



SARANA JAYA

## PENGUMUMAN ULANG (PERTAMA) PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor : 273/-072.26

Sehubungan dengan rencana pengembangan lahan Proyek Pulo Gebang, 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 Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur sebagai berikut :

1. Kerjasama : Pengembangan Lahan Proyek Pulo Gebang
2. Objek : Jl. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur
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 3-4  
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta Pusat**
  - b. Surat Kepeminatan agar disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat hari Rabu tanggal 03 April 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 04 April 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 Pulo Gebang.

Jakarta, 29 Maret 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. CAKUNG CILINCING TIMUR,  
KELURAHAN PULO GEBANG, KECAMATAN CAKUNG,  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**



**SARANA JAYA**

**2019**

**KERANGKA ACUAN KERJA  
PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA  
UNTUK PROYEK PENGEMBANGAN LAHAN MILIK  
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA  
YANG TERLETAK DI JL. CAKUNG CILINCING TIMUR,  
KELURAHAN PULO GEBANG, KECAMATAN CAKUNG,  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**

---

**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. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur menjadi bangunan Hunian Vertikal (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 bekerjasama dalam melakukan pengembangan lahan yang memiliki luas  $\pm 41.876 \text{ m}^2$  (kurang lebih empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi).

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**

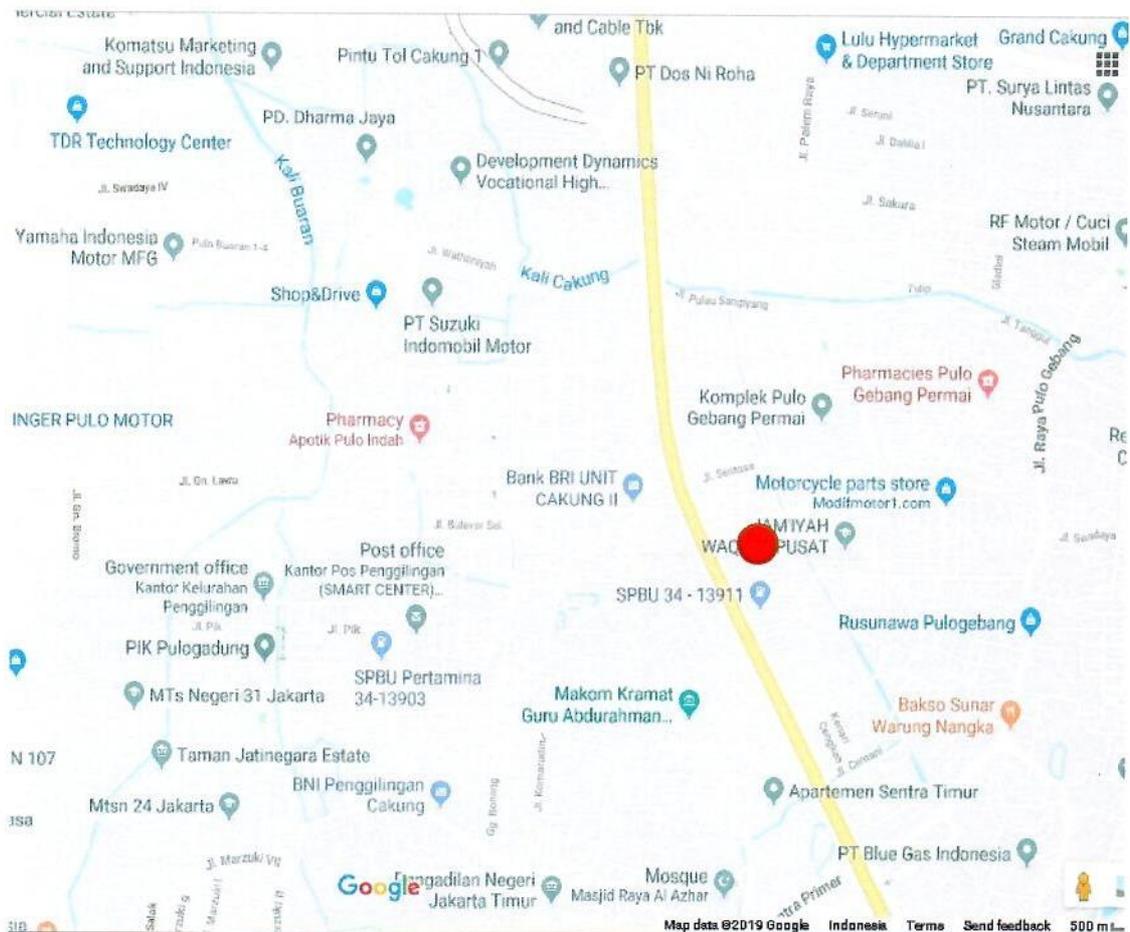
Proses pemilihan dilakukan secara terbuka dengan metode *beauty contest* yang akan disampaikan melalui *website* resmi Perumda Pembangunan Sarana Jaya atau media cetak nasional serta mengundang kepada pihak-pihak yang telah menyampaikan surat kepeminatan kerjasama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

### III. DESKRIPSI TEKNIS

#### 1. Lokasi

Lahan yang akan dikembangkan tersebut berlokasi di Jl. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, dan untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta lokasi dan foto udara dibawah ini :

#### Peta Lokasi :



(Sumber : Google Maps)

**Foto Udara :**



(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. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur adalah seluas ±41.876 m<sup>2</sup> (empat puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh enam meter persegi), dengan batasan lahan sebagai berikut:

- Sisi Utara : Jl. Sejahtera
- Sisi Selatan : Jl. Mutiara Raya
- Sisi Barat : Jl. Tol Lingkar Luar Jakarta
- Sisi Timur : Permukiman Warga

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

Sub Zona	Bobot	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	PSL
Perumahan Vertikal	100%	40%	4,5	32	30%	55%	P

(Sumber : Perda No. 1 Tahun 2014)

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta Zonasi dibawah ini :



(Sumber : Perda No. 1 Tahun 2014)

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

##### 1. Bentuk Kerjasama

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

Dalam kerjasama Operasi tersebut, Perumda Pembangunan Sarana Jaya dapat bekerjasama dengan maksimal 3 (tiga) mitra kerjasama.

Terhadap penyertaan nilai tanah, mitra kerjasama diwajibkan membayar nilai tanah yang menjadi porsi penyertaannya kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan nilai tanah minimal sebesar Rp. 10.000.000,- /m<sup>2</sup> (sepuluh juta rupiah per meter persegi) belum termasuk PPN, sebagai contoh : apabila calon mitra kerjasama menyampaikan penawaran nilai tanah sebesar Rp. 11.000.000,-/m<sup>2</sup> dengan porsi penyertaan 40%, maka nilai yang dibayarkan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya adalah sebesar : Rp. 11.000.000,-/m<sup>2</sup> x 41.876 m<sup>2</sup> x 40% = Rp.184.254.400.000,-

Pembayaran penyertaan nilai tanah yang akan dibayarkan oleh mitra kerjasama 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 Kerjasama dengan nilai minimal sebesar 30% (tiga puluh persen) dari total nilai penyertaan tanah yang akan dibayarkan oleh mitra kerjasama.

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 kerjasama 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 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 Kerjasama**

Pelaksanaan kerjasama 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 kerjasama tersebut akan dilakukan secara bersama-sama oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan mitra kerjasama.

## **3. Jangka Waktu Kerjasama**

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

Kerjasama antara Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan mitra kerjasama akan dituangkan dalam sebuah Akta Notarial setelah 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 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 kerjasama 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 bekerjasama mengembangkan tanah di Jl. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
3. Calon mitra kerjasama yang berminat untuk bekerjasama 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 kerjasama;
  - e. Bergerak dibidang usaha properti yang dibuktikan dengan pengalaman melaksanakan pengembangan properti termasuk proyek-proyek yang telah dilaksanakan.
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 10 (sepuluh) hari kalender sejak pelaksanaan *aanwijzing*;
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 kerjasama 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 kerjasama 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 kerjasama yang dianggap kompeten;
9. 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 dengan porsi penyertaan, nilai tanah, dan tahapan pembayaran yang disepakati bersama 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. Harga penawaran atas tanah yang menjadi objek kerjasama adalah minimal sebesar Rp. 10.000.000,- /m<sup>2</sup> (sepuluh 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 Kerjasama;
  - 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 kerjasama 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 KERJASAMA**

1. Calon mitra kerjasama yang telah menyampaikan surat penawaran berikut dokumen administrasi yang telah ditetapkan sebagaimana yang dipersyaratkan diatas, akan ditetapkan sebagai pemenang / mitra kerjasama dalam pengembangan lahan proyek Cilangkap setelah dilakukan penilaian secara *scoring* sebagai berikut :
  - a. Nilai Penawaran Tanah (*score* 60%) (*score* tertinggi akan mendapatkan nilai penuh)
  - b. Cara Pembayaran Tanah (*score* 40%) (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;
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) 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 Kerjasama Untuk Proyek Pengembangan Lahan yang terletak di Jl. Cakung Cilincing Timur, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur dan berlaku sampai dengan 30 April 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, 29 Maret 2019

**PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA  
DIREKTUR UTAMA,**

 SARANA JAYA 

**YOORY C. PINONTOAN**