

PENGUMUMAN PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor: 945/-072.26

Sehubungan dengan rencana penawaran kerja sama operasional pengelolaan alat produksi Pembangunan Sarana Jaya Cik's Mansion dengan mitra strategis, maka dengan ini Perumda Pembangunan Sarana Jaya Provinsi DKI Jakarta mengundang Perusahaan Pemerintah maupun Swasta Nasional untuk berpartisipasi dalam rangka kerja sama pengelolaan alat produksi yang terletak di Menteng, Jakarta Pusat sebagai berikut :

1. Kerjasama : Pengelolaan Cik's Mansion

2. Objek : Jl. Pegangsaan Barat No.2, RT.16/RW.5, Kel. Menteng, Kec. Menteng,

Kota 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 3-4 Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta Pusat

- b. Surat Kepeminatan agar disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat hari Kamis tanggal 17 Oktober 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 Jumat tanggal 18 Oktober 2019 pukul 09.00 WIB
- 5. Lain-lain : a. Untuk Kerangka Acuan Kerja Penawaran 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 penawaran kerja sama operasional pengelolaan alat produksi Pembangunan Sarana Jaya Cik's Mansion.

Jakarta, 11 Oktober 2019 a.n.Direksi Sarana Jaya

KERANGKA ACUAN KERJA (TERMS OF REFERENCE / TOR) PENAWARAN KERJASAMA OPERASIONAL PENGELOLAAN ALAT PRODUKSI PEMBANGUNAN SARANA JAYA CIK'S MANSION DENGAN MITRA STRATEGIS

I. LATAR BELAKANG

1. Pendahuluan

Perumda Pembangunan Sarana Jaya merupakan salah satu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan *core business* berupa penyedia tanah (*land bank*), pengembang, dan pengelola gedung serta kawasan.

Dalam upaya meningkatkan / memperkuat pendapatan berulang (recurring income) perusahaan, saat ini Perumda Pembangunan Sarana Jaya sedang melaksanakan revitalisasi salah satu alat produksinya yang terletak di daerah Menteng — Jakarta Pusat yang akan difungsikan sebagai bangunan hotel dengan nama "Cik's Mansion" yang pelaksanaan konstruksinya diharapkan akan dapat selesai dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Untuk mengoptimalkan pelaksanaan pengelolaan bangunan hotel tersebut, Perumda Pembangunan Sarana Jaya bermaksud untuk mencari mitra kerjasama yang memiliki kemampuan dalam mengelola kegiatan operasional dan pemeliharaan sarana dan prasarana hotel.

Program penawaran kerjasama ini adalah dalam rangka mengoptimalkan pendapatan usaha dengan menciptakan peluang usaha baru yang dapat meningkatkan kinerja perusahaan dengan mengimplementasikan *marketing strategy* yang kompetitif, *adaptif*, dan *marketable*. Berdasarkan hal tersebut, Perumda Pembangunan Sarana Jaya bermaksud untuk melakukan kerjasama dengan pihak mitra. Untuk selanjutnya rencana kerjasama di Cik's Mansion ini disingkat dengan nama "Kerjasama". Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai pemrakarsa mengundang para calon mitra yang potensial untuk berpartisipasi dalam Kerjasama.

2. Profil Perusahaan

Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya (d.h PD Pembangunan Sarana Jaya) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 2 tahun 1982, tanggal 20 Maret 1982 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan suratnya No. 532.21-1260, tanggal 30 September 1982, perubahan terakhir berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 11 tahun 2018 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perusahaan merupakan pengalihan Perusahaan Tanah dan Bangunan (PTB) Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, yang didirikan berdasarkan SK Gubernur No. Da.1/3/16/1969, tanggal 19 Februari 1969 jo. SK. Gubernur No. Da.11/2/31/1972, tanggal 2 Februari 1972.

Kegiatan usaha Perusahaan adalah melanjutkan pengembangan proyek properti yang telah ada dan melakukan pengembangan proyek properti baru serta mendukung pelaksanaan program strategis Gubernur Provinsi DKI Jakarta.



II. OBJEK KERJASAMA



Lokasi : Jl. Pegangsaan Barat No.2, RT.16/RW.5, Menteng, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10310 (Link: https://goo.gl/maps/F6aAHcgbKePEwJzx8)

Deskripsi Teknis Cik's Mansion

Luas Lahan : 1.270 m² Luas Bangunan : 4.763 m²

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 58/C.37a/31/1.785.51/2018 / 11 Oktober 2019

Tipe properti yang dikelola : Hotel KDB : 60% KLB : 2,4

Jumlah lantai : 8 (delapan) lapis dan 1 (satu) basement

Jumlah kamar : 77 kamar

Progres Konstruksi : 55,09 % s.d 31 Agustus 2019

III. MAKSUD DAN TUJUAN KERJASAMA

- Yang dimaksud dengan Kerjasama yaitu Kerjasama yang dilakukan antara Perusahaan dengan pihak calon mitra dalam rangka produktivitas alat produksi serta efisiensi biaya operasionalnya.
- 2. Pemilihan calon mitra untuk Kerjasama ini harus didukung dengan adanya dokumen administratif dari masing-masing calon mitra, serta dilengkapi dengan proposal detail atas Kerjasama yang ditawarkan oleh calon mitra sehingga Perusahaan dapat melakukan analisa atas setiap aspek penilaian yang akan menentukan penetapan mitra Kerjasama.
- Maksud dan Tujuan pemilihan calon mitra untuk Kerjasama di Cik's Mansion ini adalah agar Perusahaan sebagai pemberi kerja memiliki dasar yang secara jelas dan tegas dapat dipertanggung jawabkan dalam menetapkan calon mitra menjadi mitra dalam Kerjasama.



IV. RUANG LINGKUP KERJASAMA

Pendayagunaan Aset

Melakukan Pendayagunaan Aset berupa tanah, bangunan, prasarana, peralatan, perlengkapan, barang, dan aset lainnya yang berada di kawasan dan sekitar bangunan.

Di luar ruang lingkup umum, calon mitra diharuskan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1. Melakukan pengelolaan dan menyediakan sistem manajemen hotel;
- 2. Melakukan pemasaran dan persewaan kamar hotel langsung ke pelanggan;
- 3. Menentukan standar pengendalian keamanan dan kesehatan di kawasan dan sekitar bangunan;
- Menanggung biaya yang timbul dari penyelenggaraan kegiatan pengelolaan hotel (CAPEX dan OPEX) dan Pajak Bumi & Bangunan (PBB) selama jangka waktu kerjasama;
- 5. Memperhitungkan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan atas kompensasi (imbalan/benefit) yang diberikan kepada Perusahaan pada saat berakhirnya masa perjanjian;
- 6. Memberikan kompensasi (imbalan/benefit) kepada Perusahaan setiap tahun / periode tertentu yang jenis dan besarnya ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama;
- 7. Menyampaikan laporan mengenai kondisi / perbaikan bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek kerjasama kepada Perusahaan secara periodik sesuai dengan perjanjian kerjasama;
- 8. Memelihara bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek kerjasama;
- 9. Menjamin bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak ketiga pada saat berakhirnya perjanjian kerjasama;
- 10. Mengembalikan bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek kerjasama kepada Perusahaan dalam kondisi baik.

V. BENTUK DAN JANGKA WAKTU KERJASAMA

Bentuk Kerjasama Pengelolaan Aset dapat dilakukan melalui mekanisme Kerjasama Operasional dan Jangka Waktu Kerjasama ditetapkan selama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang maksimal selama 10 tahun dengan evaluasi setiap 5 (lima) tahun sekali.

Tata cara administrasi kerja sama mengikuti ketentuan yang berlaku.



VI. SYARAT-SYARAT ADMINISTRASI

1. DEFINISI

a. Pemberi Kerja

Adalah Pihak yang menawarkan kerjasama, yaitu :

Nama Perusahaan : Perumda Pembangunan Sarana Jaya

Alamat : Jl. Budi Kemuliaan I No.1, Jakarta Pusat 10110

Telepon : (021) 3522667

Fax : (021) 3853960 / (021) 3853961

b. Objek Kerjasama

Adalah Gedung Cik's Mansion yang terletak di Jl. Pengangsaan Barat No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

c. Pelaksana Pemilihan Mitra

Pelaksana Pengadaan adalah Unit Layanan dan Pengadaan Barang/Jasa Perusahaan.

d. Peserta Pengadaan (Calon Mitra)

Adalah Institusi berbadan Hukum yang memiliki ijin atau secara anggaran dasar memungkinkan untuk melakukan kegiatan usaha.

e. Calon Mitra Penawar

Adalah calon mitra yang mengajukan Surat Kepeminatan dan Surat Penawaran sesuai syarat, ketentuan dan waktu yang ditetapkan.

f. Mitra Terpilih

Adalah calon mitra yang ditetapkan sebagai Mitra Kerjasama.

g. Wakil Pemberi Kerja

Wakil Pemberi Kerja adalah Divisi Usaha yang ditunjuk oleh Pemberi Kerja untuk memberikan informasi, data dan hal-hal lain yang diperlukan dalam Kerangka Kerjasama.

2. KUALIFIKASI DAN PERSYARATAN ADMINISTRASI

Berdasarkan penjelasan pekerjaan di atas maka Mitra Kerjasama harus memiliki kapasitas sesuai persyaratan administrasi dan kualifikasi serta memahami seluruh peraturan yang berlaku dalam melaksanakan kerjasama, agar menjamin berjalannya kerjasama dalam batas waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sebagai berikut :

- Institusi berbadan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang menurut ketentuan perundang-perundangan dapat melakukan kerjasama dengan Perusahaan;
- Penanaman Modal Asing (PMA) wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia menurut ketentuan mengenai batasan kepemilikan saham oleh asing dalam Daftar Negatif Investasi maupun penggunaan tenaga kerja asing;



- c. Memiliki kemampuan keuangan yang dibuktikan dengan Surat Referensi atau Rekomendasi Bank;
- d. Memiliki pengalaman / memiliki akses / jejaring kompetensi pada bidang usaha yang bersangkutan;
- e. Tidak pernah dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan;
- f. Tidak bertindak sebagai perantara (broker) bagi pihak lain dalam pelaksanaan Pengelolaan Aset milik Perusahaan;
- g. Tidak pernah memiliki permasalahan hukum / sengketa dengan Perusahaan / grup Perusahaan;
- h. Peserta harus memenuhi syarat-syarat administrasi yang disampaikan kepada Panitia Pemilihan Calon Mitra bersamaan dengan Surat Penawaran Kerjasama yang terdiri dari :
 - 1) Persyaratan Administrasi Umum:
 - a) Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan serta pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan perubahannya (jika ada);
 - b) Fotokopi perjanjian konsorsium yang dibuat di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh seluruh anggota konsorsium atas komitmen seluruh anggota untuk rencana kerjasama (apabila calon mitra membentuk konsorsium);
 - c) Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - d) Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP);
 - e) Fotokopi perizinan-perizinan khusus terkait usaha perhotelan;
 - f) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - g) Fotokopi Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (PKP);
 - h) Fotokopi Izin Usaha untuk Perseroan Terbatas (PT) Penanaman Modal Asing (PMA) yang dikeluarkan oleh badan atau instansi terkait;
 - Surat Referensi Bank / Rekomendasi;
 - j) Pakta Integritas.
 - 2) Persyaratan Administrasi Khusus:

Surat pernyataan bermaterai dari Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra yang antara lain menerangkan :

- a) Bersedia melakukan Kerjasama dengan Perusahaan berdasarkan ketentuan yang berlaku;
- b) Menjamin bahwa Calon Mitra tidak sedang terlibat perkara yang dapat menggangu kegiatan usaha;
- c) Menjamin Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra tidak sedang tersangkut perkara hukum dengan Perusahaan;
- d) Menjamin Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra tidak sedang dalam gugatan pailit dari pihak lain atau kreditur manapun, tidak sedang dalam keadaan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU), dan tidak ada putusan pailit yang berkekuatan hukum tetap;



- e) Apabila dikemudian hari selama proses pemilhan Mitra, Calon Mitra / Pengurus Calon Mitra mengalami gugatan atau putusan sebagaimana dimaksud pada butir b), butir c), atau butir d), Calon Mitra bersedia diputuskan secara sepihak dan dinyatakan gugur;
- f) Calon Mitra akan menerima, dan tidak memberikan sanggahan atas keputusan yang ditetapkan oleh Pelaksana Pemilihan Mitra;
- g) Menyetujui diterapkannya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dan disampaikan kepada Calon Mitra dalam proses Pemilihan Mitra, termasuk tidak terbatas atas pengenaan sanksi / denda, dan oleh karenanya tidak akan melakukan gugatan, tuntutan, klaim, dan tindakan sejenis kepada Perusahaan atas pelaksanaan ketentuan-ketentuan dimaksud baik sekarang maupun di masa yang akan datang;
- h) Calon Mitra tidak bertindak sebagai perantara (broker) bagi pihak lain dalam melakukan Kerjasama.

3. TAHAPAN PENGADAAN/PEMILIHAN

Tahapan dan proses dalam pemilihan calon mitra kerjasama dilakukan secara terbuka dengan metode *beauty contest*.

a. Pengumuman

- 1) Pengumuman penawaran kerjasama akan disampaikan melalui website https://www.sarana-jaya.co.id dan/atau media cetak nasional;
- Penawaran kerjasama akan ditawarkan kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki persyaratan teknis dan kualifikasi terhadap lingkup pekerjaan.

b. Dokumen Kepeminatan

Calon Mitra yang berminat terhadap penawaran kerjasama harus menyampaikan kepeminatan dalam bentuk Surat Kepeminatan.

c. Rapat Penjelasan

Calon mitra yang telah menyampaikan Surat Kepeminatan akan menerima undangan untuk mengikuti Rapat Penjelasan (aanwijzing) atas Pengadaan/Pemilihan Mitra Kerjasama Operasional.

d. Kunjungan Lokasi

Kunjungan lokasi dapat dilakukan oleh calon mitra yang telah mengikuti Rapat Penjelasan (aanwijzing) dengan mengajukan waktunya kepada Pelaksana dan/atau Wakil Pemberi Kerja.

e. Dokumen Penawaran

Calon mitra yang telah mengikuti Rapat Penjelasan (aanwijzing) dan/atau melakukan Kunjungan lokasi serta berminat dapat melanjutkan dengan menyampaikan Surat Penawaran selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender dan dimasukkan kedalam 1 (satu) sampul besar yang berisi 2 (dua) sampul, yaitu mencakup hal-hal sebagai berikut:



- 1) Sampul pertama berisi Dokumen Administrasi sebanyak 1 (satu) set berisi kelengkapan dokumen administrasi yang disyaratkan sesuai :
 - a) Syarat Administrasi Umum;
 - b) Syarat Administrasi Khusus.

Data dan kelengkapan administrasi tersebut disampaikan dalam bentuk hard copy dan dalam bentuk copy scan (soft copy).

- 2) Sampul kedua berisi Dokumen Teknis dan Finansial sebanyak 3 (tiga) rangkap yang terdiri dari 1 (satu) asli dan 2 (dua) copy, berupa Proposal Rencana Usaha (business plan) secara komprehensif yang memberikan risiko minimal dan keuntungan maksimal, termasuk Analisa Finansial tentang perhitungan nilai-nilai kerjasama, yang minimal memuat:
 - a) Strategi pengelolaan dan manajemen;
 - b) Besarnya imbalan (benefit) yang ditawarkan oleh Calon Mitra dan dihitung nilai saat ini (present value) yang belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
 - c) Cash Flow dengan Discount Factor yang dipergunakan dihitung berdasarkan perhitungan Weighted Average Cost of Capital (WACC);
 - d) Jangka Waktu Kerjasama.

Dokumen-dokumen Penawaran yang telah disampaikan Calon Mitra akan kami simpan dengan baik dalam file aktif dan menjadi milik Perusahaan.

- f. Penyampaian Penawaran
 - 1) Surat penawaran asli harus diketik di atas Kop Surat Perusahaan Calon Mitra dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang atau kuasanya apabila dikuasakan di atas materai cukup. Semua halaman surat penawaran asli harus diparaf dan dicap Perusahaan Calon Mitra.
 - 2) Sampul penawaran, sampul dokumen administrasi, dan sampul dokumen teknis dan finansial seluruhnya berwarna coklat. Pada sudut kanan atas sampul dokumen dituliskan nama dokumen yang ada di dalam sampul tersebut yaitu dokumen administrasi atau dokumen teknis dan finansial. Kedua sampul dokumen tersebut dimasukkan ke dalam sampul penawaran tanpa menambahkan logo atau nama perusahaan Calon Mitra, dan hanya dituliskan alamat penyampaian penawaran yaitu:

Kepada Yth.

Direktur Utama Perumda Pembangunan Sarana Jaya Jalan Budi Kemuliaan I No. 1

Jakarta Pusat 10110

g. Calon Mitra yang tidak memenuhi syarat dalam hal penyampaian dokumen Surat Penawaran, dianggap TIDAK MEMENUHI SYARAT untuk ikut serta dalam proses pemilihan calon mitra selanjutnya.



h. Tahapan Pengadaan/Pemilihan *):

,		
Tahapan/Jenis Kegiatan		
Pengumuman Penawaran Kerjasama		
Penyampaian Kepeminatan dari Calon Mitra		
Pemberitahuan Rapat Penjelasan (Aanwijzing)		
Penyampaian Proposal Penawaran Calon Mitra		
Evaluasi Administrasi & Dokumen Penawaran		
Beauty Contest		
Persetujuan Direksi atas Usulan Pemenang Seleksi		
Calon Mitra Kerjasama		
Pengumuman dan Pemberitahuan Pemenang/Mitra		
Terpilih		
Masa Sanggah		
Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dengan Mitra		
Terpilih		

Keterangan:

- *) Tahapan tidak mengikat dan menyesuaikan kondisi di lapangan.
- Tata cara Penilaian akan dilakukan sebagai berikut :
 - 1) Tata cara penilaian akan dilakukan sebagai berikut :

Penilaian akan dilakukan terhadap 2 (dua) aspek, yaitu aspek administrasi, aspek teknis dan finansial dengan tahapan :

- a) Tahap pertama, dilakukan evaluasi dokumen administrasi;
- b) Tahap kedua, terhadap Calon Mitra Penawar yang memenuhi persyaratan administrasi, dilakukan penilaian teknis dan finansial;
- c) Tahap ketiga, terhadap Calon Mitra Penawar akan diminta memberikan presentasi aspek teknis dan finansial dan akan dilakukan klarifikasi; Kriteria Penilaian sebagai berikut :

Dokumen	Kriteria Yang Dinilai
Dokumen Administratif	Kelengkapan dokumen
	Masa berlaku ijin dokumen
	Keabsahan dokumen
Dokumen Teknis & Finansial	■ Rencana Usaha (Business Plan)
	■ Nilai imbalan (Benefit) yang
	ditawarkan
	Proyeksi Arus Kas (Cash Flow)
	 Jangka waktu kerjasama

2) Hasil Seleksi

- a) Panitia membuat daftar nominasi Calon Mitra Penawar berdasarkan hasil penilaian aspek teknis dan finansial untuk diusulkan kepada Direksi Perusahaan untuk dipilih dan ditetapkan sebagai Mitra Terpilih;
- b) Mitra terpilih maupun Calon Mitra Penawar yang tidak terpilih akan diberitahukan secara tertulis atau disampaikan melalui https://www.sarana-jaya.co.id dengan diberi kesempatan masa sanggah selama 3 (tiga) hari kerja;
- c) Mitra terpilih akan ditetapkan apabila Calon Mitra Penawar tidak ada yang mengajukan sanggah dan selanjutnya akan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) sebelum dilanjutkan dengan perjanjian KSO;



d) Hasil penetapan pemenang oleh Panitia tidak dapat diganggu gugat dan apabila dalam 2 (dua) kali Pelaksanaan Penawaran / Pemilihan Mitra tidak tercapai / tidak ada peminat / hanya 1 (satu) peminat, maka Panitia akan memilih dan menetapkan langsung Mitra Kerjasama ini sesuai dengan Ketentuan yang berlaku.

4. KETENTUAN KHUSUS

Indikator penilaian penawaran calon mitra adalah calon mitra yang dapat memberikan nilai revenue sharing paling optimal untuk Perusahaan akan ditetapkan sebagai pemenang.

5. LAIN-LAIN

Hal-hal yang belum ditentukan dalam dokumen Kerangka Acuan Kerja (TOR) ini akan ditambahkan kemudian berdasarkan proposal dan perkembangan.

Jakarta,

Direksi Sarana Jaya

Direktur Utama,

Yoory C. Pinontoan