



**DOKUMEN SELEKSI PEMILIHAN CALON MITRA  
KERJA SAMA PENDAYAGUNAAN (KSPd)  
ASET TAMAN SARI KARAWACI  
6 Februari 2026**

## DAFTAR ISI

|             |                                                                                                           |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>UMUM .....</b>                                                                                         | <b>1</b>  |
| 1.          | PENDAHULUAN .....                                                                                         | 1         |
| 2.          | PROFIL LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA.....                                                                 | 1         |
| 3.          | OBJEK KERJA SAMA.....                                                                                     | 2         |
| a.          | Status Objek KSPd.....                                                                                    | 2         |
| b.          | Spesifikasi Objek KSPd.....                                                                               | 2         |
| c.          | Zonasi Objek KSPd.....                                                                                    | 3         |
| d.          | Profil Aset Taman Sari Karawaci.....                                                                      | 4         |
| 1)          | Batas Aset.....                                                                                           | 6         |
| 2)          | Potensi Pengunjung.....                                                                                   | 6         |
| 3)          | Kondisi Eksisting Objek KSPd.....                                                                         | 7         |
| 4)          | Rencana Pengembangan .....                                                                                | 9         |
| 4.          | DASAR HUKUM PELAKSANAAN KSPD .....                                                                        | 11        |
| 5.          | PENGUMUMAN SELEKSI PEMILIHAN .....                                                                        | 11        |
| 6.          | JADWAL KEGIATAN SELEKSI PEMILIHAN .....                                                                   | 11        |
| <b>II.</b>  | <b>TEKNIS PELAKSANAAN .....</b>                                                                           | <b>12</b> |
| 1.          | LINGKUP KSPD.....                                                                                         | 12        |
| a.          | Ruang Lingkup KSPd .....                                                                                  | 14        |
| b.          | Persyaratan Mitra KSPd .....                                                                              | 14        |
| c.          | Jangka Waktu KSPd.....                                                                                    | 14        |
| d.          | Imbal Hasil Tetap dan Imbal Hasil Variabel.....                                                           | 15        |
| e.          | Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd .....                                                                       | 16        |
| f.          | Ketentuan Lain Pelaksanaan KSPd .....                                                                     | 17        |
| g.          | Pendanaan, Skema, dan Jangka Waktu Kerja Sama .....                                                       | 18        |
| h.          | Larangan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, Persekongkolan dan Penipuan serta Pertentangan Kepentingan ..... | 18        |
| 2.          | PERSYARATAN ADMINISTRASI .....                                                                            | 19        |
| 3.          | PERSYARATAN TEKNIS.....                                                                                   | 20        |
| 4.          | KRITERIA PENILAIAN .....                                                                                  | 21        |
| 5.          | AMBANG BATAS .....                                                                                        | 23        |
| <b>III.</b> | <b>DAFTAR DOKUMEN.....</b>                                                                                | <b>24</b> |

## **I. UMUM**

### **1. PENDAHULUAN**

Taman Sari Karawaci merupakan sebuah kawasan yang berlokasi di Jalan Boulevard Diponegoro No.105, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten. Kawasan Taman Sari Karawaci memiliki posisi yang strategis karena terletak di posisi hook/sudut yang langsung terekspos dengan Jalan Jenderal Sudirman, Tangerang. Berdasarkan kondisi saat ini, exit tol yang paling dekat berjarak  $\pm 1,5$  km ke lokasi subyek tapak adalah exit Tol Karawaci yang berada di KM 21.

Aset ini diperkirakan telah beroperasi sejak tahun 1993. Pada tahun 2022 aset ini diserahkan kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), Badan Layanan Umum Kementerian Keuangan RI. Mengingat usia aset yang relatif lama, nilai manfaatnya saat ini cukup terbatas sehingga memerlukan pembangunan ulang (revitalisasi) secara menyeluruh agar dapat dimanfaatkan secara optimal serta menghasilkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan manfaat sosial ekonomi bagi negara.

Dalam rangka revitalisasi secara menyeluruh, LMAN menerapkan skema Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd) melalui kerja sama dengan pihak mitra yang bertanggung jawab untuk membangun kembali kawasan Taman Sari Karawaci, mengoperasikannya sesuai dengan bisnis yang disepakati, dan kemudian menyerahkan kembali aset tersebut kepada LMAN setelah masa operasional berakhir sebagaimana disepakati dalam perjanjian serta sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Dokumen Seleksi Pemilihan ini berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan Seleksi Pemilihan Mitra atas pemanfaatan Aset Kelolaan LMAN yang terletak di Jalan Boulevard Diponegoro No.105, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten. Kawasan Taman Sari Karawaci, dengan menggunakan skema pemanfaatan Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd) sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara.

### **2. PROFIL LEMBAGA MANAJEMEN ASET NEGARA**

LMAN merupakan satuan kerja di lingkungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang dibentuk untuk memberikan layanan kepada publik di bidang pengelolaan properti pemerintah yang diserahkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Berdasarkan amanat pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, LMAN dibentuk sebagai operator dan berfungsi sebagai perpanjangan tangan Pengelola Barang (dhi. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara). Dengan dibentuknya LMAN, maka pengelolaan aset Bendahara Umum Negara (BUN) akan lebih fokus dan strategis.

Lebih lanjut, demi efektivitas layanan dan keberlangsungan entitas, LMAN diusulkan untuk mendapatkan status pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum sebagaimana

diatur dalam Pasal 68 dan Pasal 69 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Dengan fleksibilitas dan otonomi yang dimiliki dalam pengelolaan keuangan, LMAN diharapkan dapat mengatasi keterbatasan-keterbatasan regulasi, kelembagaan, dan kultural serta mampu mendorong optimalisasi aset negara yang dikelolanya, baik untuk kepentingan sosial maupun kepentingan umum.

Visi LMAN adalah “*menjadi penggerak optimalisasi pengelolaan aset negara yang profesional, inovatif, dan kontributif untuk kepentingan publik*”. Dalam rangka pencapaian visi tersebut, ditetapkan misi LMAN sebagai berikut:

- a. Mengelola aset kelolaan untuk menghasilkan manfaat finansial dan non-finansial bagi Negara;
- b. Menggerakkan optimalisasi aset Negara untuk meningkatkan nilai tambah aset (*added value*);
- c. Mendanai pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur strategis nasional;
- d. Menciptakan daya ungkit (*leverage*) atas aset kelolaan; dan
- e. Melaksanakan penugasan khusus pemerintah (fungsi *sovereign*).

### 3. OBJEK KERJA SAMA

#### a. Status Objek KSPd

Objek KSPd adalah Barang Milik Negara (BMN) yang merupakan aset kelolaan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) yang terletak di Jalan Boulevard Diponegoro No.105, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, dengan luasan tanah 28.752 m<sup>2</sup> beserta bangunan yang berada di atasnya dengan luasan 3.858,2 m<sup>2</sup> dan berada dalam kawasan dengan luas total keseluruhan 32.002 m<sup>2</sup>.

Saat ini, 3.250 m<sup>2</sup> dari luas total keseluruhan kawasan telah digunakan oleh mitra lain dengan peruntukan sebagai lapangan padel, sehingga dengan demikian, luasan Objek KSPd adalah sisa pengurangan dari keseluruhan luasan kawasan Taman Sari Karawaci.

#### b. Spesifikasi Objek KSPd

Spesifikasi dari Objek KSPd adalah sebagai berikut:

| Spesifikasi              |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Luas Lahan/Area</b>   | : 28.752 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Luas Bangunan</b>     | : 3.858,2 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bentuk Tanah</b>      | : Persegi                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Lebar Muka</b>        | : ±150meter dan ±200 meter                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lebar Jalan Depan</b> | : ± 20 meter                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Lokasi</b>            | : Jalan Boulevard Diponegoro No.105, Kelapa Dua, Kec. Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten                                                                                                                                                       |
| <b>Batas-batas fisik</b> | : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utara: Super Mall Karawaci, U-Residence Karawaci, Benton Junction</li> <li>- Selatan: Imperial Klub Golf</li> <li>- Timur: Kondominium Golf Karawaci</li> <li>- Barat: MaxxBlox Lippo Village</li> </ul> |
| <b>Status Penguasaan</b> | : <i>Free and clear</i>                                                                                                                                                                                                                             |

Selanjutnya, mitra KSPd akan melaksanakan revitalisasi menyeluruh dengan atau tanpa melakukan pembongkaran keseluruhan bangunan lama dan dapat melakukan pembangunan bangunan baru di atas Objek KSPd ini.

### c. Zonasi Objek KSPd

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pemerintah Republik Indonesia **telah menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) kepada Badan Layanan Umum (BLU) Lembaga Manajemen Aset Negara, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia.**

Persetujuan diberikan seluruhnya untuk pemanfaatan ruang dengan jenis peruntukan Kawasan Permukiman Perkotaan, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 9 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Perda Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031, serta Pertimbangan Teknis Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor 357/2024.

#### **Ketentuan Teknis Persyaratan Pemanfaatan Ruang**

Beberapa ketentuan teknis yang berlaku untuk lokasi dimaksud antara lain:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum: 40%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum: 2,4
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum: 5%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum: 7 meter
- Koefisien Tapak Basement (KTB) minimum: 40%
- Jaringan utilitas kota: terintegrasi dengan utilitas sekitar

Sementara itu, persyaratan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang menekankan pada:

- 1) Penghormatan terhadap budaya dan adat istiadat setempat serta penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar.
- 2) Penataan akses dan jaringan jalan yang terintegrasi dengan Kawasan sekitar.
- 3) Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) yang meliputi ruang terbuka hijau, pengelolaan air bersih, dan limbah, serta system drainase berbasis konsep eco-drainase.
- 4) Kepatuhan terhadap ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP), dan tata batas wilayah administrasi.
- 5) Kewajiban untuk tidak melakukan penjualan atau pemasaran sebelum seluruh perizinan berusaha diterbitkan sesuai ketentuan perundang-undangan.

### d. Profil Aset Taman Sari Karawaci

Aset Taman Sari Karawaci merupakan salah satu aset yang dikelola oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN). Aset ini berlokasi di Jalan Boulevard Diponegoro No.105, Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, dan berada



di dalam kawasan Central Business District (CBD) Karawaci, sebuah area komersial dan residensial modern yang berkembang pesat di wilayah Jabodetabek.

Aset tersebut terdiri atas tanah seluas 28.752 m<sup>2</sup> dengan bangunan seluas 3.858,2 m<sup>2</sup> yang berdiri di atasnya. Lokasinya yang strategis menjadikan aset ini memiliki potensi pemanfaatan yang tinggi, baik dari sisi komersial maupun pengembangan kawasan.

Aset Taman Sari Karawaci berada di koordinat lokasi Lintang -6.229662474290885, Bujur 106.60799663645868. Secara geografis, aset ini berjarak sekitar +/-1,5 Kilometer dari Gerbang Tol Lippo Karawaci yang terhubung langsung dengan ruas Tol Jakarta-Merak sehingga memiliki aksesibilitas tinggi menuju Jakarta, Bandara Soekarno-Hatta, serta kota-kota sekitarnya.



Gambar 1. Peta Akses Aset Taman Sari Karawaci

Aset Taman Sari Karawaci dikelilingi dengan berbagai fasilitas komersial, Pendidikan, dan hunian seperti Universitas Pelita Harapan (UPH), Supermal Karawaci, Benton Junction, Maxx Box Lippo Karawaci, Hotel Aryaduta Karawaci, dan Apartemen U-Residence, serta fasilitas komersil lainnya.

Dari sisi tata ruang, Kawasan ini termasuk dalam zona perdagangan dan jasa, yang memungkinkan pengembangan berbagai fungsi seperti kawasan F&B, retail, olahraga, rekreasi, maupun perkantoran.

| No | Fasilitas                              | Jarak  | Waktu    |
|----|----------------------------------------|--------|----------|
| 1. | Benton Junction                        | 400 m  | 2 menit  |
| 2. | Imperial Klub Golf                     | 900 m  | 3 menit  |
| 3. | Universitas Pelita Harapan (UPH) & SPH | 1 km   | 5 menit  |
| 4. | Supermall Karawaci                     | 1 km   | 4 menit  |
| 5. | Maxx Box Lippo Village                 | 1,8 km | 5 menit  |
| 6. | Apartemen U-Residences                 | 1,9 km | 6 menit  |
| 7. | Rumah Sakit Internasional Siloam       | 2,1 km | 6 menit  |
| 8. | Hotel Aryaduta Karawaci                | 2,3 km | 7 menit  |
| 9. | Karawaci Residences                    | 3,9 km | 11 menit |

Aset ini memiliki tingkat aksesibilitas yang sangat baik karena berada di Kawasan CBD Karawaci yang terintegrasi dengan berbagai moda transportasi utama di wilayah Tangerang dan sekitarnya. Aset ini dapat ditempuh dengan menggunakan berbagai opsi antara lain:

| No | Transportasi      | Keterangan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Kendaraan Pribadi | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dapat ditempuh dengan mobil atau motor melalui Jalan Tol Jakarta-Merak, keluar melalui Gerbang Tol Lippo Karawaci (+/-1,5 km dari lokasi aset)</li> <li>Dari arah Jakarta-Barat dengan waktu tempuh sekitar 30-40 menit pada kondisi lalu lintas normal.</li> <li>Dari Bandara Soekarno-Hatta, waktu tempuh sekitar 40-50 menit melalui Tol Jakarta-Merak dan akses Lippo Karawaci</li> </ul>                                           |
| 2. | Transportasi Umum | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bus &amp; Shuttle, tersedia layanan Shuttle dari beberapa titik di Jakarta (Plaza Semanggi dan Grogol) menuju Supermal Karawaci yang berada tepat di depan aset Taman Sari Karawaci.</li> <li>Transjakarta-Feder Bus BSD/Karawaci, beberapa rute Transjakarta dan bus penumpang berhenti di Kawasan Lippo Karawaci</li> <li>KAI Commuter, dengan akses ke stasiun terdekat yaitu Stasiun Tangerang atau Stasiun Tanah Tinggi</li> </ul> |

Dari pusat kota Tangerang, aset Taman Sari Karawaci dapat dijangkau dalam waktu 10-15 menit melalui Jalan Raya Binong atau Jalan Boulevard Gading Serpong. Dari Cikupa dan Bitung, waktu tempuh sekitar 20-25 menit melalui Tol Jakarta-Merak.

### 1) Batas Aset

| Orientasi | Batas Lahan                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| Utara     | Super Mall Karawaci, U-Residence Karawaci, Benton Junction |
| Selatan   | Imperial Klub Golf                                         |
| Timur     | Kondominium Golf Karawaci                                  |
| Barat     | MaxxBBox Lippo Village                                     |

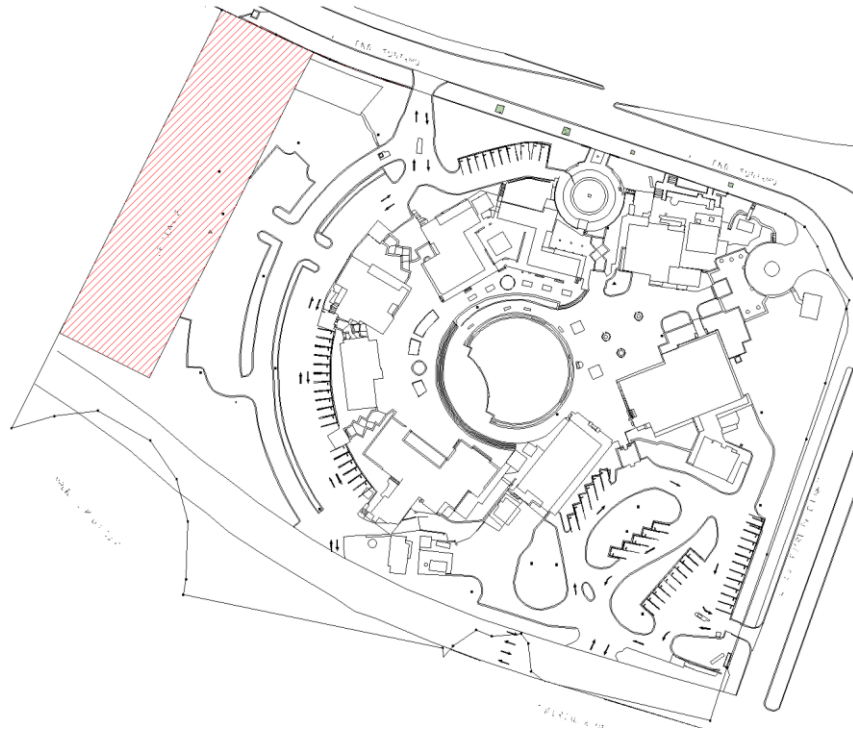
### 2) Potensi Pengunjung

Proyeksi menunjukkan terdapat total rumah tangga potensial menengah-atas di area sekitar aset mencapai 87.740 pada 2023 dan diperkirakan naik menjadi 91.892 dan 95.804 pada 2028 dan 2033. *Captive market* berasal dari sekitar kawasan termasuk perkantoran, kondominium, hotel, serta pelajar/mahasiswa diperkirakan sebesar 18.368 orang. Terdapat ***captive market* dari ekspatriat Korea, Jepang, China yang tinggal di sekitar area Lippo Karawaci.** Di sisi lain, terdapat rencana pengembangan MRT Fase 3 yang berpotensi memperluas *market catchment* dari area sekitarnya.

### 3) Kondisi Eksisting Objek KSPd

Pada Kawasan Aset Taman Sari Karawaci saat ini terdapat 18 (delapan belas) tenant eksisting yang bergerak di bidang restoran serta warung makanan dan minuman.

Adapun perjanjian sewa guna dengan para tenant eksisting tersebut akan berakhir pada 30 Juni 2026. Selain tenant eksisting sebagaimana dimaksud di atas, pada Kawasan Aset Taman Sari Karawaci terdapat area seluas 3.250 m<sup>2</sup> (**area yang diarsir berwarna merah**) yang telah dikerjasamakan dengan mitra. Adapun area Lapangan Padel tersebut tidak termasuk sebagai Objek KSPd.



Gambar 2. Layout Eksisting Kawasan Aset Taman Sari Karawaci

(Objek KSPd adalah seluruh area di luar bagian yang diarsir warna merah pada Gambar 2)

Lebih lanjut, dalam pengelolaan eksisting Kawasan dimaksud, secara bulanan terdapat biaya Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPKL) sebesar +/-Rp70.000.000,00 (*tujuh puluh juta rupiah*) yang **wajib dibayarkan oleh pengelola Kawasan Aset Taman Sari Karawaci kepada PT Tata Mandiri Daerah (TMD)** selaku pengelola Kawasan Lippo Village Karawaci, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

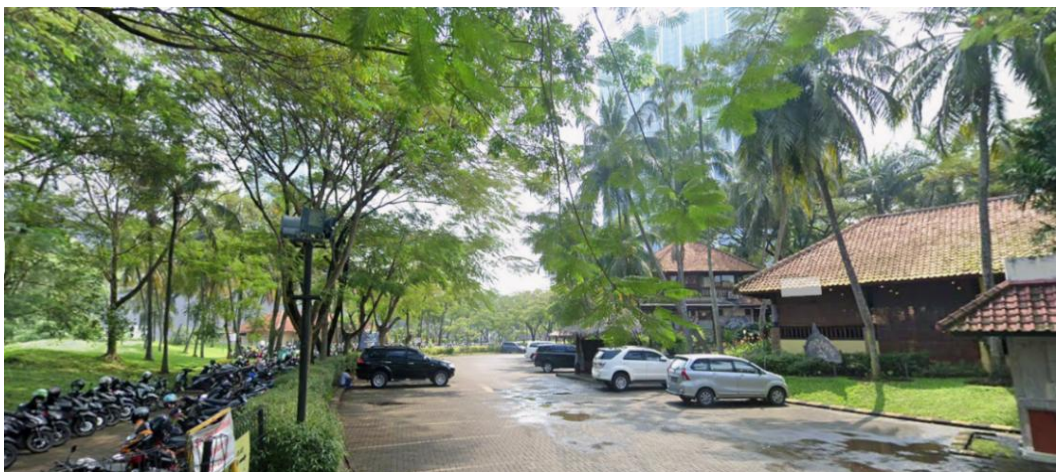




Gambar 3. Area Amphiteater Kawasan Aset Taman Sari Karawaci



Gambar 4. Area Foodstreet Taman Sari Karawaci Eksisting





Gambar 5. Kondisi Eksisting Parkir Taman Sari Karawaci

#### 4) Rencana Pengembangan

##### a) Tujuan Pengembangan Aset

Rencana pengembangan Objek KSPd adalah melalui skema pemanfaatan aset dengan bentuk Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd). KSPd merupakan salah satu bentuk pemanfaatan aset kelolaan LMAN yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara.

KSPd tersebut adalah pemanfaatan Aset Kelolaan LMAN melalui pembangunan aset baru pada Aset Kelolaan oleh Mitra, yang selanjutnya dilakukan pendayagunaan oleh Mitra dalam jangka waktu tertentu. Pada saat berakhirnya pelaksanaan KSPd, aset baru yang dibangun oleh Mitra akan diserahkan kepada LMAN dan menjadi Barang Milik Negara sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian. Pengembangan Objek KSPd dalam rangka:

- 1) mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Aset Kelolaan untuk meningkatkan penerimaan negara;
- 2) mencegah penggunaan Aset Kelolaan oleh Pihak Lain secara tidak sah;
- 3) meningkatkan nilai Aset Kelolaan dalam rangka peningkatan kebermanfaatan Aset Kelolaan;
- 4) memberikan manfaat ekonomi dan/atau manfaat sosial; serta
- 5) meningkatkan *branding awareness* pengelolaan aset negara.

##### b) Substansi Pengembangan

Pengembangan Kawasan Aset Taman Sari Karawaci akan mengusung **konsep/tema “Dining & Lifestyle Sanctuary”** dengan menggabungkan unsur kuliner berkualitas dengan suasana nyaman dan bernuansa alam/hijau, serta *lifestyle modern*. Pengembangan kawasan ini bertujuan menjadikan aset Taman Sari Karawaci sebagai



destinasi kuliner dan ruang publik yang memberikan nilai tambah ekonomi, sosial, dan estetika. Konsep ini terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut:

1) *Food & Beverages Area*

Area ini akan diisi oleh restoran dan/atau kafe dari brand ternama dengan reputasi baik. Pada kawasan ini terdapat area makan *indoor* dan *outdoor* termasuk ruang dengan *view* taman/panorama hijau yang memberikan pengalaman bersantap yang lebih rileks dan estetik. Seleksi tenan dilakukan secara kuratif untuk menampilkan konsep yang modern, premium, estetik, dan sesuai dengan tren konsumen. Area ini bertujuan mendukung gaya hidup modern, rekreasi ringan, dan interaksi sosial masyarakat. Fasilitas yang dikembangkan dapat berupa ruang terbuka hijau dengan *pedestrian-friendly pathway* yang nyaman dan estetik. Fasilitas penunjang lainnya berupa toilet, mushola, *signage*, dll.

2) Area parkir

Area parkir yang memadai serta aksesibilitas yang baik menjadikan Kawasan ini sebagai pilihan yang nyaman untuk kunjungan keluarga, kolega, maupun acara khusus.

Dengan total luasan area pengembangan 28.752 m<sup>2</sup>, diharapkan mitra dapat melakukan revitalisasi yang selaras dengan kualitas bangunan yang baik disekitarnya. Untuk mendukung realisasi proyek ini pada objek KSPd, estimasi nilai investasi minimal yang dialokasikan mitra sebesar Rp50 miliar.

Rencana pengembangan Aset Taman Sari Karawaci bertujuan untuk melakukan revitalisasi dan *rebranding* Kawasan Aset Taman Sari Karawaci melalui pembangunan ulang/renovasi agar lebih *modern*, estetik, serta memiliki nilai komersial dan sosial yang lebih tinggi. Mengacu pada lokasi aset yang berada di Kawasan *Central Business District* (CBD) Karawaci, seluruh bangunan yang akan dikembangkan diharapkan menggunakan **material berkualitas baik, serta selaras dengan karakter dan standar pengembangan Kawasan CBD Karawaci.**

Ketersediaan jaringan listrik, air, dan sistem pembuangan (*sewage*) juga akan menjadi bagian dari infrastruktur dasar yang perlu dipersiapkan oleh mitra guna mendukung seluruh operasional fasilitas ini secara optimal. **Semua fasilitas ini dirancang agar efisien dan ramah lingkungan, sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan** yang saat ini diterapkan dalam proyek-proyek pemerintah.



Gambar 6. Ilustrasi Contoh Pengembangan Kawasan

#### 4. DASAR HUKUM PELAKSANAAN KSPD

Bentuk kerja sama yang akan dilaksanakan oleh LMAN dengan mitra adalah Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Lembaga Manajemen Aset Negara, dengan ketentuan umum pelaksanaan KSPd antara lain:

- a. KSPd dilaksanakan dengan pembangunan aset baru oleh Mitra di atas Objek KSPd;
- b. Hasil pembangunan aset baru yang bersifat permanen dan/atau melekat pada Objek KSPd merupakan aset hasil KSPd dan diserahkan kepada LMAN sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian;
- c. Mitra KSPd wajib menyetorkan imbal hasil tetap dan imbal hasil variabel sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian; dan

d. Pelaksanaan KSPd dituangkan dalam perjanjian KSPd antara LMAN dengan Mitra.

Pemanfaatan aset dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan daya guna dan hasil guna untuk meningkatkan penerimaan negara, mencegah penggunaan aset kelolaan oleh pihak lain secara tidak sah, meningkatkan nilai aset kelolaan dan/atau memberikan manfaat ekonomi dan/atau manfaat sosial.

## 5. PENGUMUMAN SELEKSI PEMILIHAN

Pelaksanaan Seleksi Pemilihan diumumkan melalui:

- Website* resmi LMAN pada laman [lman.kemenkeu.go.id](http://lman.kemenkeu.go.id).
- Media sosial LMAN.
- Penyampaian undangan keikutsertaan Seleksi Pemilihan oleh LMAN kepada pelaku usaha di bidang retail dan/atau restoran yang dipandang memiliki potensi kerja sama dengan LMAN.

## 6. JADWAL KEGIATAN SELEKSI PEMILIHAN

| No | Uraian Kegiatan                                     | Jangka Waktu (Hari Kerja) | Tanggal Pelaksanaan              |
|----|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1  | Pengumuman pelaksanaan seleksi pemilihan            | 10 HK                     | 07 – 24 Februari 2026            |
| 2  | Kegiatan survey aset kelolaan ( <i>aanwijzing</i> ) | 1 HK                      | 26 Februari 2026                 |
| 3  | Penyampaian dokumen penawaran                       | 8 HK                      | 27 Februari 2026 – 10 Maret 2026 |
| 4  | Penelitian persyaratan administrasi                 | 3 HK                      | 11-13 Maret 2026                 |
| 5  | Penelitian persyaratan teknis                       | 12 HK                     | 30 Maret 2026 – 15 April 2026    |
| 6  | Pemaparan proposal oleh peserta seleksi pemilihan   | 2 HK                      | 13-14 April 2026                 |
| 7  | Pengumuman calon pemenang                           | 1 HK                      | 16 April 2026                    |
| 8  | Pengajuan keberatan                                 | 5 HK                      | 17-23 April 2026                 |
| 9  | Penetapan pemenang seleksi pemilihan                | 1 HK                      | 30 April 2026                    |

## II. TEKNIS PELAKSANAAN KEGIATAN

### 1. Definisi Kerjasama Pendayagunaan

Bentuk kerja sama atas Objek KSPd yang akan dilaksanakan oleh LMAN dengan Mitra KSPd adalah Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd) Aset Kelolaan LMAN sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara oleh Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara (PMK No. 144/PMK.06/2020) dan Peraturan Direktur Utama LMAN Nomor 2/LMAN/2022 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Kerja Sama Pendayagunaan Aset Kelolaan Badan Layanan Umum Lembaga Manajemen Aset Negara (Perdirut No. 2/LMAN/2022).



KSPd adalah Pemanfaatan Aset Kelolaan melalui pembangunan aset baru pada Aset Kelolaan oleh Mitra, yang selanjutnya dilakukan pendayagunaan oleh Mitra dalam jangka waktu tertentu. Hasil dari pembangunan baru tersebut yang bersifat permanen dan/atau melekat pada Aset Kelolaan merupakan hasil KSPd dan diserahkan kepada LMAN sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Pelaksanaan KSPd tersebut dilaksanakan sesuai dengan Proposal Bisnis oleh calon mitra KSPd dengan uraian pelaksanaan KSPd sebagai berikut:

#### a. Ruang Lingkup KSPd

Pelaksanaan KSPd atas Objek KSPd ditujukan untuk pembangunan atau penyediaan area *retail Food and Beverage (F&B)* beserta sarana pendukungnya.

Adapun ruang lingkup pelaksanaan KSPd yang akan dilaksanakan meliputi kegiatan sebagai berikut:

##### 1) Persiapan

- i. Tahapan persiapan berupa kegiatan persiapan pembangunan Objek KSPd yang meliputi pembongkaran Objek KSPd dan pengurusan perizinan oleh Mitra KSPd, pembangunan kembali Objek KSPd dan/atau penyediaan Aset Hasil KSPd oleh mitra KSPd sehingga Aset Kelolaan dapat didayagunakan untuk pelaksanaan KSPd.
- ii. Pembongkaran  
Pembongkaran bangunan eksisting di Taman Sari Karawaci yang dilaksanakan dalam rangka pembangunan atau penyediaan area *retail Food and Beverage (F&B)* beserta sarana pendukungnya merupakan **tanggung jawab mitra KSPd sepenuhnya**. Adapun barang atau material hasil bongkaran yang masih memiliki nilai ekonomis akan diproses oleh LMAN sesuai dengan ketentuan perundang-undangan mengenai Barang Milik Negara.
- iii. Pengurusan perizinan yang diperlukan dalam tahapan persiapan KSPd antara lain:
  - Koordinasi dengan TMD Lippo Karawaci;
  - Koordinasi dengan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang;
  - Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan/Persetujuan Bangunan Gedung;
  - Perizinan usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; serta
  - Seluruh perizinan lainnya yang diperlukan dalam rangka pembangunan kembali Objek KSPd, seperti UKL/UPL/AMDAL/ANDALALIN/Izin Kebakaran/Peil Banjir, Sertifikat Layak Operasi (SLO)/Sertifikat Laik Fungsi (SLF);
- iv. Pelaksanaan pembangunan kembali atas Objek KSPd dan pengurusan perizinan tersebut menjadi tanggung jawab Mitra KSPd.
- v. Aset Hasil KSPd meliputi aset hasil pembangunan baru yang bersifat permanen dan/atau melekat pada Objek KSPd, termasuk sarana pendukung pada Objek KSPd yang tidak dapat dilepaskan untuk pengoperasian Objek KSPd, seperti: bangunan yang dibangun dan segala fasilitas yang melekat pada bangunan
- vi. Tidak termasuk Aset Hasil KSPd adalah aset berwujud yang tidak melekat pada bangunan dan jaringan sistem informasi yang tidak dapat dialihkan kepemilikan dan pengoperasiannya oleh Mitra KSPd kepada LMAN.

- vii. Pembangunan kembali Objek KSPd dan/atau penyediaan Aset Hasil KSPd mencakup pelaksanaan revitalisasi kawasan Taman Sari Karawaci melalui pembangunan aset baru yang sepenuhnya dilaksanakan serta dibiayai oleh Mitra Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd) di atas Objek KSPd tersebut.

## **2) Pelaksanaan**

Tahapan pelaksanaan berupa kegiatan pengoperasian Objek KSPd dan Aset Hasil KSPd oleh Mitra KSPd sesuai dengan tujuan dan peruntukan Objek KSPd dan Aset Hasil KSPd selama jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, termasuk diantaranya:

- i. Mitra KSPd melakukan pendayagunaan Objek KSPd dan Aset Hasil KSPd secara maksimal untuk mencapai rencana target pendapatan yang telah ditargetkan dan diberikan kewenangan penuh untuk berkreasi khususnya dalam hal pengadaan *event*, *sponsorship*, ataupun pemasaran dalam bentuk lainnya selama masa operasional KSPd sepanjang memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian;
- ii. Mitra KSPd melakukan pemeliharaan dan pengamanan Objek KSPd dan Aset Hasil KSPd oleh Mitra KSPd selama jangka waktu pelaksanaan KSPd;
- iii. KSPd melakukan penyampaian laporan keuangan KSPd oleh Mitra KSPd kepada Direktur Utama LMAN sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian;
- iv. Mitra KSPd melakukan penghitungan dan penyetoran Imbal Hasil Tetap dan Imbal Hasil Variabel oleh Mitra KSPd kepada LMAN sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian KSPd;
- v. Mitra KSPd memenuhi tanggung jawab pembayaran perpajakan termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak lainnya (contoh: reklame).
- vi. Mitra KSPd menyediakan akses masuk menuju aset LMAN yang berlokasi di samping objek KSPd yaitu lahan seluas 3.250 m<sup>2</sup> yang digunakan oleh mitra LMAN untuk fasilitas lapangan padel.

## **3) Penyerahan Aset Hasil KSPd**

Penyerahan Aset Hasil KSPd oleh Mitra KSPd kepada LMAN dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Setelah berakhirnya jangka waktu pelaksanaan KSPd, Mitra KSPd menyerahkan Aset Hasil KSPd kepada LMAN paling lambat 30 hari dalam kondisi baik dan layak fungsi sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang diatur dalam Perjanjian, dalam hal melebihi 30 hari maka aset hasil KSPd menjadi Barang Milik Negara (BMN).
- ii. Aset Hasil KSPd meliputi aset hasil pembangunan baru yang bersifat permanen dan/atau melekat pada Objek KSPd, termasuk sarana pendukung pada Objek KSPd yang tidak dapat dilepaskan untuk pengoperasian Objek KSPd misalnya aset permanen & melekat meliputi struktur dasar bangunan (pondasi, kolom, dinding), instalasi gedung inti (lift, sistem HVAC, saluran listrik utama), dan infrastruktur tanah yang dikeraskan (jalan, area parkir, pagar permanen)
- iii. Tidak termasuk Aset Hasil KSPd adalah aset berwujud yang tidak melekat pada bangunan dan jaringan sistem informasi yang tidak dapat dialihkan kepemilikan dan pengoperasiannya oleh Mitra KSPd kepada LMAN.
- iv. Aset Hasil KSPd menjadi Barang Milik Negara sejak diserahkan oleh Mitra KSPd kepada LMAN;

- v. Dalam hal Mitra KSPd belum menyelesaikan kewajiban yang melekat pada Aset Hasil KSPd, Mitra KSPd wajib menyelesaikannya sebelum dilakukan penyerahan kepada LMAN untuk memastikan bahwa LMAN bebas dari segala tunggakan/kewajiban serta bebas dari pendudukan pihak lain secara tidak sah yang diakibatkan dari pelaksanaan KSPd oleh Mitra KSPd atas Objek KSPd dan Aset Hasil KSPd;
- vi. Dalam hal Aset Hasil KSPd tidak memiliki nilai ekonomis bagi LMAN, Mitra KSPd wajib melakukan pembongkaran Aset Hasil KSPd tersebut dengan biaya yang ditanggung oleh Mitra KSPd dan mengembalikan Objek KSPd sesuai dengan kondisi awal sebelum dilakukannya KSPd;
- vii. Dalam hal terdapat penambahan objek KSPd oleh Mitra KSPd tidak memiliki manfaat secara ekonomis bagi LMAN, maka penambahan tersebut wajib dilakukan pembongkaran oleh LMAN dan biaya pembongkaran tersebut ditanggung oleh Mitra KSPd;
- viii. Pengembalian Objek KSPd dan penyerahan Aset Hasil KSPd dari Mitra KSPd kepada LMAN dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.
- ix. Penyerahan akan diawali dengan kegiatan inventarisasi oleh LMAN yang dilakukan selambatnya T-2 sebelum berakhirnya perjanjian.

#### **b. Persyaratan Mitra KSPd**

Dalam rangka pelaksanaan KSPd ini, Pihak Lain yang dapat menjadi Mitra KSPd adalah pelaku bisnis yang bergerak di bidang hospitality, khususny di bidang *Food & Beverages/Retail* yang berbentuk:

- Badan Usaha dalam negeri yang berbadan hukum; atau
- Badan Usaha luar negeri yang berbadan hukum Indonesia.
- Badan Usaha Milik Negara (BUMN);

#### **c. Jangka Waktu KSPd**

Jangka waktu KSPd ditetapkan selama 180 bulan dan dapat diperpanjang dengan rincian:

##### **1. Jangka Waktu Persiapan KSPd**

Dalam pelaksanaan KSPd, Mitra KSPd diberikan masa persiapan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Jangka Waktu Persiapan ditetapkan **paling lama selama 24 (dua puluh empat) bulan**, terhitung sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Objek KSPd dari LMAN kepada Mitra KSPd;
- b) Keterlambatan persiapan oleh Mitra KSPd dalam masa persiapan tidak menunda dimulainya Jangka Waktu pelaksanaan KSPd.
- c) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud huruf a. angka 2, keterlambatan persiapan KSPd dapat mengakibatkan ditundanya Jangka Waktu Pelaksanaan KSPd sepanjang disetujui secara tertulis oleh LMAN dan keterlambatan tersebut semata-mata diakibatkan oleh LMAN.

##### **2. Jangka Waktu Pelaksanaan KSPd**

Jangka waktu pelaksanaan KSPd ditetapkan maksimal **180 (seratus delapan puluh) bulan**. Dalam hal terdapat perubahan jangka waktu persiapan KSPd, jangka waktu pelaksanaan KSPd tidak dapat disesuaikan dengan jangka waktu perjanjian.

#### **Perpanjangan Jangka Waktu Pelaksanaan KSPd**

Jangka waktu pelaksanaan KSPd sebagaimana dimaksud pada huruf b diatas **dapat dilakukan perpanjangan** dengan memperhatikan hasil **evaluasi** atas performa Mitra KSPd dan hasil review proposal bisnis dalam rangka perpanjangan. Evaluasi atas performa Mitra KSPd dilakukan oleh LMAN meliputi:

- Aspek pengelolaan Objek KSPd
- Aspek penyelenggaraan kegiatan usaha
- Aspek pengelolaan keuangan, dan
- Aspek kepatuhan terhadap pelaksanaan perjanjian KSPd.

Perpanjangan jangka waktu pelaksanaan KSPd dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Mitra KSPD menyampaikan permohonan secara kepada LMAN paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu pelaksanaan KSPD dilengkapi dengan proposal bisnis dalam rangka perpanjangan.
- ii. Perpanjangan jangka waktu pelaksanaan KSPD hanya dapat diajukan setelah Mitra KSPD memenuhi seluruh kewajiban dalam Perjanjian KSPD sampai dengan periode tahun berjalan.
- iii. Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf c., LMAN melakukan penelitian mengenai evaluasi atas performa Mitra KSPD sebagaimana dimaksud pada huruf c. dan proposal bisnis dalam rangka perpanjangan untuk selanjutnya menerbitkan surat persetujuan atau penolakan.
- iv. Dalam hal permohonan disetujui, perpanjangan jangka waktu pelaksanaan KSPD dituangkan dalam adendum Perjanjian KSPD yang menjadi satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian KSPD.
- v. Dalam hal permohonan tidak disetujui, Mitra KSPD wajib memenuhi segala kewajiban yang diatur dalam Perjanjian KSPD sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu KSPD dan menyerahkan Objek KSPD sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian KSPD.

#### **d. Imbal Hasil Tetap dan Imbal Hasil Variabel**

Selama jangka waktu Kerja Sama Pendayagunaan (KSPd), Mitra KSPd wajib melakukan pembayaran Imbal Hasil Tetap kepada LMAN dengan besaran nilai yang didasarkan pada usulan Mitra, sepanjang tidak kurang dari batas minimum yang ditetapkan, yakni sebesar Rp1.000.000.000,00 pada tahun pertama, Rp1.250.000.000,00 pada tahun kedua, serta Rp3.800.000.000,00 untuk tahun ketiga dan tahun-tahun berikutnya.

Mitra KSPd wajib menyetorkan pembayaran imbal hasil tetap tahun pertama selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja setelah tanggal penandatanganan perjanjian KSPd. Apabila diperlukan, Mitra dapat diberikan penundaan pembayaran (*grace period*) dengan jangka waktu maksimal 24 bulan, sesuai masa persiapan yang telah ditetapkan.



Selain Imbal Hasil Tetap, Mitra KSPd membayar **Imbal Hasil Variabel** kepada LMAN dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Imbal hasil dari *revenue tenant retail food and beverages* berupa persentase revenue.
- 2) Imbal hasil dari revenue stream lain (seperti parkir, *event*, *advertisement*) dapat berupa persentase revenue/Laba Bruto/EBITDA.
- 3) Besaran Imbal Hasil dari *revenue tenant retail food and beverages* merupakan nilai usulan dari Calon Mitra KSPd, yang wajib dicantumkan dalam proposal dan dokumen penawaran, dengan besaran minimal dari 1,0415% dari *revenue tenant* dan akan menjadi pertimbangan penilaian.
- 4) Besaran Imbal Hasil untuk revenue stream lainnya merupakan nilai usulan berupa persentase optimal yang dapat dibayarkan oleh Calon Mitra KSPd, yang wajib disampaikan dalam proposal dan dokumen penawaran.
- 5) Imbal Hasil Variabel dapat dievaluasi setiap 5 (lima) tahun sekali dengan mempertimbangkan target pendapatan pada proposal.
- 6) besaran Imbal Hasil tersebut belum termasuk PPN yang harus dibayarkan Mitra KSPd sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**e. Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd**

- 1) Uang Jaminan pelaksanaan KSPd adalah sejumlah uang milik Mitra KSPd yang dijadikan sebagai jaminan atas terlaksananya proses Pelaksanaan KSPd yang akan dikembalikan selama proses pelaksanaan KSPd sudah terlaksana dan berakhir, sementara dalam hal mitra KSPd wanprestasi akan dilakukan klaim oleh LMAN. Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd dapat berupa:
  - Uang tunai yang disetorkan oleh Mitra KSPd kepada LMAN; atau
  - Jaminan yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan yang telah mendapatkan izin operasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Jaminan yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan tersebut harus dapat dicairkan oleh LMAN tanpa syarat apapun.
- 2) Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd tersebut meliputi:
  - i. Jaminan untuk penandatanganan Perjanjian KSPd;
  - ii. Jaminan untuk pelaksanaan persiapan KSPd; dan
  - iii. Jaminan dalam rangka pengoperasian KSPd;
- 3) Jaminan dalam rangka pengoperasian KSPd.

Dalam rangka pelaksanaan KSPd, Mitra KSPd wajib menyetorkan Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd kepada LMAN dengan nilai sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai investasi Mitra KSPd.
- 4) Uang Jaminan sebagaimana dimaksud pada angka 1 harus disetorkan oleh Mitra KSPd kepada LMAN paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sejak penetapan sebagai pemenang.
- 5) Besaran alokasi Uang Jaminan Pelaksanaan KSPd masing-masing adalah:
  - 20% merupakan Jaminan untuk penandatanganan Perjanjian KSPd;
  - 40% merupakan Jaminan untuk persiapan KSPd; dan
  - 40% merupakan Jaminan dalam pelaksanaan KSPd.
- 6) Dalam hal Mitra KSPd tidak memenuhi ketentuan pelaksanaan KSPd dan/atau kesepakatan yang telah diatur dalam Perjanjian KSPd, LMAN dapat mencairkan atau melakukan klaim atas Uang Jaminan sesuai dengan besaran alokasi pada masing - masing tahapan sebagaimana ketentuan pada angka 4.

- 7) Uang Jaminan sebagaimana dimaksud pada angka 1 akan dikembalikan kepada Mitra KSPd pada saat setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada angka 5 terpenuhi.
- 8) Pengembalian Uang Jaminan sebagaimana dimaksud pada angka 2 dilakukan oleh LMAN setelah memperhitungkan sisa kewajiban yang harus dibayarkan oleh Mitra KSPd atau wanprestasi Mitra KSPd.

**f. Ketentuan Lain Pelaksanaan KSPd**

- 1) Pelaksanaan KSPd tidak menyebabkan beralihnya status kepemilikan Aset Kelolaan yang merupakan Objek KSPd.
- 2) Mitra KSPd dilarang untuk melakukan pemindahtanganan, meminjamkan dan/atau menjadikan sebagai jaminan sebagian dan/atau seluruh Objek KSPd.
- 3) Mitra KSPd bertanggung jawab untuk memenuhi seluruh perizinan yang diperlukan dalam rangka pengoperasian Objek KSPd sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Mitra KSPd bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran PBB atau pajak/retribusi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan kegiatan KSPd yang diperhitungkan sebagai bagian dari beban operasional KSPd.
- 5) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan (PPh) terkait dengan pelaksanaan KSPd menjadi tanggung jawab masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 6) Selama jangka waktu KSPd, LMAN berwenang dan bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan KSPd oleh Mitra KSPd.
- 7) Perjanjian KSPd berakhir dalam hal:
  - a) berakhirnya jangka waktu pelaksanaan KSPd dan/atau Mitra KSPd tidak bermaksud menggunakan haknya untuk memperpanjang Jangka Waktu KSPd;
  - b) pengakhiran kerja sama oleh LMAN berdasarkan hasil evaluasi kinerja Mitra KSPd atau wanprestasi yang dilakukan oleh Mitra KSPd sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian KSPd; atau
  - c) suatu kesepakatan tertulis dari LMAN dan Mitra KSPd untuk mengakhiri Perjanjian KSPd.
- 8) Pelaksanaan KSPd antara LMAN dan Mitra KSPd dituangkan dalam Perjanjian KSPd dalam bentuk Akta Notariil sesuai dengan standar yang berlaku di LMAN dengan biaya penyusunan Perjanjian KSPd menjadi tanggungjawab Mitra KSPd.
- 9) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada huruf l) sekurang-kurangnya memuat:
  - a) Dasar perjanjian;
  - b) Para pihak;
  - c) Objek KSPd;
  - d) Peruntukan KSPd;
  - e) Jangka waktu KSPd;
  - f) Besaran imbal hasil atau besaran pembagian persentase;
  - g) Hak dan kewajiban para pihak;
  - h) Ketentuan mengenai berakhirnya KSPd; dan
  - i) Penyelesaian perselisihan.
- 10) Perjanjian KSPd sebagaimana dimaksud pada angka II.L.8 dan angka II.L.9 ditetapkan sebagaimana rancangan Perjanjian KSPd yang merupakan Lampiran Dokumen Seleksi Pemilihan. Mitra KSPd agar mempelajari dengan seksama atas rancangan Perjanjian KSPd tersebut sebelum melakukan penawaran.

- 11) Dalam pelaksanaan Seleksi Pemilihan, calon Mitra KSPd dianggap telah mengetahui, memahami, dan menyetujui substansi Perjanjian KSPd sebagaimana dimaksud pada huruf l., adapun penyesuaian substansi Perjanjian KSPd dilakukan terhadap bagian-bagian tertentu yang perlu dilengkapi dari rancangan Perjanjian KSPd berdasarkan persetujuan dari LMAN.

**g. Pendanaan, Skema, dan Jangka Waktu Kerja Sama**

- 1) Pendanaan pembangunan dan/atau renovasi aset kelolaan LMAN dengan klasifikasi *Retail Food and Beverages* di Objek KSPd sepenuhnya berasal dari Mitra Kerja Sama.
- 2) Skema kerja sama yang akan dilakukan adalah dalam bentuk kerja sama pendayagunaan (KSPd) sebagaimana diatur dalam PMK nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) Oleh Badan Layanan Umum (BLU) LMAN.
- 3) Jangka waktu kerja sama adalah minimal 15 tahun. Jangka waktu minimal tersebut sesuai pasal 37 PMK nomor 144/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan BMN oleh BLU LMAN. Perpanjangan waktu kerja sama dapat diberikan setelah dilakukan evaluasi mitra KSPd oleh LMAN dalam waktu 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSPd berakhir dengan masa perpanjangan jangka waktu maksimal 15 tahun berikutnya.

**h. Larangan Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, Persekongkolan dan Penipuan serta Pertentangan Kepentingan**

- 1) Para pihak dalam melaksanakan tugas, fungsi, dan perannya, wajib menghindari dan mencegah praktik KKN, persekongkolan, dan penipuan serta pertentangan kepentingan para pihak terkait, baik secara langsung maupun tidak langsung.
- 2) Peserta dan pihak yang terkait dengan seleksi pemilihan ini berkewajiban untuk mematuhi etika pengadaan dengan tidak melakukan tindakan sebagai berikut:
  - i. Berusaha mempengaruhi Tim Administrasi dan Teknis serta Panitia Pemilihan dalam bentuk dan cara apapun, untuk memenuhi keinginan Peserta yang bertentangan dengan Dokumen Seleksi Pemilihan, dan/atau peraturan perundang-undangan.
  - ii. Melakukan persekongkolan dengan Peserta lain untuk mengatur hasil Seleksi Pemilihan sehingga mengurangi/menghambat/memperkecil/meniadakan persaingan yang sehat dan/atau merugikan pihak lain; dan/atau
  - iii. Membuat dan/atau menyampaikan dokumen dan/atau keterangan lain yang tidak benar untuk memenuhi persyaratan dalam Dokumen Seleksi Pemilihan ini.

**2. PERSYARATAN ADMINISTRASI**

Dokumen persyaratan yang wajib disampaikan:

- a) Asli surat penawaran yang ditandatangani oleh pihak yang memiliki wewenang;
- b) Asli surat jaminan/dukungan berupa keterangan atau referensi atau dokumen sejenis yang menyatakan kapasitas modal calon mitra KSPd. Kapasitas modal tersebut dapat dibuktikan melalui referensi dari lembaga keuangan (misalnya, referensi bank) atau dari investor yang menunjukkan kemampuan finansial calon mitra.

- c) Copy/ salinan dokumen perizinan usaha sesuai dengan bidangnya, seperti surat izin usaha atau sertifikasi dari asosiasi perusahaan.
- d) Copy/ salinan Dokumen Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak.
- e) Dokumen legalitas terkait calon Peserta, antara lain berupa:
  - copy/ salinan Akta Pendirian dan/atau perubahannya dan dapat dilengkapi dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga yang dapat menunjukkan kewenangan melakukan tindakan hukum;
  - copy/ salinan surat pengesahan badan hukum dari instansi pemerintah terkait;
  - asli Surat Kuasa dari yang memiliki wewenang untuk mewakili badan hukum mengikuti Seleksi Pemilihan, menyampaikan dokumen penawaran, menghadap dan melakukan pemaparan kepada Panitia Seleksi Pemilihan, melakukan penawaran dan negosiasi, dan menandatangani dokumen yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan Seleksi Pemilihan (apabila pelaksanaan kegiatan dikuasakan);
  - copy/ salinan kartu identitas (KTP/paspor) penandatangan surat penawaran, (dalam hal dikuasakan maka diperlukan copy/ salinan kartu identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa);
  - copy/ salinan Nomor Induk Berusaha (NIB). Apabila tidak memiliki NIB, maka dilengkapi dengan tanda daftar perusahaan (TDP).
  - copy/ salinan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- f) Surat keterangan rekam jejak (portofolio) pembangunan/operasional usaha di Sektor Makanan Dan Minuman *Food & Beverages* (F&B) dalam kurun 4 tahun terakhir.
- g) Proposal pelaksanaan pemanfaatan aset kelolaan LMAN/ proposal bisnis.
- h) Copy/ salinan Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Badan Tahun 2024.

Pernyataan yang wajib disampaikan:

- a) Surat pernyataan bermaterai yang menyatakan bahwa tidak pailit dan kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau pengurus tidak sedang menjalani hukuman pidana, tidak sedang dalam pengampunan.
- b) Surat pernyataan bermeterai bahwa seluruh dokumen dan keterangan/informasi yang disampaikan kepada Panitia Pemilihan adalah benar dan sesuai dengan aslinya;
- c) Pakta integritas tidak melakukan dan/atau akan melakukan tindakan korupsi, kolusi, dan nepotisme terhadap Tim Administrasi dan Teknis, Panitia Pemilihan, dan pejabat/pegawai di lingkungan LMAN;
- d) Surat pernyataan bermaterai yang menyatakan bahwa sumber dana bukan berasal dari pencucian uang, komitmen pelaksanaan usaha sesuai perizinan, dan komitmen menyetorkan Uang Jaminan Pelaksanaan sesuai dengan persyaratan.

### **3. PERSYARATAN TEKNIS**

#### **a. Aspek Keuangan**

Laporan Posisi Keuangan (neraca keuangan perusahaan) untuk periode tiga (3) tahun terakhir. Diutamakan laporan yang sudah diaudit. Apabila laporan audit tidak tersedia, dokumen dapat disahkan (diberi cap) secara resmi oleh perusahaan.

#### **b. Aspek Bisnis Pemanfaatan Aset Kelolaan**

Proposal pelaksanaan pemanfaatan aset kelolaan LMAN/ proposal bisnis, yang memuat informasi meliputi aspek yang tercantum dalam persyaratan teknis yang mencakup:

- 1) Skema kerja sama yang ditawarkan adalah berupa Kerja Sama Pendayagunaan, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor PMK 144/PMK.06/2020.
- 2) Rincian Investasi Awal (*Initial Outlay*) yang memuat rencana alokasi biaya pengembangan objek KSPd (meliputi modal tetap, biaya instalasi, dan modal kerja).
- 3) Rencana sumber pembiayaan Investasi Awal (*Initial Outlay*).
- 4) Konsep pengembangan dan kegiatan bisnis *food and beverages* yang spesifik dan inovatif di atas objek KSPd. Poin krusial yang harus disajikan adalah model bisnis. *Business model canvas* yang menguraikan bagaimana bisnis akan menghasilkan pendapatan, mengelola biaya, serta mempertahankan nilai yang ditawarkan kepada pelanggan, yang mencakup *Customer Segments, Value Propositions, Channels, Customer Relationships, Revenue Streams, Key Resources, Key Activities, Key Partnerships, and Cost Structure*.
- 5) Jangka waktu kerja sama yang diajukan.
- 6) Analisis proyeksi laba rugi dan arus kas, dengan rincian:
  - Proyeksi laba rugi dari proyek KSPd Taman Sari Karawaci (merinci setiap revenue stream yang direncanakan)
  - *Capital expenditure* selama kerjasama berlangsung
  - Besaran nominal Imbal Hasil Tetap
  - Besaran persentase imbal hasil variabel dari tenant retail/FnB (% *revenue*)
  - Besaran persentase imbal hasil dari *revenue stream* lain, misalnya dari parkir, acara (*event*), atau iklan (*advertisement*). Imbal hasil dapat dinyatakan dalam bentuk persentase penjualan, Laba Bruto, atau EBITDA.
  - Jadwal pelaksanaan operasional
  - indikator keuangan, antara lain *discount rate, internal rate of return (IRR), net present value (NPV), payback period; discounted payback period*.
- 7) Rincian data mengenai proyek atau kerja sama yang sedang berjalan, atau dapat digantikan dengan surat referensi resmi dari mitra bisnis calon mitra

#### **c. Aspek Perancangan dan Teknis Konstruksi**

- 1) Rencana induk (*block plan/site plan*) kawasan Taman Sari Karawaci
- 2) Spesifikasi teknis bangunan dan/atau prasarana penunjang yang disajikan bersama gambar konseptual, yang minimal mencakup:
  - Denah (*layout*) konseptual kawasan.
  - Informasi umum rencana/referensi material, sistem teknologi, dan fitur utama bangunan (arsitektural/mekanikal/ elektrik).
  - Informasi luas tapak dan luas bangunan.
  - Informasi luas dan kapasitas/jumlah ruang parkir (*parking lot*).
  - Jadwal pelaksanaan perancangan dan konstruksi.

### **4. KRITERIA PENILAIAN**



**a. Aspek Subjek Peserta (disebutkan yang diutamakan<sup>2</sup>, misalnya diutamakan kawasan)**

- 1) Bentuk Kelembagaan Peserta dan Kecakapan Menurut Hukum
- 2) Kesesuaian Pengalaman dan Keahlian dalam Bidang Usaha yang Akan Dilaksanakan
- 3) Kesesuaian Reputasi Peserta dalam Bidang Usaha yang Akan Dilaksanakan
- 4) Kapasitas Modal Calon Mitra KSPd / Kesesuaian Jaminan atau Dukungan Pihak Ketiga
- 5) Proyek/Usaha Food and Beverages atau Kawasan Food and Beverages yang Telah/Sedang Dijalankan dalam 4 Tahun Terakhir

**b. Aspek Keuangan**

- 6) Validitas Statement of Financial Position
- 7) Solvabilitas dan Likuiditas Perusahaan dalam Statement of Financial Position
- 8) Rata - rata Nilai Aset Perusahaan

**c. Aspek Bisnis Pemanfaatan Aset Kelolaan**

- 9) Kesesuaian dengan tujuan pemanfaatan aset kelolaan
- 10) Rencana kerja, strategi pemasaran, dan strategi operasional
- 11) Besaran dan rincian investasi awal (*initial outlay*) untuk KSPd Taman Sari Karawaci, (*estimasi nilai investasi minimal yang dialokasikan mitra sebesar Rp50 miliar*).
- 12) Proyeksi keuangan KSPd:
  - Laporan laba rugi dari proyek KSPd Taman Sari Karawaci yang merinci setiap *revenue stream*.
  - *Capital expenditure* selama masa kerja sama
- 13) Besaran imbal hasil tetap minimal per tahun
- 14) Besaran imbal hasil variabel dari segmen *tenancy food and beverages*
- 15) Besaran imbal hasil *revenue stream* dari segmen lainnya
- 16) Jangka waktu pemanfaatan adalah 15 tahun (diluar masa persiapan), dan dapat diperpanjang.
- 17) Mitigasi risiko kegagalan usaha.

**d. Aspek Perancangan dan Teknis Konstruksi**

Kriteria minimum klasifikasi Taman Sari Karawaci yang disyaratkan adalah sebagai berikut:

**1. Bangunan:**

Pengembangan harus memperhatikan parameter teknis yang ditetapkan dalam persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang (PKKPR) dan regulasi daerah terkait. Sebagai contoh: koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal, koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal, koefisien dasar hijau (KDH) minimum, garis sempadan bangunan (GSB) minimum, dan sebagainya.

Sebagai ilustrasi: jika luas tanah  $28.752 \text{ m}^2$  dan KDB ditetapkan maksimal misalnya = 40% (sebagai contoh), maka luas maksimum area bangunan di atas tanah (tapak) =  $28.752 \text{ m}^2 \times 40\% = 11.501 \text{ m}^2$ . Jika KLB (misalnya) 2,4 maka total luas lantai bangunan (maksimal) bisa =  $11.501 \text{ m}^2 \times 2,4 = 27.602 \text{ m}^2$  (tergantung bagaimana struktur lantai dibagi). Penataan demikian harus memastikan bahwa bangunan tidak melebihi batas-batas teknis dan regulasi yang berlaku.

**2. Area Parkir:**

Pengembangan kawasan ritel harus menyediakan fasilitas parkir yang memadai sesuai dengan jenis pemanfaatan, target pengunjung, dan regulasi lokal.

### **3. Area Ruang Terbuka Hijau**

Peraturan PKKPR atau ketentuan zonasi kawasan permukiman/komersial biasanya mensyaratkan koefisien dasar hijau (KDH) minimum, misalnya dalam suatu kasus disebut minimum 5%. Berdasarkan luas tanah  $28.752 \text{ m}^2$ , maka luas RTH minimal =  $28.752 \text{ m}^2 \times 5\% = \sim 1.438 \text{ m}^2$ .

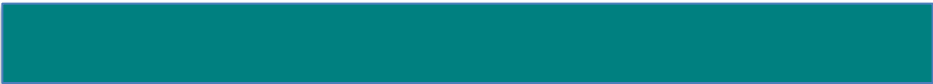
Namun, jika regulasi lokal menetapkan KDH lebih tinggi (misalnya 10% atau 20%), maka angka akan berbeda. Oleh karena itu, dalam dokumen KAK ini ditetapkan bahwa penyediaan RTH minimal  $1.438 \text{ m}^2$ , dengan rekomendasi ideal untuk mempertimbangkan rasio yang lebih besar guna mendukung kualitas lingkungan dan kenyamanan pengunjung.

## **5. AMBANG BATAS**

- a) Penilaian atas persyaratan administrasi akan dilakukan dengan penilaian sistem gugur; dan
- b) Penilaian atas persyaratan teknis akan dilakukan dengan penilaian sistem nilai dengan ambang batas minimal nilai akhir atas penilaian aspek subjek peserta, aspek konstruksi dan aspek skema bisnis setelah dilakukan pembobotan adalah 65 .
- c) Pemenang ditentukan berdasarkan nilai tertinggi dari jumlah keseluruhan aspek penilaian.
- d) Penentuan pemenang ditentukan berdasarkan pemeringkatan urutan peringkat nilai tertinggi.

### **III. DAFTAR DOKUMEN**

1. Format surat penawaran KPSd peserta badan usaha
2. Format surat kuasa
3. Format surat keterangan pengalaman dan pekerjaan yang sedang dilaksanakan
4. Format surat pernyataan tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau pengurus tidak sedang menjalani hukuman pidana, dan tidak dalam pengampunan
5. Format surat pernyataan sumber dana bukan berasal dari tindak pencucian uang dan komitmen pelaksanaan
6. Format surat pernyataan seluruh dokumen dan informasi/keterangan yang disampaikan kepada panitia pemilihan adalah benar dan sesuai dengan aslinya
7. Format pakta integritas
8. Peta existing kawasan Taman Sari Karawaci



# LAMPIRAN



## 1. FORMAT SURAT PENAWARAN KSPD PESERTA BADAN USAHA

[Kop Surat Badan Usaha]

Nomor : \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 20\_\_

Lampiran :

Kepada Yth.

Panitia Seleksi Pemilihan KSPD LMAN  
di Gedung Dhanadyaksa Utama,  
Jl. Pangeran Diponegoro No. 62A, Pegangsaan,  
Menteng, Jakarta Pusat 10320

Perihal : Penawaran KSPd Aset Tamansari Karawaci

Sehubungan dengan undangan Panitia Seleksi Pemilihan LMAN nomor: \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ dan setelah kami pelajari dengan seksama Dokumen Seleksi Pemilihan, dengan ini kami mengajukan penawaran sebagai Mitra Kerjasama Pendayagunaan (KSPd) atas Objek KSPd berupa Aset Taman Sari Karawaci.

Penawaran ini sudah memperhatikan ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Dokumen Seleksi Pemilihan untuk melaksanakan KSPd tersebut di atas.

Kami bersedia untuk menawarkan skema KSPd sebagaimana tercantum dalam Dokumen Seleksi Pemilihan dengan skema sebagai berikut:

1. Masa KSPd selama 15 (lima belas) tahun;
2. Penawaran Imbal Hasil Tetap sebesar:

| Tahun ke | Imbal Hasil Tetap (Rp) |
|----------|------------------------|
| 1        | ...                    |
| 2        | ...                    |
| 3        | ...                    |
| 4        | ...                    |
| 5        | ...                    |
| 6        | ...                    |
| 7        | ...                    |
| 8        | ...                    |
| 9        | ...                    |
| 10       | ...                    |
| 11       | ...                    |
| 12       | ...                    |
| 13       | ...                    |
| 14       | ...                    |
| 15       | ...                    |

3. Penawaran imbal hasil bisnis FnB Retail Mitra KSPd (*revenue sharing*) sebesar \_\_\_\_ %
4. Penawaran imbal hasil revenue stream lainnya berupa .... sebesar \_\_\_\_ % dari penjualan/Laba Bruto/atau EBITDA.
5. Rencana Investasi Awal (*Initial Outlay*) sebesar \_\_\_\_

Penawaran ini berlaku selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) hari kalender sejak tanggal surat penawaran ini.

Sesuai dengan persyaratan, bersama Surat Penawaran ini kami lampirkan:

1. [Surat Kuasa, apabila ada];

2. Surat keterangan pengalaman dan pekerjaan yang sedang dilaksanakan
3. Surat pernyataan tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau pengurus tidak sedang menjalani hukuman pidana, dan tidak dalam pengampunan
4. Surat pernyataan sumber dana bukan berasal dari tindak pencucian uang dan komitmen pelaksanaan
5. Surat pernyataan seluruh dokumen dan informasi/keterangan yang disampaikan kepada panitia pemilihan adalah benar dan sesuai dengan aslinya
6. Pakta integritas
7. Proposal Bisnis Pemanfaatan Taman Sari Karawaci;
8. Block plan rencana pengembangan kawasan Taman Sari Karawaci
9. *[Dokumen lain yang dipersyaratkan].*

Surat Penawaran beserta lampirannya kami sampaikan sebanyak 1 (satu) rangkap dokumen asli.

Dengan disampaikannya Surat Penawaran ini, maka kami menyatakan sanggup dan akan tunduk pada semua ketentuan yang tercantum dalam Dokumen Seleksi Pemilihan.

PT \_\_\_\_\_

*[pilih yang sesuai dan cantumkan nama]*

.....

Jabatan



## 2. FORMAT SURAT KUASA

*[Kop Surat Badan Usaha]*

### **SURAT KUASA**

Nomor : \_\_\_\_\_

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_

Alamat Perusahaan : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_ *[Direktur Utama/Pimpinan Perusahaan]*  
\_\_\_\_\_ *[nama PT]*

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama perusahaan berdasarkan Akta Notaris No. \_\_\_\_ *[No. Akta Notaris]* tanggal \_\_\_\_\_ *[tanggal penerbitan Akta]* Notaris \_\_\_\_\_ *[nama Notaris penerbit Akta]* beserta perubahannya, yang selanjutnya disebut sebagai Pemberi Kuasa, memberi kuasa kepada :

Nama : \_\_\_\_\_ \*)

Alamat : \_\_\_\_\_

Jabatan : \_\_\_\_\_

yang selanjutnya disebut sebagai Penerima Kuasa.

Penerima Kuasa mewakili Pemberi Kuasa untuk:

1. *[menandatangani Surat Penawaran;]*
2. *[menandatangani Pakta Integritas;]*
3. *[menandatangani Perjanjian.]*

Surat kuasa ini tidak dapat dilimpahkan lagi kepada orang lain.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 20\_\_

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

\_\_\_\_\_  
(nama dan jabatan)

\_\_\_\_\_  
(nama dan jabatan)

*\*) Penerima kuasa dari direktur utama/pimpinan perusahaan yang nama penerima kuasanya tercantum dalam akta pendirian atau perubahannya.*

### 3. FORMAT SURAT KETERANGAN PENGALAMAN DAN PEKERJAAN YANG SEDANG DILAKSANAKAN

#### SURAT KETERANGAN

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ [nama wakil sah badan usaha]  
No. Identitas : \_\_\_\_\_ [diisi dengan no. KTP/SIM/Paspor]  
Jabatan : \_\_\_\_\_ [diisi sesuai jabatan]  
Bertindak untuk dan atas nama : \_\_\_\_\_ [diisi nama badan usaha]  
Alamat : \_\_\_\_\_  
Telepon/Fax : \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_

Saya memberikan keterangan bahwa badan usaha yang saya wakili memiliki pengalaman dalam melaksanakan pembangunan, mengelola, dan/atau sedang mengelola kegiatan dalam kurun waktu empat (4) tahun terakhir, dengan rincian sebagai berikut::

| No   | Nama restoran/kawasan <i>food and beverages</i> | Lokasi | Tahun Pengalaman |
|------|-------------------------------------------------|--------|------------------|
| 1.   |                                                 |        |                  |
| 2.   |                                                 |        |                  |
| dst. |                                                 |        |                  |

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh rasa tanggung jawab. Jika dikemudian hari ditemui bahwa data/dokumen yang saya sampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka saya dan badan usaha yang saya wakili bersedia dikenakan sanksi administratif, dikenakan sanksi Daftar Hitam, digugat secara perdata dan/atau dilaporkan secara pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, ..... 2026

.....

( ..... )

**4. FORMAT SURAT PERNYATAAN TIDAK PAILIT, KEGIATAN USAHANYA TIDAK SEDANG DIHENTIKAN DAN/ATAU PENGURUS TIDAK SEDANG MENJALANI HUKUMAN PIDANA, DAN TIDAK DALAM PENGAMPUAN**

**SURAT PERNYATAAN**

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ *[nama wakil sah badan usaha]*  
No. Identitas : \_\_\_\_\_ *[diisi dengan no. KTP/SIM/Paspor]*  
Jabatan : \_\_\_\_\_ *[diisi sesuai jabatan]*  
Bertindak untuk dan atas nama : \_\_\_\_\_ *[diisi nama badan usaha]*  
Alamat : \_\_\_\_\_  
Telepon/Fax : \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. saya secara hukum bertindak untuk dan atas nama badan usaha berdasarkan\*  
\_\_\_\_\_
2. saya yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha serta manajemen tidak berada dalam pengawasan pengadilan, tidak sedang dinyatakan pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, serta tidak sedang menjalani sanksi pidana maupun berada dalam status pengampunan.
3. badan usaha yang saya wakili tidak sedang dikenakan sanksi daftar hitam;
4. saya yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi daftar hitam lain;
5. keikutsertaan saya tidak menimbulkan pertentangan kepentingan;
6. saya yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana;

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh rasa tanggung jawab. Jika dikemudian hari ditemui bahwa data/dokumen yang saya sampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka saya dan badan usaha yang saya wakili bersedia dikenakan sanksi administratif, dikenakan sanksi Daftar Hitam, digugat secara perdata dan/atau dilaporkan secara pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, ..... 2026

.....

*[meterai*

*Rp10.000,00 ]*

( ..... )

.....\*\*

*\*diisi akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa, disebutkan secara jelas nomor dan tanggal akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa*

*\*\*diisi nama perwakilan badan usaha dan jabatan*

**5. FORMAT SURAT PERNYATAAN SUMBER DANA BUKAN BERASAL DARI TINDAK PENCUCIAN UANG DAN KOMITMEN PELAKSANAAN**

**SURAT PERNYATAAN**

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ [nama wakil sah badan usaha]  
No. Identitas : \_\_\_\_\_ [diisi dengan no. KTP/SIM/Paspor]  
Jabatan : \_\_\_\_\_ [diisi sesuai jabatan]  
Bertindak untuk dan atas nama : \_\_\_\_\_ [diisi nama badan usaha]  
Alamat : \_\_\_\_\_  
Telepon/Fax : \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. saya secara hukum bertindak untuk dan atas nama badan usaha berdasarkan\*  
\_\_\_\_\_
2. sumber dana untuk pelaksanaan kegiatan ini bukan berasal dari pencucian uang
3. pelaksanaan usaha akan dilakukan sesuai dengan ketentuan perizinan yang berlaku.
4. saya berkomitmen, apabila telah ditetapkan sebagai pemenang, untuk menyetorkan uang jaminan pelaksanaan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh rasa tanggung jawab. Jika dikemudian hari ditemui bahwa data/dokumen yang saya sampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka saya dan badan usaha yang saya wakili bersedia dikenakan sanksi administratif, dikenakan sanksi Daftar Hitam, digugat secara perdata dan/atau dilaporkan secara pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, ..... 2026

.....

[meterai

Rp10.000,00 ]

( ..... )

..... \*\*

*\*diisi akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa, disebutkan secara jelas nomor dan tanggal akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa*

*\*\*diisi nama perwakilan badan usaha dan jabatan*

**6. FORMAT SURAT PERNYATAAN SELURUH DOKUMEN DAN INFORMASI/KETERANGAN YANG DISAMPAIKAN KEPADA PANITIA PEMILIHAN ADALAH BENAR DAN SESUAI DENGAN ASLINYA**

**SURAT PERNYATAAN**

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ *[nama wakil sah badan usaha]*  
No. Identitas : \_\_\_\_\_ *[diisi dengan no. KTP/SIM/Paspor]*  
Jabatan : \_\_\_\_\_ *[diisi sesuai jabatan]*  
Bertindak untuk dan atas nama : \_\_\_\_\_ *[diisi nama badan usaha]*  
Alamat : \_\_\_\_\_  
Telepon/Fax : \_\_\_\_\_  
Email : \_\_\_\_\_

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. saya secara hukum bertindak untuk dan atas nama badan usaha berdasarkan\*  
\_\_\_\_\_
2. Seluruh dokumen yang kami sampaikan adalah benar, dan jika dikemudian hari ditemukan bahwa data/dokumen yang disampaikan tidak benar dan ada pemalsuan maka Peserta bersedia dikenakan sanksi administratif, sanksi pencantuman dalam daftar hitam, gugatan secara perdata, dan/atau pelaporan secara pidana kepada pihak berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh rasa tanggung jawab. Jika dikemudian hari ditemui bahwa data/dokumen yang saya sampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka saya dan badan usaha yang saya wakili bersedia dikenakan sanksi administratif, dikenakan sanksi Daftar Hitam, digugat secara perdata dan/atau dilaporkan secara pidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, ..... 2026

.....

*[meterai]*

*Rp10.000,00 ]*

( ..... )

.....\*\*

*\*diisi akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa, disebutkan secara jelas nomor dan tanggal akta pendirian/anggaran dasar/surat kuasa*

*\*\*diisi nama perwakilan badan usaha dan jabatan*

## 7. FORMAT PAKTA INTEGRITAS

### PAKTA INTEGRITAS

---

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ *[nama wakil sah badan usaha]*  
No. Identitas : \_\_\_\_\_ *[diisi nomor KTP/SIM/Paspor]*  
Jabatan : \_\_\_\_\_  
Bertindak untuk : PT/CV/Firma/Koperasi \_\_\_\_\_ *[pilih yang sesuai dan cantumkan nama]*  
dan atas nama

dalam rangka seleksi pelaku usaha pada Lembaga Manajemen Aset Negara, dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tidak akan melakukan praktik Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN);
2. Akan melakukan praktik persaingan usaha yang sehat dalam proses Seleksi Pemilihan;
3. Dalam proses Seleksi Pemilihan, berjanji akan melaksanakan secara bersih, transparan, dan profesional dalam arti akan mengerahkan segala kemampuan dan sumber daya secara optimal untuk memberikan hasil kerja terbaik mulai dari penawaran, pelaksanaan, dan penyelesaian pekerjaan kegiatan ini;
4. Meningkatkan penggunaan produksi dalam negeri sesuai ketentuan yang berlaku dan menggunakan produk berstandar;
5. Dalam melakukan KSPd/KSO/KSM akan selalu berpegang pada konsep ramah lingkungan;
6. Apabila saya melanggar hal-hal yang telah saya nyatakan dalam PAKTA INTEGRITAS ini, saya bersedia dikenakan sanksi dan dituntut ganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jakarta, \_\_\_\_\_ 2026

Pelaku Usaha,

.....

( ..... )  
..... \*

*\*diisi nama perwakilan badan usaha & jabatan*

### III. PELAKSANAAN SELEKSI PEMILIHAN