

# **TERM OF REFERENCE (TOR)**

## **KERJASAMA PEMANFAATAN TANAH PT PERKEBUNAN NUSANTARA IX (PERSERO) DI Jl. MPU TANTULAR No. 33 SEMARANG UNTUK STASIUN PENGISIAN BAHAN BAKAR UMUM (SPBU)**

### **I. PENDAHULUAN**

PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara dibawah Kementerian Negara BUMN sebagai kepanjangan tangan dari pemegang saham, yang bergerak di bidang agro industri dengan wilayah kerja menyebar di Propinsi Jawa Tengah. Untuk memperoleh nilai tambah finansial bagi perusahaan, PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) melaksanakan beberapa program pengembangan usaha diantaranya adalah pemanfaatan aset-aset non produktif, baik dengan diusahakan sendiri maupun bekerjasama dengan pihak mitra. Salah satu aset non produktif yang akan dikerjasamakan dengan pihak mitra adalah aktiva tanah di Jl. Mpu Tantular No. 33 Semarang untuk Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU).

### **II. MAKSUD DAN TUJUAN**

Tujuan dilaksanakan kerjasama pemanfaatan tanah di Jl. Mpu Tantular tersebut adalah:

- Memanfaatkan tanah kosong dimaksud untuk kegiatan komersial dalam hal ini SPBU, sehingga tidak menjadi aset menganggur yang membebani PTPN IX (Persero) tetapi menjadi aset produktif yang memberikan kontribusi finansial bagi PTPN IX (Persero).

### **III. SASARAN**

Sasaran yang ingin dicapai dalam pelaksanaan pelelangan penawaran kerjasama pemanfaatan tanah di Jl. Mpu Tantular No. 33 untuk SPBU adalah untuk memperoleh penawaran terbaik dari mitra yang kompeten dalam pengelolaan SPBU.

### **IV. KONDISI OBYEK**

- 1) Tanah di Jl. Mpu Tantular No. 33 Semarang merupakan aktiva tetap milik PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) yang memiliki luas 1.692 m<sup>2</sup>.
- 2) Tanah tersebut berupa tanah kosong, terpagar dan berlokasi di kawasan konservasi budaya kota lama Semarang.
- 3) Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut berakhir pada tahun 2012 dan dijamin sepenuhnya oleh PTPN IX (Persero) akan diperpanjang untuk periode 20 (dua puluh) tahun kemudian.
- 4) Kondisi jalan pada lingkungan tersebut adalah ter-paving blok
- 5) Berjarak kurang lebih 1,5 Km dari lokasi tersebut, telah beroperasi 1 (satu) unit SPBU tepatnya dikawasan Bubakan dengan 2 pompa pengisian.
- 6) Selama ini kawasan tersebut dikenal dengan kawasan rawan banjir, namun lokasi tanah tersebut relatif lebih tinggi pada kawasan secara umum, dekat dengan kolam folder Stasiun Tawang, sehingga genangan air relatif cepat surut. Genangan air lebih terfokus pada kawasan Bubakan, lokasi yang saat ini beroperasi SPBU.
- 7) Sebagaimana informasi dari Tata Kota Semarang, peruntukan kawasan tersebut adalah untuk kawasan komersial dan perdagangan. Keberadaan 1 (satu) unit SPBU di Bubakan, menurut Tata Kota Semarang dipandang cukup, sehingga penambahan SPBU di kawasan tersebut kurang disarankan terkecuali mendapat ijin dari Wali Kota Semarang.
- 8) Tanah tersebut tepat berada pada jalur ke beberapa akses utama dan dilalui bus antarkota.

9) Gambaran Peta lokasi kawasan adalah sebagai berikut:



10) Foto kondisi terakhir tanah tersebut adalah sebagai berikut:



## **V. KETENTUAN UMUM POLA KERJASAMA**

- 1) Konsep kerjasama Built Operate Transfer (BOT), pihak mitra membiayai dan melakukan pembangunan, mengoperasikan dan berkewajiban membayar kompensasi sejumlah tertentu sesuai kesepakatan kepada pihak PTPN IX (Persero).
- 2) Jangka waktu kerjasama adalah selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak.
- 3) Setelah berakhirnya jangka waktu kerjasama maka mitra kerjasama wajib menyerahkan aktiva tetap beserta seluruh fasilitas SPBU yang berada di atas tanah dimaksud kepada PTPN IX (Persero) dalam keadaan baik, utuh, dan bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak ke-3.
- 4) Semua perijinan untuk pendirian dan beroperasinya SPBU tersebut menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari mitra
- 5) Pajak termasuk pajak bumi dan bangunan (PBB) terhitung efektif pada tahun saat beroperasinya SPBU tersebut, asuransi dan kewajiban finansial lain terkait dengan tanah dan bangunan serta operasional SPBU menjadi tanggungjawab mitra, kecuali pengurusan dan semua biaya terkait dengan perpanjangan HGB atas tanah menjadi tanggungjawab PTPN IX (Persero).
- 6) Pembayaran atas kompensasi dilakukan untuk 1 (satu) tahun sekali, yang pembayarannya pada setiap periode 6 (enam) bulan terhitung sejak beroperasinya SPBU tersebut.
- 7) Selama jangka waktu kerjasama pihak mitra diwajibkan melakukan pengamanan dari penyerobotan dan melakukan pemeliharaan atas tanah tersebut serta tidak diperbolehkan untuk diagunkan, dipindahtangankan atau dikerjasamakan kepada dan atau dengan pihak manapun.
- 8) Ketentuan umum pola kerjasama diatas merupakan pokok ketentuan kerjasama dan akan dituangkan secara detail dalam Perjanjian Kerjasama antara mitra dengan PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero) setelah terdapat hasil keputusan pemenang pelelangan oleh panitia lelang.

## **VI. PERSYARATAN UMUM MITRA**

- 1) Mitra harus merupakan Badan Hukum dan dapat dibuktikan dengan menunjukkan surat-surat yang sah.
- 2) Mitra tidak harus merupakan Daftar Rekanan Terdaftar (DRT) PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).
- 3) Tidak sedang atau dinyatakan pailit oleh Bank dan bebas dari tuntutan hukum pihak manapun.

## **VII. PANITIA PELELANGAN**

Pelelangan akan dilakukan oleh Panitia Pelelangan yang telah ditunjuk oleh Direksi PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).

## **VIII. PERSYARATAN DOKUMEN PENAWARAN**

- 1) Proposal kerjasama yang minimal mencantumkan:
  - Prinsip-prinsip kerjasama sebagaimana tersebut poin V. Ketentuan Umum Pola Kerjasama
  - Jangka waktu pembangunan sampai siap operasional terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama
  - Daftar pengalaman pengelolaan SPBU terutama SPBU yang saat ini masih operasional
  - Nilai kompensasi yang diberikan kepada PTPN IX (Persero)
- 2) Profil Perusahaan (*Company Profile*)
- 3) Daftar pengalaman pengelolaan SPBU terutama SPBU yang saat ini masih operasional
- 4) Akte pendirian perusahaan yang sah dan beserta perubahannya
- 5) Surat ijin usaha perdagangan (SIUP) atau surat ijin usaha atau Tanda Daftar Usaha Perdagangan (TDUP).
- 6) Pengukuhan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP).

- 7) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 8) Surat keterangan atau referensi dari bank yang ditunjuk.
- 9) Daftar susunan kepemilikan modal
- 10) Daftar susunan pengurus perusahaan.
- 11) Neraca perusahaan terakhir.
- 12) Surat pernyataan bermaterai dan berstempel perusahaan yang ditandatangani Direktur perusahaan yang menyatakan sebagai berikut:
  - Tanpa paksaan dan sadar untuk mengajukan penawaran kerjasama pemanfaatan tanah di Jl. Mpu Tantular No. 33 Semarang kepada PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero).
  - Memahami sepenuhnya semua persyaratan dan kondisi sebagaimana tertuang dalam TOR kerjasama pemanfaatan tanah di Jl. Mpu Tantular No. 33 Semarang untuk SPBU.
  - Sanggup melaksanakan ketentuan umum pola kerjasama dan persyaratan lain sebagaimana tertuang dalam TOR dimaksud
  - Perusahaan tidak dalam sengketa hukum serta tidak sedang dalam proses dan atau dinyatakan pailit oleh pengadilan
  - Semua dokumen yang dimasukkan dalam penawaran adalah benar adanya dan tidak direkayasa
  - Apabila dikemudian hari timbul permasalahan karena ketidakbenaran surat pernyataan ini sanggup menerima segala konsekuensi hukum
- 13) Penawaran dinyatakan sah secara administrasi apabila memenuhi point 1 sampai 12 tersebut di atas

#### **IX. METODE DAN TATA CARA PENILAIAN PENAWARAN**

- 1) Penilaian penawaran dilakukan oleh Panitia Pelelangan
- 2) Penilaian penawaran dilakukan apabila :
  - Dokumen yang dipersyaratkan lengkap
  - Dokumen yang dipersyaratkan kurang lengkap tetapi tidak prinsipil seperti tanggal, materai, tanda tangan dan sanggup untuk dilengkapi pada hari pembukaan sampul penawaran.
- 3) Metode penilaian adalah sebagai berikut :

<b>No.</b>	<b>Uraian</b>	<b>Nilai (1)</b>	<b>Bobot (2)</b>	<b>Total Nilai (3=1x2)</b>
1.	Jangka waktu pembangunan sampai siap operasional –Penawar terpendek 1 –Penawar terpendek 2 –Penawar terpendek 3 –Penawar terpendek 4	100 75 50 25	10%	10 7,5 5 2,5
2.	Pengalaman mengelola SPBU yang saat ini operasional –Sama dengan atau lebih dari 4 (empat) unit –3 (tiga) unit –2 (dua) unit –1 (satu) unit –Tidak ada	100 75 50 25 0	10%	10 7,5 5 2,5 0
3.	Total kompensasi selama 10 tahun yang ditawarkan –Penawar terbesar 1 –Penawar terbesar 2 –Penawar terbesar 3 –Penawar terbesar 4	100 75 50 25	80%	80 60 40 20

**X. KETENTUAN TAMBAHAN PENAWARAN**

- 1) Ketentuan teknis lain ditetapkan langsung oleh Panitia Pelelangan dengan mengacu pada aturan-aturan yang berlaku di PTPN IX (Persero).
- 2) Jadwal pelaksanaan pelelangan secara detail disampaikan oleh Panitia Pelelangan
- 3) Apabila sampai dengan batas waktu pemasukan dokumen penawaran hanya terdapat 1 (satu) penawar maka Panitia Pelelangan akan langsung membuka sampul penawaran, melaksanakan penilaian dan negosiasi.
- 4) Keputusan panitia lelang adalah mutlak dan tidak bisa diganggu gugat.

Semarang, Agustus 2009  
PT. Perkebunan Nusantara IX (Persero)  
Direksi,

**Ir. H. Dwi Santosa**  
Direktur