



PENGUMUMAN PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor : 1122/-1.712

Sehubungan dengan rencana pengembangan lahan Proyek Tebet, 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 Tebet, Jakarta Selatan sebagai berikut :

1. Kerjasama : Pengembangan Lahan Proyek Tebet
2. Objek : Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet Jakarta Selatan
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 Senin tanggal 09 Desember 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 Selasa tanggal 10 Desember 2019 pukul 09.00 WIB – 10.00 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
 - b. Peserta yang berminat wajib mematuhi Tata Tertib proses Pemilihan Calon Mitra Kerja Sama Pengembangan Lahan Proyek Tebet.

Jakarta, 04 Desember 2019
a.n.Direksi Sarana Jaya

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

**PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJA SAMA
PROYEK PENGEMBANGAN LAHAN MILIK
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA
TERLETAK DI JL. TEBET BARAT,
KELURAHAN TEBET BARAT, KECAMATAN TEBET,
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**



SARANA JAYA

2019

**KERANGKA ACUAN KERJA
PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJA SAMA
UNTUK PROYEK PENGEMBANGAN LAHAN MILIK
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA
TERLETAK DI JL. TEBET BARAT,
KELURAHAN TEBET BARAT, KECAMATAN TEBET,
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

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 melakukan pengembangan lahan yang terletak di Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan menjadi bangunan Rumah Susun berikut sarana dan fasilitas pendukungnya.

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 bekerja sama dalam melakukan pengembangan lahan yang memiliki luas 3.491 M² (tiga ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi).

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

II. PROSES PEMILIHAN

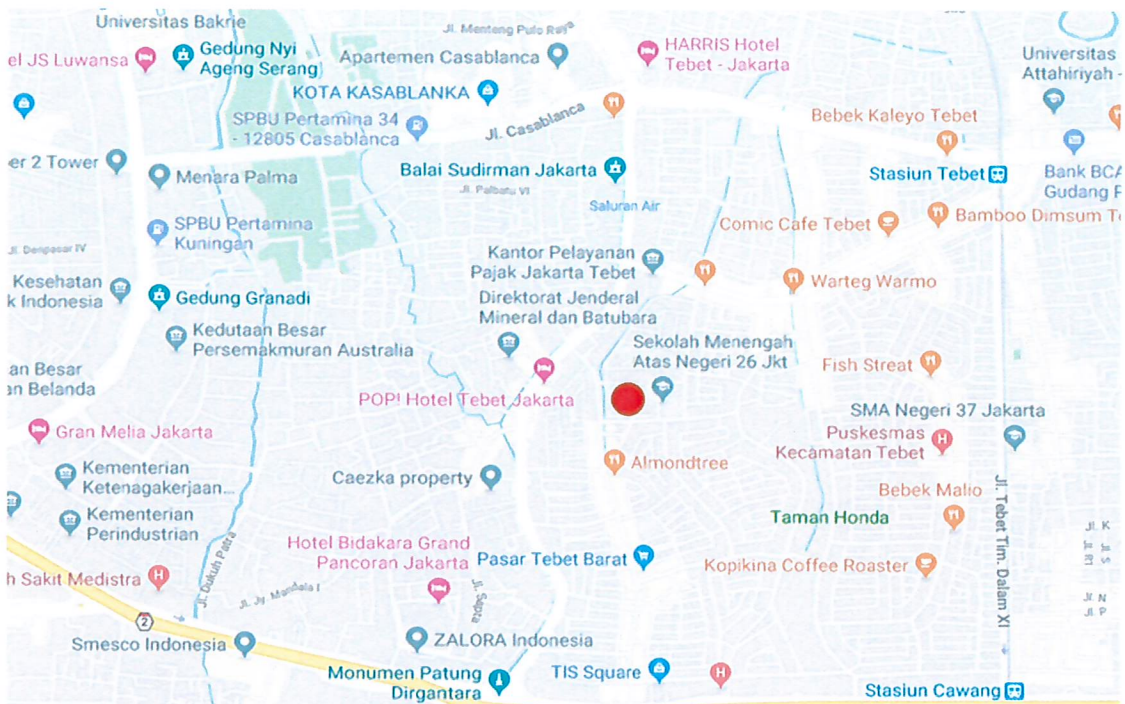
Proses pemilihan dilakukan secara terbuka dengan metode *Beauty Contest* yang akan disampaikan melalui *website* resmi Perumda Pembangunan Sarana Jaya atau media cetak nasional serta mengundang kepada pihak-pihak yang telah menyampaikan surat kepeminatan kerja sama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

III. DESKRIPSI TEKNIS

1. Lokasi

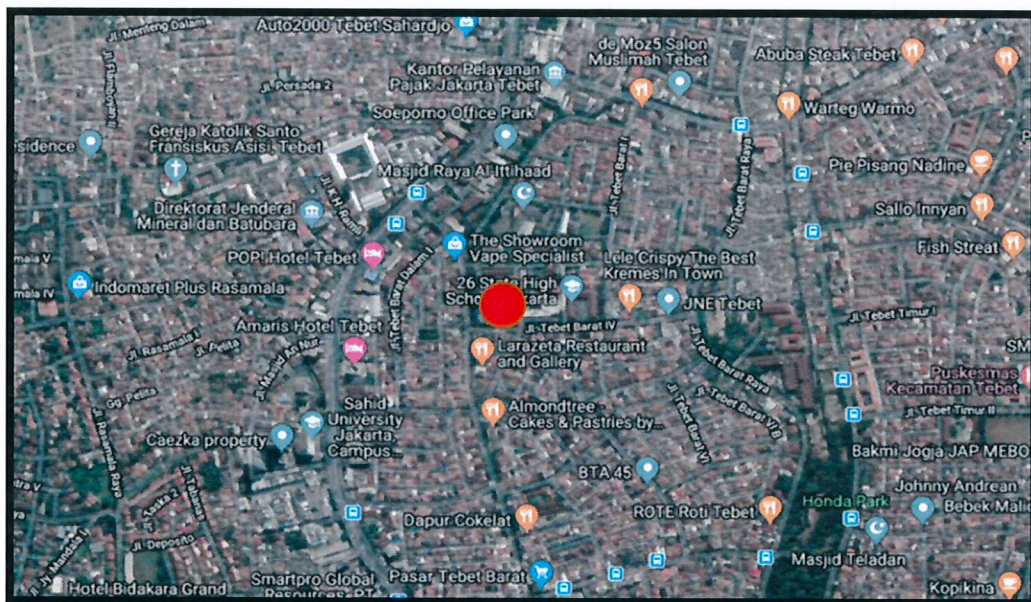
Lahan yang akan dikembangkan tersebut berlokasi di Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta lokasi dan foto udara dibawah ini :

Peta Lokasi :



(Sumber : Google Maps)

Foto Udara Peta Posisi :



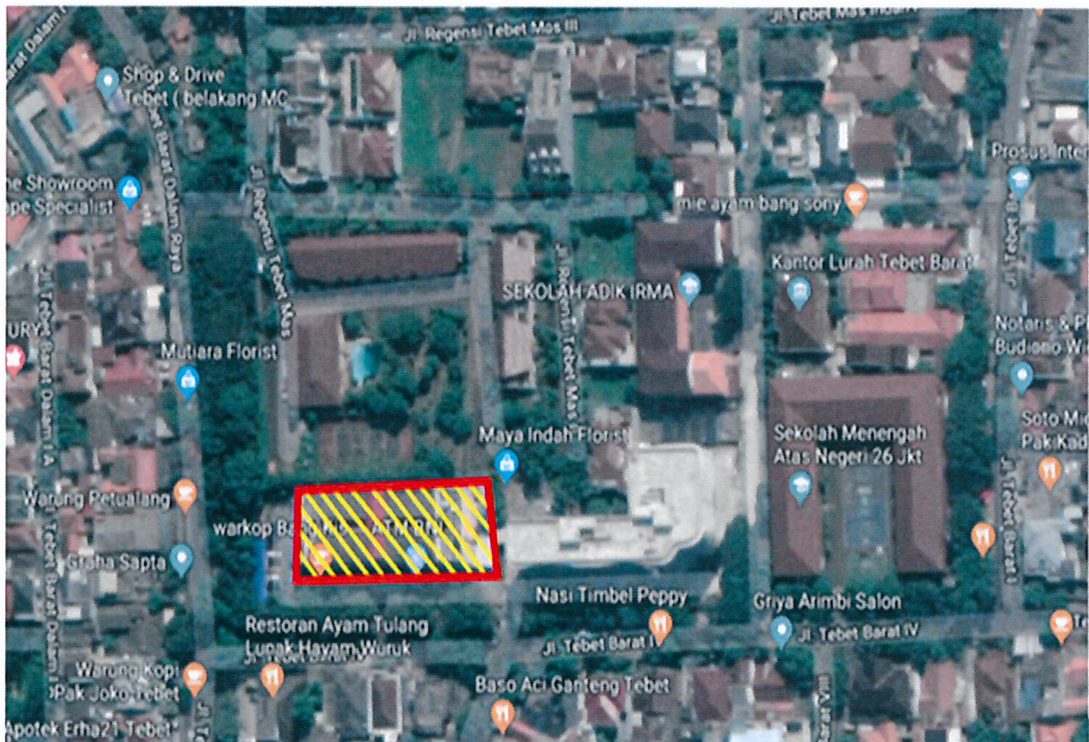
(Sumber : Google Earth dan foto inventaris Perumda Pembangunan Sarana Jaya)

2. Luas Lahan dan Batasan Tata Ruang

Luas areal lahan yang dikuasai Perumda Pembangunan Sarana Jaya yang terletak di Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah seluas 3.491 M² (tiga ribu empat ratus sembilan puluh satu meter persegi), dengan batasan lahan sebagai berikut:

- Sisi Utara : Rumah warga
- Sisi Selatan : Jl. Tebet Barat IV
- Sisi Barat : Jl. Tebet Barat Dalam Raya
- Sisi Timur : Sarana Square

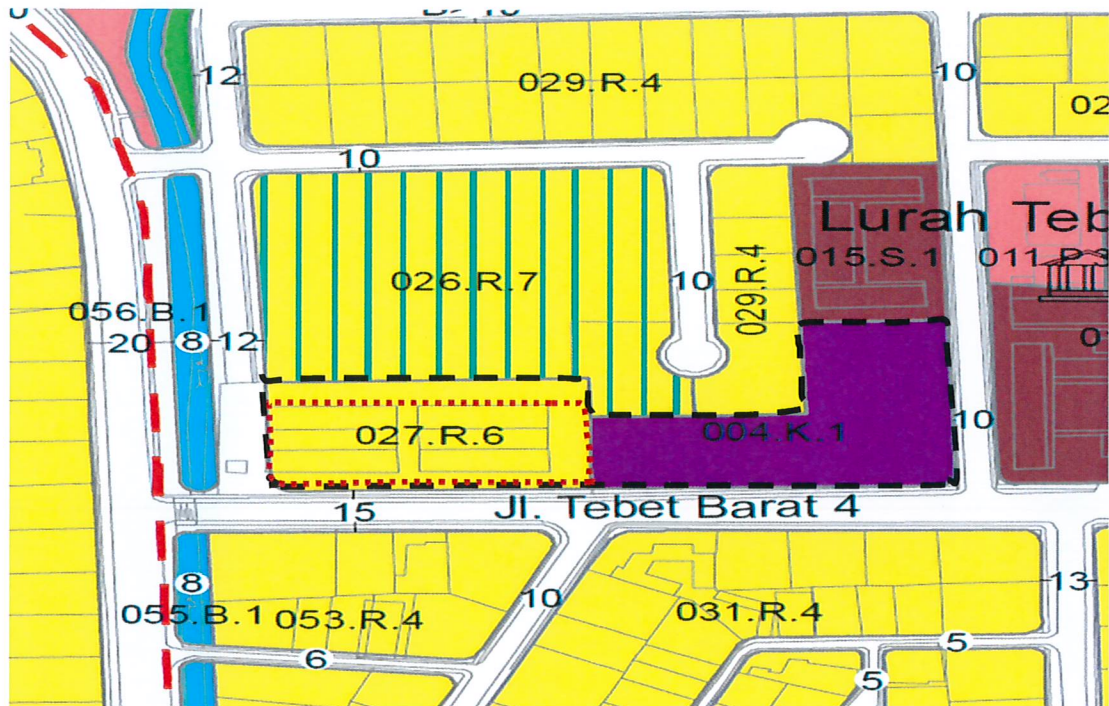
Foto Udara Batas Lahan :



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

Kode Sub-Blok	Peraturan Zonasi				Total
	03.027.R.6	03.004.K.1	03.056.B1		
Zona	Rumah Flat*	Perkantoran	Terbuka A Biru	Prasarana Jalan	-
Perkiraan Luas Lahan (m2)	2.859	2.833	105	706	6.503
KDB	60%	60%	0%	0%	-
KLB	2,4*	2,4	0	0	-
Ketinggian Bangunan	4*	4	0	0	-
KDH	20%	30%	0%	0%	-
KTB	0%	55%	0%	0%	-
Tipe	Kopel	Deret	-	-	-
PSL	Padat	Padat	-	-	-

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta Zonasi dibawah ini :



IV. BENTUK, RUANG LINGKUP, DAN JANGKA WAKTU KERJA SAMA

1. Bentuk Kerja Sama

Bentuk kerja sama yang akan digunakan dalam mengembangkan areal lahan tersebut adalah Bentuk Kerja sama Operasi, dimana baik Perumda Pembangunan Sarana Jaya maupun mitra kerja sama bersama-sama melakukan investasi untuk tanah dan pembangunan dengan porsi penyertaan mayoritas dipegang oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Terhadap penyertaan nilai tanah, mitra kerja sama diwajibkan membayar nilai tanah yang menjadi porsi penyertaannya kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan nilai tanah minimal sebesar Rp. 30.000.000,- /M² (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) belum termasuk PPN, sebagai contoh : apabila calon mitra kerja sama menyampaikan penawaran nilai tanah sebesar Rp. 32.000.000,-/M² dengan porsi penyertaan 30%, maka nilai yang dibayarkan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya adalah sebesar : Rp. 32.000.000,-/M² x 3.491 M² x 30% = Rp. 33.513.600.000,-

Pembayaran penyertaan nilai tanah yang akan dibayarkan oleh mitra kerja sama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagaimana tersebut diatas, dapat dilakukan secara bertahap dalam waktu maksimal selama 1 (satu) tahun sejak pembayaran tahap pertama, dimana untuk tahap pertama dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Kerja sama dengan nilai minimal sebesar 30% (tiga puluh persen) dari total nilai penyertaan tanah yang akan dibayarkan oleh mitra kerja sama.

Sedangkan terhadap biaya awal pengembangan di luar biaya tanah yang terdiri dari biaya perencanaan dan perijinan, pembangunan, pemasaran dan operasional yang dibutuhkan untuk memulai proyek baik Perumda Pembangunan Sarana Jaya maupun mitra kerja sama akan menyetorkan *equity* sesuai porsi penyertaan masing - masing pihak ke dalam suatu rekening bersama (*escrow account*) secara bertahap sesuai kebutuhan proyek. Adapun besarnya nilai biaya awal pengembangan yang dibutuhkan untuk memulai proyek tersebut ditetapkan minimal sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari total biaya proyek yang dibutuhkan.

Untuk memenuhi sisa biaya pengembangan dan pembangunan proyek hunian komersial yang dibutuhkan, sumber dananya dapat diperoleh dari :

- a. pinjaman perbankan/non perbankan;
- b. hasil penjualan;
- c. tambahan/ talangan investasi kedua belah pihak.

2. Ruang Lingkup Kerja Sama

Pelaksanaan kerja sama pengembangan areal lahan tersebut meliputi :

- a. Pembiayaan Tanah;
- b. Kajian Kelayakan Bisnis (*Feasibility Study*), Perencanaan dan Perancangan;
- c. Pembiayaan Proyek;

- d. Perijinan dari instansi yang berwenang;
- e. Sertifikasi dan Litigasi;
- f. Pematangan Tanah;
- g. Pembangunan;
- h. Pemasaran (Penjualan dan Promosi);
- i. Penyerahan Lingkungan;
- j. Dan lain-lain sehubungan dengan proyek tersebut.

Dalam pelaksanaan ruang lingkup kerja sama tersebut akan dilakukan secara bersama-sama oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan mitra kerja sama.

3. *Jangka Waktu Kerja Sama*

Jangka waktu kerja sama pengembangan adalah selama 4 (empat) tahun 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal dilaksanakannya kerja sama antara Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan mitra kerja sama serta dapat diperpanjang sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Sedangkan untuk bagian bangunan yang memberikan *recurring income* bagi para pihak (tidak di jual) akan di tuangkan dalam perjanjian tersendiri.

Kerja sama antara Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan mitra kerja sama akan dituangkan dalam sebuah Akta Notarial setelah mitra kerja sama mengikuti segala proses pemilihan yang ditentukan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

V. KETENTUAN UMUM

1. Calon mitra kerja sama yang berminat diwajibkan menyampaikan surat kepeminatan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak proses pemilihan diumumkan dalam *website* resmi Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan/atau media cetak nasional.
2. Setelah pelaksanaan penjelasan atas ruang lingkup kerja sama (*aanwijzing*), bagi calon mitra kerja sama yang serius diwajibkan menyampaikan surat penawaran yang berisikan penawaran porsi penyertaan, nilai tanah, dan cara pembayarannya serta dokumen administrasi perusahaan yang ditujukan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam rangka bekerja sama mengembangkan tanah di Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Calon mitra kerja sama yang berminat untuk bekerja sama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya harus memenuhi persyaratan sebagaimana dibawah 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 kerja sama;
 - e. Bergerak dibidang usaha properti yang dibuktikan dengan pengalaman melaksanakan pengembangan properti termasuk proyek-proyek yang telah dilaksanakan;
 - f. Khusus bagi Perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) wajib mengikuti tata cara dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.
4. Surat Penawaran dan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud butir 2 (dua) dan 3 (tiga) di atas agar dapat diserahkan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat 5 (lima) hari kalender sejak pelaksanaan *aanwizjing*;
 5. Dokumen administratif yang disampaikan menjadi milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan tidak dapat ditarik kembali;
 6. Penilaian akan dilakukan oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya terhadap calon mitra yang telah lengkap dokumen administrasinya, sedangkan untuk calon mitra yang tidak dapat menyampaikan dokumen administratif secara lengkap sesuai waktu yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud butir 4 (empat) diatas dinyatakan gugur;
 7. Dalam hal tidak terdapat calon mitra kerja sama yang menyampaikan surat penawaran dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud butir 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) 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;
 8. Apabila sampai dengan pelaksanaan *Beauty Contest* kedua juga tidak terdapat calon mitra kerja sama yang menyampaikan surat penawaran dan dokumen administrasi yang dipersyaratkan sebagaimana dimaksud butir 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga), maka Perumda Pembangunan Sarana Jaya dapat langsung menunjuk mitra kerja sama yang dianggap kompeten;
 9. Dalam hal hanya terdapat 2 (dua) calon mitra kerja sama 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 kerja sama tersebut sepakat untuk bersama-sama bekerja sama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan porsi penyertaan, nilai tanah, dan tahapan pembayaran yang disepakati bersama maka proses pelaksanaan kerja sama dapat dilanjutkan, namun demikian apabila kedua calon mitra kerja sama tersebut tidak memperoleh kata sepakat maka proses *Beauty Contest* tetap dilakukan dengan mencari penawaran yang terbaik dari salah satu calon mitra kerja sama tersebut;
 10. Apabila dalam pelaksanaan *Beauty Contest* hanya terdapat 1 (satu) calon mitra kerja sama yang menyampaikan surat kepeminatan maupun surat penawaran sampai dengan batas waktu yang ditetapkan, maka hal tersebut tidak membatalkan proses *Beauty Contest* dan pelaksanaan kerja sama dapat dilanjutkan.

VI. KETENTUAN KHUSUS

1. Harga penawaran atas tanah yang menjadi objek kerja sama adalah minimal sebesar Rp. 30.000.000,- /M² (tiga puluh juta rupiah per meter persegi) belum termasuk PPN;
2. Tata cara pembayaran atau penyetoran nilai tanah di atur sebagai berikut :
 - a. Pembayaran nilai tanah dapat dilaksanakan dimuka seluruhnya ataupun dilaksanakan secara bertahap, adapun pembayaran secara bertahap dibayarkan minimal sebesar 30% dari nilai kewajiban untuk tahap I (pertama) yang dibayarkan paling lambat pada saat pelaksanaan penandatanganan Akta Perjanjian Kerja sama;
 - b. Sedangkan untuk pelunasan sisa kewajiban pembayaran nilai tanah dapat dibayarkan secara bertahap dengan tahapan pembayaran selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) tahun sejak pelaksanaan pembayaran Tahap I (pertama) sebagaimana dimaksud butir 2.a diatas;
3. Untuk kepentingan pengurusan perijinan, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan atas lahan yang menjadi objek kerja sama tetap atas nama Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
4. Terhadap biaya yang timbul berkaitan dengan penambahan KLB akan menjadi beban proyek yang dihitung secara proporsional (jika diperlukan);
5. Terhadap bangunan yang akan dikembangkan di lahan tersebut, selain dijual kepada konsumen umum (*strata title*) juga terdapat bangunan yang akan disewakan (menjadi *recurring income*) dengan kepemilikan sesuai porsi masing-masing pihak;
6. Data dan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam TOR ini dapat disesuaikan sepanjang dipandang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

VII. PENENTUAN PEMENANG / MITRA KERJA SAMA

1. Calon mitra kerja sama yang telah menyampaikan surat penawaran berikut dokumen administrasi yang telah ditetapkan sebagaimana yang dipersyaratkan diatas, akan ditetapkan sebagai pemenang / mitra kerja sama dalam pengembangan lahan proyek Tebet setelah dilakukan penilaian secara *scoring*, dengan catatan jika terdapat 2 (dua) calon mitra kerja sama yang memasuki surat penawaran;
2. Penandatanganan perjanjian kerja sama akan dilaksanakan setelah Perumda Pembangunan Sarana Jaya memperoleh persetujuan prinsip kerja sama dari Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
3. Dalam hal mitra kerja sama tidak dapat melaksanakan penandatanganan perjanjian kerja sama atau tidak mampu merealisasikan kewajiban dalam membayar nilai tanah yang menjadi porsi penyertaannya sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan, maka mitra kerja sama tersebut dinyatakan batal/mengundurkan diri dan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dibebaskan untuk mencari calon mitra kerja sama yang baru;
4. Biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan Akta Perjanjian Kerja sama oleh Notaris menjadi beban dan tanggung jawab kedua belah pihak (Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan mitra kerja sama) sesuai dengan porsi penyertaan masing-masing pihak;

5. Keputusan dalam penetapan pemenang bersifat mutlak dan menjadi kewenangan Perumda Pembangunan Sarana Jaya serta tidak dapat diganggu gugat.

Demikian Kerangka Acuan ini kami buat sebagai pedoman dalam pelaksanaan program pemilihan Calon Mitra Kerja sama Untuk Proyek Pengembangan Lahan yang terletak di Jl. Tebet Barat, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan 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 kemudian.

Jakarta, 04 Desember 2019

**PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA
DIREKTUR UTAMA,**




YOORY C. PINONTOAN