilakukan kajian selama 30 hari. Kajian tersebut kemudian akan diajukan dalam sidang Dewan Nasional dan apabila disepakati, akan direkomendasikan kepada presiden. Apabila presiden menyetujui, KEK akan ditetapkan melalui peraturan pemerintah.

Apabila sebuah kawasan telah ditetapkan sebagai KEK, pengelola memiliki waktu selama tiga tahun untuk memulai pembangunan. Adapun biaya pembangunan, pengembangan dan pemeliharaan bersumber dari pemerintah pusat/daerah, swasta, kerjasama antara pemerintah pusat, daerah, swasta, dan sumber lain yang sah sesuai dengan peraturan undang-undang.

Tahapan pembangunan KEK dimulai dari penetapan badan usaha. Apabila badan usaha swasta adalah pengusul KEK, maka perusahaan tersebut ditunjuk secara langsung sebagai pengelola. Badan usaha ini kemudian akan bertanggungjawab atas pemenuhan pendaan dan pembangunan wilayah KEK. Sementara apabila KEK diusulkan oleh pemerintah, akan ditunjuk badan usaha yang akan mengelola KEK. Setelah badan usaha pengelola ditunjuk, proses pembangunan KEK dan sarana diluar KEK dapat dimulai dilakukan. Evaluasi KEK dilakukan pada bulan ke-12, ke-24 dan ke-36 bulan. Dalam waktu 36 bulan, pengusul pembentukan KEK harus menyelesaikan pembangunan KEK untuk dinyatakan siap beroperasi.

Dua belas tahun sejak ditetapkannya UU KEK, pemerintah telah menetapkan 15 KEK. Namun, baru terdapat 11 KEK yang secara resmi telah beroperasi. KEK tersebut diantaranya:

No	KEK	Lokasi	Kegiatan Utama	Status	Pengelola
1	KEK Sei Mangkei	Kabupaten Simalungun, Sumatera Utara	Industri pengolahan kelapa sawit, karet, pariwisata, dan logistik	Beroperasi	PT Perkebunan Nusantara III (pengusul)  PT Unilever Indonesia (investor)
2	KEK Tanjung Lesung	Kabupaten Pandeglang, Banten	Pariwisata	Beroperasi	Jababeka Group
3	KEK Palu	Kota Palu, Sulawesi Tengah	Industri Logam Dasar, Logistik	Beroperasi	PT Palu Bangun Sulawesi Tengah
4	KEK Mandalika	Kabupaten Lombok Tengah, NTB	Pariwisata	Beroperasi	PT Indonesia Tourism Development Corporation
5	KEK Galang Batang	Kabupaten Bintan, Kepulauan Riau	Industri pengolahan bauksit, Logistik	Beroperasi	PT Bintang Alumina Indonesia
6	KEK Aru Lhokseumawe	Aceh Utara & Lhokseumawe, Aceh	Industri energi, petrokimia dan kimia, kelapa sawit, kayu, logistik	Beroperasi	PT Pertamina  PT Pupuk Iskandar Muda  PT Pelindo Perusahaan Daerah Pembangunan Aceh  PT Patriot Nusantara Aceh

No	KEK	Lokasi	Kegiatan Utama	Status	Pengelola
7	KEK Tanjung Kelayang	Kabupaten Belitung, Bangka Belitung	Pariwisata	Beroperasi	Banyu Sinergi Multikarya
8	KEK Bitung	Kota Bitung, Sumatera Utara	Industri pengolahan kelapa, pengolahan perikanan, logistik	Beroperasi	PT Membangun Sulut Hebat
9	KEK Morotai	Kabupaten Pulau Morotai, Maluku Utara	Industri pengolahan perikanan, pariwisata, logistik	Beroperasi	Jababeka Group
10	KEK Maloy Batuta Trans Kalimantan (MBTK)	Kabupaten Kutai Timur, Kalimantan Timur	Industri pengolahan kelapa sawit, industri energi, logistik	Beroperasi	Melati Bhakti Sakti
11	KEK Sorong	Sorong, Papua Barat	Industri pengolahan nikel, industri pengolahan kelapa sawit, industri hasi hutan & perkebunan, logistic	Beroperasi	PT Semen Gresik PT Henrison Inti Putra PT Bumi Sarana Utama (Kalla Group)
12	KEK Tanjung Api-Api	Kabupaten Banyuasin, Sumatera Selatan	Industri pengolahan kelapa sawit, industri pengolahan karet, industri petrokimia, logistik	Tahap Pembangunan	PT Tria Patria
13	KEK Singhasari	Kabupaten Malang, Jawa Timur	Pariwisata, pengembangan teknologi	Tahap Pembangunan	PT Pengembangan Pariwisata Indonesia PT Intelegensia Grahatama PT Cakrawala Mandala Nusantara

No	KEK	Lokasi	Kegiatan Utama	Status	Pengelola
14	KEK Kendal	Kabupaten Kendal, Jawa Tengah	Industri Tekstil dan Busana, Furnitur, makanan dan minuman, otomotif, elektronik, logistik	Beroperasi	Jababeka Group Sembcorp Development
15	KEK Likupang	Kabupaten Minahasa Utara, Sulawesi Utara	Pariwisata	Beroperasi	PT Pengesahan Pariwisata Indonesia  PT Minahana Permai Resort Development

**Daftar Kawasan Ekonomi Khusus per 11 Februari 2021**  
*Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus Republik Indonesia*



# Keuntungan Bagi Pebisnis

1

## Pembangunan Penyangga KEK

Lokasi KEK yang terpisah dari wilayah padat penduduk berimplikasi pada diperlukannya zona penyangga yang baik untuk memudahkan akses menuju KEK dan tersedianya fasilitas-fasilitas umum yang dibutuhkan. Pengalaman dari gagalnya KEK Mandalika, Tanjung Kelayang, dan Tanjung Lesung memperkuat bukti bahwa ketidaksiapan infrastruktur menentukan kelangsungan KEK. Untuk memenuhi kekurangan tersebut, pemerintah harus mengeluarkan anggaran yang besar, meskipun KEK tersebut ditetapkan melalui usulan dari badan usaha swasta.

Mandalika, Tanjung Kelayang, dan Tanjung Lesung adalah tiga KEK yang bergerak dibidang pariwisata dan masing-masing ditetapkan pada tahun 2014, 2016 dan 2012. Di tahun 2018, realisasi investasi Mandalika hanya mencapai Rp 428 miliar dari yang sebelumnya ditargetkan mencapai Rp 13,5 triliun.<sup>9</sup> Sementara itu, realisasi investasi di Tanjung Lesung hanya mencapai Rp 85,3 triliun dari yang ditargetkan Rp 22,2 triliun<sup>10</sup>.

Selain itu, selama tahun 2015 – 2018, peningkatan wisatawan Tanjung Lesung hanya mencapai 37,02%. Terdapat alasan yang sama realisasi investasi di tiga KEK tersebut tidak sesuai target dan belum mencapai target wisatawan yang diinginkan, diantaranya adalah permasalahan akuisi tanah, kurangnya infrastruktur dan buruknya manajemen KEK. Menurut salah satu investor di KEK Tanjung Lesung, disebutkan bahwa ketersediaan infrastruktur menuju Tanjung Lesung adalah penentu dari realisasi investasi<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Koran Tempo, "Kawasan Ekonomi Terseok-Seok," June 29, 2018, <https://kolom.tempo.co/read/1100247/kawasan-ekonomi-terseok-seok/full&view=ok>

<sup>10</sup> Ibid

<sup>11</sup> Ilham Hamudy and Said Rifky, "Tanjung Lesung Special Economic Zone: Expectation and Reality," Policy & Governance Review 5, no. 1 (2021): pp. 50-65.

Proyek Strategis nasional	Rencana KEK	Pengusul
 Jalan tol Trans Sumatera	Tanjung Api-Api	PT Sriwijaya Mandiri Sumsel
 Jalan tol Pandaan – Malang Jalan tol Pejagan – Malang Jalan tol Pemalang – Malang	Singhasari	PT Intelegensia Grahatama
 Jalan tol Pemalang – Batang – Kendal	Kendal	PT Kawasan Industri Kendal
 Pelabuhan Likupang	Likupang	PT Minahasa Permai Resort Development
 Jalan tol Ciawi – Sukabumi – Ciranjang – Padalarang Bandara Cikembar	Lido  Cikidang	MNC Group  PT Kiniku Bintang Raya
 PLTSA Sarbagita	Sanur	MNC Group

*Proyek Strategis Nasional dan kaitannya dengan KEK*

Berdasarkan PP No. 40 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus, tanggungjawab pengelolaan dan pembangunan infrastruktur di wilayah KEK dilakukan dan menjadi tanggungjawab pengusul yaitu Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, maupun swasta. Namun, berdasarkan Pasal 41 peraturan yang sama menyebutkan bahwa pembangunan sarana dan prasarana di luar KEK untuk menunjang pengembangan KEK menjadi tanggungjawab pemerintah daerah atau kementerian, meskipun KEK tersebut diusulkan oleh badan usaha swasta. Adapun infrastruktur yang dimaksud dapat berupa infrastruktur jalan, kereta api, pelabuhan laut, dan bandar udara. Sehingga, dapat disimpulkan bahwa terdapat anggaran negara yang dialokasikan untuk membantu pengembangan proyek strategis badan usaha swasta, apabila KEK tersebut tidak diusulkan oleh pemerintah.

Kewajiban pemerintah untuk membangun area penyangga KEK berimplikasi pada KEK masuk ke dalam Proyek Strategis Nasional, proyek yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk meningkatkan pertumbuhan dan pemertaan pembangunan. Hingga April 2021, terdapat 223 proyek PSN dan dengan total investasi sebesar Rp 4.183 triliun yang meliputi pembangunan jalan tol, kereta api, transportasi perkotaan, minyak & gas dan pelabuhan. Di Tanjung Lesung, PT Banten West Java – anak perusahaan Jababeka Group – yang merupakan pengelola KEK tidak pernah berencana membangun infrastruktur jalan menuju lokasi KEK, sehingga proyek pelabuhan dan jalan tol dikerjakan oleh pemerintah melalui proyek strategis nasional.<sup>12</sup> Hal yang sama juga terjadi Mandalika dan Tanjung Kelayang melalui agenda pemerintah dalam membangun bandara internasional, jalan tol, dan fasilitas perhotelan.

<sup>12</sup> *Ibid*

## Akuisisi Lahan

Masalah akuisisi lahan kerap ditemukan oleh investor dan badan usaha pengelola KEK. Campuran aparat negara kerap terjadi dalam permasalahan tersebut. Hal ini dapat dilihat diantaranya dalam KEK Mandalika. Hingga tahun 2020, akuisisi lahan di Mandalika baru mencapai 70% setelah enam tahun ditetapkan sebagai KEK. Dalam proses akuisisi lahan, pemerintah diduga melibatkan aparat keamanan untuk menggusur pemukiman warga, hingga Komnas HAM menyatakan pembangunan tersebut sebagai bentuk pelanggaran HAM.<sup>13</sup> Hal yang sama juga terjadi di KEK Bitung yang pembangunannya telah menggusur 500 kepala keluarga.<sup>14</sup>

Melalui UU No. 21 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang juga merevisi UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum memberikan kelaluasaan atas akuisi lahan untuk KEK. Dalam pasal 10, disebutkan bahwa Kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN dan BUMD sebagai bagian dari kepentingan umum. Implikasi dari masuknya KEK dalam kepentingan umum adalah akan semakin meningkatnya kasus penggusuran lahan demi pembangunan KEK, terlebih rekam jejak lahan KEK yang belum sepenuhnya diakuisi oleh pengelola.

Kemudahan selanjutnya terkait akuisi tanah juga terdapat pada revisi UU No. 39 tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus yang terdapat pada UU Cipta Kerja. Dalam UU Cipta Kerja, ditambahkan kriteria pengusulan KEK yaitu penguasaan lahan paling sedikit 50% dari yang direncanakan atau telah dikuasai sebagian atau seluruhnya. Keberadaan pasal ini menjadi insentif dan kepastian lebih bagi pengusaha untuk berinvestasi di KEK atau meningkatkan status usahanya menjadi KEK. Hal ini yang kemudian terjadi di Lido dan Cikidang yang sebelumnya masing-masing telah dimiliki oleh MNC Group dan PT Bintang Raya Loka Lestari. Sebagai catatan, kedua perusahaan ini tidak mengalami pemasukan yang cukup baik dikarenakan kurangnya infrastruktur ke daerah industri.

## Insentif fiskal

Fasilitas dan kemudahan selanjutnya yang dimiliki oleh pengusul, pengelola, dan pelaku usaha KEK adalah insentif pajak. Melalui UU Cipta Kerja, pemerintah pusat dan daerah diminta memberikan dukungan terhadap pelaksanaan KEK melalui fasilitas dan kemudahan diantaranya pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai atau pajak penjualan atas barang mewah, bea masuk dan PDRI dan bea cukai. Pemberian insentif ini ditunjukkan agar badan usaha pengelola mendapat kompensasi berupa pengurangan biaya atas investasinya di KEK.<sup>15</sup> Dalam studi yang dilakukan terhadap KEK Sei Mangkei, terbukti bahwa adanya kejelasan mengenai insentif menjadi daya tarik investor dan pengusul KEK.<sup>16</sup>

<sup>13</sup>Majalah Tempo, "Sengketa Lahan Dan Intimidasi Di Balik Pembangunan Sirkuit Mandalika," October 3, 2020, <https://majalah.tempo.co/read/hukum/161570/sengketa-lahan-dan-intimidasi-di-balik-pembangunan-sirkuit-mandalika>.

<sup>14</sup>Mongabay, "Program Pembangunan KEK Bitung Dinilai Abaikan Hak-Hak Masyarakat," March 7, 2016, <https://www.mongabay.co.id/2016/03/07/progam-pembangunan-kek-bitung-dinilai-abaikan-hak-hak-masyarakat>

<sup>15</sup>Susanne Frick, Andres Rodriguez Pose, and Michael Wong, "Toward Economically Dynamic Special Economic Zones in Emerging Countries," *Economic Geography* 95, no. 1 (2019): pp. 30-64.

<sup>16</sup>Reffoni Mastaria Tarigan, "The Role of Incentives in Indonesia Special Economic Zone (Case in Sei Mangkei, North Sumatera Province)," *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik* 6, no. 3 (2019).

Namun, dalam beberapa kasus ditemukan juga insentif pajak menjadi instrumen rent-seeking pengelola dan pengusul KEK.<sup>17</sup> Di KEK Tanjung Lesung, penerimaan pajak berkurang yang semula mencapai 34 miliar, yang sebelumnya ditargetkan mencapai 48 miliar.<sup>18</sup> Hal ini kemudian membuat Gubernur Provinsi Banten meminta pemerintah pusat untuk mencabut status KEK Tanjung Lesung<sup>19</sup>.

Bentuk-bentuk insentif yang diberikan kepada pengelola secara lebih lanjut dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 237/PMK.010/2020 tentang Perlakuan Perpajakan, Kepabean, dan Cukai pada Kawasan Ekonomi Khusus. Dalam aturan tersebut disebutkan bahwa badan usaha dan pelaku usaha di KEK mendapatkan fasilitas pengurangan pajak penghasilan hingga sebesar 100% untuk investor yang menanam modal minimal Rp 100 miliar. Jumlah tersebut menurun drastis dari PMK tahun 2015 yang hanya menetapkan pengurangan sebesar 20-100% dengan batas minimal investasi sebesar Rp 1 triliun. Pengurangan pajak ini akan berdurasi selama 10 – 20 tahun bergantung pada besaran investasi dan akan diberikan pengurangan sebesar 50% selama dua tahun pajak setelahnya.

Selain itu, badan usaha pengelola dan pelaku usaha juga diberikan kompensasi ganti rugi selama 10 tahun. Pada peraturan sebelumnya, kompensasi diberikan bervariasi antara 5 – 10 tahun. Untuk mendapatkan fasilitas ini, badan usaha dan pelaku usaha harus melakukan penanaman modal sebesar Rp 100 miliar dan memiliki komitmen untuk memenuhi investasi tersebut dalam jangka waktu empat tahun.

Terkait pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, pengelola dan pelaku KEK mendapatkan fasilitas tidak dipungut pajak atas impor barang kena pajak tertentu, pemanfaatan barang kena pajak tidak berwujud, penyerahan barang kena pajak tertentu ke KEK oleh pengusaha dari TLDDP dan penyerahan barang kena pajak tidak berwujud dan/atau kena pajak tertentu ke KEK. Barang-barang yang dimaksud dalam ketentuan tersebut meliputi barang modal seperti tanah, bangunan, peralatan mesin, dan bahan baku untuk manufaktur atau logistic.

Terkait kepabeanan, dalam pasal 36 ayat (2) dinyatakan bahwa sebagian atau seluruh wilayah KEK dapat ditetapkan sebagai kawasan pabean. Untuk mendapatkan status tersebut, badan usaha harus memberikan pengajuan kepada administrator dan memenuhi kriteria antara lain terdapat kegiatan lalu lintas barang ekspor maupun impor, serta kawasan memiliki batas-batas yang jelas dan terdapat pintu masuk yang ditentukan untuk kegiatan lalu lintas barang. Apabila disetujui, badan usaha pengelola akan ditetapkan sebagai pengelola Kawasan Pabean.

Demi melakukan pengembangan KEK, badan usaha pengelola KEK akan diberikan fasilitas dan kemudahan kepabeanan diantaranya dibebaskan dari bea masuk dan tidak dipungut PDRI, tidak dipungut pajak pertambahan nilai atau pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah untuk barang yang berasal dari KEK lain, TPB dan kawasan bebas. Selain itu, pasal 56 juga menyatakan bahwa KEK dapat diberikan fasilitas pelayanan kepabeanan sendiri meliputi pelekatan atau pelepasan tanda pengaman, pelayanan pemuatan barang, pelayanan pengeluaran barang dan pelayanan lainnya.

---

<sup>17</sup> André Rodriguez-Pose and Glaucio Arbix, "Strategies of Waste: Bidding Wars in the Brazilian Automobile Sector," *International Journal of Urban and Regional Research* 25, no. 1 (2001): pp. 134-154.

<sup>18</sup> Ilham Hamudy and Said Rifky, "Tanjung Lesung Special Economic Zone: Expectation and Reality," *Policy & Governance Review* 5, no. 1 (2021): pp. 50-65.

<sup>19</sup> *Ibid*

Selain itu, dalam PP No. 40 tahun 2021 juga disebutkan pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota diwajibkan memberi dukungan berupa keringanan pajak dan retribusi daerah. Pada pasal 100 aturan ini, bentuk pengurangan yang dimaksud adalah pengurangan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan pengurangan pajak bumi dan bangunan dalam rentang 50% - 100%. Ketentuan mengenai pengurangan pajak dan retribusi daerah ini akan ditetapkan melalui peraturan daerah.

Insentif	PMK No. 104/PMK.010/2016	MK No. 237/PMK.010/2020
Pajak penghasilan	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pengurangan Pph sebesar 20-100% selama 10-25 tahun untuk penanam modal lebih dari Rp 1 trilliun</li> <li>■ Pengurangan Pph sebesar 20-100% selama 5-15 tahun untuk penanam modal lebih dari Rp 500 miliar</li> <li>■ Pengurangan penghasilan neto sebesar 30% selama enam tahun Kompensasi kerugian 5-10 tahun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pengurangan pajak penghasilan 100% selama 10 tahun untuk penanam modal sebesar Rp 100 – 500 miliar; 15 tahun untuk Rp 500 miliar sampai Rp 1 trilliun; 20 tahun untuk paling sedikit satu trilliun</li> <li>■ Pengurangan penghasilan neto sebesar 30% dari jumlah penanaman modal selama enam tahun masing-masing sebesar 5% per tahun</li> <li>■ Kompensasi kerugian selama 10 tahun</li> <li>■ Pengadaan, penjualan, sewa tanah tidak dipungut pajak penghasilan</li> <li>■ Warga negara asing dikenakan fasilitas pajak penghasilan dari yang diperoleh selama empat tahun</li> </ul>
Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tidak dipungut pajak untuk impor</li> <li>■ Pemasukan dari tempat lain dalam pabean ke KEK tidak dipungut</li> <li>■ Pengeluaran dari KEK ke TLDDP tidak dipungut</li> <li>■ Transaksi antar pelaku di KEK tidak dipungut</li> <li>■ Transaksi dengan pelaku di KEK lain tidak dipungut</li> <li>■ Impor barang yang dilakukan oleh badan usaha diberikan fasilitas pembebasan bea masuk dan tidak masuk PDRI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tidak dipungut pajak untuk impor barang ke KEK</li> <li>■ Tidak dipungut untuk penyerahan barang kena pajak tertentu ke KEK oleh pengusaha dari TLDDP, Kawasan Bebas, atau TPB</li> <li>■ Tidak dipungut untuk barang kena pajak tidak berwujud dan/atau jasa kena pajak tertentu ke KEK oleh pengusaha dari TLDDP, Kawasan Bebas atau TPB</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Penyerahan barang kena pajak tidak berwujud dan/atau jasa kena pajak tertentu ke KEK oleh pengusaha dari TLDDP, Kawasan Bebas atau TPB</li> <li>■ Tidak dipungut atas penyerahan barang kena pajak tertentu antar badan usaha, antar pelaku atau antar badan usaha di KEK yang sama atau KEK lainnya</li> <li>■ Penyerahan barang kena pajak tidak berwujud dan/atau jasa kena pajak, antar badan usaha, antar pelaku usaha di KEK atau antar KEK lainnya, tidak termasuk jasa persewaan tanah dan/atau bangunan</li> </ul>
Bea cukai	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Impor barang yang dilakukan oleh badan usaha diberikan fasilitas pembebasan bea masuk dan tidak masuk PDRI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Seluruh kawasan KEK dapat ditetapkan sebagai Kawasan Pabean</li> <li>■ Pembebasan bea masuk dan tidak dipungut Pajak dalam Rangka Impor atas barang modal</li> <li>■ Pembebasan bea masuk untuk barang konsumsi</li> <li>■ Tidak dipungut pajak dalam rangka impor di KEK Pariwisata</li> <li>■ Penangguhan bea masuk dan tidak dipungut bea dalam rangka impor</li> <li>■ Bebas bea masuk untuk bahan baku 14 jenis usaha</li> </ul>
Pajak daerah (PP No. 2 tahun 2011 dan PP No. 40 tahun 2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rencana pemberian pembebasan atau keringanan pajak daerah dan retribusi daerah serta kemudahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pengurangan, keringanan, pembebasan pajak dan retribusi daerah berupa pengurangan bea dan pengurangan pajak bumi dan bangunan</li> </ul>

*Insentif Fiskal Bagi Pengusaha dalam KEK*

## Insentif non-fiskal

Selain insentif fiskal, pemerintah juga diwajibkan memberikan dukungan non-fiskal seperti kemudahan perizinan, akses terhadap tenaga kerja dan keamanan. Mengenai perizinan, persyaratan melampirkan hasil Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang sebelumnya tertera pada UU No. 39 tahun 2009 digantikan oleh persyaratan lingkungan yang berupa Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup atau upaya penanganan dampak terhadap lingkungan hidup yang ditimbulkan akibat rencana usaha dan kegiatan. Melalui Pasal 138, pengelola dan pelaku usaha KEK juga diberikan kemudahan pertanahan dan tata ruang yang meliputi pelaksanaan pengadaan tanah, pelayanan pertanahan dan prosedur khusus pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak atas tanah, serta fasilitasi dan koordinasi penataan ruang.

Insentif non-fiskal	PP No. 20 tahun 2021
 <p>Perizinan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Persetujuan lingkungan</li> <li>■ Tidak diberlakukan izin mendirikan bangunan</li> </ul>
 <p>Pertanahan &amp; tata ruang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Menggunakan skema tanah atas kepentingan umum dengan menggunakan APBD atau APBN</li> <li>■ Dibebankan HPL kepada KEK yang diusulkan oleh pemerintah</li> </ul>
 <p>Ketenagakerjaan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pada badan usaha yang memperoleh HGB atau hak pakai dapat diberikan 30 tahun sekaligus diperpanjang 20 tahun setelah beroperasi dan diperbaharui 30 tahun</li> <li>■ Dalam hal kepemilikan hunian, HGB atau hak pakai dapat diberikan 30 tahun sekaligus perpanjangan 20 tahun setelah hunian dinyatakan beroperasi dan dapat diperbaharui 30 tahun</li> </ul>
 <p>Lalu lintas barang</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pengesahan rencana tenaga kerja asing tidak berlaku bagi direksi atau komisaris dengan kepemilikan saham tertentu; tenaga kerja yang dibutuhkan pada jenis kegiatan produksi yang terhenti karena keadaan darurat, vokasi, perusahaan rintisan</li> <li>■ Belum ditentukan larangan impor barang ke KEK</li> </ul>

*Insentif Non-Fiskal Bagi Pengusaha dalam KEK*

Kemudahan perizinan juga diberikan kemudahan perizinan berusaha untuk kegiatan perindustrian, perdagangan, pelabuhan, keimigrasian untuk orang asing serta diberi fasilitas keamanan. Pada Pasal 151 PP Penyelenggaraan KEK, disebutkan bahwa badan usaha dan pelaku usaha tidak memerlukan persetujuan bangunan gedung sepanjang badan usaha telah menetapkan pedoman bangunan atau *estate regulation*.

## Potensi Konflik Kepentingan dan Pembagian Jatah Elektoral

Potensi konflik kepentingan dan pembagian jatah elektoral dapat terjadi dalam kebijakan KEK. Hal ini setidaknya dapat terlihat melalui wacana KEK Cikidang dan KEK Lido City.

### a. KEK Cikidang dan Bukit Algoritma

KEK Cikidang adalah proyek yang diinisiasi oleh PT Kiniku Bintang Raya. KEK Cikidang mencuat ketika pada 7 April 2021, PT Kiniku Bintang Raya mencanangkan sebuah proyek bernama Bukit Algoritma. PT Kiniku Bintang Raya merupakan perusahaan yang dibentuk melalui kerjasama operasional antara PT Kiniku Nusa Kreasi dan PT Bintang Raya Lokalestari.

Megaprojek Bukit Algoritma merupakan program pembangunan taman teknologi mengikuti model Silicon Valley di Amerika Serikat yang telah melahirkan ribuan inovasi teknologi dan informasi. Dalam rencana di awal, proyek ini akan diintegrasikan ke dalam skema KEK yang berlokasi di Desa Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat dan diprediksi akan membutuhkan biaya Rp 18 triliun yang akan bersumber dari investasi asing. Dibangun di atas lahan seluas 888 hektare yang dimiliki oleh PT Bintang Raya Lestari, proyek tersebut menggaet salah satu BUMN bidang konstruksi, yaitu PT Amarta Karya (Amka). Amka bertugas untuk membangun infrastruktur, pembangkit listrik, air bersih, dan sebagainya.

Kendati telah menyampaikan bahwa proyek Bukit Algoritma akan bertempat di KEK Cikidang, status KEK Cikidang belum mendapat kepastian. Pada 7 April 2021 ketika proyek itu dicanangkan, Desa Cikidang, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat belum mendapat status KEK. Hal itu diantaranya dikonfirmasi oleh Deputy Bidang Koordinasi Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Wahyu Utomo. Dalam keterangannya, Wahyu menyebut belum ada usulan mengenai pembentukan KEK Bukit Algoritma. Di Provinsi Jawa Barat, hanya satu KEK yang tengah diproses, yaitu Lido City<sup>20</sup>.

Status itu dipertegas oleh pernyataan Sekretaris Dewan Nasional KEK, Enoch Suharto Pranoto. Dikutip dari Koran Tempo, menurutnya PT Bintang Raya Lokalestari sempat mengusulkan status KEK dan lolos di tingkat pemerintah daerah pada tahun 2018. Akan tetapi pengajuan itu gugur saat dievaluasi oleh Sekretariat Dewan Nasional KEK karena alasan administratif<sup>21</sup>.

Desa Cikidang memang sejak lama telah diusulkan menjadi lokasi KEK. Usulan penetapan Desa Cikidang sebagai KEK telah dilakukan dari tahun 2017. Ketika itu Pemerintah Provinsi Jawa Barat mengusulkan enam daerah untuk dijadikan KEK, dan Desa Cikidang termasuk di antaranya. Awal 2019, Bupati Sukabumi Marwan Hamami menyatakan secara sepihak bahwa Presiden Jokowi telah menetapkan kecamatan Cikidang sebagai sebagai KEK di Sukabumi<sup>22</sup>. Pada tahun 2019, Gubernur Jawa Barat Ridwan Kamil menyatakan usulan KEK Pangandaran ditolak sehingga Cikidang menjadi lokasi prioritas.<sup>23</sup>

<sup>20</sup>André Rodríguez-Pose and Glauco Arbix, "Strategies of Waste: Bidding Wars in the Brazilian Automobile Sector," *International Journal of Urban and Regional Research* 25, no. 1 (2001): pp. 134-154.

<sup>21</sup>Tempo, "Area Bukit Algoritma Sempat Gagal Meraih Status KEK - Ekonomi Dan Bisnis," April 14, 2021, <https://koran.tempo.co/read/ekonomi-dan-bisnis/463859/area-bukit-algoritma-sempat-gagal-meraih-status-kek>.

<sup>22</sup>Okezone, "Presiden Jokowi Setujui Cikidang Jadi Kawasan Ekonomi Khusus : Okezone Economy," February 21, 2019, <https://economy.okezone.com/read/2019/02/21/320/2020969/presiden-jokowi-setujui-cikidang-jadi-kawasan-ekonomi-khusus>.

<sup>23</sup>Kompas.com, "Rencana KEK Pangandaran Mandek, Ini Strategi Pemprov Jabar," April 2, 2019, <https://regional.kompas.com/read/2019/04/02/18325301/rencana-kek-pangandaran-mandek-ini-strategi-pemprov-jabar>.

Wacana pembangunan KEK Cikidang untuk industri teknologi digital baru muncul pada Februari 2021 saat politisi PDIP Budiman Sudjatmiko mengumumkan rencana pembangunan Silicon Valley Indonesia di lahan milik PT Bintang Loka Karya Lestari<sup>24</sup>. Di bulan yang sama, Menteri Pariwisata Sandiaga Uno telah bertemu dengan Ridwan Kamil dan memastikan pembangunan KEK Cikidang, selain dari wacana KEK Lido di Kabupaten Bogor<sup>25</sup>.

Namun selama empat tahun wacana KEK Cikidang bergulir hingga MoU pembangunan Bukit Algoritma, masih belum ada Peraturan Pemerintah yang menetapkan Desa Cikidang sebagai KEK. Ridwan Kamil bahkan menanggapi wacana Bukit Algoritma dengan skeptis mengingat belum dipenuhinya indikator untuk mengikuti model Silicon Valley<sup>26</sup>. Hal ini kemudian menimbulkan pertanyaan mengenai pihak yang betul-betul berkepentingan dengan KEK Cikidang.

Adapun Desa Cikidang sebagai lokasi KEK sendiri berpotensi memunculkan sejumlah permasalahan. *Pertama*, Cikidang merupakan bagian dari area Taman Nasional Gunung Halimun (TNGHS) dan dihuni oleh satwa langka. Hal ini bertentangan dengan kriteria KEK menurut PP No. 40 tahun 2021 yang menyatakan wilayah KEK tidak boleh mengganggu kawasan taman lindung. Berdasarkan laporan TNGHS tahun 2006, wilayah ini telah mengalami kerusakan akibat kegiatan perusahaan tambang meskipun statusnya sebagai taman nasional. *Kedua*, akibat kerusakan ini, Cikidang menjadi daerah yang rawan terjadi bencana longsor, banjir, dan bencana alam seperti gempa bumi rawan terjadi.<sup>28</sup> *Ketiga*, wilayah ini belum memiliki sistem transportasi dan fasilitas umum seperti listrik, bahan bakar, pangan yang baik. Sehingga, dibutuhkan proyek-proyek penunjang untuk mensukseskan KEK Cikidang.

## Perusahaan di Balik Proyek Bukit Algoritma

ICW melakukan penelusuran terhadap perusahaan yang mengelola megaprojek Bukit Algoritma. Perusahaan yang menjadi pengelola diantaranya PT Kiniku Bintang Raya. Namun penelusuran melalui laman Ditjen AHU Kementerian Hukum dan HAM, perusahaan tersebut tidak ditemukan. Penelusuran lalu menemukan bahwa perusahaan tersebut merupakan bentuk kerjasama operasional antara PT Piniku Nusa kreasi dan PT Bintang Raya Lokalestari. Selain kedua perusahaan tersebut, ICW turut menelusuri susunan kepengurusan dari PT Amarta Karya.

<sup>24</sup>Rada Sukabumi, "Budiman&nbsp;Sudjatmiko Bakal Sulap Cikidang Sukabumi Seperti San Francisco, Ini Yang Akan Dilakukannya: Laman 2 Dari 5," February 15, 2021, <https://radarsukabumi.com/berita-utama/budiman-sudjatmiko-bakal-sulap-cikidang-sukabumi-seperti-san-francisco-ini-yang-akan-dilakukannya/2/>.

<sup>25</sup>IDX Channel, "Ridwan Kamil & Sandiaga Uno Siap Kawal Movieland Di KEK Lido," accessed April 15, 2021, <https://www.idxchannel.com/economics/ridwan-kamil-sandiaga-uno-siap-kawal-movieland-di-kek-lido>.

<sup>26</sup>CNN Indonesia, "Ridwan Kamil Harap Proyek Bukit Algoritma Tak Sekadar Gimik," April 13, 2021, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210413073442-20-629077/ridwan-kamil-harap-proyek-bukit-algoritma-tak-sekadar-gimik>.

<sup>27</sup>Windra Kurniawan et al., "Analisis Konflik Pemanfaatan Lahan Di Kawasan Taman Hutan Lindung Nasional Gunung Halimun Salak," *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam Dan Lingkungan* 3, no. 1 (July 2013): p. 24.

<sup>28</sup>Sukabumi Update, "Diapit Dua Sesar Aktif, BMKG Ingatkan Potensi Gempa Di Bukit Algoritma Sukabumi," accessed April 14, 2021, <https://sukabumiupdate.com/posts/84434/diapit-dua-sesar-aktif-bmkg-ingatkan-potensi-gempa-di-bukit-algoritma-sukabumi>.

## PT Kiniku Nusa Kreasi

PT Kiniku Nusa Kreasi menjalankan bisnisnya dalam beragam sektor, seperti pertanian tanaman, pertambangan batubara dan lignit, kegiatan jasa informasi, pemrograman, real estat, jasa dokter hewan, dan sebagainya. Berikut adalah susunan kepengurusan dan pemilik saham:

Nama	Jabatan	Kepemilikan Saham
Tedy Tri Tjahyono	Direktur	<b>47,5%</b>
Dani Firmansyah	Direktur	<b>15%</b>
Budiman Sudjatmiko	Direktur Utama	<b>27,5%</b>
Mariyanto	Komisaris	<b>10%</b>

*Susunan Kepengurusan dan Komposisi Kepemilikan Saham PT. Kiniku Nusa Kreasi, Ditjen AHU, 1 April 2021*

Budiman Sudjatmiko merupakan politisi PDIP dan mantan aktivis di era orde baru. Dia pernah menjabat sebagai anggota DPR RI 2014 – 2019 dan dikenal sebagai inisiator UU Desa yang disahkan pada tahun 2014. Budiman juga diketahui merupakan pendukung Joko Widodo dalam helatan Pemilihan Presiden tahun 2014 dan 2019. Saat ini dia menjabat sebagai komisaris independen PT Perkebunan Nusantara V (Persero).

## PT Bintang Raya Lokalestari

Berikut adalah susunan kepengurusan dan komposisi pemilik saham PT Bintang Raya Lokalestari.

Nama	Jabatan	Kepemilikan Saham
Budi Handoko	Komisaris Utama	<b>60%</b>
Dhanny	Direktur	<b>20%</b>
Lim Kioek Jin	Komisaris	<b>20%</b>

*Susunan Kepengurusan dan Komposisi Kepemilikan Saham PT. Bintang Raya Lokalestari, Ditjen AHU, 15 Agustus 2018*

Laporan Tirto.id menyebut Dhanny merupakan anak dari Budi Handoko. Budi Handoko diketahui merupakan pebisnis sawit yang memulai karirnya di Bengkulu pada tahun 1990-an. Budi pernah menggagas wisata berburu dengan mantan Kepala BIN AM Hendropriyono. Ia pernah diputus bersalah oleh PN Balikpapan atas tindak pidana merugikan negara sebesar Rp 3,2 miliar dalam kasus hukum pengadaan transportasi kapal Feri cepat di empat kabupaten di Kalimantan Timur. Setelah melakukan ekspansi bisnis sawit, dia mendirikan PT Bintangraya Lokalestari pada tahun 2018<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> <https://tirto.id/keluarga-pengusaha-sawit-dan-hobi-berburu-di-balik-bukit-algoritma-gcAx>

## ■ PT Amarta Karya

PT Amarta Karya adalah BUMN yang bergerak di bidang konstruksi. Berikut adalah susunan kepengurusan dan pemilik saham:

Nama	Jabatan	Kepemilikan Saham
Negara Republik Indonesia	-	<b>100%</b>
Ruspen Saragih	Komisaris	-
Ir. Royaldi Rosman	Direktur	-
Ahmad Zainuri	Komisaris Utama	-
Nikolas Agung Sr. St	Direktur Utama	-
Hidayat Wahyudi	Direktur	-

*Susunan Kepengurusan dan Komposisi Kepemilikan Saham PT. Amarta Karya, Ditjen AHU, 26 Oktober 2020*

PT Amarta Karya diketahui pernah menunggak hutang hingga Rp 2,4 miliar kepada perusahaan pengadaan baja PT Stahlindo Jaya. Amarta Karya memesan baja kepada PT Stahlindo Jaya untuk Proyek Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) IX di Kawasan Industri Wijayakusuma dengan nilai proyek Rp 7 miliar<sup>30</sup>.

### b. KEK Lido City

Lido City merupakan proyek yang dikelola oleh MNC Group. Proyek itu dibangun di atas lahan seluas 3.000 hektare dengan fasilitas taman bermain, hotel, resor, vila, perumahan, transit oriented development, lapangan golf, hingga kebun raya<sup>31</sup>.

Serupa dengan KEK Cikidang, hingga April 2021 Lido City belum ditetapkan secara resmi sebagai KEK. Usulan Lido City sebagai KEK dapat ditelusuri hingga tahun 2016 ketika PT MNC Land melalui anak perusahaannya, PT Lido Nirwana Parahyangan menandatangani MoU dengan Korea Agency for Infrastructure Technology Development (KAIA) dan PT Indako Finance & Development untuk melakukan pembangunan infrastruktur smart city dengan nilai investasi 900 miliar won untuk 160 proyek.<sup>32</sup> Selain dengan perusahaan asal Korea, PT MNC Land juga bekejasama dengan perusahaan asal Tiongkok, China Metallurgical Corporation Group dan mendapat pembiayaan melalui Chinese Export and Credit Insurance Corporation.<sup>33</sup> Satu tahun kemudian, wacana pembangunan Lido bergulir setelah PT MNC Land berencana membangun taman hiburan diatas lahan sebesar 3000 hektar, dan melibatkan Presiden Amerika Serikat, Donald Trump.<sup>34</sup> Hingga tahun 2017, Trump memang memiliki situs wisata yang berada di Bali dan Lido.<sup>35</sup>

<sup>30</sup>Suara.com, "BUMN Kasus Lagi. Kini Amarta Karya Nunggak Rp 2,4 Miliar Ke Perusahaan Baja," January 17, 2020, <https://www.suara.com/bisnis/2020/01/17/211657/bumn-kasus-lagi-kini-amarta-karya-nunggak-rp-24-miliar-ke-perusahaan-baja>.

<sup>31</sup>Bisnis.com, "Proyek 3.000 Ha, MNC Lido City Dikembangkan Sampai 20 Tahun: Ekonomi," March 3, 2021, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210303/47/1363479/proyek-3000-ha-mnc-lido-city-dikembangkan-sampai-20-tahun>.

<sup>32</sup>Beritasatu.com, "Bangun Smart City Lido, MNC Land Gandeng KAIA Dan Indako," March 11, 2016, <https://www.beritasatu.com/archive/354260/bangun-smart-city-lido-mnc-land-gandeng-kaia-dan-indako>.

<sup>33</sup>Beritasatu.com, "Bangun Smart City Lido, MNC Land Gandeng KAIA Dan Indako," March 11, 2016, <https://www.beritasatu.com/archive/354260/bangun-smart-city-lido-mnc-land-gandeng-kaia-dan-indako>.

<sup>34</sup>Merdeka.com, "Hary Tanoë Beberkan Proyek Sekelas Disneyland Di Lido," September 30, 2015, <https://www.merdeka.com/uang/hary-tano-e-beberkan-proyek-sekelas-disneyland-di-lido.html>.

<sup>35</sup>Tempo, "Ini Daftar Lengkap Perusahaan Donald Trump Di Indonesia &nbsp;," January 23, 2017, <https://bisnis.tempo.co/read/838883/ini-daftar-lengkap-perusahaan-donald-trump-di-indonesia>.

## Perusahaan di Balik Proyek Lido City

Lido City merupakan proyek yang dikelola oleh PT MNC Land Tbk. Berikut adalah hasil penelusuran ICW terhadap susunan kepengurusan dan komposisi kepemilikan saham PT MNC Land.

Nama	Jabatan	Kepemilikan Saham
UOB Kay Hian (Hongkong) Ltd	-	<b>47,5%</b>
PT MNC Investama Tbk	-	<b>17,06%</b>
HT Investment Development Ltd	-	<b>10,89%</b>
Masyarakat	-	<b>52,55%</b>
Hary Tanoesoedibjo	President Direktur	-
Andrian Budi Utama	Vice President Director	-
Michael S. Dharmajaya	Direktur	-
Alex Wardhana	Direktur	-
Soesilawati	Direktur	-
Vincent Henry Richard Hilliard	Direktur	-
M. Budi Rustanto	Presiden Komisioner	-
Liliana Tanoesoedibjo	Komisioner	-
Susaningtyas Nefo H. Kertopati	Komisioner Independen	-
Stien Maria Schouten	Komisioner Independen	-

*Susunan Kepengurusan dan Komposisi Kepemilikan Saham PT. MNC Land, Situs resmi MNC Land, 15 April 2021*

Hary Tanoesoedibjo merupakan President Direktur dan pemilik manfaat dari PT MNC Land, anak perusahaan dari MNC Group yang menjadi salah satu aktor dominan di industri media di Indonesia. Dia dikenal sebagai pendiri dan ketua umum Partai Perindo. Tanoe memiliki lahan di Kecamatan Lido setelah mengakuisi aset yang dimiliki oleh Bakrie Group sebesar 1037 hektar serta PT Bakrie Toll Road, yang bergerak di bidang pembangunan jalan tol<sup>36</sup>. Pada tahun 2016, Tanoe pernah diperiksa oleh penyidik Kejaksaan Agung dalam kasus korupsi restitusi PT Mobile-8 Telecon<sup>37</sup>. Tanoe mengakui kasus tersebut telah selesai di praperadilan pada pertengahan 2017.<sup>38</sup>

Di bidang politik, Tanoe sempat mendeklarasikan diri sebagai calon wakil presiden pada Pilpres 2014, mendampingi Wiranto, ketua umum Partai Hanura. Namun, pencalonan tersebut gagal dan Tanoe mendukung kandidat Prabowo-Hatta. Meskipun Perindo tidak berhasil mengambil bagian sebagai oposisi formal pada periode pertama pemerintahan Jokowi, tekanan yang diberikan presiden kepada bisnisnya berhasil mendorong Tanoe dan Perindo untuk berbalik mendukung Jokowi pada tahun 2018. Jelang Pemilu 2019, Perindo mendukung pencalonan Jokowi-Ma'aruf Amin dan Tanoe berperan sebagai dewan penasihat tim pemenang Jokowi. Pada Pemilu 2019, Perindo juga tercatat sebagai partai yang menerima donasi kampanye terbanyak, meskipun pada akhirnya gagal membus batas ambang parlemen.<sup>39</sup> Saat ini, Angela Tanoe, anak dari Hary Tanoe, berperan sebagai Wakil Menteri Pariwisata.

Empat tahun setelah wacana pembangunan Lido oleh MNC Group, Gubernur Jawa Barat Ridwan Kamil mengumumkan dukungannya untuk menjadikan Kecamatan Lido sebagai KEK Pariwisata pertama di Jawa Barat.<sup>40</sup> Nilai investasi pembangunan KEK disebut mencapai 38 triliun dan keberadaan MNC Group di Lido memudahkan proses pendaftaran, mengingat lahan yang dimiliki sudah memenuhi batas minimal sebesar 250 hektar.<sup>41</sup> Pada Maret 2021, pembangunan KEK Lido diresmikan seiring dengan diletakkannya batu pertama untuk pendirian Lido Music & Arts Center.<sup>42</sup> Pada 16 Juni 2021, Lido City resmi ditetapkan sebagai SEZ. Penetapan itu diatur melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 69 Tahun 2021<sup>43</sup>.

---

<sup>36</sup>Tempo, "Bakrie Jual Lido Resort Ke Hary Tanoe & nbsp;," December 11, 2012, <https://bisnis.tempo.co/read/447533/bakrie-jual-lido-resort-ke-hary-tanoe/full&view=ok>.

<sup>37</sup>Kompas.com, "Kasus Mobile 8, Hary Tanoe Diperiksa Penyidik Kejagung," July 6, 2017, <https://nasional.kompas.com/read/2017/07/06/10414531/kasus.mobile.8.hary.tanoe.diperiksa.penyidik.kejagung?page=all>.

<sup>38</sup>Okezone, "Hary Tanoe Tegaskan Kasus Restitusi Pajak Mobile 8 Sudah Selesai Di Praperadilan : Okezone Nasional," July 6, 2017, <https://nasional.okezone.com/read/2017/07/06/337/1730255/hary-tanoe-tegaskan-kasus-restitusi-pajak-mobile-8-sudah-selesai-di-praperadilan>.

<sup>39</sup>Detik.com, "Sumbangan Dana Kampanye Perindo Rp 82 M, Terbesar Dari 15 Partai Lain," accessed April 15, 2021, <https://news.detik.com/berita/d-4368847/sumbangan-dana-kampanye-perindo-rp-82-m-terbesar-dari-15-partai-lain>.

<sup>40</sup>Tempo, "Ridwan Kamil Dorong KEK Pariwisata Lido Bogor: MNC Punya Tanah," July 19, 2020, <https://travel.tempo.co/read/1366966/ridwan-kamil-dorong-kek-pariwisata-lido-bogor-mnc-punya-tanah/full&view=ok>.

<sup>41</sup>Pemprov Jabar, "Lido Bogor Bakal Jadi KEK Pariwisata Pertama Di Jabar," July 15, 2020, [https://jabarprov.go.id/index.php/news/38495/Lido\\_Bogor\\_Bakal\\_Jadi\\_KEK\\_Pariwisata\\_Pertama\\_di\\_Jabar](https://jabarprov.go.id/index.php/news/38495/Lido_Bogor_Bakal_Jadi_KEK_Pariwisata_Pertama_di_Jabar).

<sup>42</sup>Pikiran Rakyat, "Peletakan Batu Pertama Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Lido Bogor Dijadwalkan Hari Ini," March 10, 2021, <https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/pr-011566530/peletakan-batu-pertama-kawasan-ekonomi-khusus-kek-lido-bogor-dijadwalkan-hari-ini>.

<sup>43</sup>Kompas, "MNC Lido City Jadi KEK, Investor dan Pelaku Usaha dapat Insentif", June 17, 2021, <https://money.kompas.com/read/2021/06/17/144334226/mnc-lido-city-jadi-kek-investor-dan-pelaku-usaha-dapat-insentif>



# Kesimpulan

## Rawan Praktik *State Capture* dan Bagi-Bagi Koneksi

Catatan singkat di atas menunjukkan adanya potensi KEK menjadi lahan basah praktik *rent-seeking*. Berbagai fasilitas dan kemudahan yang diberikan akan membuat banyak pihak menasar KEK untuk mencari keuntungan. Selain itu, pemerintah pusat kini telah mendapat kewenangan yang lebih melalui perubahan dalam UU Cipta Kerja. Sehingga KEK berpotensi dijadikan salah satu cara pemerintah yang berkuasa untuk berbagi-bagi koneksi.

Indikasi itu menguat apabila melihat sejumlah pebisnis terlebih dahulu menyatakan bisnis mereka telah terkategori sebagai KEK, sementara penetapannya belum resmi dikeluarkan. Ini mengindikasikan mereka telah mendapat jaminan untuk mendapat status tersebut dari pihak yang berwenang tanpa penetapan resmi terlebih dahulu.

## KEK dalam UU Cipta Kerja: Memberi Keuntungan Bagi Pebisnis

Ketentuan mengenai KEK dalam UU Cipta Kerja ikut menegaskan bahwa produk hukum tersebut menguntungkan pebisnis. UU Cipta Kerja yang kontroversial memang ditengarai didorong oleh kepentingan pebisnis, sehingga diduga kuat terjadi praktik *state capture*. Ketentuan mengenai Kawasan Ekonomi Khusus yang menguntungkan pebisnis patut diduga merupakan bagian dari itu.

## Prinsip Akuntabilitas Publik Tetap Berlaku

Prinsip akuntabilitas publik tetap berlaku dalam KEK. Adanya regulasi yang mengatur mengenai dukungan terhadap KEK melalui insentif perpajakan, lalu lintas barang, dan sebagainya menunjukkan adanya peran aktif negara. Negara juga dapat diharuskan membangun infrastruktur pendukung untuk mendukung KEK. Sehingga apabila terdapat proyek dalam KEK yang tidak menggunakan dana APBN/APBD, prinsip akuntabilitas tetap berlaku dalam pengelolaannya. Perlu ada transparansi dalam pelaksanaan kebijakan KEK.