



## PENGUMUMAN PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor : 1053/-072.26

Sehubungan dengan rencana pengembangan lahan Proyek Sentra Primer Tanah Abang Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, maka dengan ini Perumda Pembangunan Sarana Jaya Provinsi DKI Jakarta mengundang Perusahaan Pemerintah maupun Swasta Nasional untuk berpartisipasi dalam rangka pengembangan lahan yang terletak di Tanah Abang, Jakarta Pusat sebagai berikut :

1. Kerjasama : Pengembangan Lahan Proyek Sentra Primer Tanah Abang
2. Objek : Kelurahan Kebon Bali dan Kelurahan Kebon Kacang,  
Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat
3. Metode Pemilihan : *Beauty Contest*
4. Persyaratan Pendaftaran : a. Para rekanan yang berminat dapat menyampaikan Surat Kepeminatan yang ditandatangani oleh Pimpinan Perusahaan yang ditujukan kepada :  
**Direktur Utama Perumda Pembangunan Sarana Jaya  
Gedung Sarana Jaya lantai 3  
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta Pusat**  
b. Surat Kepeminatan agar disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat hari Rabu tanggal 20 November 2019 pukul 16.00 WIB  
c. Dalam surat kepeminatan agar dapat mencantumkan nama PIC berikut nomor telepon yang dapat dihubungi dan alamat email.  
d. Pelaksanaan *Aanwijzing* atau penjelasan kerja sama akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 November 2019 pukul 14.00 WIB–16.00 WIB
5. Lain-lain : a. Untuk Kerangka Acuan Pemilihan Calon Mitra Kerja Sama dapat diunduh melalui website Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan alamat website : [www.sarana-jaya.co.id](http://www.sarana-jaya.co.id)  
b. Peserta yang berminat wajib mematuhi Tata Tertib proses Pemilihan Calon Mitra Kerja Sama Pengembangan Lahan Proyek Sentra Primer Tanah Abang.

Jakarta, 15 November 2019  
a.n.Direksi Sarana Jaya

KERANGKA ACUAN KERJA  
(*TERMS OF REFERENCE / TOR*)

PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJA SAMA  
PENGEMBANGAN PROYEK SENTRA PRIMER TANAH ABANG  
KELURAHAN KAMPUNG BALI DAN KELURAHAN KEBON KACANG,  
KECAMATAN TANAH ABANG,  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT



**SARANA JAYA**

2019

**KERANGKA ACUAN KERJA**  
**PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA**  
**UNTUK PENGEMBANGAN PROYEK SENTRA PRIMER TANAH ABANG**  
**YANG TERLETAK DI KELURAHAN KAMPUNG BALI**  
**DAN KEBON KACANG, KECAMATAN TANAH ABANG,**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**

---

**I. LATAR BELAKANG**

Perumda Pembangunan Sarana Jaya merupakan salah satu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan *core business* berupa penyedia tanah (*land bank*), pengembang, dan pengelola gedung serta kawasan, bermaksud untuk mendukung program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam penataan kawasan perkotaan khususnya terhadap kawasan Tanah Abang, Jakarta Pusat atau yang dikenal dengan Kawasan Sentra Primer Tanah Abang yang mana hal tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 tahun 2014 tentang Pengembangan Kawasan Sentra Primer Tanah Abang di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana juga telah tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RJPM) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2017-2022.

Atas dasar hal tersebut, maka Perumda Pembangunan Sarana Jaya bermaksud untuk mencari pengembang/investor yang berminat dan memiliki dukungan dana yang cukup serta kemampuan untuk bekerjasama dalam melakukan pengembangan kawasan yang terletak di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut.

Oleh karenanya maka perlu dibuat suatu kerangka acuan yang akan dijadikan pegangan bagi para calon mitra kerjasama yang berminat untuk bekerjasama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam mengembangkan lahan tersebut.

**II. PROSES PEMILIHAN**

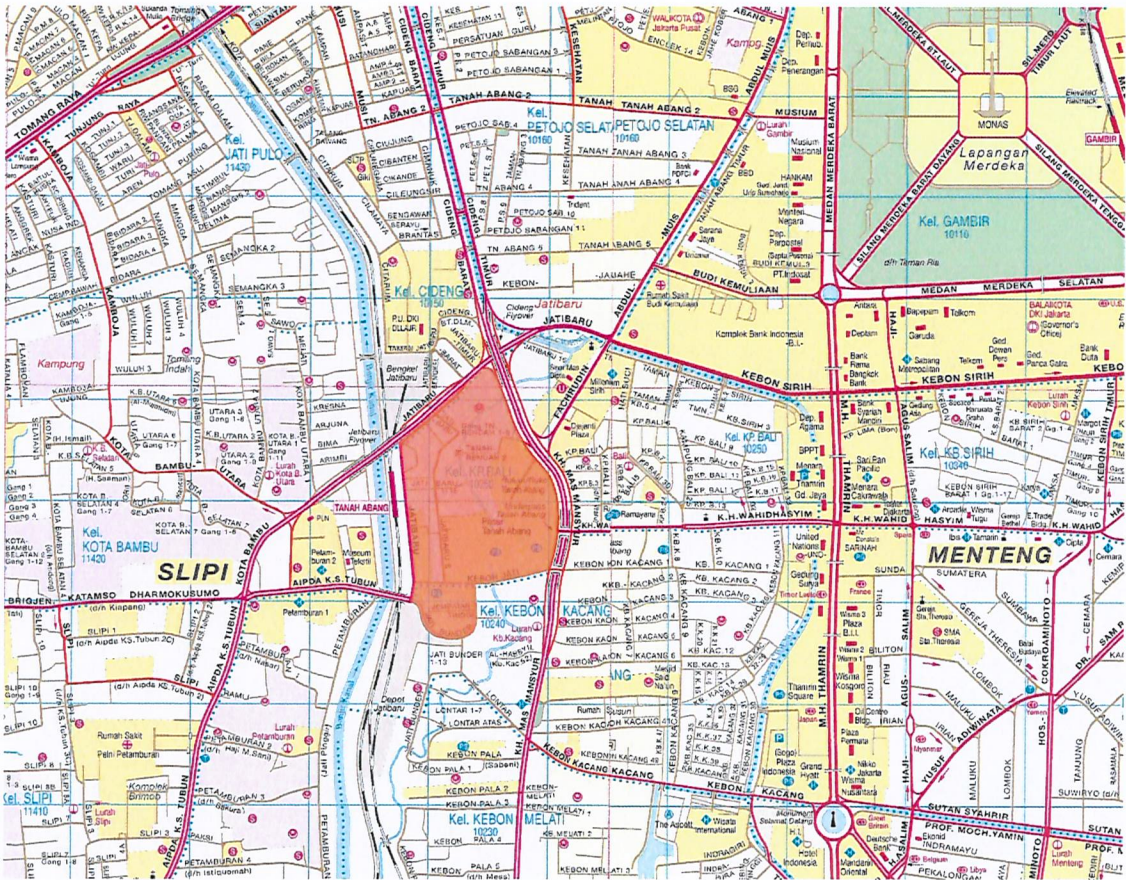
Proses pemilihan dilakukan secara terbuka dengan metode *beauty contest* yang akan disampaikan melalui website resmi Perumda Pembangunan Sarana Jaya atau media cetak nasional serta mengundang kepada pihak-pihak yang telah menyampaikan surat kepeminatan kerjasama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

**III. DESKRIPSI TEKNIS**

**I. Lokasi**

Area penguasaan Perumda Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 tahun 2014 tersebut berlokasi di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta lokasi dibawah ini :

## Peta Lokasi :



## 2. Luas Areal Pengembangan dan Batasan Tata Ruang

Luas Areal Pengembangan yang dikuasai Perumda Pembangunan Sarana Jaya berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 tahun 2014 adalah seluas  $\pm 27.26$  Ha (kurang lebih dua puluh tujuh koma dua puluh enam hektar) dan yang akan dikembangkan adalah seluas  $\pm 13.36$  Ha (kurang lebih tiga belas koma tiga puluh enam hektar) yang terletak di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan batasan lahan sebagai berikut :

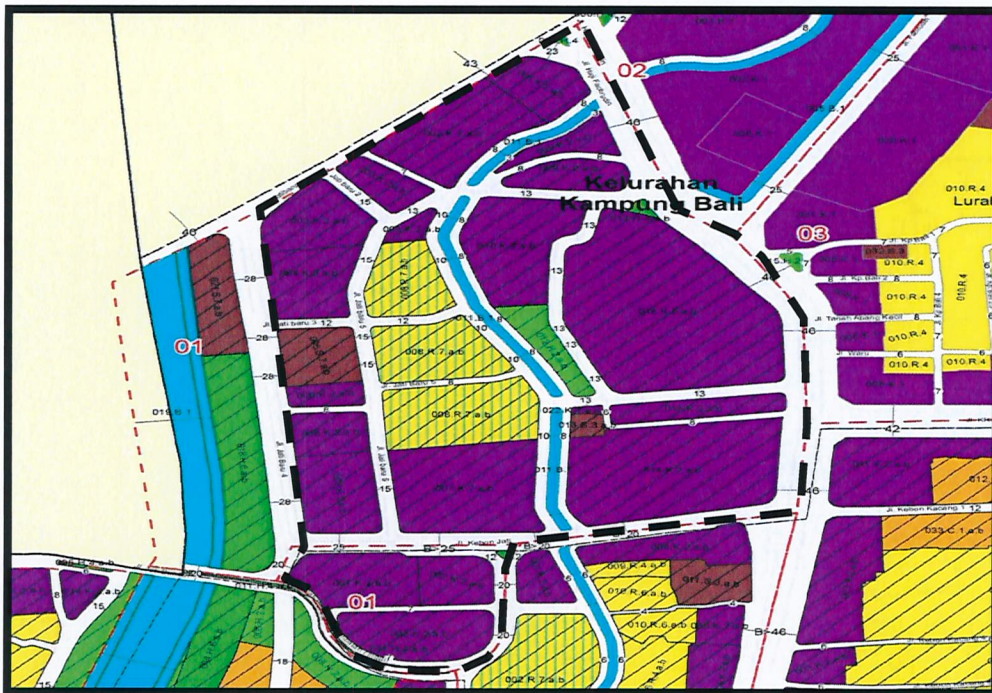
- Sisi Utara : Jl. Jatibaru Raya
- Sisi Selatan : Jalan Kebon Jati
- Sisi Barat : Stasiun Tanah Abang / Jl. Jatibaru
- Sisi Timur : Jl. KH. Mas Mansyur

Adapun batasan tata ruang lahan tersebut berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2014 adalah sebagai berikut :

KODE BLOK	RDTR 2014											
	IDSUBZONA	ZONA	SUB ZONA	LUAS LAHAN (m2)	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	LUAS LANTAI DASAR (m2)	LUAS LANTAI TOTAL (m2)	
B1	01.001.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	4,531	40%	4	24	30	55	1,812,27	18,123	
B2	01.002.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	10,137	55%	3	8	30	55	5,575	30,411	
B3.a	01.003.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	3,155	60%	3.2	8	30	55	1,893	10,095	
B3.b		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	6,484	60%	3.2	8	30	55	3,890	20,749	
B4.a		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	1,119	60%	3.2	8	30	55	671	3,579	
B4.b	01.004.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	6,653	60%	3.2	8	30	55	3,992	21,291	
B5	01.006.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	1,967	60%	3.2	8	30	55	1,180	6,295	
B8		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	3,590	60%	3.2	8	30	55	2,154	11,488	
B10	01.007.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	6,903	60%	3.2	8	30	55	4,142	22,090	
B11		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	14,364	60%	3.2	8	30	55	8,619	45,966	
T1 a	01.009.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	2,645	50%	3.2	8	30	55	1,322	8,464	
T2. b		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	3,731	50%	3.2	8	30	55	1,865	11,938	
T 2	01.010.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	10,864	55%	4	12	30	55	5,975	43,456	
T7	01.014.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	21,225	60%	8.48	16	30	55	12,735	179,988	
T5	01.015.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	3,845	60%	2.4	4	30	55	2,307	9,227	
T3	01.016.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	33,555	60%	2.4	4	30	55	20,133	80,532	
T6.a	01.022.K1.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.1	396	50%	2	4	30	55	198	792	
S1	01.001.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	6,902	60%	3.2	8	30	55	4,141	22,085	
S2	01.002.K2.a.b	Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	4,018	50%	4	16	30	55	2,009	16,072	
		Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	K.2	7,327	50%	4	16	30	55	3,663	29,307	
<b>TOTAL LAHAN K.2</b>				<b>153,410</b>	<b>58%</b>	<b>3.9</b>				<b>88,278</b>	<b>591,948</b>	
B9	01.008.R.7.a.b	Perumahan Vertikal	R.7	5,981	60%	7	24	30	55	3,588	41,864	
		Perumahan Vertikal	R.7	7,720	60%	7	24	30	55	4,632	54,039	
		Perumahan Vertikal	R.7	10,399	60%	7	24	30	55	6,239	72,794	
<b>TOTAL LAHAN R.7</b>				<b>24,100</b>	<b>60%</b>	<b>7.00</b>				<b>14,460</b>	<b>168,697</b>	
B6	01.005.S.7.a.b	Pelayanan Umum dan Sosial	S.7	6,952	50%	3.2	8	30	55	3,476	22,246	
T6.b	01.013.S.3.a.b	Pelayanan Umum dan Sosial	S.3	869	60%	2.4	4	30	55	521	2,085	
<b>TOTAL LAHAN S.7 &amp; S.3</b>				<b>7,821</b>	<b>51%</b>	<b>3.11</b>				<b>3,997</b>	<b>24,332</b>	
				<b>185,330</b>	<b>58%</b>	<b>4.24</b>				<b>106,735</b>	<b>784,977</b>	
Sungai	01.011.B1	Terbuka Biru	B.1	6,017								
T4	01.012.H2.a.b	Taman Kota/Lingkungan	H.2	3,565								
Pulau Jalan	01.017.H4.a.b	Jalur Hijau	H.4	313								
Pulau Jalan	01.020.H4.a.b	Jalur Hijau	H.4	137								
		MJL		77,237								
<b>TOTAL KESELURUHAN</b>				<b>272,600</b>	<b>39%</b>	<b>2.88</b>						

(Sumber : Perda No. 1 Tahun 2014)

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta Zonasi dibawah ini :



(Sumber : Perda No. 1 Tahun 2014)

Selain hal tersebut dalam pelaksanaan pengembangannya juga harus memperhatikan pada Peta Panduan Rancang Kota (UDGL) Sentra Primer Tanah Abang Kotamadya Jakarta Pusat yang telah diterbitkan sesuai Surat Perintah Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada Dinas Tata Kota No. 3284/-1.711.5 tanggal 5 Desember 2003 yang saat ini sedang dalam proses penyesuaian untuk memaksimalkan potensi pengembangan kawasan, antara lain berupa peningkatan/penambahan nilai KLB.

Terhadap peningkatan/penambahan nilai KLB tersebut sesuai ketentuan (Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 210 Tahun 2016 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan akan dikenakan kompensasi yang dihitung berdasarkan rumus :

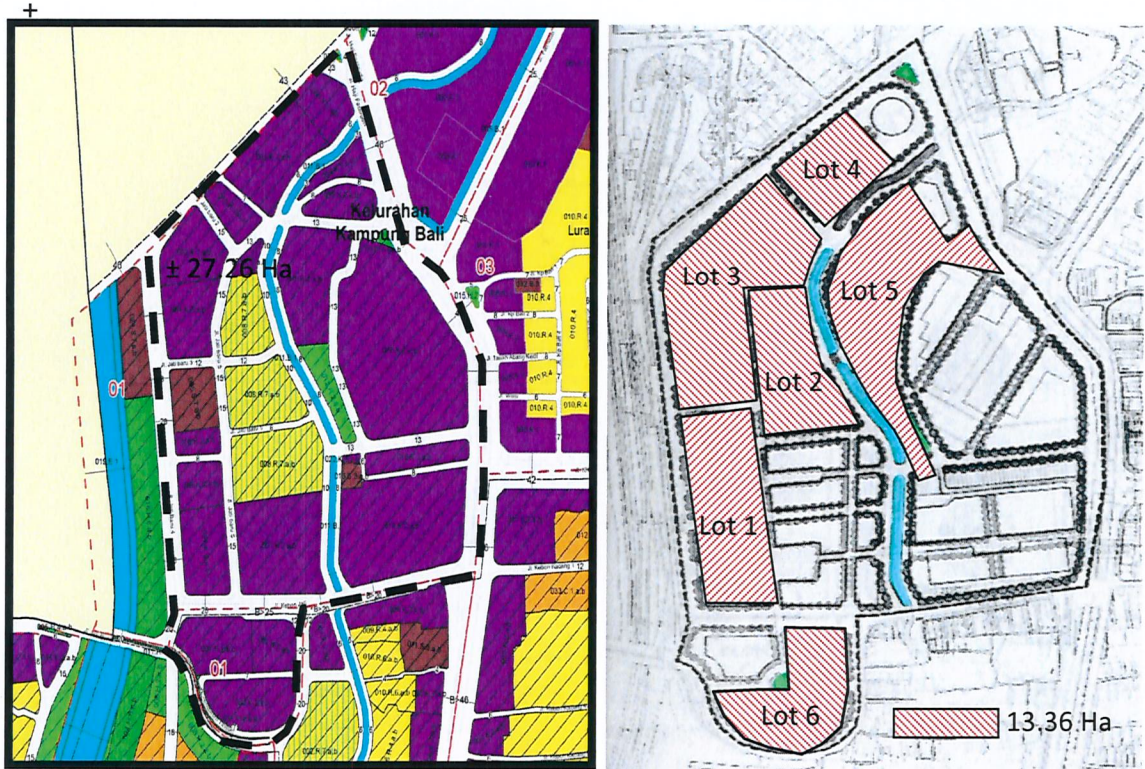
$$K = I \times (L / KLB \text{ Dasar}) \times NJOP$$

Keterangan :

- K = Nilai Kompensasi (Rp)
- I = Indeks, untuk kawasan SPTA sebesar 1,8
- L = Besaran luas lantai bangunan yang dilampai (m<sup>2</sup>)
- KLB Dasar = Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan Rencana Kota yang ditetapkan
- NJOP = Nilai Jual Objek Pajak lahan yang akan dibangun (Rp)

### 3. Luas Rencana Pengembangan

Dari areal pengembangan seluas  $\pm 27.26$  Ha sesuai dengan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 tahun 2014, rencana luasan yang akan dikembangkan adalah seluas  $\pm 13.36$  Ha, dimana didalam areal tersebut terdapat tanah yang dikuasai oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas  $\pm 1.2$  Ha dan terhadap sisanya merupakan fasilitas umum / sosial serta tanah pihak ketiga lainnya yang telah dikembangkan sebelumnya.



## IV. BENTUK, RUANG LINGKUP, DAN JANGKA WAKTU KERJASAMA

### I. Bentuk Kerjasama

Bentuk kerjasama yang akan digunakan dalam mengembangkan areal lahan tersebut adalah Bentuk Kerjasama Operasi atau bentuk lainnya yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak, dimana calon mitra kerjasama memiliki kewajiban dalam hal pengembangannya dalam hal pengadaan tanah, pembangunan dan penjualannya.

Dalam pelaksanaan pengembangannya berupa pengadaan tanah, calon mitra kerjasama berkewajiban mengganti nilai yang telah dibebaskan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebelumnya dengan nilai penggantian tanah yang akan dipersyaratkan dan ditetapkan selanjutnya dalam Kerangka Acuan Kerja ini.

Sedangkan terhadap biaya pengembangan selanjutnya akan menjadi tanggungjawab penuh seluruhnya bagi calon mitra kerjasama yang dapat terdiri dari biaya perencanaan dan perijinan, pembangunan, pemasaran dan operasional dan lain-lainnya.

## 2. Ruang Lingkup Kerjasama

Perumda Pembangunan Sarana Jaya selaku pemilik kewenangan pengembangan sebagaimana yang telah tertuang dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 41 tahun 2014, akan menyerahkan kewenangan pengembangannya kepada calon mitra kerjasama, dengan sebelumnya calon mitra kerjasama memiliki kewajiban untuk mengganti nilai tanah yang telah dibebaskan sebelumnya oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Terhadap kegiatan-kegiatan lainnya yang akan dilaksanakan oleh calon mitra kerjasama dalam rangka pengembangan lahan dimaksud harus mengacu pada Master Plan dan Panduan Racang Kota yang akan ditetapkan oleh Pemprov. DKI Jakarta, yang mana terhadap segala kegiatan perencanaan dan pengembangan tetap harus memperoleh persetujuan Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Dalam pelaksanaan pengembangannya calon mitra kerjasama berkewajiban memenuhi seluruh kewajiban yang timbul seperti fasos/fasum dan hal lainnya sebagaimana yang tertuang dalam Panduan Rancang Kota (PRK) maupun Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) yang akan diperoleh oleh calon mitra kerjasama.

## 3. Jangka Waktu Kerjasama

Dalam pelaksanaan pengembangan kawasan Sentra Primer Tanah Abang (SPTA), Perumda Pembangunan Sarana Jaya menetapkan jangka waktu kerjasama adalah selama 5 (lima) tahun, dimana untuk tahap pengadaan lahan atau pembebasan lahan ditetapkan maksimal selama 3 (tiga) tahun dan persiapan pelaksanaan pembangunan selama 2 (dua) tahun atau dapat diperpanjang dengan ketentuan atau persyaratan yang akan ditetapkan oleh pihak Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Pelaksanaan kerjasama ini selanjutnya akan dituangkan dalam sebuah Akta Notarial untuk lebih diperinci terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak setelah calon mitra kerjasama mengikuti segala proses pemilihan yang ditentukan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

## V. KETENTUAN UMUM

1. Calon Mitra Kerjasama yang berminat diwajibkan menyampaikan surat penawaran yang berisikan besaran entrance fee dan nilai bagi hasil untuk Perumda Pembangunan Sarana Jaya serta tata cara pembayarannya berikut dengan dokumen administrasi perusahaan yang ditujukan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam rangka bekerjasama pengembangan tanah Kawasan Sentra Primer Tanah Abang Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
2. Calon Mitra Kerjasama yang berminat untuk bekerjasama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya harus memenuhi persyaratan sebagaimana di bawah



ini yang harus dilampirkan dalam surat penawaran sebagai dokumen administrasi perusahaan :

- a. Memiliki status hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang dibuktikan dengan Akta Pendirian Perusahaan, AD/ART, dan Surat Ijin Domisili;
  - b. Memiliki NPWP untuk Perusahaan Nasional;
  - c. Memiliki bonafiditas dan kredibilitas yang dibuktikan dengan Laporan Keuangan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (untuk perusahaan yang baru dibentuk dapat menyampaikan laporan keuangan dari salah satu unsur perusahaan induk);
  - d. Menyampaikan bukti likuiditas perusahaan berupa Surat Keterangan Bank atau Surat Dukungan Bank yang dikeluarkan oleh Bank yang beroperasi di Indonesia terhadap proyek kerjasama (tidak wajib, namun bagi calon mitra yang dapat melampirkan akan memperoleh nilai tambah);
  - e. Bergerak dibidang usaha properti yang dibuktikan dengan pengalaman melaksanakan pengembangan properti termasuk proyek-proyek yang telah dilaksanakan;
  - f. Khusus bagi Penanaman Modal Asing (PMA) wajib mengikuti ketentuan yang berlaku sesuai tata cara hukum di Negara Indonesia.
3. Surat Penawaran dan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud butir 1 (satu) dan 2 (dua) di atas agar dapat diserahkan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak pelaksanaan *aanwijzing*;
  4. Dokumen administratif yang disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya menjadi milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan tidak dapat ditarik kembali;
  5. Penilaian akan dilakukan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya terhadap calon mitra yang telah lengkap dokumen administratifnya, sedangkan untuk calon mitra yang tidak dapat menyampaikan dokumen administratif secara lengkap sesuai waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud butir 3 (tiga) diatas dinyatakan gugur;
  6. Dalam hal tidak terdapat calon mitra kerjasama yang menyampaikan surat penawaran dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud butir 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sampai dengan batas waktu yang ditetapkan, maka pelaksanaan *beauty contest* dianggap gagal dan Perumda Pembangunan Sarana Jaya akan mengulang proses tersebut dengan maksimal pengulangan sebanyak 2 (dua) kali;
  7. Apabila sampai dengan pelaksanaan *beauty contest* kedua juga tidak terdapat calon mitra kerjasama yang menyampaikan surat penawaran dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud butir 1 (satu) dan 2 (dua), maka Perumda Pembangunan Sarana Jaya dapat langsung menunjuk mitra kerjasama yang dianggap kompeten;
  8. Dalam hal hanya terdapat 2 (dua) calon mitra kerjasama yang menyampaikan surat penawaran dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud butir 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sampai dengan batas waktu yang ditetapkan, maka sepanjang kedua calon mitra kerjasama tersebut sepakat untuk bersama-sama bekerjasama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya, maka proses pelaksanaan kerjasama dapat dilanjutkan, namun demikian apabila kedua calon mitra kerjasama tersebut tidak memperoleh kata sepakat maka proses *beauty contest* tetap dilakukan dengan mencari penawaran yang terbaik dari salah satu calon mitra kerjasama tersebut.

## VI. KETENTUAN KHUSUS

1. Entrance Fee bagi calon mitra kerjasama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya selaku pemegang Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 Tahun 2014 ditetapkan minimal sebesar Rp. 500.000,- /M<sup>2</sup> (lima ratus ribu rupiah per meter persegi) yang dibayarkan pada saat penandatanganan Perjanjian Kerjasama;
2. Sebagai bentuk keseriusan calon mitra kerjasama, untuk entrance fee yang telah disetorkan tidak dapat ditarik kembali apabila pihak mitra kerjasama mengundurkan diri dalam masa kerjasama;
3. Calon mitra kerjasama wajib memberikan atau menyampaikan bagi hasil atas nilai hasil pengembangan untuk Perumda Pembangunan Sarana Jaya yang nilainya dihitung berdasarkan hasil penjualan (Revenue);
4. Dalam pelaksanaan pengembangan, calon mitra kerjasama dapat memilih Lot Pengembangan yang akan dikembangkan terlebih dahulu maupun terhadap seluruh Lot Pengembangan;
5. Bagi calon mitra kerjasama yang akan meningkatkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) lebih dari 6 akan dikenakan biaya kompensasi sesuai ketentuan yang berlaku dimana tata cara pembayarannya akan diatur kemudian;
6. Calon mitra kerjasama juga memiliki kewajiban untuk dapat mengganti bidang-bidang tanah yang telah dibebaskan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebelumnya dengan mengacu nilai hasil appraisal;
7. Khusus dalam pelaksanaan Manajemen Estate Kawasan Sentra Primer Tanah Abang akan dilaksanakan sepenuhnya oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 41 tahun 2014 atau dapat dikerjasama dengan calon mitra kerjasama dengan persyaratan yang akan ditentukan kemudian;
8. Data dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK)/ TOR ini dapat disesuaikan sepanjang dipandang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

## VII. PENENTUAN PEMENANG / MITRA KERJASAMA

1. Calon mitra kerjasama yang telah menyampaikan surat penawaran berikut dokumen administrasi yang telah ditetapkan sebagaimana yang dipersyaratkan di atas, akan ditetapkan sebagai pemenang / mitra kerjasama dalam kerjasama pengembangan lahan di proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA) setelah dilakukan penilaian secara *scoring* (jika terdapat 2 calon mitra kerjasama yang memasukan nilai penawaran) terhadap besaran nilai entrance fee berikut tahapan pembayarannya dan besaran nilai bagi hasil dengan NPV tertinggi akan mendapatkan nilai penuh;
2. Penandatanganan perjanjian kerjasama akan dilaksanakan setelah Perumda Pembangunan Sarana Jaya memperoleh persetujuan prinsip kerjasama dari Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
3. Dalam hal mitra kerjasama tidak dapat merealisasikan kewajiban dalam membayar nilai tanah yang menjadi porsi penyertaannya sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan, maka mitra kerjasama tersebut dinyatakan batal/mengundurkan diri dan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dibebaskan untuk mencari calon mitra kerjasama yang baru dan terhadap nilai entrance fee yang telah dilakukan pembayaran dengan dinyatakan

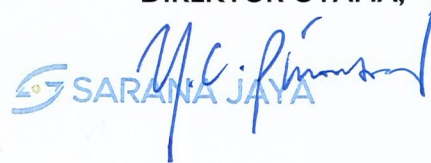
batal/mundurinya calon mitra kerjasama tersebut, maka terhadap nilai entrance fee tersebut tidak dapat ditarik kembali;

4. Biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama oleh Notaris menjadi beban dan tanggung jawab kedua belah pihak (Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Mitra Kerjasama);
5. Keputusan dalam penetapan pemenang bersifat mutlak dan menjadi kewenangan Perumda Pembangunan Sarana Jaya serta tidak dapat diganggu gugat.

Demikian Kerangka Acuan Kerja / TOR ini kami buat sebagai pedoman dalam pelaksanaan program pemilihan Calon Mitra Kerjasama Untuk Pengembangan Proyek Sentra Primer Tanah Abang yang terletak di Kelurahan Kampung Bali dan Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat dan berlaku sampai dengan 31 Desember 2019.

Segala sesuatu yang dipandang perlu dan belum tercantum dalam Kerangka Acuan ini akan disampaikan atau dapat ditanyakan dalam Penjelasan Kerangka Acuan yang akan ditentukan waktunya lebih lanjut.

Jakarta, 13 November 2019  
DIREKSI SARANA JAYA  
DIREKTUR UTAMA,



YOORY C. PINONTOAN