

## Analisis Prospek Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Bitung

Elisabeth Agustina Lihiang

Program Magister Manajemen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi

( [elisabethagustina82@gmail.com](mailto:elisabethagustina82@gmail.com) )

### Abstract

*KEK Bitung will provide many benefits for both economic developments for the North Sulawesi province, Eastern Indonesia, the Republic of Indonesia and even the World (especially Asia Pacific). KEK Bitung proposed by commodity based on the superiority of North Sulawesi Province, which is Coconut / derivative products, fishery / derivatives product and added with products that have great potential in the future, i.e. logistics. The results showed that for the financial feasibility analysis then found Bitung KEK in a financially suitable to do. For the public perception is essentially KEK Bitung considered to provide benefits or positive impacts to the surrounding community. The common factors are 1). social aspects of society, 2) Business opportunities, 3). Entrepreneurship, 4). The price of land 5). PAD (revenue) and Agricultural product prices, 6) the ability to socialize and fishery product prices 7). Bitung City landmarks. For the perception of potential investors or tenants all states interested in joining the KEK Bitung. To support the critical infrastructure in the KEK Bitung has the potential to be developed and able to fulfill the needs in KEK Bitung.*

*Keywords: KEK Bitung, Financial Feasibility, communities, investors, Infrastructure*

### Abstrak

*KEK Bitung akan memberikan banyak manfaat bagi perkembangan perekonomian baik untuk provinsi Sulawesi Utara, Kawasan Timur Indonesia, Negara Indonesia bahkan Dunia (khususnya Asia Pasifik). KEK Bitung diusulkan dengan berbasis pada keunggulan komoditas daerah Provinsi Sulawesi Utara yaitu Kelapa / produk turunannya, perikanan / produk turunannya dan ditambah dengan produk yang memiliki potensi besar dimasa depan yaitu logistik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Untuk hasil analisis kelayakan keuangan maka ditemukan KEK Bitung secara finansial layak untuk dilakukan. Untuk persepsi masyarakat pada dasarnya KEK Bitung dianggap dapat memberikan manfaat atau dampak positif bagi masyarakat sekitar. Faktor yang ditemukan adalah 1) . aspek sosial masyarakat, 2) Peluang bisnis, 3). Kewirausahaan, 4). Harga tanah 5).PAD (pendapatan asli daerah) dan harga produk Pertanian, 6) kemampuan bersosialisasi dan harga produk perikanan” 7). landmark Kota Bitung. Untuk persepsi calon investor atau tenant semuanya menyatakan berminat masuk KEK Bitung. .Untuk dukungan infrastruktur penting di KEK bitung memiliki potensi untuk dikembangkan dan mampu memenuhi kebutuhan di dalam KEK Bitung.*

*Kata Kunci: KEK Bitung, Kelayakan Keuangan, masyarakat, Investor, Infrastruktur*

## **Latar Belakang**

Indonesia memiliki banyak keunggulan secara geografis, Indonesia yang berada diposisi Strategis Wilayah Asia Pasific dapat memainkan peran penting dalam percaturan Politik dan Ekonomi di Asia Pacific. Geostrategis merupakan konsep kebijakan dan strategi Pembangunan yang tidak hanya bermotif Keuntungan secara ekonomi semata, tetapi jugamemiliki tujuan Politik Strategis, yakni Pembangunan yang mampu membawa kejayaan negara di berbagai Bidang. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Sam Ratulangi (1953) Konsep ini masih relevan untuk dikembangkan menjadi dasar pengembangan Propinsi Sulawesi Utara yang merupakan Pintu Gerbang Asia Pacific (RPJMD Prop Sulut).

Pemerintah pusat telah mengembangkan suatu konsep percepatan pembangunan di Indonesia yang disebut MP3EI (Master Plan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia), yang secara umum bertujuan untuk mendorong peningkatan nilai tambah Sektor-sektor unggulan ekonomi, pembangunan infrastruktur dan energy serta pembangunan SDM dan IPTEK di Indonesia. Dimana strategi dalam program jangka pendek akan dilakukan sejumlah perbaikan iklim investasi melalui

Debottlenecking, regulasi, pemberian Insentif maupun percepatan pembangunan Infrastruktur yang di butuhkan oleh para pelaku ekonomi. Di dalam MP3EI ini telah ditetapkan 8 Program utama, dan 22 Kegiatan Ekonomi Utama, selain itu juga telah ditetapkan 6 Koridor Ekonomi sebagai Pusat-pusat Pertumbuhan yang diharapkan dapat mendorong Perkembangan Ekonomi di seluruh wilayah Nusantara. Salah satu diantara keenam koridor Ekonomi di maksud adalah Koridor Ekonomi Sulawesi. Dengan tema pokok “pusat produksi dan pengolahan hasil pertanian, perkebunan, perikanan, migas dan pertambangan Nasional”.

Salah satu provinsi yang masuk dalam koridor ekonomi Sulawesi adalah Provinsi Sulawesi Utara.. Hal ini didukung oleh kondisi geografis/geostrategis Provinsi Sulawesi Utara yang unggul antara lain (1) terletak atau dilintasi oleh 2 (dua) Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) yang sangat penting dan strategis yakni ALKI 2 Jalur laut Internasional lewat selat Bali dan ALKI 3 Jalur Laut Internasional lewat Laut Banda. (2) Propinsi Sulawesi Utara sebagai pintu gerbang Indonesia di Kawasan Asia Pacific melalui pengembangan Multi Gate Sistem dengan konsep pengembanaan antara lain menjadikan Pelabuhan Samudra

Bitung dan Bandara Sam Ratulangi menjadi Internasional Hub Port (IHP) yang berfungsi sebagai Cargo Consolidation Centre (CCC) dan Cargo Distribution Centre (CDC). (3) Terdapatnya peluang yang timbul karena implementasi masyarakat Ekonomi Asean 2015 dan Free trade dengan china tahun 2017.

Setelah dipastikan hampir terlewat tahapan anomaly yang di alami Indonesia, diperkirakan saat ini Indonesia akan menjadi sangat menarik bagi Investor karena antara lain; 1. Jumlah penduduk besar, 2. Tersedianya angkatan kerja dengan produktivitas yang masih dapat ditingkatkan, 3. Tersedianya bahan baku dan tersedia lahan yg cukup untuk penambahan persediaan bahan baku sesuai kebutuhan 4. Stabilitas politik yang sudah teruji dan ruang bagi penerapan mekanisme pasar semakin luas, 5. biaya yg tidak terkait langsung dengan kegiatan ekonomi/ Investasi sudah sangat terminimalisir. Kesadaran Pemerintah akan arti penting Investasi atau Sudah mulai Nampak keberhasilan clean government/ good corporate governance .

Provinsi Sulawesi Utara secepatnya bersiap dalam mengambil peluang dari program MP3EI. Untuk menangkap peluang tersebut maka Provinsi Sulawesi Utara mengusulkan kawasan EKonomi Khusus (KEK) di Bitung. Kawasan

Ekonomi Khusus adalah Kawasan dengan batas tertentu dalam Wilayah Hukum NKRI yang ditetapkan untuk menyelenggarakan Fungsi Perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Sesuai Fungsi KEK di kembangkan melalui penyiapan Kawasan yang memiliki Keunggulan Geoekonomi dan Geostrategis dan berfungsi untuk menampung kegiatan Industri, eksport, import dan kegiatan Ekonomi lain yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan daya saing Internasional.

KEK Bitung akan memberikan banyak manfaat bagi perkembangan perekonomian baik untuk provinsi Sulawesi Utara, Kawasan Timur Indonesia, Negara Indonesia bahkan Dunia (khususnya Asia Pasifik). KEK Bitung diusulkan dengan berbasis pada keunggulan komoditas daerah Provinsi Sulawesi Utara yaitu Kelapa / produk turunannya, perikanan / produk turunannya dan ditambah dengan produk yang memiliki potensi besar dimasa depan yaitu logistik. Artinya, jika KEK Tanjung Merah Bitung tercipta maka akan memberikan dampak yang besar bagi perekonomian, posisi bergaining Indonesia dalam perdagangan dunia dan pada akhirnya menciptakan kesejahteraan rakyat Indonesia pada umumnya dan Sulawesi Utara pada khususnya.

Menurut beberapa peneliti, banyak

faktor yang menyebabkan keberhasilan suatu KEK atau SEZ ( Special Economic Zone). Menurut Deborah Brautigam Dan Tang Xiaoyang (2011), menyatakan bahwa zona Cina (SEZ di Afrika) akan berhasil jika mereka menarik investasi lokal dan asing yang signifikan, menciptakan lapangan kerja Afrika, mempromosikan ekspor dan meningkatkan daya saing industri di negara-negara Afrika berwawasan lingkungan dan sosial yang berkelanjutan. Menurut KMPG (2009:13) mengartikan bahwa kawasan ekonomi khusus adalah kawasan terpisah tak berpenghuni namun masih masuk dalam wilayah satu negara. Zona ekonomi khusus diciptakan untuk :

1. Mempercepat pembangunan ekonomi daerah
- (2) Mengelola Properti Pasca Industri dan Infrastruktur
- (3) Menciptakan lapangan kerja
- (4) Menarik Investor asing.

Argumen diatas menunjukkan bahwa KEK dapat memberikan dampak positif dan juga bisa memberikan dampak negatif. Untuk dampak positif seperti pendapat dari Sharma (2009), mengatakan bahwa KEK bukan hanya untuk ekspansi ekspor tetapi juga sebagai suatu mesin pertumbuhan dan penciptaan lapangan pekerjaan. KEK menurut RoyChoudhury (2010) dibuat untuk tujuan :

- 1) menarik FDI
- 2). Tarif rendah
- 3) insentif pajak
- 4) infrastruktur yang baik
- 5)

pasar tenaga kerja yang lebih fleksibel

- 6) kontrol birokrasi yang sedikit.

Sedangkan aspek negatifnya adalah menurut Shah (2009) menyatakan bahwa KEK di india diperhadapkan pada isu isu sebagai berikut :

- Akuisisi lahan pertanian utama /produktif, Salah penggunaan lahan / tanah untuk pengembangan real estate, Pemindahan petani dilokasi yang tidak sesuai dengan pekerjaan awal mereka, Keamanan makanan, Hilangnya lahan pertanian yang menghasilkan, Berkurangnya pajak, Pembangunan yang tidak merata dan Masalah relokasi industri ke KEK. Pendapat lain diungkapkan oleh Walsh (2013) menyatakan dampak negatif dari KEK adalah polusi.

KEK akan tidak sukses apabila tidak memberikan dampak yang baik bagi daerah sekitarnya. Menurut Shankar Gopalakrishnan (2007) menyatakan bahwa kesan umum Zona Ekonomi Khusus China berhasil adalah hal yang belum lengkap. KEK di China terkadang menghasilkan ketidakadilan dalam pembangunan, Lahan Pertanian hilang, masalah spekulasi real estate dan kekerasan tenaga kerja. Untuk membuat KEK berdampak positif terhadap aspek ekonomi dan non ekonomi di wilayah KEK berada, diperlukan beberapa syarat. Menurut hasil penelitian Shavin Malhorta dan Nocolas Papadopoulos (2008) bahwa KEK menawarkan Produksi

dan fasilitas Infrastruktur yang jauh lebih baik, Insentif Keuangan yang Menguntungkan, dan meningkatkan Lingkungan Politik, Sosial dan Ekonomi serta Hukum, ketimbang daerah lainnya dalam suatu Negara. Untuk itu dibutuhkan suatu analisis yang lebih mendalam, dukungan kelayakan atau Prospek dari beberapa aspek penting untuk kesuksesan KEK Bitung yang menyangkut aspek kelayakan keuangan, dukungan infrastruktur, persepsi dari masyarakat maupun investor). Hal ini sangat penting karena saat ini KEK Bitung telah memiliki Landasan Hukum kuat yaitu PP 32 tahun 2014 tentang KEK Bitung.

Analisis kelayakan keuangan adalah hal penting bagi KEK Bitung karena pada dasarnya KEK Bitung adalah bisnis, jadi bisnis harus ada keuntungan sehingga perlu dihitung kelayakannya. Juga KEK Bitung membutuhkan dana investasi yang besar sehingga analisis atas kelayakan keuangan sangat penting dilakukan. KEK Bitung juga harus mendapat dukungan masyarakat sekitarnya supaya tidak ada penolakan sehingga diperlukan informasi tentang apa yang diharapkan masyarakat terhadap KEK bitung.

Analisis terhadap minat atau dukungan calon investor atau tenant juga sangat penting karena memang KEK

Bitung butuh tenant supaya berhasil sehingga analisis terhadap minat masuk keK bitung sangat penting dilakukan. Selanjutnya analisis terhadap dukungan infrastruktur didalam KEK Bitung juga penting dilakukan karena keberhasilan KEK Bitung harus ditunjang oleh ketersediaan infrastruktur dasar. Infrastruktur yang lengkap dan berkualitas akan membuat tenant atau investor di KEK Bitung akan menikmati efisiensi biaya produksi. Infrastruktur yang penting itu mencakup jalan, air, energi listrik, telekomunikasi, pengolahan limbah, dan fasilitas lainnya.

Untuk analisis KEK pada penelitian ini dibatasi pada luasan 92 ha dari 534 ha yang diusulkan di dewan KEK Nasional. Luasan 92 ha ini dipilih karena lahan ini milik pemerintah eks-HGU (hak guna usaha) yang telah menjadi milik pemerintah. Dan juga bahwa luasan 92 ha ini merupakan tahap awal (pertama) yang akan dibangun di KEK Bitung

### **Argumen Orisinalitas / Kebaruan**

Penelitian tentang KEK Bitung luasan 92 ha khususnya pada gabungan aspek analisis kelayakan keuangan, persepsi masyarakat, persepsi investor dan prospek infrastruktur masih belum ada yang meneliti secara formal dalam bentuk karya ilmiah. Sehingga artikel saya

memiliki tingkat orisinalitas yang tinggi dari sisi objek penelitian.

## **Kajian Teoritik dan Empiris**

### **Konsep KEK**

Menurut Pasal 31, UU No.25 / 2007 ( UU KEK No.39 / 2009 ) Kawasan Ekonomi Khusus yang selanjutnya disebut KEK, adalah kawasan dengan batas-batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Menurut Walsh (2013) Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) atau *special economic zone (SEZ)* adalah suatu area geografis terbatas yang diatur oleh aturan hukum yang spesifik. Defenisi yang mirip juga disampaikan oleh Deepak (2012) bahwa KEK adalah suatu wilayah geografis yang hukum ekonominya lebih liberal dibanding dengan hukum ekonomi yang ada di negara tersebut. Juga dari Khan and Varshney (2012) yang mendefenisikan KEK sebagai suatu wilayah geografis dimana hukum ekonominya berbeda dengan hukum ekonomi yang diterapkan dinegara tersebut dengan tujuan utama adalah untuk menarik investasi luar negeri langsung (FDI).

### **KEK dan Studi Kelayakan Keuangan**

Studi kelayakan keuangan KEK

merupakan salah satu syarat penilaian KEK (UU 39/2009 dan PP 2/2011). Pada dasarnya kelayakan keuangan merujuk pada analisis apakah KEK itu layak atau tidak dilakukan secara keuangan. Analisis ini penting karena pada dasarnya KEK adalah bisnis.

### **KEK dan Infrastruktur**

KEK harus ditunjang dengan ketersediaan infrastruktur. Menurut Shavin Malhotra and Nicolas Papadopoulos (2008) menyatakan *The results show that FTZs offer significantly better production and infrastructure facilities*. Hal yang sama juga diungkapkan oleh KPMG (2009:13) menyatakan *Special economic zones were created, in particular, to: (1) accelerate the economic development of regions (2) manage post-industrial property and infrastructure (3) create new jobs (4) attract foreign investors*

### **KEK dan Dukungan Masyarakat**

Dukungan masyarakat sangat penting bagi KEK. Dukungan ini akan terjadi jika masyarakat memiliki persepsi positif terhadap KEK. Tanpa dukungan masyarakat maka KEK tidak bisa jalan. Menurut Deborah bra'utigam And Tang xiaoyang (2011), menyatakan bahwa *As with any land development, the zones need to have strong channels of communication*

*with local communities, who need to be adequately compensated for the loss of their land, resettled in equivalent circumstances if necessary, and involved in ways that demonstrate the benefits of the zones for them.*

### **KEK dan Dukungan Investor**

Dukungan investor di KEK sangat penting karena mereka yang menjadi tenant atau konsumen KEK. Ini menyebabkan KEK diciptakan memang untuk menarik investor. Menurut KPMG (2009:13) menyatakan *Special economic zones were created, in particular, to: .....* (4) *attract foreign investors.* Jadi memahami apa yang mereka inginkan di KEK sangatlah penting.

### **Kajian Empiris**

Penelitian terdahulu yang digunakan mencakup : Bagum et al (2013), meneliti tentang kelayakan lokasi suatu KEK dengan menggunakan analisis Analytical hierarchy process (AHP) dan menemukan bahwa ketersediaan dana (financial) memiliki nilai loading yang terbesar yaitu 0.529 dan keempat terendah infrastruktur atau fasilitas sebesar 0.130. jadi aspek keuangan atau pembiayaan sangat penting dalam penentuan lokasi KEK. Hen, et al (2000) menemukan bahwa investasi luar negeri (FDI) merupakan indikator

menariknya suatu kawasan oleh investor asing. Menurut temuan mereka bahwa KEK akan berkembang jika terjadi difusi antara investasi luar dan domestik. Juga di KEK terjadi perbaikan infrastruktur yang signifikan

### **Metode Penelitian**

Secara umum, disain penelitian yang digunakan adalah disain deskriptif / eksploratorik namun untuk analisis kelayakan keuangan menggunakan pendekatan matematik. Lokasi pada penelitian ini adalah lokasi KEK Bitung, sedangkan objek penelitian adalah kawasan KEK Bitung dengan Luas 92 Ha. Populasi penelitian ini adalah (1) Untuk Luasan KEK Bitung adalah 534 ha (2) Untuk populasi masyarakat adalah seluruh masyarakat sekitar KEK Bitung. (3) Untuk populasi investor adalah seluruh investor yang berminat masuk ke KEK Bitung (4) Untuk populasi infrastruktur adalah seluruh infrastruktur yang terkait di KEK Bitung (infrastruktur luar dan dalam KEK). Sampel penelitian ini adalah (1) Untuk Luasan KEK Bitung adalah 92 ha (2) Untuk sampel masyarakat adalah berjumlah 53 orang yang tersebar di sekitar wilayah KEK Bitung (memenuhi syarat sampel besar berdistribusi normal yaitu minimal 30 responden). (3) Untuk sampel investor adalah seluruh investor

yang berminat masuk ke KEK Bitung yaitu sejumlah 14 perusahaan (baik yang telah memiliki MOU (memorandum of understanding) maupun yang belum memiliki MOU namun menyatakan berminat masuk KEK Bitung. Untuk sampel infrastruktur adalah air bersih, energi listrik, telekomunikasi, pelabuhan Bitung, Bandara Sam Ratulangi, Kereta Api dan Jalan Tol.

Untuk Tehnik analisis data yang digunakan adalah (1) Untuk analisis kelayakan secara Keuangan menggunakan tehnik analisis matematik (menggunakan rumus IRR, NPV, Payback Period, dan rasio BC). (2) Untuk analisis persepsi masyarakat sekitar menggunakan analisis faktor eksploratorik. (3) Untuk analisis respon calon investor terhadap minat masuk KEK Bitung menggunakan tehnik analisis statistik deskriptif (tabel atau gambar distribusi frekuensi) (4) Untuk analisis Prospek Infrastruktur dasar dalam menunjang keberhasilan KEK Bitung menggunakan analisis kebutuhan dan potensi.

Pada penelitian Ini menggunakan variabel- variabel, antara lain adalah : (1) Untuk analisis kelayakan secara Keuangan, variabel yang digunakan adalah : Net cash flow adalah Laba bersih setelah pajak + depresiasi. (satuan : rupiah). Net present value adalah arus kas

bersih dimasa depan yang didiskonkan pada saat ini. Jika NPV positif maka proyek layak dilakukan dan jika negatif maka proyek tidak layak dilakukan. (satuan : rupiah). IRR adalah tingkat diskon pada saat NPV = 0. Jika IRR > biaya modal maka proyek layak dilakukan dan jika IRR < biaya modal maka proyek tidak layak dilakukan. (satuan : %). Payback adalah jangka waktu pengembalian investasi yang telah dikeluarkan atau suatu periode yang diperlukan untuk dapat menutup kembali investasi dengan menggunakan net cash flow (proceed) yang dihasilkan. (satuan : tahun). Dan Rasio B/C adalah perbandingan antara benefit dan cost dari suatu proyek (satuan : numerik).

Untuk analisis persepsi masyarakat sekitar, variabel yang digunakan adalah : KEK Bitung dapat meningkatkan pendapatan keluarga saya (X1). KEK Bitung dapat menyerap tenaga kerja lokal (X2). KEK Bitung dapat meningkatkan harga tanah disekitarnya (X3). KEK Bitung dapat membuka peluang bisnis baru (X4). KEK Bitung dapat menyediakan tempat rekreasi masyarakat (X5). KEK Bitung dapat meningkatkan kualitas pendidikan masyarakat sekitar (X6). KEK Bitung dapat membuat daerah sekitar menjadi lebih aman (X7). KEK Bitung dapat memicu peningkatan jiwa

kewirausahaan masyarakat sekitar (X8). KEK Bitung dapat membuat fasilitas jalan sekitar menjadi lebih baik (X9). KEK Bitung dapat menyediakan fasilitas kesehatan bagi masyarakat sekitar (X10). KEK Bitung dapat membuat perekonomian daerah menjadi lebih maju (X11). KEK Bitung dapat meningkatkan investasi masuk ke daerah sekitarnya (X12). KEK Bitung dapat memicu masyarakat menguasai bahasa asing (X13). KEK Bitung dapat mengurangi angka kemiskinan di sekitarnya (X14). KEK Bitung dapat meningkatkan kemampuan bersosialisasi masyarakat sekitar dengan orang asing (X15). KEK Bitung dapat meningkatkan harga harga produk pertanian daerah sekitar (X16). KEK Bitung dapat meningkatkan harga harga produk perikanan daerah sekitar (X17). KEK Bitung dapat membuat pemerintah lebih peduli terhadap kondisi sosial masyarakat di sekitarnya (X18). KEK Bitung dapat menjadi landmark kota bitung dan sekitarnya (X19). KEK Bitung dapat meningkatkan PAD (pendapatan asli daerah) (X20).

Untuk analisis respon calon investor terhadap minat masuk KEK Bitung menggunakan tehnik analisis statistik deskriptif (tabel atau gambar distribusi frekuensi). Variabel yang digunakan adalah : Minat masuk ke KEK

Bitung. Tujuan berpindah Ke KEK Bitung. Luasan lahan yg dibutuhkan di KEK Bitung. Bentuk pembangunan di KEK Bitung. Alasan pindah ke KEK Bitung. Fasilitas yang dibutuhkan ada di KEK Bitung. Insentif yang diinginkan di KEK Bitung. sedangkan untuk analisis Prospek Infrastruktur dasar dalam menunjang keberhasilan KEK Bitung adalah kebutuhan masing masing infrastruktur (tergantung jenis infrastruktur) dan potensi yang ada.

## **Pembahasan**

### **Hasil Analisis Studi Kelayakan Keuangan**

Studi kelayakan financial ini berupa kajian yang menyangkut aspek financial dari KEK Bitung.. Analisis hanya dilakukan atas aspek kelayakan finansial dari KEK Bitung dengan luasan 92 ha. Secara administrasi kawasan perencanaan ini berada di Kecamatan Matuari. Untuk asumsi penting yang digunakan adalah : Luas lahan yang dianalisis 92 ha. Kavling besar luas 2 ha, kavling sedang 1 ha dan kavling kecil 0.5 ha. Ppn sebesar 15%. Pentahapan pengembangan : tahap 1 (pematangan lahan dan pembangunan infrastruktur dasar dalam kawasan), Tahap 2 (penyiapan lahan kavling yang akan disewakan dan fasilitas penunjang industri), Tahap 3 (penjualan, promosi dan

fasilitas eco industrial park. Skenario pembiayaan: pemerintah pusat dan daerah (provinsi, Kota Bitung dan Kab Minut). Periode estimasi 10 tahun dan 100 % kavling dan bangunan disewakan (tidak boleh dijual karena status tanah adalah tanah negara, eks HGU (hak guna usaha). Metode depresiasi straight line (garis lurus), umur ekonomis :10 tahun, tanpa nilai sisa (dihitung mulai tahun ke-4) dan Discount rate yang digunakan adalah 13 %.

Berdasarkan hasil estimasi maka Total investasi di KEK Bitung sebesar Rp. 653,014,271,200. Sebesar 10 % diasumsikan dibiayai dengan soft loan dari pemerintah china dengan suku bunga 13 %. Berdasarkan data data diatas maka cash flow yang diperoleh diestimasi sebagai berikut : tahun 1 adalah -11,719,242,610, tahun 2 adalah -4,575,331,219, tahun 3 adalah -1,806,604,969, tahun 4 adalah 34,056,847,844, tahun 5 adalah 36,723,143,781, tahun 6 adalah 42,161,783,781, tahun 7 adalah 47,836,043,781, tahun 8 adalah 59,733,323,781, tahun 9 adalah 69,530,219,781, dan tahun 10 adalah 71,697,243,781,

Berdasarkan hasil perhitungan cash flow maka kemudian dihitung ukuran kelayakan keuangan KEK Bitung. Untuk metode yang digunakan untuk menilai

kelayakan adalah NPV, IRR, Payback period dan BC ratio (provitability indeks). Hasil perhitungan NPV. Hasil analisis menunjukkan bahwa NPV positif itu berarti investasi memiliki hasil yang layak. Artinya proyek KEK memberikan hasil yang positif dibanding dengan investasi awalnya. Hasil perhitungan IRR. Hasil analisis menunjukkan bahwa IRR menunjukkan hasil yang layak. Artinya proyek KEK memberikan tingkat pengembalian internal yang lebih tinggi dari biaya modalnya (COC). Hasil perhitungan payback period. Hasil analisis menunjukkan bahwa payback period menunjukkan hasil yang layak. Artinya proyek KEK memberikan jangka waktu pengembalian yang lebih kecil dari waktu estimasi (10 tahun). Hasil perhitungan BC Ratio (provitability indeks). Hasil analisis menunjukkan bahwa BC Ratio menunjukkan hasil yang layak. Artinya proyek KEK memberikan hasil benefit yang lebih besar dari costnya.

#### **Hasil Analisis Faktor Ekploratorik**

Hasil temuan menunjukkan bahwa nilai BTS adalah signifikan dibawah 5 %, jadi koefisien BTS terpenuhi sehingga matriks korelasi yang diperoleh dapat dijadikan input yang baik untuk analisis selanjutnya. Hasil temuan menunjukkan bahwa KMO adalah 0.717 sehingga model

yang dianalisis memenuhi syarat kecukupan sampel sehingga dapat digunakan untuk analisis selanjutnya.

Untuk persepsi masyarakat pada dasarnya KEK Bitung dianggap dapat memberikan manfaat atau dampak positif bagi masyarakat sekitar. Faktor yang ditemukan adalah 1) . aspek sosial masyarakat, 2) Peluang bisnis, 3). Kewirausahaan, 4). Harga tanah 5).PAD (pendapatan asli daerah) dan harga produk Pertanian, 6) kemampuan bersosialisasi dan harga produk perikanan” 7). landmark Kota Bitung

### **Hasil Analisis Persepsi Investor atas Minat Masuk KEK Bitung**

Hal hal pokok yang ditemukan adalah sebagai berikut : (1) Bidang usaha dari responden kebanyakan terkait dengan bisnis inti KEK Bitung yaitu perikanan, kelapa dan logistik. (2) Responden semuanya menyatakan berminat masuk ke KEK Bitung. (3) Ada dua tujuan pindah atau masuk ke KEK Bitung yang dominan yaitu produsen dan ekspor / import. Untuk industri perikanan dan kelapa cenderung ekspor. Sedangkan logistik biasanya mensupport aktivitas bisnisnya di Indonesia bagian timur. (4) Luas lahan yang dibutuhkan bervariasi tergantung dari besar kecilnya perusahaan investor atau tenant. (5) Kebanyakan bentuk

pembangunan adalah menyewa bangunan yang disediakan oleh badan pengelola KEK Bitung dan juga ada yang ingin membangun sendiri karena spesifikasi pabrik bersifat unik sesuai dengan lini produksi perusahaan. (6) Kebanyakan alasan pindah ke KEK Bitung untuk ekspansi bisnis yang artinya perusahaan tetap mempertahankan operasi di tempat eksisting namun membuka unit atau perwakilan di KEK Bitung. Namun untuk industri di Bitung, setelah KEK berjalan akan berlaku Undang Undang Perindustrian bahwa tidak boleh mengembangkan bisnis (ekspansi bisnis) kalau bukan di KEK atau kawasan industri yang ada. (7) Fasilitas non fiskal yang banyak dibutuhkan adalah lembaga pembiayaan (yang menyediakan fasilitas kredit investasi dan bisnis pendukung. (8) Untuk insentif fiskal yang dibutuhkan adalah pengurangan sewa lahan dan bangunan yang disediakan oleh pengelola KEK Bitung dan pemotongan pajak. Kedua insentif fiskal ini sangat dibutuhkan bagi tenant karena untuk mengurangi biaya operasi mereka pada awal beroperasi di KEK Bitung sehingga produk bisa bersaing dari sisi harga jual.

### **Prospek atau dukungan Infrastruktur di KEK Bitung**

Untuk standart yang digunakan kementerian Perindustrian, untuk kebutuhan air bersih suatu kawasan Industri dapat dianalisis dengan formula standart minimum sebesar 0.55 liter/detik/ ha dan maksimum 0.75 liter/detik/ ha maka diperoleh minimum kebutuhan air bersih adalah 51 liter/detik dan maksimum 69 liter per detik.

Kebutuhan listrik jika menggunakan formula dari Kementerian Perindustrian dengan dasar formula minimum kebutuhan listrik adalah 0.15 MVA/ha dan maksimum 0.2 MVA/ha maka diperoleh kebutuhan sebesar minimum : 14 MVA (sekitar 14 MW) dan maksimum : 18 MW.

Untuk kondisi pembangkit saat ini, memang akan tidak mungkin terpenuhi kebutuhan listrik baik formula minimal apalagi formula maksimum. Namun asumsi pengembangan KEK 92 ha adalah jangka panjang yaitu 20 tahun. Jadi ada waktu yang cukup lama bagi PLN untuk membangun pembangkit listrik yang baru untuk memenuhi kebutuhan KEK Bitung luasan 92 ha. Dan masih ada waktu untuk membangun interkoneksi jaringan SUTET dari Gorontalo ke Palu (Sistem Palu-Makassar) yang saat ini masih surplus 200-300 MW. Beroperasinya ke-4 perusahaan telekomunikasi terbesar di Indonesia, di Kota Bitung yakni PT.

Telkom, PT. Telkomsel, PT. Indosat dan PT. Excelcomindo, yang dapat melayani baik SLJJ, SLI dan paket data (Internet).

Untuk saat ini kapasitas terpasang, saat ini, pelabuhan Bitung adalah sekitar 150.000 teus per tahun dengan rencana pengembangan di masa depan maka pelabuhan Bitung dapat mengantisipasi klonjakan permintaan dari KEK Bitung. Hal ini juga sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Pelabuhan Bitung sebagai Pelabuhan Internasional. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 88 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Pulau Sulawesi, Pelabuhan Bitung sebagai Pelabuhan Utama Primer. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 32 tahun 2011 tentang MP3EI tahun 2011-2025, Pelabuhan Bitung Sebagai *Global Hub*. Dan sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 26 tahun 2012 tentang Cetak Biru Pengembangan Sistem Logistik Nasional Tahun 2010-2025, Pelabuhan Bitung sebagai Pelabuhan Hub Laut Internasional untuk Kawasan Timur Indonesia. Bandar Udara Sam Ratulangi di Manado merupakan Bandar Udara Internasional *Aircargo*. Bandara ini memiliki panjang 2.650 m

Rencana pembangunan Jalan Kereta Api Perkotaan Manado-Bitung

akan dilakukan sebagai jalur prioritas tinggi. Demikian pula, Jalan Kereta Api Gorontalo-Manado akan dibangun. Keberadaan Jalan Tol Manado-Bitung, akan memudahkan mengakses Pelabuhan Hub Internasional Bitung untuk kepentingan ekspor berbagai komoditas dan produk dari berbagai daerah di Sulawesi Utara, juga produk-produk industri yang berasal di KEK Bitung.

### **Pembahasan Detail**

Untuk hasil analisis kelayakan keuangan maka ditemukan KEK Bitung secara finansial layak untuk dilakukan. Aspek pentingnya kelayakan keuangan ini juga didukung oleh Bagum et al (2013), meneliti tentang kelayakan lokasi suatu KEK dengan menggunakan analisis Analytical hierarchy process (AHP) dan menemukan bahwa ketersediaan dana (financial) memiliki nilai loading yang terbesar yaitu 0.529 dan keempat terendah infrastruktur atau fasilitas sebesar 0.130. jadi aspek keuangan atau pembiayaan sangat penting dalam penentuan lokasi KEK. Juga bahwa Studi kelayakan keuangan KEK merupakan salah satu syarat penilaian KEK (UU 39/2009 dan PP 2/2011).

Untuk persepsi masyarakat pada dasarnya KEK Bitung dianggap dapat memberikan manfaat atau dampak positif

bagi masyarakat sekitar. Dukungan masyarakat sangat penting bagi KEK. Dukungan ini akan terjadi jika masyarakat memiliki persepsi positif terhadap KEK. Tanpa dukungan masyarakat maka KEK tidak bisa jalan. Menurut Deborah brautigan And Tang xiaoyang (2011), menyatakan bahwa *As with any land development, the zones need to have strong channels of communication with local communities, who need to be adequately compensated for the loss of their land, resettled in equivalent circumstances if necessary, and involved in ways that demonstrate the benefits of the zones for them.*

Untuk persepsi calon investor atau tenant semuanya menyatakan berminat masuk KEK Bitung. ini menunjukkan bahwa KEK Bitung menjadi tempat berinvestasi yang menarik. Minat ini juga akan membuat KEK Bitung akan menghasilkan investasi luar dan dalam negeri di kemudian hari. Menurut Hen, et al (2000) menemukan bahwa investasi luar negeri (FDI) merupakan indikator menariknya suatu kawasan oleh investor asing. Menurut temuan mereka bahwa KEK akan berkembang jika terjadi difusi antara investasi luar dan domestik. Juga di KEK terjadi perbaikan infrastruktur yang signifikan. Dukungan investor di KEK sangat penting karena mereka yang

menjadi tenant atau konsumen KEK. Ini menyebabkan KEK diciptakan memang untuk menarik investor. Menurut KPMG (2009:13) menyatakan *Special economic zones were created, in particular, to: .....* (4) *attract foreign investors*. Jadi memahami apa yang mereka inginkan di KEK sangatlah penting

.Untuk dukungan infrastruktur penting di KEK bitung memiliki potensi untuk dikembangkan dan mampu memenuhi kebutuhan di dalam KEK Bitung. Infrastruktur adalah elemen penting dalam KEK, hal ini sesuai dengan pendapat Shavin Malhotra and Nicolas Papadopoulos (2008) menyatakan *The results show that FTZs offer significantly better production and infrastructure facilities*. Hal yang sama juga diungkapkan oleh KPMG (2009:13) menyatakan *Special economic zones were created, in particular, to: (1) accelerate the economic development of regions (2) manage post-industrial property and infrastructure (3) create new jobs (4) attract foreign investors*

## **Kesimpulan dan Rekomendasi**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan maka disimpulkan hal hal penting sebagai berikut : (1) Untuk hasil analisis kelayakan keuangan maka

ditemukan KEK Bitung secara finansial layak untuk dilakukan. (2) Untuk persepsi masyarakat pada dasarnya KEK Bitung dianggap dapat memberikan manfaat atau dampak positif bagi masyarakat sekitar. Faktor yang ditemukan adalah 1) . aspek sosial masyarakat, 2) Peluang bisnis, 3). Kewirausahaan, 4). Harga tanah 5).PAD (pendapatan asli daerah) dan harga produk Pertanian, 6) kemampuan bersosialisasi dan harga produk perikanan” 7). landmark Kota Bitung (3) Untuk persepsi calon investor atau tenant semuanya menyatakan berminat masuk KEK Bitung. (4) .Untuk dukungan infrastruktur penting di KEK bitung memiliki potensi untuk dikembangkan dan mampu memenuhi kebutuhan di dalam KEK Bitung

### **Rekomendasi**

Berdasarkan kesimpulan maka direkomendasikan hal hal penting sebagai berikut : (1) Diperlukan alokasi APBN dan APBD untuk membiayai infrastruktur dasar di KEK dan diluar KEK Bitung sebagai infrastruktur utama dan penunjang. (2) Perlu secepatnya dibuat lembaga inovasi daerah untuk mengakomodasi berpartisipasinya masyarakat lokal dalam berbisnis dan bekerja di KEK Bitung (3) Perlu dimulainya promosi yang tersistematis dan global untuk KEK Bitung

(4) Segera ditentukan badan pengelola dan pembangun KEK Bitung

### Daftar Pustaka

Bagum Nasima , Chudhury Abul Anam Rashed And Abdulla Rasel, 2013, Location Slection By Ahp For Special Economic Zone, *Review of General Management, Volume 17, Issue 1, Year 2013 . Pp. 119-127*

Deborah bra˘utigam And Tang xiaoyang, 2011, African Shenzhen:China’s special economic zones in Africa, *Journal of Modern African Studies*, 49, 1 (2011), pp. 27–54

Deepak Shah, 2012, Special economic zones in India: investment, trade, employment generation and impact assessment, *Gokhale Institute of Politics and Economics*, 5. June 2012, Online at <http://mpra.ub.unimuenchen.de/39273/>, MPRA Paper No. 39273, posted 6. June 2012 , pp. 1-10

Ebenstein Avraham, 2012, Winners and Losers of Multinational Firm Entry into Developing Countries: Evidence from the Special Economic Zones of the People’s Republic of China, *Asian Development Review*, vol. 29, no. 1, pp. 29–56

Hen Jianfas, Kwan-Yiuw Ong, Kim-Yeec Hu And Zhiqiang Feng, 2000, The

Spatial Dynamics Of Foreign Investment In The Pearl River Delta, South China, *The Geographical Journal*, Vol. 166, No. 4, December 2000, pp. 312-322

Johnston M. Francis, 1999, Beyond Regional Analysis: Manufacturing Zones, Urban Employment and Spatial Inequality in China, *The China Quarterly*, No. 157 (Mar., 1999), pp. 1-21

Khan Nazia And P. K. Varshney, 2012, Future Prospects Of Special Economic Zones In India In Industrial Sector , *International Journal Of Marketing, Financial Services & Management Research* Vol.1 Issue 12, December 2012, Pp. 140-151

KPMG, 2009, A guide to special economic zones in Poland, book guidance invest in poland

RoyChoudhury Koel , 2010, Review Paper Special Economic Zones in China, *SIES Journal of Management*, April - August 2010, Vol.7 no 1 pp. 114-120

Sanders Scott R. and David L. Brown, 2012, The Migratory Response of Labor to Special Economic Zones in the Philippines, 1995–2005, *Popul Res Policy Rev* 31, pp. 141–164

Shah deepak, 2009, special economic zones in india : a review of investment, trade, employment generation and impact assessment, indian journal of agricultural economics, jul-sep, vol. 64 . No. 3. Pp.431-441

Sharma Naresh Kumar, 2009, Special Economic Zones: Socio-economic Implications, Economic and Political Weekly, Vol. 44, No. 20 (May 16 - 22), pp. 18-21

Shavin Malhotra and Nicolas Papadopoulos, 2008, A Comparative Analysis Of Investment Climate At Free Trade Zones And Host Country Mainland, working paper, ASAC Halifax, NS

*Walsh John, 2013, Social Policy and Special Economic Zones in the Greater Mekong Subregion, International Journal of Social Quality 3(1), Summer 2013: 44–56*

### **Peraturan Perundangan**

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4724);

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang RTRWN

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan KEK

Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2008 Tentang Kebijakan Industri Nasional

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2010 Tentang Dewan Nasional Dan Dewan Kawasan Kawasan Ekonomi Khusus.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Selaku Ketua Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, No PER-06/M.EKON/08/2010 tentang tata tertib persidangan dan tata cara pengambilan keputusan dewan Nasional kawasan Ekonomi Khusus