



LAPORAN RAPAT KOORDINASI

PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN KAWASAN
EKONOMI KHUSUS ARUN LHOKSEUMAWE



*“Sebuah upaya untuk menstimulus sinergitas seluruh stakeholder
terhadap masa depan pengelolaan KEKAL”*

TABLE OF CONTENTS

2 **EXECUTIF SUMMARY**
Calibri

4 **PENDAHULUAN**
LATAR BELAKANG
TUJUAN
BENTUK KEGIATAN
HASIL YANG DIHARAPKAN
WAKTU & TEMPAT PELAKSANAAN
PARTISIPAN

10 **PROFIL AKTIVA KILANG LNG ARUN**
SEJARAH SINGKAT
PROFIL KAWASAN
PENETAPAN KILANG LNG ARUN SEBAGAI KAWASAN EKONOMI
KHUSUS

14 **PENGANTAR & PEMBUKAAN FGD**
HIGHLIGHTS SPEECH WAKIL MENTERI KEUANGAN RI
HIGHLIGHTS SPEECH DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
GAMBARAN UUM PELAKSANAAN FGD

19 **SUMMARY DAY 1**
FORUM INVESTOR

29 **SUMMARY DAY 2**
KNOWLEDGE SHARING
FOCUS GROUP DISCUSSION

45 **SUMMARY DAY 3**
FORUM KOMISI

58 **SIMPULAN & REKOMENDASI**

EXECUTIVE SUMMARY



MODERATOR



“LMAN diharapkan menjadi jawaban dan contoh bagi pengelolaan aset eks kilang yang modern, khususnya dalam mendukung pembangunan dan pengembangan KEKAL”

Di usianya yang masih relatif muda, **Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN)** selaku Badan Layanan Umum (BLU) diamanatkan untuk mengelola aset Kilang LNG Arun. Amanat tersebut merupakan sebuah tantangan tersendiri bagi LMAN untuk mengelola aset yang memiliki karakteristik khusus, seperti kilang. Namun demikian, sebagai BLU yang memiliki fleksibilitas, LMAN diharapkan menjadi jawaban dan contoh bagi pengelolaan aset eks kilang yang modern, khususnya dalam mendukung pembangunan dan pengembangan KEKAL yang dipandang tidak memiliki progres yang signifikan hingga akhir tahun 2018.

Pengelolaan aset Kilang LNG Arun sangat erat kaitannya dengan rencana pembangunan dan pengembangan KEKAL. Hal ini tercermin dari banyaknya peraturan yang harus diperhatikan dan banyaknya *stakeholders* lain yang terlibat. Di lain sisi, kesepahaman akan sebuah peraturan dan sinergi antar pihak merupakan modal utama dalam mewujudkan KEKAL. Namun demikian, untuk menyatukan seluruh unsur tersebut diperlukan beberapa aksi strategis guna memetakan seluruh tantangan dan mendapatkan solusi yang dapat mengakselerasi pembangunan dan pengembangan KEKAL.

Salah satu aksi strategis dimaksud telah direalisasikan oleh LMAN melalui *investor forum*, *focus group discussion*, dan *committee discussion* yang diselenggarakan dengan mengundang investor potensial dan *stakeholders* yang terlibat. Adapun hasil dari kegiatan tersebut menyimpulkan bahwa pengelolaan KEKAL harus mempertimbangkan beberapa hal seperti, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang ramah untuk investor, kesepahaman akan potensi yang dimiliki oleh KEKAL, dan sinkronisasi regulasi dan arah kebijakan pengembangan KEKAL.



PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

TUJUAN

BENTUK KEGIATAN

HASIL YANG DIHARAPKAN

WAKTU & TEMPAT PELAKSANAAN

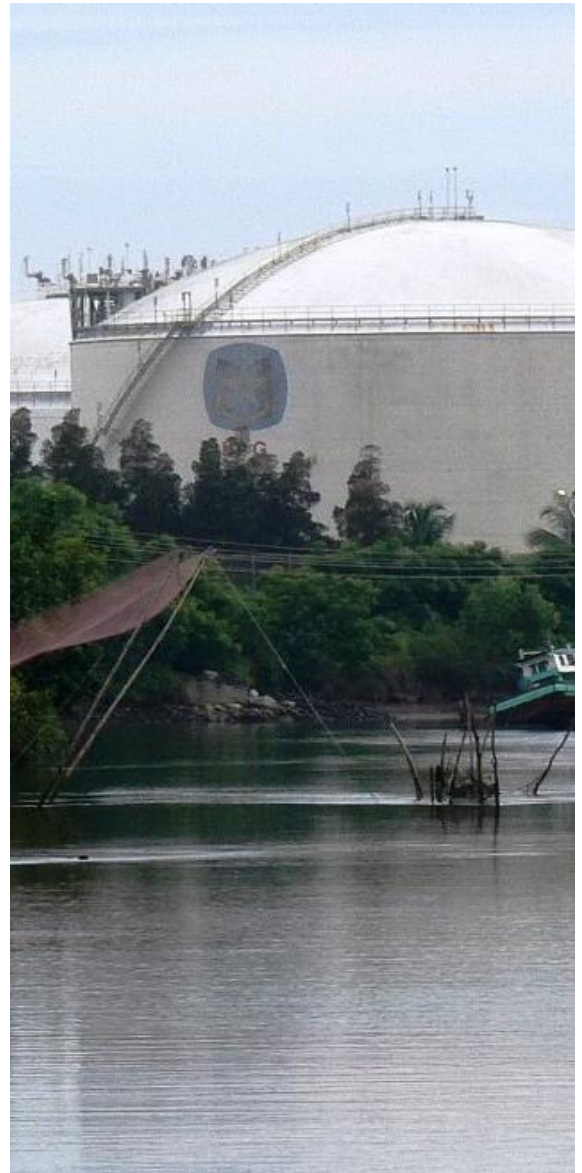
PARTISIPAN

LATAR BELAKANG

“Kawasan Kilang LNG Arun telah ditetapkan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus. Di sisi lain, pengelolaan Kilang LNG Arun tunduk pada ketentuan yang mengatur tentang pengelolaan BMN”

Kilang LNG Arun merupakan Barang Milik Negara yang berada di Kota Lhokseumawe, Aceh berupa kawasan eks PT Arun NGL seluas 1.840 ha, yang dibangun dan diresmikan pada tahun 1978. Operasi pengolahan LNG berakhir pada tahun 2014 pasca menipisnya cadangan gas di Arun sehingga tidak lagi ekonomis untuk diproses menjadi LNG. Kawasan Kilang LNG Arun terdiri dari 3 zona, yaitu *plant site*, *buffer zone*, dan *community site*.

Kilang LNG Arun merupakan salah satu aset kelolaan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) yang diserahkan pada tahun 2016 berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor KEP-114/KN/2016 tanggal 22 Februari 2016. Kilang LNG Arun sendiri telah ditetapkan sebagai BMN sejak tahun 2008 melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 92/KMK.6/2008 tanggal 2 Mei 2008 tentang Penetapan Status Aset Eks Pertamina Sebagai Barang Milik Negara.





“Melalui metode saling tukar pikiran dan pandangan, berbagai alternatif solusi diharapkan dapat diinventarisasi”

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2017 Kawasan Kilang LNG Arun telah ditetapkan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe dengan luas keseluruhan mencapai 2.622,48 ha. Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut, pembangunan dan pengelolaan Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe (KEKAL) dilakukan oleh Badan Usaha Pembangunan dan Pengelola (BUPP), yaitu PT Patriot Nusantara Aceh.

Di sisi lain, pengelolaan Kilang LNG Arun tunduk pada ketentuan yang mengatur tentang pengelolaan BMN, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

TUJUAN

1. Memahami kendala-kendala yang dihadapi investor dalam merealisasikan investasinya di kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.
2. Mendapatkan pandangan dari berbagai pihak dalam rangka penyusunan *masterplan* pembangunan dan pengelolaan kawasan Aktiva Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.
3. Menggali pemikiran dari berbagai sudut pandang *stakeholder* dalam rangka menentukan arah pembangunan dan pengelolaan kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.
4. Mencari opsi-opsi solusi yang terintegrasi terhadap berbagai tantangan yang dihadapi dalam pembangunan dan pengelolaan kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.
5. Memicu sinergi seluruh *stakeholder* terhadap masa depan pembangunan dan pengelolaan kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.



BENTUK KEGIATAN

1. Investor Forum yang bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan yang dihadapi oleh investor-investor dalam upaya merealisasikan investasinya di kawasan Kilang LNG Arun sekaligus mendapatkan gambaran mengenai potensi bisnis di kawasan tersebut.
2. *Focus Group Discussion* yang bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai tantangan yang dihadapi dalam Pembangunan dan Pengelolaan Kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL.
3. Forum Komisi yang bertujuan untuk menggali opsi-opsi solusi atas berbagai tantangan yang dihadapi oleh Pembangunan dan Pengelolaan Kawasan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL, yang dibagi dalam 3 tema besar, yaitu *investor friendly*, pengembangan kawasan, serta regulasi dan kebijakan.



HASIL YANG DIHARAPKAN

Kesepahaman dari pihak-pihak yang terkait dengan pembangunan dan pengelolaan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL terhadap tantangan yang dihadapi serta langkah-langkah yang perlu dilakukan guna mempercepat penyusunan *master plan* pembangunan dan pengelolaan KEKAL.

WAKTU & TEMPAT PELAKSANAAN

Waktu : 29-31 Januari 2019
Tempat : JW Marriott Hotel, Jakarta

PARTISIPAN



DJKN



bpma
BADAN PENGELOLA MIGAS ACEH



BKF



KEMENTERIAN
LINGKUNGAN HIDUP DAN KEHUTANAN



DJA



ITJEN



SEKRETARIAT KABINET
REPUBLIK INDONESIA



HK
PT. HUTAMA KARYA (Persero)



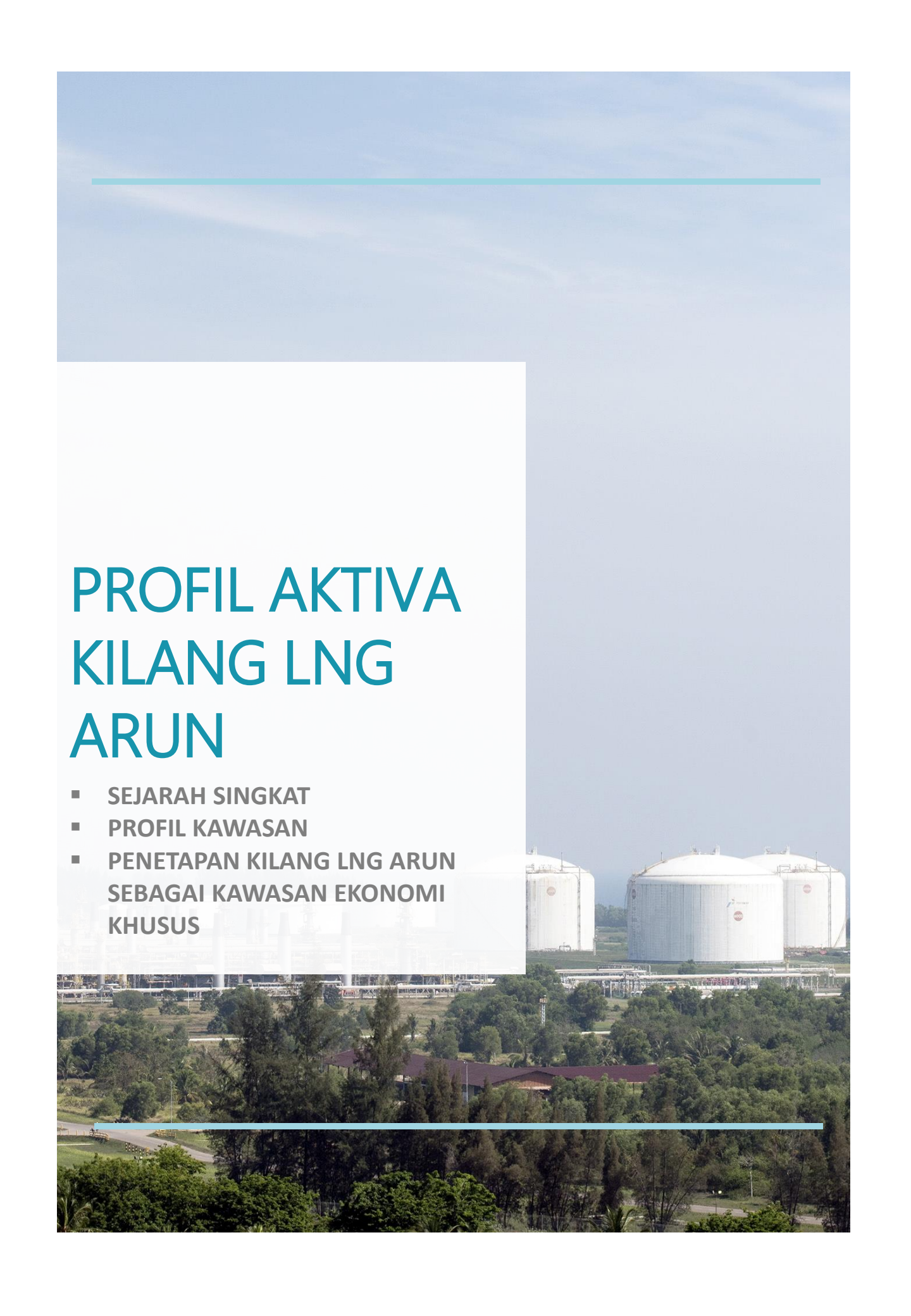
ANGLO EURO
DEVELOPERS



universitas
MALIKUSSALEH
The Blessing University



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara



PROFIL AKTIVA KILANG LNG ARUN

- SEJARAH SINGKAT
- PROFIL KAWASAN
- PENETAPAN KILANG LNG ARUN
SEBAGAI KAWASAN EKONOMI
KHUSUS

SEJARAH SINGKAT



Penemuan Gas

Gas alam Arun pertama kali ditemukan di Desa Arun, Aceh Utara oleh Socony-Vacuum Oil Company pada 18 November 1971 dengan cadangan mencapai 17,1 triliun kaki kubik.

Pembangunan Kilang

Gas alam Arun pertama kali ditemukan di Desa Arun, Aceh Utara oleh Socony-Vacuum Oil Company pada 18 November 1971 dengan cadangan mencapai 17,1 triliun kaki kubik.

Operasi

Untuk mengoperasikan kilang pencairan gas menjadi LNG, didirikanlah PT Arun NGL yang sahamnya dimiliki oleh Pertamina selaku wakil Pemerintah sebesar 55%, ExxonMobil selaku pemilik gas sebesar 30%, dan Japan Indonesia LNG Co. Ltd selaku konsorsium pembeli LNG sebesar 15%.

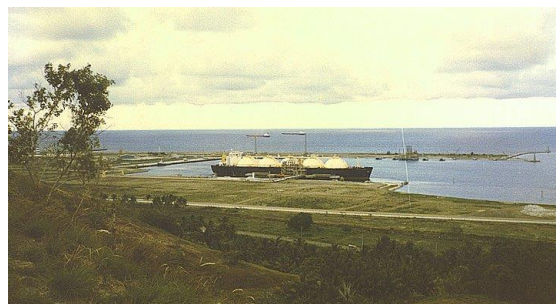
Kilang LNG Arun beroperasi sejak 14 Oktober 1978 sampai dengan 15 Oktober 2014 dengan total ekspor sebanyak 4.269 kali.

Kondisi Saat Ini

Saat ini kilang LNG Arun telah berhenti beroperasi memproses LNG karena cadangan gas yang terus menurun dan tidak ekonomis untuk diolah menjadi LNG.

Sisa gas yang ada saat ini (*tailgas*) dipakai untuk memasok kebutuhan gas pabrik Pupuk Iskandar Muda.

“Saat ini kilang LNG Arun telah berhenti beroperasi memproses LNG karena produksi gas yang terus menurun”



PROFIL KAWASAN

Community Site

Merupakan kawasan seluas 666,90 Ha dengan fasilitas:

- Rumah pegawai 11 Blok (1088 unit)
- Sekolah (29 unit)
- Rumah sakit (14 unit)
- Rumah ibadah (7 unit)
- Fasilitas olahraga (18 unit) a.l. Stadion, Gedung Olahraga, Lapangan Golf, Kolam Renang, Lapangan Tennis
- Gedung komersial
- Gas Pipeline



Plant Site

Merupakan kawasan seluas 668,09,90 Ha dengan fasilitas:

- 6 LNG train; Total 12.5 MTPA
- Fasilitas ekstraksi LPG; 1.4 MPA (*idle, tidak ada feed gas*)
- Kondensat treating; 120.000 Barrel/hari (*proses tail gas, sampai 2017*)
- 11 Pembangkit Listrik; Output 220 MW
- 5 Tangki LNG; Total 636.000 m³
- 4 tangki LPG; Total 302.000 m³
- Tangki kondensat; Total 2,12 juta Barre
- 2 LNG Jetty @80.000 DWT
- 1 LPG Jetty 65.000 DWT

- 8 Steam Boiler; kapasitas @184 Ton/Jam
- Gudang (3 unit); Luas total 30.000 m²
- Water Treatment - Kapasitas 26.000 m³/hari
- Nitrogen plant
- Fuel system
- Gas system
- Air system
- *Single Buoy Mooring* dan *Multi Buoy Mooring* untuk pemuatan Kondensat
- Kantor (30 unit)



Buffer Zone

Merupakan kawasan seluas 431,90 Ha yang menjadi zona keselamatan Kilang LNG Arun. Saat ini kawasan tersebut banyak dimanfaatkan oleh warganya sebagai tambak dan pemukiman



PENETAPAN KILANG LNG ARUN SEBAGAI KAWASAN EKONOMI KHUSUS

2017 Penetapan KEKAL

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2017, Pemerintah pusat menetapkan Kawasan Kilang LNG Arun sebagai Kawasan Ekonomi Khusus berdasarkan usulan dari konsorsium PT Pertamina (Persero), PT Pupuk Iskandar Muda, PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), dan Perusahaan Daerah Pembangunan Aceh (PDPA).

2017 Pembentukan Dewan Kawasan dan PATNA

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2017, telah ditetapkan Dewan Kawasan KEK di Aceh dengan Gubernur Aceh sebagai Ketua. Selain itu, telah dibentuk PT Patriot Nusantara Aceh (PATNA) sebagai Badan Usaha Pembangun dan Pengelola KEKAL

2018 - Kerjasama PATNA

Pada bulan Februari 2018, LMAN dan PATNA telah menandatangani kerjasama pengelolaan Aset Kilang LNG Arun sebagai langkah awal pengelolaan kawasan tersebut sebagai Barang Milik Negara dan sebagai Kawasan Ekonomi Khusus.

What's Next?

Usia KEKAL telah menginjak 2 tahun sejak penetapannya. Namun demikian, pembangunannya belum menunjukkan progres yang diharapkan Untuk itu, perlu dilakukan upaya-upaya percepatan.



PENGANTAR & PEMBUKAAN FGD

- *HIGHLIGHT SPEECH* WAKIL MENTERI KEUANGAN RI
- *HIGHLIGHT SPEECH* DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA
- GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN FGD

HIGHLIGHT SPEECH

WAKIL MENTERI KEUANGAN RI

“Tanggung jawab atas keberhasilan KEKAL harus dipahami merupakan tanggung jawab bersama”

Indonesia adalah negara yang kaya raya dan memiliki potensi, dari tambang, *oil and gas*, bio fuel. Sumber Daya Alam dan aset Indonesia sangat luar biasa.

Indonesia memiliki sumber daya alam, sehingga neraca Indonesia tidak hanya berisi aset-aset yang telah diadakan, tetapi juga kekayaan alam Indonesia baik, di daratan maupun di lautan

Harapan agar para *stakeholder* bisa berkolaborasi untuk penggalan potensi Arun guna kesejahteraan masyarakat sekitar dan memiliki perencanaan dan program pengembangan yang komprehensif dengan tetap menjunjung tinggi prinsip *good corporate governance*.

Tanggung jawab atas keberhasilan KEKAL harus dipahami merupakan tanggung jawab bersama, perlu ada sinergisitas, kolaborasi, dan holistik pendekatannya.

Sinergi perlu untuk selalu diingatkan. Dengan sinergi yang baik dapat mencapai tujuan yang diharapkan.



“Setiap *stakeholder* agar selalu memperhatikan regulasi, penyederhanaan regulasi, terobosan regulasi, kecerdasan birokrasi, dan kecerdasan di lapangan. Penyusunan regulasi perlu mengakomodir kondisi di lapangan, kebutuhan masyarakat sekitar, kepentingan pemerintah, kebutuhan fiskal dan non fiskal. Dan dalam pelaksanaannya diperlukan monitoring dan *quality assurance*, ada pendampingan, target yang relevan, dan jadwal yang jelas”

HIGHLIGHT SPEECH

DIREKTUR UTAMA LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA



“Lembaga Manajemen Aset Negara mendukung dan turut mendorong penciptaan manfaat ekonomi dan sosial bagi kepentingan umum di wilayah Aceh”

Investor Forum ini dalam rangka mendukung Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe harus dapat menjadi bersifat *investor friendly*, membangun komunitas menjadi hal utama.

Perlu adanya *master plan* dalam pengembangan Kawasan Arun oleh PT PATNA selaku pengelola Kawasan Ekonomi Khusus, mencari solusi yang terintegrasi diantara para *stakeholder*, dan menstimulus sinergitas pihak-pihak terkait untuk mempercepat pengembangan KEKAL.

Lembaga Manajemen Aset Negara mendukung dan turut mendorong penciptaan manfaat ekonomi dan sosial bagi kepentingan umum di wilayah Aceh melalui optimalisasi aset negara di KEKAL. Untuk menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investor dibutuhkan sekurang-kurangnya 4 (empat) hal yaitu kemudahan perizinan, percepatan proses persetujuan pemanfaatan aset, pembangunan fasilitas dan harga sewa, dukungan kearifan lokal masyarakat sekitar.

GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN FGD

Pemerintah pusat telah menetapkan kawasan Kilang LNG Arun eks PT Arun NGL di Kota Lhokseumawe, Aceh sebagai kawasan ekonomi khusus sejak tahun 2017 berdasarkan usulan dari tiga konsorsium BUMN, yaitu PT Pertamina, PT Pupuk Iskandar Muda, dan PT Pelindo I. Penetapan kawasan Kilang LNG Arun sebagai Kawasan Ekonomi Khusus merupakan upaya pemerintah pusat untuk membangkitkan ekonomi di kawasan tersebut pasca berhenti beroperasinya PT Arun NGL tahun 2014. Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe kini menjadi harapan baru bagi masyarakat Aceh khususnya Kota Lhokseumawe.

KEKAL telah menginjak usia dua tahun sejak penetapannya oleh pemerintah. Melihat perkembangan KEKAL dalam dua tahun ini, harus diakui bahwa upaya pembangunan KEKAL belum menunjukkan progres yang signifikan. Tidak dapat dipungkiri bahwa berbagai tantangan dan rintangan selalu bermunculan. Namun demikian, hal tersebut tidak boleh menjadi alasan bagi setiap pihak untuk bersikap pesimistis terhadap pembangunan KEKAL.

“Melihat perkembangan KEKAL dalam dua tahun ini, harus diakui bahwa upaya pembangunan KEKAL belum menunjukkan progres yang signifikan”



“Yang lebih penting adalah sinergitas penentuan peran dan kewenangan berdasarkan kerangka hukum masing-masing sektor.”



Peran Pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam menyukseskan pembangunan suatu kawasan KEKAL sangat besar. Diperlukan adanya sinergitas satu sama lain. Misalnya bagaimana Aktiva Kilang LNG Arun yang merupakan Barang Milik Negara, dapat dikelola secara optimal sehingga dapat mendukung pembangunan KEKAL, bagaimana pemerintah daerah dapat memberikan suatu fleksibilitas regulasi dan membangun semangat masyarakat untuk turut serta berperan dalam mendukung KEKAL, dan bagaimana pemerintah tetap dapat membuat kebijakan yang dapat mendatangkan investor namun tetap menerapkan prinsip *prudence* atas investasi tersebut, tetap ramah lingkungan, memperhatikan keamanan, serta bermanfaat bagi masyarakat untuk menciptakan ekonomi yang berkelanjutan.

FGD ini merupakan media komunikasi lintas sektoral untuk membahas berbagai hal baik regulasi, kebijakan, permasalahan, kendala, hambatan dan solusi dalam pengelolaan suatu kawasan ekonomi khusus.

SUMMARY DAY 1

FORUM INVESTOR

**PT PERTAMINA (PERSERO)
ANGLO EURO INDONESIA
AKSA ENERJI URETIM
PT KORINA ACEH REFINERY
SEMPRA LNG U.S.A**

29 JANUARI 2019

LATAR BELAKANG & SASARAN

LATAR BELAKANG

Sebagai badan pelaksana KEKAL, semenjak didirikan pada tahun 2018 PATNA telah melakukan upaya-upaya untuk menarik investor baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri agar berinvestasi di KEKAL. Sektor investasi yang difokuskan dalam pengembangan KEKAL adalah sektor produktif dan masif sehingga dapat memberikan *economic multiplier effect* bagi masyarakat sekitar Lhokseumawe khususnya dan wilayah lain pada umumnya.

LMAN turut mendukung upaya PATNA khususnya dalam pengoptimalan aset-aset kilang Arun oleh para investor tersebut. Namun, upaya tersebut belum dapat dilakukan secara maksimal karena beberapa investor beranggapan terdapat masalah-masalah yang dipandang menghambat upaya investor dalam berinvestasi di KEKAL.

Oleh karena itu, dalam kegiatan hari pertama ini, LMAN menyelenggarakan *One on One Investor Forum* dengan mengundang para investor yang berminat dan potensial untuk berinvestasi di KEKAL khususnya dalam optimalisasi aset kilang eks LNG Arun dengan melakukan pemaparan rencana bisnis serta identifikasi hambatan investasi.

SASARAN

1. Teridentifikasinya berbagai permasalahan yang dihadapi oleh investor-investor dalam upaya investasinya di Kilang LNG Arun.
2. Gambaran potensi bisnis di Kawasan Kilang LNG Arun serta potensi kerja sama para investor dengan LMAN maupun PATNA.



NARASUMBER

FORUM INVESTOR



Andri Kumala
Vice President Gas & LNG PT Pertamina (Persero)



Erni Ginting
Vice President Corporate Performance
PT Pertamina (Persero)



Ir. Nanang Untung
Special Advisers of Government Asset
Management of Indonesia



Alan Yogi Lau
President Director, Anglo Euro Indonesia

Nesim Ibrahim
Business Development Director, Akxa Energi Uretim SA



Teuku Badrudin Syah
Director, PT Korina Aceh Refinery

Michael A.J Sliwowski
Vice President Business Development, Sempra LNG



SIMPULAN



Dari kelima calon investor yang melakukan pemaparan, Pertamina masih menjadi pemain utama utk investasi selanjutnya mengingat bahwa telah ada anak perusahaan yakni Perta Arun Gas (PAG) yang telah beroperasi dalam bisnis regasifikasi. Prioritas utama di LNG *Hub / Storage*, serta *Biofuel* yang akan mengembangkan agroindustri di wilayah Sumatera.



Selanjutnya, perlu dijabaki lebih lanjut untuk Korina Refinery Aceh yang sangat berminat dalam berinvestasi di KEKAL. Perlu dilakukan *due diligence* atas rencana bisnis ini mengingat progresnya sangat cepat dan senyap. Termasuk juga rencana investasi oleh Aksa Energi Utama, perlu dilakukan feasibilitas proyeknya.

Perlu penajakan lebih lanjut bersama dengan Sempra apakah bisa dikolaborasikan dengan Pertamina, mengingat bahwa Sempra LNG sangat concern terhadap Internal Rate of Return (IRR) atas investasi yang ditanamkan dan bisnisnya banyak bersinggungan dengan PT Pertamina (Persero)





SUMMARY DAY 2

FOCUS GROUP DISCUSSION

- *KNOWLEDGE SHARING*
- FGD ISU OPTIMALISASI BMN
- FGD ISU SOSIAL
- FGD ISU KEKAL

30 JANUARI 2019

LATAR BELAKANG & SASARAN

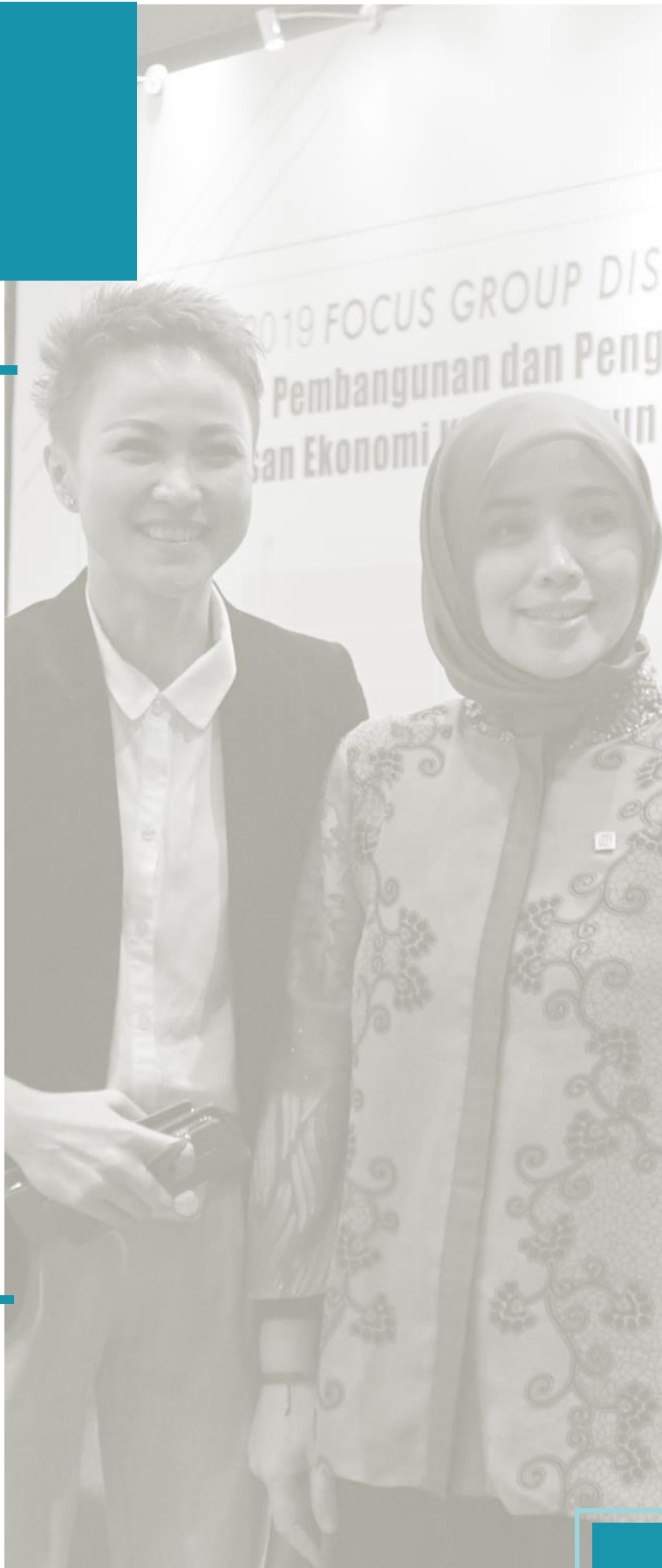
LATAR BELAKANG

Bebagai permasalahan dasar terkait pengelolaan Aktiva Kilang LNG Arun tidak dipungkiri menjadi salah satu penyebab pembangunan dan pengelolaan Kilang LNG Arun sebagai bagian dari KEKAL belum dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat sekitar ataupun rakyat Indonesia pada umumnya. Oleh karena itu, perlu pendekatan secara komprehensif oleh seluruh pihak yang terlibat, baik langsung maupun tidak langsung, dalam perencanaan pembangunan dan pengembangan KEKAL.

Lebih lanjut, kebutuhan akan kesamaan pandangan terhadap permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan dan pengembangan KEKAL dan komitmen dari seluruh pihak untuk melakukan upaya-upaya yang maksimal sesuai tugas dan fungsinya sangat perlu diwujudkan. Oleh karena itu, sebagai langkah awal dalam mengatasi isu – isu dimaksud, LMAN menyelenggarakan diskusi dalam bentuk *focus group discussion (FGD)* dengan melibatkan seluruh pihak yang terkait dalam pembangunan dan pengelolaan KEKAL dimana FGD ini diharapkan dapat menyatukan pandangan seluruh pihak terkait dalam membangun dan mengembangkan KEKAL sesuai dengan kapasitas, tugas dan fungsinya.

SASARAN

1. Diperolehnya data dan informasi yang komprehensif dalam rangka tercapainya tujuan acara ini.
2. Peserta mendapatkan bekal guna pembahasan lebih lanjut dalam forum komisi.
3. Diperolehnya gambaran permasalahan untuk dielaborasi lebih lanjut dalam forum komisi



*KNOWLEDGE
SHARING*
PENGEMBANGAN
KAWASAN

Session 1

9 FOCUS GROUP DIS
embangunan dan Pengelolaan
Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe
(KEKAL)



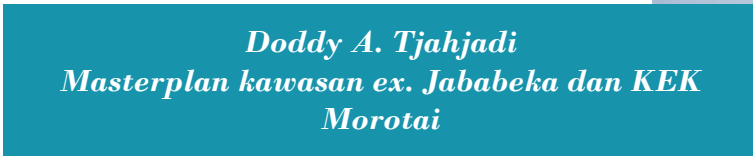
HIGHLIGHT

KNOWLEDGE SHARING PENGEMBANGAN KAWASAN



*Indra Budiman Syamwil
Masterplan dan Dosen Institut Teknologi
Bandung*

“Faktor paling penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan kawasan ekonomi khusus adalah ketersediaan infrastruktur, kemudahan transportasi, dan kemampuan keuangan.”



*Doddy A. Tjahjadi
Masterplan kawasan ex. Jababeka dan KEK
Morotai*

“Upaya pelaksanaan co-location bisa digunakan dengan manufacturing. Hal tersebut menunjang proses integrasi bisnis minyak bumi dan gas dalam meningkatkan perekonomian lokal.”



*John Sunarmo
Konsultan Migas, Rheinder*

“Peluang dan potensi bisnis di kawasan Aktiva Kilang LNG Arun sangat besar dalam pendayagunaan fasilitas existing, terutama dalam pembangunan bisnis LNG HUB, LNG Receiving, dan LNG Bunkering.”



SUMMARY



Perkembangan dan perencanaan kota baru dapat dilihat dari beberapa contoh kota baru, yaitu kawasan Summarecon Serpong dan Paramount, yang pada awalnya direncanakan untuk menunjang kota Jakarta dan dalam jangka panjang (30 tahun) dibutuhkan untuk pengembangan kota mandiri.

Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Murotai yang berbasis wisata dan menjadi *industrial city*. Faktor yang paling penting dalam menyukseskan KEK adalah ketersediaan infrastruktur, kemudahan transportasi, dan kemampuan keuangan.

“Faktor yang paling penting dalam menyukseskan KEK adalah ketersediaan infrastruktur, kemudahan transportasi, dan kemampuan keuangan”

Selain itu terdapat rencana pengembangan kota baru Walini Raya, kota ini direncanakan akan menjadi Ibu Kota Jawa Barat, pengembangan kota berbasis kegiatan pemerintah tingkat 1, *techno park*, agro-industri, dan wisata) serta memajukan khsanah budaya pasundan. Kebutuhan kota baru ini memerlukan biaya yang sangat besar untuk pembangunan infrastruktur utama baru dan peran dan inisiatif sinergi pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Beberapa potensi bisnis yang dapat dilakukan di kawasan Aktiva Kilang LNG Arun adalah LNG *Receiving* dan Regas terminal, *Bio Energy* yang berbasis *Industrial Estate*, LNG *Hub*, LPG *Hub*, *Condensate Splitter*, *Gas by Wire*, *CPO Storage and Export*, dan *Integrated Refinery and Petrochemical*.

Lokasi Aktiva Kilang LNG Arun sangat strategis, pemerintah dapat mengupayakan pemanfaatan dan penggunaan infrastruktur yang telah ada untuk dikembangkan dengan mengintegrasikan bisnis minyak bumi dan gas dalam peningkatan perekonomian lokal.

Peran pemerintah daerah dalam membuat regulasi dan kebijakan sangat penting dan sangat mempengaruhi mudah atau sulitnya pengembangan bisnis dalam suatu kawasan ekonomi khusus. Kepentingan para pihak harus disinergikan terlebih dahulu untuk tujuan kesejahteraan masyarakat.

Langkah awal yang harus dilakukan dalam penataan suatu kawasan dengan banyak infrastruktur yang telah ada adalah penataan kota dengan suatu rencana umum tata ruang, rencana daerah tata ruang yang harus direvisi setiap 5 tahun sekali untuk dilakukan penyesuaian.

“Kepentingan para pihak harus terlebih dahulu bersinergi untuk tujuan kesejahteraan masyarakat.”



Dalam mendukung bisnis migas dan/atau industri di kawasan Aktiva Kilang LNG Arun perlu juga dikembangkan tempat-tempat rekreasi dan pariwisata yang dilakukan dengan proses *infill* infrastruktur untuk berkontribusi dalam peningkatan perekonomian lokal.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus adalah pembangunan sentra-sentra komoditi, potensi sumber daya alam yang banyak, lokasi strategis, tersedianya infrastruktur pendukung seperti bandara dan pelabuhan, *bounded zone* untuk mendukung kegiatan ekspor, pelayanan imigrasi, *logistic centre*, dan lainnya.

FGD PEMBANGUNAN & PENGELOLAAN KEKAL

Session 2



HIGHLIGHT

Focus Group Discussion



Idris Aswim
(Kepala Subdirektorat Barang Milik Negara I,
Direktorat Jenderal Kekayaan Negara,
Kementerian Keuangan)

“KEKAL memiliki ciri dan karakteristik yang sedikit berbeda dengan aset sejenis. Hampir sebagian besar KEKAL merupakan Barang Milik Negara, maka manajemen/strategi BMN sangat penting dibandingkan pengelolaan kawasan lainnya.”

Azhari Idris
(Kepala Badan Pengelola Migas Aceh)

“Aceh memiliki prospek yang cukup besar untuk dikembangkan sesuai dengan informasi hasil pengeboran yang dilakukan di wilayah tersebut, tempat pengolahan terdekat 80 km dari tempat pengeboran adalah Aktiva Kilang LNG Arun, dengan jarak yang dekat dan teknologi yang ada, dimungkinkan pengelolaan gas dengan harga yang bersaing bagi luar negeri.”



Andri Kumala
(Vice President LNG PT Pertamina (Persero))

“PT Pertamina (Persero) masih mengupayakan untuk memanfaatkan aset-aset yang sudah ada di Arun, revitalisasi tangki untuk regasifikasi dan tangki untuk membuat LNG hub dan dalam waktu dekat PT Pertamina (Persero) akan mengupayakan bisnis cooling down facility bagi kapal-kapal yang melewati Selat Malaka.”





Fauzi Husni
(Former President Director PT Arun NGL dan Kepala Otoritas Sabang)

“Masyarakat Lokseumawe sangat mendukung operasional Aktiva Kilang LNG Arun. Hal ini karena diharapkan akan adanya peningkatan ekonomi dan pertumbuhan industri. Pelaksanaan KEKAL diharapkan dapat meningkatkan kegiatan ekonomi di Lhokseumawe.”

Mirza Mahendra
(Kepala Subdirektorat Hilir dan Hulu Migas, Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral)

“Harus dapat dipastikan siapa yang menjadi pengelola adalah pemilik izin kawasan, hal ini dikarenakan terdapat tanggung jawab yang berada pada pemegang izin kawasan dalam lingkungan operasional.”



Aulia Sofyan
(Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Aceh)

“Pemerintah daerah tidak hanya berfokus pada industri besar dalam pengembangan KEKAL, tetapi juga pada peningkatan ekonomi UMKM.”



Bukhari
*(Sekretaris Daerah Pemerintah Kota
Lhokseumawe)*

“Pemerintah Kota Lhokseumawe berupaya untuk menjamin kenyamanan dan keamanan investor untuk berinvestasi di KEKAL.”

Ary Sudijanto
*(Direktur Pencegahan Dampak Lingkungan
Usaha dan Kegiatan, Kementerian Lingkungan
Hidup dan Kehutanan)*

“Kebijakan dari sisi lingkungan hidup diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi perusahaan dalam menjalankan usaha.”



Bambang Wijanarko
*(Sekretaris Dewan Nasional Kawasan Ekonomi
Khusus Menko)*

“Pemerintah pusat dapat memberikan dukungan dari sisi regulasi dan infrastruktur.”



Surya Darma
*(Komisaris PT PATNA dan Tokoh Masyarakat
Aceh)*

“Indikator finansial pengembangan suatu kawasan dipengaruhi oleh beberapa hal seperti kepastian perizinan, operasional dan lain-lain.”



SUMMARY

“Demand pasar menentukan seberapa besar kawasan tersebut dapat terus dikembangkan”

Terdapat 3 (tiga) tipe pengembangan kawasan, yakni:

1. Pengembangan kawasan pariwisata
2. Pengembangan kawasan industri
3. Pengembangan kawasan bisnis

Dalam rangka pengembangan kawasan, terdapat faktor-faktor yang sangat berpengaruh, yakni:

1. Lokasi aset, dimana dalam pemilihan lokasi aset perlu dipertimbangkan kemudahan aksesibilitas termasuk sarana transportasi, daya dukung alam untuk kebutuhan hidup, dan rencana pengembangan wilayah;
2. Peran aktif Pemerintah Daerah, sebagai pembuat kebijakan publik yang mengarahkan kepentingan-kepentingan para pihak untuk tujuan akhir kesejahteraan masyarakat sekitar. Peran Pemerintah Daerah secara konkrit berupa penetapan rencana tata ruang wilayah, kemudahan perizinan bagi investor, penetapan regulasi pemberian insentif fiskal dan non fiskal, penyediaan infrastruktur penunjang.
3. *Demand* pasar menentukan seberapa besar kawasan tersebut dapat terus dikembangkan. *Demand* pasar dapat dilihat dari kebutuhan dari daerah sekitar. Disamping itu, pemerintah juga dapat membuat *demand* pasar dengan membuka industri-industri baru.
4. Ketersediaan investor perlu menjadi perhatian bagi Pemerintah pada saat ini. Keterbatasan anggaran Pemerintah mengubah sistem pengembangan kawasan yang secara langsung dilakukan oleh Pemerintah menjadi sistem yang melibatkan investor untuk melakukan pembangunan wilayah.
5. Ketersediaan SDM dan bagaimana membuat SDM yang masuk ke dalam kawasan yang baru tetap memiliki keinginan untuk tinggal di kawasan tersebut.





“Selat Malaka tetap menjadi jalur transportasi perdagangan yang penting bagi kawasan China dan Jepang”

Infrastruktur penting yang harus ada dalam pengembangan kawasan ekonomi khusus adalah:

1. *Bounded zone*, untuk mempermudah, mempercepat, dan meningkatkan proses ekspor dan impor;
2. Ketersediaan SDM dan pengembangan kawasan yang membuat SDM yang sudah ada memiliki keinginan untuk tinggal menetap/jangka waktu lama;
3. *Logistic centre*, untuk memastikan ketersediaan kebutuhan dasar dalam suatu kawasan dan integrasi pengelolaan utilitis bagi para pihak.

Arun sangat berpotensi untuk dikembangkan lebih lanjut. Beberapa faktor yang mempengaruhi peluang pengembangan kawasan Arun antara lain:

1. Selat Malaka tetap menjadi jalur transportasi perdagangan yang penting bagi kawasan China dan Jepang dan terbatasnya *storage facility* di Singapura, sehingga berpotensi untuk dikembangkan berbagai bisnis seperti *storage*, *bunkering*, *transshipment*, *LNG hub*, *cool down service*, *bio fuel* yang berbasis CPO.
2. Banyaknya jenis industri yang dapat dibangun dengan memanfaatkan bahan baku produk turunan dari migas yang dihasilkan oleh Arun.
3. Adanya ketersediaan fasilitas dan utilitis yang telah ada dan dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan industri skala besar, seperti jaringan pipa, jaringan utilitis listrik, dermaga yang dapat menampung kapal-kapal besar.

Skema yang dapat dilakukan untuk pengembangan kawasan yang telah tersedia fasilitas di dalamnya adalah dengan skema *fill in*, dimana pembangunan diarahkan untuk melengkapi kawasan eksisting. Selain itu, perlu adanya kemudahan skema dalam rangka penghapusan fasilitas/aset yang sudah tidak dapat didayagunakan. Terkait dengan RUTR pada prinsipnya dapat direviu kembali setiap 5 (lima) tahun, sehingga sangat dimungkinkan apabila dilakukan perubahan/penyesuaian.

“Sekitar 60% area KEKAL adalah aktiva kilang LNG Arun yang merupakan BMN sehingga harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang BMN”

Sekitar 60% area KEKAL adalah aktiva kilang LNG Arun yang merupakan BMN berdasarkan KMK No. 92/KMK.06/2008, sehingga pelaksanaan pengelolaan aset tetap harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang BMN. Dalam rangka optimalisasi aset tersebut dan memberikan keleluasaan pengelolaan BMN, aset tersebut diserahkan kepada LMAN yang merupakan BLU.

Dalam rangka pengelolaan SDA Migas di Aceh, telah dibentuk Badan Pengelola Migas Aceh (BPM Aceh), yang saat ini dalam tahapan transisi kewenangan dari SKK Migas kepada BPM Aceh. BPM Aceh saat ini sedang melakukan kajian atas penemuan cadangan gas baru di lepas pantai laut Andaman I dan II yang diperkirakan cukup besar sebesar 16Tcf. BPM Aceh mengharapkan cadangan gas tersebut dapat mulai diproduksi pada tahun 2021, dan Aktiva Kilang LNG Arun menjadi tempat pemrosesan gas tersebut karena telah memiliki fasilitas dan sarana yang sangat memadai.



Mempertimbangkan pembangunan industri migas membutuhkan investasi dalam jumlah yang sangat besar, maka dalam rangka optimalisasi aset Arun perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Kemudahan dan kejelasan proses perizinan dan penggunaan lahan, termasuk kejelasan kewenangan lembaga-lembaga yang terlibat;
2. Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, seperti ketersediaan lahan, listrik berikut power plant, kondisi aset dan perkiraan nilai investasi untuk memperbaiki aset-aset yang rusak;
3. Adanya keringanan bagi para investor yang akan menggunakan aset, apabila mereka harus berinvestasi untuk revitalisasi aset dan membawa dampak ekonomi;
4. Pengembangan industri-industri pelengkap yang dapat menunjang, menjadi pangsa pasar, dan/atau menciptakan *demand* bagi industri di kawasan Sumatera;
5. Pihak yang akan menjadi operator Aktiva Kilang LNG Arun apabila aset tersebut diaktifkan kembali dalam pemrosesan gas.

Pemerintah melalui Kementerian ESDM telah menerbitkan kebijakan penyederhanaan proses perizinan dan pemangkasan proses birokrasi untuk mendukung pengembangan bisnis migas. Aset-aset Aktiva Kilang LNG Arun yang dimanfaatkan saat ini dalam kondisi layak dan aman digunakan. Namun demikian, dalam hal aktiva kilang LNG Arun akan digunakan kembali untuk pemrosesan gas, perlu dilakukan kajian kelayakan kembali.

“Dalam rangka pengembangan dan pengelolaan kawasan KEKAL hal krusial yang perlu dipertimbangkan adalah memberdayakan sumber daya manusia dan perekonomian di sekitar kawasan”



Pemerintah Provinsi Aceh, Pemerintah Kota Lhokseumawe, dan masyarakat Lhokseumawe mendukung pengembangan KEKAL. Pemerintah Daerah memberikan dukungan pengembangan KEKAL melalui:

1. Kemudahan, penyederhanaan, dan percepatan proses perizinan investasi, dimana berdasarkan rekomendasi dari PATNA dan/atau LMAN perizinan dapat dikeluarkan dalam jangka waktu 1 hari kerja;
2. Jaminan keamanan bagi para pelaku usaha di kawasan Arun Lhokseumawe;
3. Pembangunan infrastruktur secara bertahap.

Hal terpenting yang perlu dilakukan untuk membuat kawasan Arun menjadi *investor friendly* antara lain:

1. kejelasan prosedur dan jangka waktu perizinan, baik perizinan usaha maupun perizinan penggunaan lahan;
2. adanya transparansi dan estimasi nilai sewa lahan dan revitalisasi yang harus ditanggung investor;
3. integrasi *blue print/grand design* pengembangan kawasan di wilayah KEKAL, antara LMAN sebagai pemilik lahan, PT PATNA selaku pengelola kekal, dan Pemerintah Daerah yang memberikan perizinan usaha.

Dalam rangka pengembangan dan pengelolaan kawasan KEKAL hal penting yang perlu dipertimbangkan adalah memberdayakan sumber daya manusia dan perekonomian di sekitar kawasan. Saat ini terdapat 2 (dua) institusi pendidikan tinggi di kawasan Lhokseumawe yang dapat dilibatkan dalam pengembangan wilayah, termasuk penelitian dan pengembangan bisnis.

Masyarakat Lhokseumawe pada prinsipnya sangat mendukung dan mengharapkan adanya pemberdayaan masyarakat sekitar dan manfaat ekonomi yang dapat dirasakan dengan adanya pengembangan KEKAL.

Pada prinsipnya pengembangan KEKAL ditujukan untuk meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat sekitar sehubungan dengan telah berakhirnya pengoperasian Aktiva Kilang LNG, karena pengembangan kawasan ekonomi khusus untuk mengatasi adanya ketimpangan pembangunan. Dalam pengembangan KEK, Pemerintah tidak bertindak sebagai developer, sehingga keterlibatan investor sangat dibutuhkan. Untuk itu, perlu menciptakan iklim investasi yang baik dan mudah untuk menarik para investor.

“Untuk menciptakan kepastian usaha bagi para investor, diperlukan adanya kolaborasi dari berbagai pihak”

Untuk menciptakan kepastian usaha bagi para investor, diperlukan adanya kolaborasi dari berbagai pihak yang terlibat sesuai dengan kewenangannya masing-masing dan integrasi rencana bisnis antara LMAN, Pemda dan PATNA. Pola kerja sama pemanfaatan aset antara PATNA dan LMAN dapat diperkuat dalam perjanjian pemanfaatan.

Kiranya perencanaan pengembangan KEKAL dapat mengakomodir kebutuhan usaha/bisnis dalam skala besar, seperti industri migas, petrokimia, pembangkit listrik, tetapi juga dapat dimanfaatkan untuk usaha/industri kecil dan menengah yang berdampak langsung kepada masyarakat.

Arun NGL sebelumnya telah memiliki izin lingkungan hidup dalam rangka pengelolaan aktiva kilang LNG. Dalam hal aktiva kilang tersebut akan digunakan sebagian, baik oleh PAG/PHE atau mitra lainnya, perlu adanya kepastian pihak yang menjadi tanggung jawab pemegang izin lingkungan.

Pada prinsipnya pemegang izin lingkungan adalah pihak yang mengoperasikan. Izin lingkungan tersebut dapat dilakukan perubahan berdasarkan perubahan kepemilikan, pemanfaatan lingkungan, kegiatan operasi, audit lingkungan hidup atau kadaluarsa.



SUMMARY DAY 3

FORUM KOMISI

PERAN MASYARAKAT DAN PEMERINTAH
DAERAH DALAM Mendukung INVESTASI

PENGEMBANGAN KAWASAN EKONOMI KHUSUS
ARUN LHOKSEUMAWE

SINKRONISASI REGULASI DAN ARAH KEBIJAKAN
STRATEGIS PENUNJANG KEKAL

31 JANUARI 2019

LATAR BELAKANG & SASARAN

LATAR BELAKANG

FGD hari kedua telah membantu dalam mengidentifikasi tantangan – tantangan yang dihadapi dalam rangka sinkronisasi regulasi dan arah kebijakan strategis penunjang KEKAL. Dari berbagai tantangan tersebut, perlu dilakukan diskusi secara khusus oleh pihak-pihak terkait guna mencari solusi dari berbagai sudut pandang sehingga diperoleh rencana penyelesaian yang lebih terintegrasi.

SASARAN

1. Teridentifikasinya berbagai tantangan terkait upaya sinkronisasi regulasi dan arah kebijakan strategis penunjang KEKAL.
2. Teridentifikasinya solusi dalam rangka penyelesaian tantangan tersebut.
3. Teridentifikasinya upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak terkait.



PERAN MASYARAKAT DAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENDUKUNG INVESTASI

FORUM KOMISI 1



SUMMARY HASIL DISKUSI



“konsorsium perlu membantu dalam injection capital kepada PT PATNA”

Berkenaan dengan perijinan yang diterbitkan oleh administrator kepada para investor yang terkendala dikarenakan belum adanya efektifitas dalam penentuan sewa lahan dan harga sewa lahan dari LMAN, diharapkan LMAN dan PT PATNA dapat membuat SOP dalam rangka persetujuan pemanfaatan oleh LMAN dan pemberian rekomendasi kepada administrator atas masuknya investor oleh PT PATNA.

Berkenaan percepatan penerbitan ijin oleh LMAN, Pemerintah Daerah, dan Administrator, PT PATNA harus dapat membuat *masterplan* sebagai salah satu persyaratan yang diminta oleh administrator (dewan kawasan) dan LMAN. Yang akan ditindaklanjuti dengan presentasi kepada semua pihak terkait yaitu dewan kawasan, konsorsium dan LMAN.

Berkenaan dengan percepatan pelaksanaan operasional PT PATNA, konsorsium perlu membantu dalam *capital injection* kepada PT PATNA (alternatif secara bertahap).

Berkenaan dengan harga sewa fasilitas yang ada aktif Kilang LNG Arun yang terlalu mahal, diharapkan LMAN dalam menentukan biaya sewa mempertimbangkan daya beli masyarakat sekitar.

Banyaknya biaya yang tidak efektif (seperti dibebankan biaya pengamanan dan pemeliharaan yang tidak termasuk dalam sewa), diharapkan penentuan harga sewa juga memperhatikan dan mempertimbangkan biaya pengamanan dan pemeliharaan yang dilakukan oleh investor.



“Terdapat keterlibatan masyarakat lokal yang cukup mempengaruhi masuknya investor dan pelaksanaan bisnis pelaku usaha”

Berkenaan dengan *Social Culture* (Adat Aceh dan Kearifan Lokal), terdapat tantangan yang berasal dari masyarakat lokal yang cukup mempengaruhi masuknya investor dan pelaksanaan bisnis pelaku usaha, yaitu adanya sebagian lahan yang dikuasai oleh masyarakat. Masyarakat menuntut adanya kompensasi uang, PT Pertamina diharapkan dapat memberikan kompensasi (berupa uang atau tanah di Ujung Pacu) bagi masyarakat IKBAL di kawasan Aktiva Kilang LNG Arun dengan adanya suatu dasar hukum (hal ini perlu pendapat dari Jamdatun dan koordinasi dengan Kementerian Perekonomian terkait regulasi yang diperlukan, karena hal ini adalah masalah nasional. Sebagai alternatif, dapat dibuat skema kerjasama dengan investor untuk dapat mengambil risiko dan membayar kompensasi (atau skema lain) kepada masyarakat IKBAL.

Banyaknya biaya yang tidak efektif (seperti dibebankan biaya pengamanan dan pemeliharaan yang tidak termasuk dalam sewa), diharapkan penentuan harga sewa juga memperhatikan dan mempertimbangkan biaya pengamanan dan pemeliharaan yang dilakukan oleh investor.

Berkenaan dengan diperlukannya koordinasi yang cepat dengan LMAN, diharapkan LMAN memiliki kantor representatif di Lhokseumawe, dapat menggunakan digitalisasi untuk komunikasi dengan kantor LMAN atau PT PATNA di Lhokseumawe, dan perlu dibuat suatu tim khusus untuk melakukan percepatan pelaksanaan penilaian antara LMAN dan Kanwil DJKN/KPKNL Lhokseumawe.



“Pemerintah daerah harus membantu dan berperan dalam memberikan insentif fiskal maupun non fiskal”

Berkenaan kebutuhan infrastruktur untuk meningkatkan SDM di daerah, diharapkan LMAN dapat meminjamkaikan sebagian aset untuk digunakan sebagai balai pelatihan), yang membantu pemerintah daerah sehingga dapat membuat program akademik/beasiswa yang dapat meningkatkan SDM dan berafiliasi perguruan tinggi lainnya.

Berkenaan dengan sarana dan fasilitas pendukung, Pemerintah Daerah dibantu oleh Pemerintah Pusat akan membangun 4 jalur jalan raya yang menjadi PSN (PUPR), pengembangan bandara oleh Kementerian Perhubungan (disupport Bappenas), penyediaan listrik dan air yang di supply PLN, pembangunan pelabuhan, dan pembangunan *fly over*.

Berkenaan fasilitas insentif kepada investor, Pemerintah daerah harus membantu dan berperan dalam memberikan insentif fiskal maupun non fiskal, dan penyesuaian Qanun Aceh yang tidak memberatkan proses investasi.

PENGEMBANGAN
KAWASAN
EKONOMI KHUSUS
ARUN
LHOKSEUMAWE

FORUM KOMISI 2



SUMMARY HASIL DISKUSI

“Kawasan KEKAL memerlukan semacam attractive point/industrial sector”



Berkenaan dengan inisiasi pengembangan KEKAL, dibutuhkan pemanfaatan potensi-potensi aset existing baik lahan ataupun bangunan yang ada untuk dipergunakan melalui prinsip *Highest and Best Use* dalam rangka mendapatkan *recurring income* bagi pelaku bisnis atau dengan kata lain pemanfaatan *brownfield property* sebelum melakukan investasi yang lebih cenderung kepada *capital expenditure* (CAPEX) atau pemanfaatan *greenfield property*.

Kawasan KEKAL memerlukan semacam *attractive point/industrial sector* yang dapat menjadi penarik utama bagaimana masyarakat secara mandiri akan membutuhkan kawasan KEKAL sebagai pendukung aktivitas ekonomi masyarakat. Sektor industri atraktif tersebut harus mampu menciptakan lapangan pekerjaan secara masif serta turunan industri lainnya.

Sektor migas yang dapat mendukung keberlangsungan industri migas di KEKAL adalah dengan upaya integrasi jaringan pipeline dari ujung utara Sumatera hingga terkoneksi dengan jaringan *gas pipeline* yang sudah ada mulai dari Lampung bagian selatan hingga Dumai di Riau. Dengan terkoneksi jaringan *gas pipeline* maka diharapkan potensi penyediaan LNG dari input kilang Arun akan relatif meningkat untuk digabungkan menjadi *dual system inlet* bersama dengan fasilitas *Floating Storage Regasification Unit* (FSRU) Lampung untuk memasok gas alam ke seluruh wilayah Sumatera. Upaya tersebut juga perlu didukung oleh kapasitas ketersediaan fasilitas penyimpanan LNG (*LNG Storage/Hub/Bunkering*) di Kilang Arun yang mana beberapa investor berminat pada pengembangan LNG Hub baik dalam negeri maupun luar negeri.

Peran administrator (Pemerintah Daerah Tingkat I atau Pemprov Aceh dan Pemerintah Daerah Tingkat II atau Pemkot Lhokseumawe serta Pemkab Aceh Utara) mutlak diperlukan sebagai pengawas dari implementasi *masterplan* kawasan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Setdenas KEK.

Pada *masterplan* kawasan, perlu dicantumkan siapa-siapa saja para calon investor yang potensial yang dikategorikan sebagai *anchor tenant* yang menjadi semacam *primary business creator* di wilayah KEKAL. Tentunya, *anchor tenant* ini sudah dapat dipastikan memerlukan investasi jangka panjang dengan tingkat utilisasi Barang Milik Negara (BMN) Aktiva Kilang LNG Arun yang tinggi dalam masa pemanfaatan lebih dari masa pemanfaatan yang ditentukan dalam skema Kerjasama Operasional (KSO) yakni maksimal 15 tahun, sedangkan kebutuhan *anchor tenant* rata-rata memerlukan masa pemanfaatan lebih dari 20 tahun. Hal ini menjadi *concern* bagi LMAN untuk mempertimbangkan skema apa yang terbaik untuk memberikan keleluasaan bagi *anchor tenant* dalam percepatan pembangunan KEKAL. LMAN membutuhkan dukungan dari regulator dalam pemanfaatan BMN skema jangka panjang.

Hadirnya jaringan jalan tol Trans Sumatera Bagian Utara akan turut mendukung percepatan pertumbuhan industri dan distribusi produk-produk lokal di wilayah KEKAL ke seluruh wilayah Sumatera bahkan hingga pulau Jawa. Mayoritas zona bisnis produk pertanian dan perkebunan di wilayah utara Sumatera adalah 60% kelapa sawit, sisanya berupa olahan kayu, dan karet, serta kopi dari wilayah Aceh Tengah. Perlu dukungan semua pihak untuk membuka akses-akses logistik ke wilayah KEKAL.

Upaya pengembangan kawasan KEKAL tidak hanya berfokus pada industri-industri besar seperti migas, petrokimia, namun juga perlu kolaborasi industri UMKM seperti produk-produk pertanian, peternakan dll.

“Upaya pengembangan kawasan KEKAL tidak hanya berfokus pada industri-industri besar”





“Selat Malaka tetap menjadi jalur transportasi perdagangan yang penting bagi kawasan China dan Jepang”

Menjadikan *community site* Arun sebagai lokasi pengembangan rumah sakit Arun untuk dapat disejajarkan dengan rumah sakit seperti di Penang, Malaysia sebagai kawasan *medical center*, bekerjasama dengan pihak rumah sakit Harapan Kita, Jakarta dalam upaya menaikkan status rumah sakit di Arun sebagai Pusat Kardiovaskuler di Sumatera. Pengembangan rumah sakit Arun menjadi Pusat Kardiovaskuler diyakini dapat menjadi salah satu kegiatan ekonomi atraktif di KEKAL karena dapat membuka lapangan kerja baru secara masif.

Kemudahan investasi, pembukaan aksesibilitas, dan dukungan dari konsorsium serta regulator akan menjadi katalis utama percepatan pembangunan KEKAL. Di usianya yang menginjak 1 tahun, PATNA berupaya untuk terus bersinergi dengan para pemangku kepentingan dalam kerangka *masterplan* KEKAL. Diskusi ini menjadi batu loncatan dalam upaya penyelesaian hambatan-hambatan pengelolaan KEKAL.

SINKRONISASI REGULASI DAN ARAH KEBIJAKAN STRATEGIS PENUNJANG KEKAL

FORUM KOMISI 3



SUMMARY HASIL DISKUSI



“LMAN dapat mengusulkan agar kewenangan penghapusan/pemindahtanganan aset”

Berkaitan dengan fleksibilitas pemanfaatan aset kelolaan LMAN dalam rangka memperoleh manfaat ekonomi, regulasi yang ada telah cukup dalam memberikan kewenangan bagi LMAN untuk menerapkan faktor penyesuaian, dalam rangka optimalisasi BMN. LMAN harus bisa menghitung manfaat ekonomi yang mempertimbangkan risiko sosial ekonomi.

Berkaitan dengan strategi khusus pengelolaan BMN dalam menunjang KEKAL, PP 27 telah mengatur mengenai wewenang pengaturan khusus pengelolaan BMN yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Untuk itu, LMAN dapat menginisiasi penyusunan kajian peraturan khusus tentang pengelolaan aset BUN (aset kelolaan LMAN). Selain itu LMAN juga dapat membuat kajian pengelolaan BMN dengan mempertimbangkan kekhususan propinsi Aceh (peraturan otonomi khusus).

Terkait dengan harapan calon mitra agar nilai sewa wajar mempertimbangkan biaya investasi, hal tersebut pada dasarnya telah diperhitungkan oleh tim penilai saat menetapkan nilai wajar sesuai data yang disampaikan oleh Mitra/LMAN. Untuk itu, perlu ditingkatkan koordinasi antara LMAN dengan tim penilai pada saat pelaksanaan penilaian untuk mendukung penyediaan seluruh data yang diperlukan.

Terkait dengan percepatan penghapusan, LMAN juga harus memastikan bahwa aset tidak dapat dioptimalkan dan lebih menguntungkan bagi negara apabila dilakukan penghapusan. LMAN dapat mengusulkan agar kewenangan penghapusan/pemindahtanganan aset dapat didelegasikan kepada LMAN sesuai ketentuan yang berlaku.

“Untuk efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset kelolaan LMAN perlu konsolidasi internal dan eksternal. Diperlukan konsolidasi internal”

Terkait dengan pembuatan katalog nilai sewa wajar, hal tersebut bisa dilakukan dengan cara LMAN mengajukan permohonan 6 bulan sekali kepada KPKNL Lhokseumawe sebelum habis masa berlakunya nilai sewa wajar. Terkait dengan ketersediaan tim Penilai, hal tersebut telah diakomodir di dalam peraturan terkait, yaitu dengan meminta bantuan tim penilai Kanwil dan atau Kantor Pusat.

Terkait jangka waktu sewa lebih dari 25 tahun, hal ini dapat diatur di dalam suatu regulasi yang juga mencakup pengaturan pengelolaan BMN pada bagian anggaran BUN. LMAN perlu berkoordinasi dengan regulator di DJKN dengan disertai kajian hukum dan kajian ekonomi.

Terkait isu ketersediaan utilitas dalam rangka menarik minat calon mitra, LMAN perlu segera menyelesaikan isu tersebut melalui 3 opsi, yaitu kerjasama dengan PT Perta Arun Gas (PAG), kerjasama dengan PLN, atau pihak lain yang berwenang.



Terkait dengan pemanfaatan fasilitas secara bersama, hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim untuk kegiatan migas, namun demikian perlu ada kesepakatan/kesepakatan tentang penerapan *sharing cost O & M* atas pemanfaatan bersama tersebut.

Terkait dengan fleksibilitas pengelolaan aset BLU, LMAN dapat lebih aktif berkoordinasi dengan regulator dan PKBLU mengenai kendala-kendala yang dihadapi dalam penerapan BLU dan apabila diperlukan dapat mengusulkan peraturan yang memberikan fleksibilitas lebih untuk BLU khusus seperti LMAN.

Terkait dengan dualisme kewenangan pengelolaan Kilang LNG Arun antara LMAN dengan PATNA, LMAN dapat memperbaharui perjanjian dengan PATNA dan meredefinisikan skema kerjasama yang diinginkan dan disepakati kedua belah pihak.

Untuk efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset kelolaan LMAN perlu konsolidasi internal dan eksternal. Diperlukan konsolidasi internal (DJKN/LMAN), mengingat wilayah Aceh dan sekitarnya merupakan tempat bertemunya kegiatan hilir dan hulu migas yang sama-sama menggunakan/memanfaatkan BMN. Diperlukan konsolidasi eksternal, mengingat manajemen aset kelolaan LMAN tidak akan berhasil tanpa aspek sosial dan politik yang kondusif. Selain itu, pengelolaan aset LMAN juga harus bersinergi dengan perencanaan *master plan* wilayah setempat.



SIMPULAN & REKOMENDASI



Penyelenggaraan kegiatan *Focus Group Discussion (FGD)* yang bertajuk Pembangunan dan Pengelolaan Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe ini pada dasarnya adalah untuk menghimpun perspektif dan opini dari para pemangku kepentingan di Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe (KEKAL) sekaligus menggalang sinergi dan komitmen bersama untuk secara partisipatif menggerakkan pembangunan dan pengelolaan KEKAL.

FGD ini merupakan media pendekatan untuk diskusi secara komprehensif dengan seluruh pihak yang terlibat, baik langsung maupun tidak langsung, dalam perencanaan pembangunan dan pengembangan KEKAL. Kesamaan pandangan terhadap permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan dan pengelolaan KEKAL perlu diwujudkan. Melalui metode saling tukar pikiran dan pandangan, berbagai alternatif solusi diharapkan dapat diinventarisasi, yang harapannya seluruh pihak diharapkan memiliki komitmen dan bersinergi untuk melakukan upaya-upaya yang maksimal sesuai tugas dan fungsinya.

Fokus utama yang menjadi pembahasan dalam FGD ini terdiri dari tiga forum yang membahas tiga isu strategis pembangunan KEKAL, yaitu bagaimana menciptakan kawasan yang ramah investor di KEKAL, aspek teknis dari pembangunan Wilayah KEKAL, dan Sinkronisasi Regulasi dan Arah Kebijakan Strategis Penunjang KEKAL.



INVESTOR FRIENDLY: MENCIPTAKAN KAWASAN YANG RAMAH INVESTOR DI KEKAL

Salah satu permasalahan klasik dari pembangunan dan pengembangan suatu kawasan selalu bermuara pada kendala investasi. Hal ini karena pembangunan suatu kawasan notabene melibatkan luasan areal yang masif dan padat modal. Diskusi pada forum ini bertujuan untuk mengidentifikasi isu maupun kendala yang dihadapi oleh calon investor sehingga ke depannya tercipta atmosfer yang ramah investor di KEKAL. Paralel dengan itu, dilakukan penggalan gambaran potensi bisnis di KEKAL dengan para pelaku investasi, sehingga para pemangku kepentingan dapat memberikan respon secara tepat. Adapun simpulan dari diskusi pada *Forum Investor Friendly* ini, yaitu:

1. KEKAL memiliki potensi yang cukup besar mengingat akan lokasinya yang sangat strategis. Lokasinya berada pada *Sea Lane of Communication (SLoC)* Selat Malaka yang merupakan jalur jaringan produksi dunia atau rantai nilai global (global value chain). Selain itu, adanya rencana pembangunan Terusan Kra di Thailand akan memperkuat posisi KEKAL kedepan. Potensi lokal yang tertangkap dari hasil diskusi adalah adanya informasi dari Badan Pengelola Migas Provinsi Aceh bahwa potensi cadangan baru di Laut Andaman sebesar 16 TCF.
2. Kawasan KEKAL juga memiliki potensi pengembangan pengolahan *fossilfuel* (pengeboran migas) maupun biofuel (CPO) baik yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Oleh karena itu, terdapat banyak potensi yang dapat dikembangkan dari Kawasan LNG Arun, antara lain: (i) *LNG/LPG HUB*, (ii) *LNG Transshipment*, (iii) *LNG Fuelling*, (iv) *Small Scale (Isotank)*, (v) *LNG Storage*, (vi) *LNG Bunkering*, (vii) *Refinery Crude Oil*, (viii) *Green Refinery (CPO)*, (ix) *Power Plant* (x) *LNG Receiving dan Regas terminal*, (xi) *Bio Energy yang berbasis Industrial Estate*, (xii) *Condensate Splitter*, (xiii) *Gas By Wire*, (xiv)

CPO Storage and Export, (xv) *ship cooling down facilities*.

2. Beberapa investor telah menyatakan berminat untuk memulai dan mengembangkan investasi di KEKAL, baik lokal maupun internasional.. Investor yang berminat untuk melakukan investasi dalam waktu dekat adalah PT Pertamina dan PT Korina Aceh Refinery. Kebutuhan dari kedua perusahaan tersebut membutuhkan respon yang cepat dari banyak pihak termasuk pengelola KEKAL, Pemerintah Daerah dan LMAN. Langkah awal yang diperlukan untuk mengakomodir kebutuhan kedua perusahaan adalah dengan mempelajari rencana bisnis mereka untuk dapat memberikan nilai sewa yang dapat menguntungkan semua pihak.
3. Untuk semakin menarik para investor, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan ditingkatkan. Pertama, perlu dilakukan reparasi tangki yang ada di kawasan kilang agar dapat digunakan kembali. Proses reparasi harus segera dilakukan untuk mengoptimalkan aset tangki dengan cara disewakan kepada Pertamina ataupun kepada perusahaan migas (LNG/LPG) lainnya. Kedua, lama masa pemanfaatan aset oleh investor selama 20 tahun dinilai kurang memberikan kepastian bisnis. Investor mengusulkan untuk mendapatkan kepastian pemanfaatan lahan hingga 50 tahun yang akan datang. Ketiga, kepastian keamanan atas lahan yang akan disewa. Keempat, perlu ada pengamanan aset, terutama pada daerah *buffer zone*, yang saat ini berada dalam penguasaan masyarakat sekitar. Kelima, ketersediaan fasilitas dan utilitis yang memadai perlu diadakan karena industri skala besar akan membutuhkan jaringan pipa, jaringan utilitas (listrik), dan dermaga yang dapat menampung kapal-kapal dengan ukuran besar.





PENGEMBANGAN KAWASAN: ASPEK TEKNIS DARI PEMBANGUNAN WILAYAH KEKAL

Forum diskusi ini berfokus pada teknis pembangunan dan pengelolaan KEKAL, yang mempertimbangkan potensi aset existing sekaligus memadukan dengan ide-ide bisnis yang baru. Desain konstelasi pengelolaan bersama juga menjadi hal yang penting untuk dirumuskan mengingat KEKAL merupakan entitas yang mempunyai banyak pemangku kepentingan (*multi stakeholders*). Kesepahaman bersama terhadap potensi yang dimiliki KEKAL merupakan tujuan akhir dari forum ini, yang pada gilirannya membentuk komitmen untuk dapat berpartisipasi secara aktif untuk turut membangun KEKAL. Adapun yang menjadi simpulan dari forum diskusi ini adalah sebagai berikut:

1. Berkenaan dengan inisiasi pengembangan KEKAL, dibutuhkan pemanfaatan potensi-potensi aset existing dalam rangka mendapatkan *recurring income* bagi pelaku bisnis (pemanfaatan *brownfield property*) sebelum melakukan investasi yang lebih cenderung kepada *capital expenditure* (pemanfaatan *greenfield property*). Sebagai contoh, *community site* Arun dapat diarahkan untuk menjadi lokasi pengembangan kawasan *medical center*, yakni Pusat Kardiovaskuler di Sumatera.
2. Kawasan KEKAL memerlukan semacam *attractive point/industrial sector* yang dapat menjadi penarik/pendorong transformasi perekonomian sehingga memberikan daya dukung yang lebih stabil bagi pengembangan KEKAL.
3. Integrasi jaringan pipeline yang ada di ujung utara Sumatera dengan yang berlokasi di Lampung bagian selatan akan memberikan peningkatan kapasitas penyediaan LNG,

melalui metode *dual system inlet* bersama dengan fasilitas *Floating Storage Regasification Unit (FSRU)* Lampung untuk memasok gas alam ke seluruh wilayah Sumatera. Integrasi tersebut, di sisi lain, perlu didukung oleh kapasitas ketersediaan fasilitas penyimpanan LNG (*LNG Storage/Hub/Bunkering*) di Kilang Arun demi ketertinambungan fasilitas.

4. Diperlukan intensifikasi pelabuhan existing yang saat ini dimiliki LMAN dan dikelola oleh PT Perta Arun Gas (PAG) serta satunya lagi dimiliki dan dikelola oleh PT Pupuk Iskandar Muda. Dua pelabuhan tersebut berada di lokasi yang sangat strategis, mampu menampung kapal-kapal muatan besar. Intensifikasi pelabuhan dimaksud dapat dilakukan dengan cara menghubungkan dengan jalur distribusi komoditas lokal khususnya komoditas lokal berupa produk-produk pertanian/perkebunan, migas, petrokimia, dll.
5. Peran administrator (Pemerintah Daerah Tingkat I atau Pemprov Aceh dan Pemerintah Daerah Tingkat II atau Pemkot Lhokseumawe serta Pemkab Aceh Utara) mutlak diperlukan sebagai pengawas dari implementasi *master plan* kawasan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Setdenas KEK.
6. Investor yang masuk pada kategori *anchor tenant* dipertimbangkan perlu mendapat kekeluasaan, yang diharapkan dapat membantu percepatan pembangunan KEKAL. Hal ini dikarenakan *anchor tenant* merupakan pihak yang melakukan investasi besar dan berjangka panjang, sehingga sebagai contoh, memerlukan waktu konsesi lebih lama dibandingkan regular tenant.
7. Pembukaan akses-akses logistik baru ke wilayah KEKAL juga merupakan hal yang vital untuk mendukung terciptanya transformasi struktur perekonomian di sana, mengingat mayoritas zona bisnis produk pertanian dan perkebunan di wilayah utara Sumatera adalah 60% kelapa sawit, sisanya berupa olahan kayu, dan karet, serta kopi dari wilayah Aceh Tengah.
8. Upaya pengembangan kawasan KEKAL tidak hanya berfokus pada industri-industri besar seperti migas, petrokimia, namun juga perlu kolaborasi industri UMKM seperti produk-produk pertanian, peternakan dan lainnya.



SINKRONISASI REGULASI DAN ARAH KEBIJAKAN STRATEGIS PENUNJANG KEKAL

Pelaksanaan Kawasan Ekonomi Khusus Arun Lhokseumawe (KEKAL) sejak awal disadari merupakan bentuk konstelasi pengelolaan bersama dari banyak pihak terhadap kawasan di Kota Lhokseumawe untuk dapat bertransformasi secara struktur ekonomi. Keterlibatan banyak pihak dalam pengelolaan KEKAL tersebut, dimulai dari level pemerintahan daerah hingga pemerintahan pusat, merupakan suatu keberkahan sekaligus juga tantangan. Menjadi sebuah tantangan karena pihak yang terlibat dalam pengelolaan masing-masing merupakan regulator pada levelnya masing-masing, termasuk LMAN selaku *property owner* yang berposisi sebagai eksekutor ketentuan dan peraturan pengelolaan Barang Milik Negara di kawasan Kilang LNG Arun. Oleh karenanya, muncul sebuah urgensi untuk melakukan harmonisasi dan sinkronisasi perangkat-perangkat regulasi yang ada terkait dengan operasionalisasi KEKAL. Tema itulah yang menjadi bahasan pada forum diskusi ini dengan para narasumber terkait, dengan simpulan diskusi mencakup isu-isu berikut:

1. Strategi khusus pengelolaan BMN untuk menunjang pelaksanaan KEKAL, khususnya terkait kemudahan bagi para investor, LMAN dapat menginisiasi penyusunan kajian peraturan khusus pada Barang Milik Negara yang berada di kawasan KEKAL. Hal ini merujuk kepada PP 27 yang mengatur kewenangan pengaturan khusus pengelolaan BMN yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Terkait dengan percepatan penghapusan

suatu aset, LMAN juga harus memastikan bahwa aset tidak dapat dioptimalkan dan lebih menguntungkan bagi negara apabila dilakukan penghapusan. LMAN dapat mengusulkan agar kewenangan penghapusan/pemindahtanganan aset dapat didelegasikan kepada LMAN sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Terkait dengan pemanfaatan fasilitas bersama oleh mitra, hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim untuk kegiatan migas. Untuk mengakomodasi praktik tersebut secara legal, perlu ada kesepakatan/kesepakatan tentang penerapan *sharing operational and maintenance cost* atas pemanfaatan bersama tersebut sebagai bentuk kompensasi yang adil.
4. Terkait dengan dualisme kewenangan pengelolaan Kilang LNG Arun antara LMAN dengan PATNA, LMAN dapat memperbaharui perjanjian dengan PATNA dan mendefinisikan kembali skema kerjasama yang diinginkan dan disepakati kedua belah pihak.
5. Untuk efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset kelolaan LMAN perlu konsolidasi internal dan eksternal. Diperlukan konsolidasi internal (DJKN/LMAN), mengingat wilayah Aceh dan sekitarnya merupakan tempat bertemunya kegiatan hilir dan hulu migas yang sama-sama menggunakan/memanfaatkan BMN. Paralel dengan hal tersebut, diperlukan juga konsolidasi eksternal, mengingat manajemen aset kelolaan LMAN tidak akan berhasil tanpa lingkungan yang kondusif, utamanya dalam aspek sosial dan politik, yang dengan kata lain perlu ada upaya sinergi dengan perencanaan *master plan* wilayah setempat.

