



**LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH  
REPUBLIK INDONESIA**

**PERATURAN  
KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH**

**NOMOR 22 TAHUN 2014**

**TENTANG**

**PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA  
KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA UNTUK PASAR  
TRADISIONAL**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha di lingkungan Pemerintah Daerah yang memenuhi tata kelola pemerintahan yang baik, sehingga dapat bermanfaat untuk memperlancar penyelenggaraan penyediaan infrastruktur Pasar Tradisional, dipandang perlu menetapkan Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha Dalam Rangka Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Untuk Pasar Tradisional;

Mengingat : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah;  
2. Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern;  
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2007 tentang Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 157 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 106 Tahun 2007 Tentang Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;

4. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 172 Tahun 2014 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 368, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5642);
5. Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA UNTUK PASAR TRADISIONAL**

Pasal 1

Peraturan ini merupakan acuan bagi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan dan menyusun Dokumen Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.

Pasal 2

Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Kepala ini, terdiri dari :

1. Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional; dan Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.

### Pasal 3

Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional dan Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Kepala ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

### Pasal 4

Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 2 dapat disesuaikan dengan kebutuhan pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.

### Pasal 5

Pengadaan Badan Usaha dalam Rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional dapat dilaksanakan apabila Dokumen Prastudi Kelayakan menyatakan proyek layak untuk dilaksanakan dan memenuhi peraturan perundang-undangan.

### Pasal 6

Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional meliputi tahapan Prakualifikasi dan Pemilihan Badan Usaha.

Pasal 7

Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dapat memberikan diseminasi, bimbingan teknis, dan pelatihan terhadap Pelaksanaan Peraturan Kepala ini.

Pasal 8

Peraturan Kepala ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Kepala ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 18 Desember 2014

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,



AGUS RAHARDJO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 23 Desember 2014

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,



YASONNA H. LAOLY

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2014 NOMOR 1960



## **LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH**

### LAMPIRAN I

#### PERATURAN KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH

NOMOR **22 TAHUN 2014**

TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN  
PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA  
KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN  
USAHA UNTUK PASAR TRADISIONAL

### **PETUNJUK PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA UNTUK PASAR TRADISIONAL**

#### **BAB I**

#### **PENDAHULUAN**

##### **A. Latar Belakang**

Dalam rangka menciptakan kepastian prosedur Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional (Pengadaan Badan Usaha) perlu adanya aturan yang lebih rinci mengenai tata cara Pengadaan Badan Usaha sehingga pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dapat dilakukan sesuai dengan prinsip efisien, efektif, transparan, terbuka, bersaing, adil/tidak diskriminatif dan akuntabel.

Sehubungan hal tersebut, perlu adanya Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional sebagai acuan bagi Pemerintah Daerah melaksanakan Pengadaan Badan Usaha.

## **B. Maksud dan Tujuan**

1. Maksud diberlakukannya Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) ini adalah untuk memberikan acuan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun Dokumen Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.
2. Tujuan diberlakukannya Peraturan Kepala LKPP ini adalah agar Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional yang dilakukan Pemerintah Daerah dilakukan sesuai dengan tata kelola yang baik dan sesuai dengan prinsip efisien, efektif, transparan, terbuka, bersaing, adil/tidak diskriminatif, dan akuntabel.

## **C. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dari Peraturan Kepala LKPP ini antara lain:

1. Pengadaan Badan Usaha yang dilaksanakan dalam bentuk kerjasama:
  - a. Bangun Guna Serah (BGS)

Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
  - b. Bangun Serah Guna (BSG)

Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
2. Pengadaan Badan Usaha yang dilaksanakan untuk proyekkerjasama:
  - a. Pembangunan Pasar Tradisional:
    - 1) Pembangunan Baru Pasar Tradisional yang meliputi pembangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah *aquo*; dan

- 2) Peremajaan Pasar Tradisional yang mencakup pekerjaan:
  - a) pemindahan sementara pedagang ke Tempat Penampungan Sementara (TPS) yang disiapkan oleh Badan Usaha;
  - b) merubuhkan bangunan lama ;
  - c) pembangunan kembali bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya; dan
  - d) relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan.
- b. Revitalisasi Pasar Tradisional yang mencakup pekerjaan perbaikan /revitalisasi satu atau beberapa bagian bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya namun tidak merubuhkan bangunan yang ada dan tidak memindahkan/merelokasi pedagang.

#### **D. Pengertian Umum**

1. Pemerintah Daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah Provinsi/Kabupaten/Kota.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa ruko/kios/los yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.
3. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional adalah kemitraan Pemerintah dengan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional mencakup pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.
4. Proyek Kerjasama adalah kegiatan penyediaan infrastruktur yang akan dibuat, dilaksanakan dan dibiayai oleh Pemenang berdasarkan perjanjian kerjasama.
5. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disebut PJKP adalah Gubernur/Walikota/Bupati sesuai dengan kewenangannya yang mempunyai hak dan wewenang dalam melakukan kerjasama dengan Pemenang dalam rangka Proyek Kerjasama.
6. Dokumen Prastudi Kelayakan adalah dokumen yang disiapkan oleh Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang berisi kajian hukum, kajian teknis, kajian ekonomi dan keuangan, kajian lingkungan dan sosial,

kajian bentuk kerjasama, rancangan rencana Pengadaan Badan Usaha, dan rancangan Perjanjian Kerjasama.

7. Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Pengadaan adalah seluruh rangkaian kegiatan pemilihan Badan Usaha mitra kerjasama yang mencakup proses Kualifikasi dan pemilihan Badan Usaha untuk Proyek Kerjasama sampai dengan penandatanganan perjanjian kerjasama.
8. Kualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari Badan Usaha.
9. Pemilihan adalah proses penilaian terhadap penawaran Badan Usaha yang telah lulus tahap Kualifikasi.
10. Metode Pemasukan Dokumen Penawaran 2 (dua) Tahap adalah pemasukan Dokumen Penawaran yang dilakukan sebanyak 2 tahap pada waktu yang berbeda. Dokumen Penawaran tahap II disampaikan setelah pengumuman hasil evaluasi Tahap I atau penyetaraan teknis.
11. Pembangunan Baru Pasar Tradisional adalah pembangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah *aquo*.
12. Peremajaan Pasar Tradisional adalah pembangunan kembali bangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya dengan cara merubuhkan bangunan yang ada.
13. Revitalisasi Pasar Tradisional adalah perbaikan atau renovasi satu atau beberapa bagian bangunan pasar tradisional maupun fasilitas penunjangnya tanpa merubuhkan bangunan yang ada.
14. Panitia Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Panitia adalah tim yang dibentuk oleh PJPK, yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan Pengadaan.
15. Badan Usaha adalah Badan Usaha Swasta Nasional/BUMN/BUMD yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi.
16. Konsorsium adalah gabungan beberapa Badan Usaha yang bekerjasama berdasarkan sebuah perjanjian tertulis yang dibentuk khusus untuk tujuan tertentu.
17. Badan Usaha Swasta Nasional adalah badan usaha yang dikelola pihak swasta dalam negeri dan modalnya berasal dari dalam negeri.
18. Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disebut BUMN adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.



19. Badan Usaha Milik Daerah, yang selanjutnya disebut BUMD adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan daerah dipisahkan.
20. Perjanjian Konsorsium adalah akta perjanjian kerjasama yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris oleh dan antara 2 (dua) atau lebih Badan Usaha yang membentuk konsorsium dan sekurang-kurangnya memuat ketentuan tentang hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak khususnya mengenai kewenangan untuk mewakili tindakan hukum Konsorsium, baik di dalam maupun di luar pengadilan.
21. *Lead* Konsorsium adalah Badan Usaha yang merupakan bagian dari suatu Konsorsium dan berwenang mewakili segala kegiatan untuk dan atas nama Konsorsium berdasarkan Perjanjian Konsorsium.
22. Dokumen Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Dokumen Pengadaan adalah seluruh dokumen yang digunakan dalam keseluruhan proses Pengadaan yang terdiri dari Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Pemilihan.
23. Jaminan Penawaran adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank umum nasional dan bank asing yang memiliki cabang di Indonesia dalam rangka menjamin penawaran.
24. Daftar Hitam adalah daftar yang memuat identitas Badan Usaha yang dikenakan sanksi oleh pihak yang berwenang termasuk namun tidak terbatas pada kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha, pengadaan barang/jasa pemerintah, bank dan/atau perpajakan.
25. Perjanjian Kerjasama adalah kesepakatan tertulis antara PJPk dengan Mitra Badan Usaha untuk melakukan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.
26. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (*Offering Letter*) adalah surat yang diterbitkan oleh Bank yang berisi persetujuan pemberian kredit kepada Calon Debitur serta berisi syarat dan ketentuan pemberian kredit yang ditawarkan kepada Calon Debitur.
27. Pemenuhan Pembiayaan adalah kondisi dimana sumber pembiayaan proyek kerjasama telah tersedia dan siap untuk digunakan.
28. Fasilitas Pasar adalah bangunan pasar beserta sarana dan prasarana pasar.

#### **E. Persyaratan Peserta Yang Mengikuti Kualifikasi**

Syarat Peserta untuk dapat mengikuti Kualifikasi adalah:

1. Badan Usaha yang berdiri sendiri atau beberapa Badan Usaha yang membentuk Konsorsium. Dalam hal peserta merupakan Badan Usaha yang membentuk Konsorsium maka disyaratkan untuk melampirkan bukti Perjanjian Konsorsium;
2. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir dan memperoleh Surat Keterangan Fiskal (*tax clearance*) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat;
3. Badan Usaha dan pengurusnya tidak termasuk dalam Daftar Hitam;
4. Badan Usaha dan manajemennya tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau direksi yang bertindak untuk dan atas nama Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana; dan
5. Badan Usaha harus memiliki kemampuan finansial secara nyata/modal, sumber daya manusia sesuai dengan keahliannya, pengalaman teknis, peralatan dan fasilitas lainnya yang diperlukan untuk kelancaran pelaksanaan kegiatan.

## **BAB II**

### **PELAKSANAAN PENGADAAN BADAN USAHA**

#### **A. Ketentuan Umum**

1. PJKP dapat melanjutkan proses Pengadaan apabila:
  - a. Pada Dokumen Prastudi Kelayakan dinyatakan bahwa proyek layak untuk dilaksanakan; dan
  - b. Rencana proyek telah disosialisasikan kepada pihak terkait.
2. Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha meliputi kegiatan:
  - a. Kualifikasi; dan
  - b. Pemilihan.
3. Penyampaian Dokumen Penawaran dilakukan dengan metode 2 (dua) Tahap.
4. Dalam penyusunan Dokumen Kualifikasi dan Pemilihan Panitia menetapkan:
  - a. Persyaratan yang sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan Proyek Kerjasama dan tidak diskriminatif; dan
  - b. Kriteria penilaian yang jelas, terukur, dan tidak diskriminatif.

#### **B. Pelaksanaan**

##### **1. Kualifikasi**

Kualifikasi dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Pengumuman Kualifikasi  
Panitia melakukan pengumuman Pengadaan melalui media *website* resmi Pemerintah Daerah, surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali), dan papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah. Pengumuman sekurang-kurangnya memuat:
  - 1) Nama dan alamat PJKP yang akan melaksanakan Pengadaan Badan Usaha;
  - 2) Uraian singkat mengenai proyek kerjasama yang akan dilaksanakan (termasuk identitas objek kerjasama, bentuk kerjasama, peruntukan objek kerjasama, dan sebagainya);
  - 3) Perkiraan nilai proyek kerjasama;
  - 4) Syarat-syarat calon peserta Kualifikasi; dan
  - 5) Tempat, tanggal, dan waktu untuk mengambil Dokumen Kualifikasi.

b. Pendaftaran dan Pengambilan Dokumen Kualifikasi

- 1) Calon Peserta Kualifikasi mendaftar dan mengambil Dokumen Kualifikasi sesuai hari, tanggal, waktu dan tempat pengambilan yang ditentukan dalam pengumuman.
- 2) Pendaftaran dan pengambilan Dokumen Kualifikasi dapat diwakilkan dengan membawa tanda pengenal dan surat tugas dari direktur utama/pengurus yang berwenang mewakili koperasi/kepala cabang/pejabat yang menurut perjanjian kerjasama pembentukan konsorsium berhak mewakili Konsorsium.
- 3) Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) Calon Peserta Kualifikasi dalam pendaftaran dan pengambilan Dokumen Kualifikasi.

c. Pemberian Penjelasan Dokumen Kualifikasi

- 1) Panitia melaksanakan pemberian penjelasan Dokumen Kualifikasi pada tempat dan waktu yang telah ditetapkan dalam Dokumen Kualifikasi.
- 2) Peserta Kualifikasi dapat hadir dan memberikan pertanyaan dan/atau komentar terhadap Dokumen Kualifikasi dan/atau Proyek Kerjasama. Dalam hal Peserta Kualifikasi berbentuk Konsorsium, maka diwakili oleh *Lead* Konsorsium.
- 3) Ketidakhadiran Peserta Kualifikasi pada Pemberian Penjelasan Dokumen Kualifikasi tidak menghalangi keikutsertaan Peserta Kualifikasi dalam tahap Kualifikasi dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggururkan/menolak penawaran.
- 4) Panitia memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta Kualifikasi sekurang-kurangnya mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - a) persyaratan Kualifikasi;
  - b) tahapan dalam Kualifikasi;
  - c) proyek kerjasama;
  - d) data terkait kerjasama; dan
  - e) tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan ke Panitia.

- 5) Apabila dipandang perlu, Panitia dapat memberikan penjelasan lanjutan (ulang).
- 6) Pelaksanaan Pemberian Penjelasan Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan yang ditandatangani oleh anggota Panitia dan minimal 1 (satu) wakil dari Peserta Kualifikasi yang hadir dengan melampirkan hasil dari pemberian penjelasan.
- 7) Dalam hal seluruh Peserta Kualifikasi tidak hadir dan/atau tidak bersedia menandatangani Berita Acara Pemberian Penjelasan, maka Berita Acara Pemberian Penjelasan cukup ditandatangani oleh anggota Panitia yang hadir.

d. Perubahan Dokumen Kualifikasi

- 1) Sebelum batas akhir waktu pemasukkan Dokumen Kualifikasi, apabila terdapat hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Kualifikasi maka Panitia wajib menuangkan hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi dan memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan Perubahan Dokumen Kualifikasi kepada seluruh Peserta Kualifikasi.
- 2) Apabila ketentuan baru atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi, ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Kualifikasi awal.
- 3) Setiap perubahan Dokumen Kualifikasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Kualifikasi dan disampaikan kepada Peserta Kualifikasi.
- 4) Dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi Panitia dapat memberikan tambahan waktu untuk memasukkan Dokumen Kualifikasi.

e. Pemasukan dan Evaluasi Dokumen Kualifikasi

- 1) Peserta menyampaikan Dokumen Kualifikasi kepada Panitia sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Kualifikasi.
- 2) Peserta dapat menyampaikan Dokumen Kualifikasi secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Kualifikasi diterima Panitia sebelum batas akhir

penerimaan Dokumen Kualifikasi dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta.

- 3) Dokumen Kualifikasi yang diterima oleh Panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
- 4) Panitia membuat tanda terima Dokumen Kualifikasi.
- 5) Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Kualifikasi yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- 6) Panitia menolak Dokumen Kualifikasi yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- 7) Peserta Kualifikasi menyampaikan Dokumen Kualifikasi yang meliputi pemenuhan persyaratan:
  - a) Administrasi yang terdiri dari:
    - (1) Pakta Integritas;
    - (2) Formulir Isian Kualifikasi yang telah diisi, dalam hal Peserta Kualifikasi membentuk Konsorsium, maka *Lead* Konsorsium dan anggota konsorsium menyampaikan Formulir Isian Kualifikasi yang telah diisi; dan
    - (3) Salinan Perjanjian Konsorsium yang dibuat di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh seluruh anggota Konsorsium dengan menyatakan kewajiban atas komitmen mereka untuk bekerja sama untuk Proyek ini (apabila peserta membentuk konsorsium).
  - b) Kemampuan Teknis yang terdiri dari:
    - (1) Dokumen yang menunjukkan pengalaman pada kegiatan/investasi dalam membangun dan mengelola proyek pasar atau property sejenis (pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, dan plasa) yang telah beroperasi selama 1 (satu) tahun atau lebih dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir dan dengan nilai proyek minimal sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Panitia dalam Dokumen Kualifikasi.
    - (2) Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, pengalaman sebagaimana dimaksud pada angka (1) dipenuhi oleh sekurang-kurangnya 1 (satu) anggota konsorsium.

c) Kemampuan Keuangan

Peserta Kualifikasi baik Badan Usaha maupun beberapa Badan Usaha yang membentuk Konsorsium, masing-masing menyampaikan Salinan laporan keuangan dengan ketentuan sebagai berikut:

(1) telah diaudit oleh Akuntan Publik selama 3 (tiga) tahun anggaran terakhir, yang disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku; dan

(2) memenuhi kriteriakemampuan keuangan sebagaimana ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan;

Contoh kriteria kemampuan keuangan: Total Aset, Kekayaan Bersih, *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* dan Laporan Laba Rugi.

- 8) Panitia segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi paling lama 2 (dua) hari kerja setelah Dokumen Kualifikasi diterima.
- 9) Evaluasi Kualifikasi dilakukan dengan menggunakan metode penilaian sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan Dokumen Kualifikasi.
- 10) Peserta Kualifikasi dapat melakukan atau memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari Dokumen Kualifikasi.
- 11) Kualifikasi belum merupakan ajang kompetisi, data yang kurang dapat dilengkapi paling lambat sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
- 12) Apabila Peserta Kualifikasi yang lulus evaluasi kualifikasi kurang dari 3 (tiga), maka dilakukan pengumuman ulang Kualifikasi untuk mencari peserta baru selain peserta yang telah lulus penilaian kualifikasi. Peserta yang sudah lulus penilaian kualifikasi tidak perlu dilakukan penilaian kembali, kecuali ada perubahan Dokumen Kualifikasi.
- 13) Apabila setelah kualifikasi ulang ternyata peserta yang lulus kualifikasi masih kurang dari 3 (tiga), maka Panitia melanjutkan proses Pengadaan.

14) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara evaluasi Dokumen Kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia.

f. Pembuktian Dokumen Kualifikasi

- 1) Panitia melakukan pembuktian Kualifikasi pada Peserta Kualifikasi yang lulus evaluasi Kualifikasi.
- 2) Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau rekaman yang sudah dilegalisir oleh pihak yang berwenang dan meminta rekamannya.
- 3) Dalam hal melakukan pembuktian, Panitia dapat melakukan atau meminta konfirmasi, klarifikasi dan/atau verifikasi kepada Pihak yang terkait apabila diperlukan.
- 4) Dalam hal Peserta Kualifikasi terbukti memberikan data atau informasi palsu, maka Peserta Kualifikasi digugurkan, Badan Usaha dan/atau pengurusnya dimasukkan dalam Daftar Hitam.

g. Penetapan dan Pengumuman Hasil Kualifikasi

- 1) Panitia menyusun daftar Peserta yang lulus kualifikasi untuk ditetapkan PJKP.
- 2) PJKP menetapkan Peserta yang lulus Kualifikasi berdasarkan Daftar Peserta yang diusulkan Panitia.
- 3) Panitia melakukan pengumuman hasil Kualifikasi dengan melampirkan daftar peserta yang telah ditetapkan oleh PJKP sebagai Peserta yang lulus kualifikasi.
- 4) Panitia mengumumkan hasil Kualifikasi sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media-media sebagai berikut:
  - a) *website* resmi Pemerintah Daerah;
  - b) Surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali); dan
  - c) papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah.
- 5) Pengumuman hasil Kualifikasi sekurang-kurangnya memuat:
  - a) nama Proyek Kerjasama
  - b) nama, NPWP, dan alamat peserta; dan
  - c) hasil evaluasi kualifikasi untuk seluruh peserta yang dievaluasi.



h. Sanggahan

- 1) Peserta Kualifikasi yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil Kualifikasi dengan disertai bukti-bukti terjadinya penyimpangan.
- 2) Jangka waktu penyampaian sanggahan ditetapkan oleh Panitia dalam Dokumen Kualifikasi dengan waktu minimal 5 (lima) hari kerja dan maksimal 10 (sepuluh) hari kerja setelah pengumuman hasil kualifikasi dengan mempertimbangkan kompleksitas pekerjaan.
- 3) Peserta Kualifikasi yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dapat mengajukan sanggahan bersama-sama dengan Peserta Kualifikasi lainnya.
- 4) Peserta Kualifikasi yang memasukkan Dokumen Kualifikasi hanya dapat melakukan sanggahan meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - a) penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur dan ditetapkan dalam Dokumen Kualifikasi;
  - b) rekayasa tertentu sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat; dan/atau
  - c) penyalahgunaan wewenang oleh Panitia dan/atau pejabat yang berwenang lainnya dalam pelaksanaan Kualifikasi.
- 5) PJKP memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya sanggahan.
- 6) Sanggahan yang dilakukan tidak menghentikan proses Kualifikasi.
- 7) Apabila sanggahan dinyatakan benar oleh PJKP, maka PJKP menyatakan proses Kualifikasi gagal.

i. Undangan Kepada Peserta yang Lulus Kualifikasi

- 1) Panitia mengundang seluruh Peserta yang lulus kualifikasi untuk mengambil Dokumen Pemilihan.
- 2) Undangan mencantumkan hari, tanggal, waktu, dan tempat pengambilan Dokumen Pemilihan.
- 3) Penyampaian undangan kepada Peserta yang lulus kualifikasi dilakukan melalui surat elektronik, jasa pengiriman, dan/atau faksimili.

## 2. Pemilihan

Pemilihan dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pengambilan Dokumen Pemilihan

Pengambilan Dokumen Pemilihan dilakukan sejak dikeluarkannya undangan pemilihan sesuai dengan jadwal dan tempat yang telah ditetapkan dalam undangan.

b. Pemberian Penjelasan Dokumen Pemilihan

- 1) Panitia melaksanakan pemberian penjelasan Dokumen Pemilihan di tempat dan waktu yang telah ditetapkan.
- 2) Peserta Pemilihan dapat hadir dan memberikan pertanyaan dan/atau komentar terhadap Dokumen Pemilihan.
- 3) Ketidakhadiran Peserta Pemilihan dalam Pemberian Penjelasan tidak menghalangi keikutsertaan Peserta dalam tahap Pemilihan dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan/menolak penawaran.
- 4) Dalam hal Peserta Pemilihan membentuk Konsorsium, maka Pemberian Penjelasan diwakili oleh *Lead* Konsorsium.
- 5) Panitia memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta Pemilihan sekurang-kurangnya mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - a) tahapan dalam Pemilihan;
  - b) isi Dokumen Pemilihan;
  - c) persyaratan dalam tahapan Pemilihan;
  - d) rancangan Perjanjian Kerjasama;
  - e) peninjauan lokasi; dan
  - f) dokumen prastudi kelayakan.
- 6) Apabila dipandang perlu, Panitia dapat memberikan penjelasan lanjutan (ulang).
- 7) Khusus untuk pembahasan rancangan perjanjian kerjasama, durasi waktu pemberian penjelasan dapat disesuaikan dengan isi/konten rancangan perjanjian kerjasama.
- 8) Pelaksanaan pemberian penjelasan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan yang ditandatangani oleh Panitia dan minimal 1 (satu) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir dengan melampirkan hasil dari pemberian penjelasan.
- 9) Dalam hal seluruh Peserta Pemilihan tidak hadir dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Pemberian Penjelasan, maka Berita

Acara Pemberian Penjelasan cukup ditandatangani oleh Panitia yang hadir.

c. Perubahan Dokumen Pemilihan

- 1) Dalam hal terdapat hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting yang perlu dimasukkan dalam Dokumen Pemilihan maka Panitia wajib menuangkan hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting tersebut ke dalam Perubahan Dokumen Pemilihan dan memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan Perubahan Dokumen Pemilihan kepada seluruh Peserta Pemilihan paling kurang 2 (dua) hari kerja sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran.
- 2) Apabila ketentuan baru atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam Perubahan Dokumen Pemilihan, ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Pemilihan awal.
- 3) Perubahan Dokumen Pemilihan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pemilihan dan disampaikan kepada Peserta Pemilihan.
- 4) Dalam Perubahan Dokumen Pemilihan Panitia dapat memberikan tambahan waktu untuk memasukkan Dokumen Penawaran.

d. Pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I

- 1) Peserta Pemilihan menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap I yang berisi Dokumen Penawaran Administrasi dan Teknis. Dokumen Penawaran Tahap I dimasukan dalam satu sampul kepada Panitia sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan.
- 2) Peserta Pemilihan menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap I sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam Dokumen Pemilihan, yang meliputi:
  - a) Dokumen Penawaran Administrasi terdiri dari:
    - (1) Surat Kerahasiaan (apabila diperlukan)  
Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh Perwakilan Peserta Pemilihan. Surat Kerahasiaan digunakan dalam rangka permintaan akses Pusat Data.
    - (2) Surat Penawaran Administrasi dan Teknis

Peserta Pemilihan menyampaikan Surat Penawaran Administrasi dan Teknis yang didalamnya mencantumkan masa berlaku penawaran, tetapi tidak mencantumkan penawaran harga, dan ditandatangani oleh:

- (a) direktur utama/pengurus yang berwenang mewakili koperasi;
- (b) penerima kuasa dari direktur utama/pengurus yang berwenang mewakili koperasi yang nama penerima kuasanya tercantum dalam perubahan terakhir Akta Pendirian/Anggaran Dasar;
- (c) kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan dokumen otentik; atau
- (d) pejabat yang menurut perjanjian Konsorsium berhak mewakili Konsorsium (apabila peserta pemilihan berbentuk konsorsium).

(3) Jaminan Penawaran

- (a) Peserta Pemilihan menyerahkan Surat Jaminan Penawaran dengan nilai nominal yang besarnya 1% (satu perseratus) dari perkiraan nilai investasi.
- (b) Surat Jaminan Penawaran memenuhi ketentuan sebagai berikut:
  - i) Jaminan Penawaran diterbitkan oleh bank umum nasional Indonesia atau cabang bank asing di Indonesia;
  - ii) Masa berlaku Jaminan Penawaran dimulai sejak tanggal terakhir pemasukan penawaran sampai dengan tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan;
  - iii) Nama peserta sama dengan nama yang tercantum dalam surat Jaminan Penawaran;
  - iv) Besaran nilai Jaminan Penawaran dicantumkan dalam angka dan huruf;
  - v) Nama Panitia yang menerima Jaminan Penawaran sama dengan nama Panitia yang melaksanakan Pengadaan;

- vi) Proyek kerjasama yang dijamin sama dengan Proyek kerjasama yang dilelangkan;
  - vii) Dalam hal Peserta Pemilihan dinyatakan wanprestasi oleh Panitia, maka Jaminan Penawaran tidak dapat ditarik kembali oleh Peserta;
  - viii) Jaminan Penawaran harus dapat dicairkan oleh Panitia tanpa syarat sebesar nilai jaminan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi dari Panitia diterima oleh Penerbit Jaminan; dan
  - ix) Jaminan Penawaran atas nama perusahaan Konsorsium harus ditulis atas nama *Lead* Konsorsium dan seluruh anggota Konsorsium.
- (c) Dalam hal tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama melewati jadwal yang sudah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan, Panitia meminta secara tertulis kepada Peserta Pemilihan untuk memperpanjang masa berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran, Apabila Peserta Pemilihan tersebut menolak atau tidak menyerahkan perpanjangan masa berlaku penawaran dan Jaminan Penawaran, maka Peserta Pemilihan digugurkan.
- (d) Surat Jaminan Penawaran dari Calon Pemenang dan calon pemenang cadangan akan dikembalikan setelah Pemenang menyerahkan jaminan pelaksanaan.
- (e) Surat Jaminan Penawaran dari Peserta Pemilihan yang tidak ditetapkan sebagai calon pemenang dan calon pemenang cadangan dikembalikan setelah penetapan Pemenang.
- (f) Jaminan Penawaran dicairkan dan disetorkan ke Kas Negara/Daerah apabila:
- i. calon Pemenang atau calon pemenang cadangan mengundurkan diri;
  - ii. Peserta Pemilihan menarik kembali Dokumen Penawaran selama Masa Berlaku Penawaran;

- iii. Dokumen Penawaran Peserta Pemilihan diketahui berisi pernyataan palsu;
  - iv. Mitra Badan Usaha tidak menandatangani Perjanjian Kerjasama dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja sejak penerbitan Surat Penunjukan Pemenang, tanpa ada persetujuan tertulis dari PJPK; atau
  - v. Mitra Badan Usaha tidak menyerahkan Jaminan Pelaksanaan dan/atau gagal menandatangani Perjanjian Kerjasama sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan.
- (4) Dokumen Penawaran Teknis terdiri dari:
- (a) Respon terhadap desain dasar;
  - (b) Metodologi; dan
  - (c) Manajemen Proyek.
- 3) Peserta Pemilihan dapat menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap I secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Penawaran Tahap I diterima Panitia sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta Pemilihan.
- 4) Dokumen Penawaran Tahap I yang diterima oleh Panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
- 5) Panitia membuat tanda terima Dokumen Penawaran Tahap I.
- 6) Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Penawaran Tahap I yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I.
- 7) Panitia menolak Dokumen Penawaran Tahap I yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Pemasukan Tahap I.
- e. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I
- 1) Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dilakukan oleh panitia di hadapan Peserta Pemilihan pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan.
  - 2) Panitia meminta kesediaan sekurang-kurangnya 2 (dua) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir sebagai saksi, apabila tidak

terdapat saksi dari Peserta Pemilihan yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I ditunda oleh Panitia selama 2 (dua) jam.

- 3) Jika setelah ditunda selama 2 (dua) jam, hanya ada 1 (satu) atau tidak ada wakil Peserta Pemilihan yang hadir, acara pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia.
  - 4) Panitia membuka dan membacakan kelengkapan Dokumen Penawaran Tahap I sesuai dengan urutan diterimanya Dokumen Penawaran Tahap I dihadapan Peserta Pemilihan yang hadir.
  - 5) Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia yang hadir dan para saksi dari Peserta Pemilihan yang ditunjuk oleh Panitia.
  - 6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan.
- f. Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I
- 1) Dalam melakukan evaluasi, Panitia menetapkan kriteria penilaian yang jelas, tidak diskriminatif, terukur dan tidak multitafsir.
  - 2) Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I meliputi:
    - (a) Evaluasi administrasi  
Evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan dokumen penawaran administrasi.
    - (b) Evaluasi Teknis
      - (1) Evaluasi Teknis dilakukan terhadap Peserta Pemilihan yang memenuhi persyaratan administrasi.
      - (2) Evaluasi teknis dilakukan dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur persyaratan teknis dengan bobot yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan. Masing-masing unsur dari persyaratan teknis diberi bobot sekurang-kurangnya 30% dengan total bobot keseluruhan unsur 100%.
      - (3) Penawaran dinyatakan lulus teknis apabila masing-masing unsur maupun total keseluruhan unsur memenuhi ambang batas dengan nilai minimal 80.

- 3) Jika tidak ada Dokumen Penawaran Tahap I yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan proses Pengadaan gagal.
- 4) Dalam melakukan evaluasi, Panitia dapat meminta Peserta Pemilihan untuk memaparkan Dokumen Penawaran Teknis.
- 5) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I dituangkan dalam Berita Acara evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I yang ditandatangani oleh Panitia.

g. Pengumuman Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I

- 1) Hasil evaluasi Dokumen Penawaran tahap I akan diumumkan sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media sebagai berikut:
  - a) website resmi Pemerintah Daerah;
  - b) Surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali); dan
  - c) papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah.
- 2) Pengumuman hasil evaluasi Dokumen Penawaran tahap I sekurang-kurangnya memuat:
  - a) Nama Proyek Kerjasama;
  - b) Nama dan alamat peserta;
  - c) Nomor Pokok Wajib Pajak;
  - d) Hasil evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I (kelulusan/ketidklulusan beserta alasanya)
  - e) Nilai teknis; dan
  - f) Ambang batas nilai teknis.
- 3) Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I akan diundang untuk menghadiri pembahasan penyetaraan teknis sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan.

h. Penyetaraan Teknis

- 1) Panitia beserta Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I melaksanakan pembahasan penyetaraan teknis di tempat dan waktu yang telah ditetapkan.
- 2) Dalam hal Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I membentuk Konsorsium, maka diwakili oleh *Lead* Konsorsium.



- 3) Penyetaraan teknis dilakukan terhadap alternatif desain dan/atau teknologi yang sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah.
  - 4) Hasil pembahasan penyetaraan teknis dituangkan dalam Berita Acara Penyetaraan Teknis yang ditandatangani oleh Panitia dan Peserta Pemilihan yang hadir.
  - 5) Salinan Berita Acara pembahasan penyetaraan teknis didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang hadir.
  - 6) Berdasarkan Berita Acara Penyetaraan Teknis, Panitia menetapkan hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting dalam Adendum Dokumen Pemilihan.
  - 7) Adendum Dokumen Pemilihan disampaikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I paling kurang 5 (lima) hari kerja sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II.
- i. Pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II
- 1) Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap II yang berisi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) dan Dokumen Penawaran Harga dalam sampul terpisah sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam Dokumen Pemilihan.
  - 2) Dokumen Penawaran Harga, terdiri dari:
    - a) Surat Penawaran harga yang didalamnya tercantum masa berlaku penawaran harga, dan ditandatangani oleh:
      - (1) direktur utama/pengurus yang berwenang mewakili koperasi;
      - (2) penerima kuasa dari direktur utama/pengurus yang berwenang mewakili koperasi yang nama penerima kuasanya tercantum dalam perubahan terakhir Akta Pendirian/Anggaran Dasar;
      - (3) kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan dokumen otentik; atau
      - (4) pejabat yang menurut perjanjian Konsorsium berhak mewakili Konsorsium (apabila peserta pemilihan berbentuk konsorsium).

- b) Rencana Pembiayaan;
  - c) Model Keuangan; dan
  - d) Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.
- 3) Peserta Pemilihan dapat menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap II secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Penawaran Tahap II diterima Panitia sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta.
  - 4) Dokumen Penawaran Tahap II yang diterima oleh Panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
  - 5) Panitia membuat tanda terima Dokumen Penawaran Tahap II.
  - 6) Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Penawaran Tahap II yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II.
  - 7) Panitia menolak Dokumen Penawaran Tahap II yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Pemasukan Tahap II.
- j. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II
- 1) Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dilakukan oleh Panitia di hadapan Peserta Pemilihan pada waktu dan tempat sesuai undangan;
  - 2) Panitia meminta kesediaan sekurang-kurangnya 2 (dua) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir sebagai saksi, apabila tidak terdapat saksi dari Peserta Pemilihan yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II ditunda oleh Panitia selama 2 (dua) jam;
  - 3) Jika setelah ditunda selama 2 (dua) jam, hanya ada 1 (satu) atau tidak ada wakil Peserta Pemilihan yang hadir, acara pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia;
  - 4) Panitia membuka dan membacakan kelengkapan Dokumen Penawaran Tahap II sesuai dengan urutan diterimanya Dokumen Penawaran Tahap II dihadapan Peserta Pemilihan yang hadir.

- 5) Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia yang hadir dan para saksi dari Peserta Pemilihan yang ditunjuk oleh Panitia.
  - 6) Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang hadir.
- k. Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II
- 1) Panitia melakukan evaluasi berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.
  - 2) Evaluasi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) dilakukan dengan sistem gugur.
  - 3) Jika tidak ada Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan Proses Pengadaan gagal.
  - 4) Evaluasi Dokumen Penawaran Harga dilakukan terhadap Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis).
  - 5) Unsur Dokumen Penawaran Harga yang dievaluasi terdiri dari:
    - a) Surat Penawaran harga;
    - b) Rencana Pembiayaan;
    - c) Model Keuangan; dan
    - d) Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.
  - 6) Evaluasi terhadap Surat Penawaran Harga, Rencana Pembiayaan dan Model Keuangan dilakukan dengan sistem gugur.
  - 7) Evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dilakukan terhadap peserta yang memenuhi persyaratan Rencana Pembiayaan dan Model Keuangan.
  - 8) Evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dilakukan dengan sistem nilai yaitu dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah (Harga Jual/Sewa\* ruko/kios/los, Bagi Hasil Penjualan/Sewa\* ruko/kios/los, Bagi Hasil Pengelolaan Pasar dan Kontribusi)dengan bobot yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan. Masing-masing unsur diberi bobot tertentu dengan total bobot keseluruhan unsur 100%.

9) Rumus perhitungan evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah sebagai berikut:

a) Harga Jual/Sewa\* ruko/kios/los

$$\text{Nilai Harga Jual/Sewa* } i = \frac{\text{Harga Penawaran Terendah}}{\text{Harga Penawaran } i} \times 100 \times \text{Bobot}$$

b) Bagi Hasil Penjualan/Sewa\* ruko/kios/los selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Bagi Hasil } i = \frac{\text{Bagi Hasil } i}{\text{Bagi Hasil Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

c) Bagi Hasil Pengelolaan Pasar selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Bagi Hasil } i = \frac{\text{Bagi Hasil } i}{\text{Bagi Hasil Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

d) Kontribusi selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Kontribusi } i = \frac{\text{Kontribusi } i}{\text{Kontribusi Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

Keterangan:

i = Peserta Pemilihan

10) Jika tidak ada Dokumen Penawaran Harga yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan Proses Pengadaan gagal.

11) Dalam melakukan evaluasi, Panitia dapat meminta Peserta Pemilihan untuk memaparkan Dokumen Penawaran Harga.

12) Pelaksanaan evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II dituangkan dalam Berita Acara evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II yang ditandatangani oleh Panitia.

#### 1. Penetapan Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II

1) Panitia menetapkan daftar peringkat terhadap 3 (tiga) penawar sebagai calon pemenang.

2) Penetapan calon pemenang dengan peringkat 1 (pertama) adalah penawar yang mempunyai nilai (*score*) penawaran hargatertinggi,

peringkat kedua mempunyai nilai (*score*) tertinggi kedua dan peringkat ketiga mempunyai nilai (*score*) tertinggi ketiga berdasarkan hasil evaluasi.

- 3) Panitia mengumumkan peringkat hasil evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media-media sebagai berikut:
  - a) *website* resmi Pemerintah Daerah;
  - b) surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali); dan
  - c) papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah.
- 4) Pengumuman peringkat hasil evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II disusun sesuai dengan urutannya dan harus memuat:
  - a) nama Proyek Kerjasama;
  - b) nama dan alamat peserta;
  - c) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); dan
  - d) nilai (*score*) penawaran harga.

m. Negosiasi

- 1) Apabila Calon Pemenang kurang dari 3 (tiga), Panitia dapat melakukan negosiasi harga.
- 2) Negosiasi dilakukan kepada:
  - a) Calon Pemenang peringkat pertama apabila Calon Pemenang terdiri dari 2 (dua); atau
  - b) Calon Pemenang satu-satunya apabila Calon Pemenang hanya 1 (satu).
- 3) Aspek yang dapat dinegosiasi meliputi harga jual/sewa\*los/kios, bagi hasil dan kontribusi kepada Pemerintah Daerah.
- 4) Hal-hal yang dinegosiasikan dituangkan dalam berita acara negosiasi yang ditandatangani oleh Panitia dan Peserta negosiasi.
- 5) Hasil negosiasi menjadi dasar untuk penyesuaian Perjanjian Kerjasama.

n. Penetapan Pemenang

- 1) Panitia menyampaikan usulan calon pemenang, calon pemenang cadangan 1 dan 2 kepada PJPK berdasarkan hasil evaluasi dan negosiasi (apabila ada) beserta data pendukung yang diperlukan yang terdiri dari:
  - a) Dokumen Pengadaan, beserta perubahannya;

- b) Berita Acara Pemberian Penjelasan;
  - c) Berita Acara Hasil Pengadaan;
  - d) Ringkasan proses pengadaan dan hasil pengadaan; dan
  - e) Dokumen penawaran dari calon pemenang, dan calon pemenang cadangan.
- 2) Berdasarkan usulan dari Panitia, PJPK menetapkan Pemenang, Pemenang Cadangan 1 (Pertama) dan Cadangan 2 (Kedua) (apabila ada) melalui Surat Penetapan.
- o. Pengumuman Pemenang
- 1) Berdasarkan surat penetapan pemenang yang dikeluarkan oleh PJPK, Panitia mengumumkan Pemenang, Pemenang Cadangan Pertama dan Cadangan Kedua (apabila ada) sesuai jadwal melalui media-media sebagai berikut:
    - a) *website* resmi Pemerintah Daerah;
    - b) surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali); dan
    - c) papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah.
  - 2) Apabila Pemenang yang telah ditetapkan mengundurkan diri, maka PJPK menetapkan Pemenang Cadangan Pertama (apabila ada) sebagai Pemenang melalui proses negosiasi.
  - 3) Apabila Pemenang Cadangan Pertama juga mengundurkan diri maka PJPK menetapkan Pemenang Cadangan Kedua (apabila ada) sebagai pemenang melalui proses negosiasi.
  - 4) penetapan pemenang kepada Pemenang Cadangan sebagaimana dimaksud pada angka 3) dan angka 4) dapat dilakukan dengan ketentuan masa berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang Cadangan yang akan ditetapkan sebagai Pemenang masih berlaku atau sudah diperpanjang masa berlakunya.
  - 5) Apabila Peserta Pemilihan yang ditetapkan sebagai Pemenang, atau Pemenang Cadangan (apabila ada) mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima dan masa penawarannya masih berlaku maka jaminan penawaran yang bersangkutan dicairkan dan disetor ke kas daerah.
  - 6) Apabila Peserta Pemilihan yang ditetapkan sebagai Pemenang atau Pemenang Cadangan (apabila ada) mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima dan masa penawarannya masih berlaku maka jaminan penawaran yang bersangkutan dicairkan

dan disetor ke kas daerah dan Peserta Pemilihan tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.

- 7) Dalam hal terjadi keterlambatan dalam menetapkan Pemenang dan akan mengakibatkan penawaran/jaminan penawaran habis masa berlakunya maka dilakukan konfirmasi kepada seluruh Peserta Pemilihan untuk memperpanjang penawaran dan jaminan penawaran sampai dengan perkiraan jadwal penandatanganan Perjanjian Kerjasama.
- 8) Apabila Pemenang, Pemenang Cadangan Pertama dan Cadangan Kedua mengundurkan diri maka PJPk menyatakan proses pengadaan gagal.

p. Sanggahan

- 1) Peserta Pemilihan yang memasukkan Dokumen Penawaran dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil pemilihan dengan disertai bukti-bukti terjadinya penyimpangan.
- 2) Jangka waktu penyampaian sanggahan ditetapkan oleh Panitia dalam Dokumen Pemilihan dengan waktu minimal 5 (lima) hari kerja dan maksimal 10 (sepuluh) hari kerja setelah pengumuman Pemenang dengan mempertimbangkan kompleksitas pekerjaan.
- 3) Peserta Pemilihan yang memasukkan Dokumen dapat mengajukan sanggahan bersama-sama dengan Peserta Pemilihan lainnya.
- 4) Peserta Pemilihan yang memasukkan penawaran hanya dapat melakukan sanggahan meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - a) penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur dan ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan;
  - b) rekayasa tertentu sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat; dan/atau
  - c) penyalahgunaan wewenang oleh Panitia dan/atau pejabat yang berwenang lainnya dalam proses Pemilihan.
- 5) PJPk memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya sanggahan.
- 6) Sanggahan yang dilakukan tidak menghentikan proses Pemilihan.
- 7) Apabila sanggahan dinyatakan benar oleh PJPk, maka PJPk menyatakan proses Pemilihan gagal.

q. Penunjukan Pemenang

- 1) PJKP akan menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang dengan ketentuan:
  - a) tidak ada sanggahan dari Peserta Pemilihan;
  - b) sanggahan terbukti tidak benar; dan/atau
  - c) masa sanggahan telah berakhir.
- 2) Pemenang yang ditunjuk wajib menerima keputusan PJKP tersebut.
- 3) Pemenang yang mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.
- 4) Apabila Pemenang mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.
- 5) Apabila Pemenang yang ditunjuk mengundurkan diri, maka PJKP dapat melakukan penunjukkan Pemenang kepada Pemenang Cadangan Pertama (apabila ada), dengan ketentuan:
  - a) Pemenang Cadangan Pertama tersebut harus terlebih dahulu mendapat penetapan dari PJKP sebagai Pemenang;
  - b) Masa Berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang Cadangan Pertama tersebut masih berlaku atau sudah diperpanjang.
- 6) Apabila Pemenang Cadangan Pertama sebelum atau setelah ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.
- 7) Apabila Pemenang Cadangan Pertama sebelum atau setelah ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.
- 8) Apabila Pemenang Cadangan Pertama yang ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri, maka PJKP dapat melakukan



penunjukan Pemenang kepada Pemenang Cadangan Kedua (apabila ada), dengan ketentuan:

- a) Pemenang Cadangan Kedua tersebut harus terlebih dahulu mendapat penetapan dari PJKP sebagai Pemenang; dan
- b) Masa Berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang Cadangan Kedua tersebut masih berlaku atau sudah diperpanjang.

9) Apabila Pemenang Cadangan Kedua sebelum atau setelah ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.

10) Apabila Pemenang Cadangan Kedua sebelum atau setelah ditetapkan sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.

11) Apabila semua Pemenang mengundurkan diri, maka Pengadaan dinyatakan gagal.

r. Persiapan Penandatanganan Perjanjian Kerjasama

1) Pembentukan Badan Usaha

Peserta yang ditunjuk sebagai Pemenang harus mendirikan Badan Usaha baru berbentuk Perseroan Terbatas sebagai *Special Purpose Vehicle* (selanjutnya disebut Mitra Badan Usaha) yang akan menandatangani Perjanjian Kerjasama, dengan ketentuan:

a) Pembentukan Mitra Badan Usaha harus:

- (1) didirikan sesuai peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja sejak diterbitkan Surat Penunjukan Pemenang; dan
- (2) memenuhi perijinan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan yang akan diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama.

b) Apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan, Pemenang belum dapat mendirikan Mitra Badan

Usaha dikarenakan suatu hal di luar kendali dari Pemenang dan alasan tersebut dapat diterima oleh PJPK, maka PJPK dapat memberikan waktu tambahan.

- c) Pendirian Mitra Badan Usaha diberitahukan secara tertulis kepada PJPK dengan disertai dokumen terkait sebagai bukti.
- 2) Proses Penandatanganan Perjanjian Kerjasama
- a) Penandatanganan Perjanjian Kerjasama dilakukan oleh PJPK dan Mitra Badan Usaha.
  - b) Penandatanganan Perjanjian Kerjasama antara PJPK dan Mitra Badan Usaha dilakukan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja sejak surat Penunjukan Pemenang diterbitkan oleh PJPK.
  - c) Perjanjian Kerjasama antara PJPK dan Mitra Badan Usaha dibuat dihadapan notaris yang ditunjuk sesuai kesepakatan dari Para Pihak.
  - d) Pembiayaan akta notaris Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh PJPK dan Mitra Badan Usaha dibebankan sesuai dengan kesepakatan PJPK dan Mitra Badan Usaha.
  - e) Mitra Badan Usaha harus menyerahkan kepada PJPK dengan ketentuan:
    - (1) Surat Jaminan Pelaksanaan berbentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia;
    - (2) Surat Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
      - i. Surat Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Mitra Badan Usaha kepada PJPK selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan Perjanjian Kerjasama; dan
      - ii. Surat Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan yang diserahkan oleh Mitra Badan Usaha kepada PJPK selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kelender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Mitra Badan Usaha.
    - (3) nominal masing-masing Jaminan Pelaksanaan sebesar 1% (satu perseratus) sampai dengan 5% (lima perseratus) dari

nilai tahapan proyek yang ditentukan dalam Dokumen Pemilihan;

- (4) Surat Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Mitra Badan Usaha menyerahkan Surat Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.
- f) PJKP menerbitkan Berita Acara efektif pelaksanaan Perjanjian Kerjasama apabila Mitra Badan Usaha telah didirikan.
- g) Pemenuhan pembiayaan oleh Mitra Badan Usaha terlaksana selambat-lambatnya 20 (dua puluh) hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama dan dapat diperpanjang apabila diperlukan.

### **BAB III**

### **PENUTUP**

Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Badan Usaha dalam rangka Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional ini agar dipahami, disosialisasikan dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya oleh Pemerintah di Indonesia.

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH



AGUS RAHARDJO



**LEMBAGA KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA PEMERINTAH**

LAMPIRAN II  
PERATURAN KEPALA LEMBAGA  
KEBIJAKAN PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH  
NOMOR **22 TAHUN 2014**  
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN  
PENGADAAN BADAN USAHA DALAM  
RANGKA KERJASAMA PEMERINTAH  
DAN BADAN USAHA UNTUK PASAR  
TRADISIONAL

**Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha  
Dalam Rangka Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha  
Untuk Pasar Tradisional**

**Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha  
Dalam Rangka Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha  
Untuk [*Pembangunan Baru/Peremajaan/Revitalisasi*]<sup>\*)</sup>  
Pasar Tradisional**

**PELELANGAN UMUM DENGAN PRAKUALIFIKASI**

**DOKUMEN KUALIFIKASI**

**DAFTAR ISI**  
**DOKUMEN KUALIFIKASI**

<b>A. PENDAHULUAN .....</b>	<b>4</b>
<b>B. URAIAN SINGKAT PROYEK .....</b>	<b>4</b>
1. Nama Proyek Kerjasama .....	4
2. Nama PJKP .....	4
3. Lokasi Proyek Kerjasama .....	4
4. Identitas Proyek Kerjasama .....	4
5. Bentuk Kerjasama .....	4
6. Peruntukan Objek Kerjasama .....	4
7. Ruang Lingkup Kerjasama .....	4
8. Jangka Waktu Kerjasama .....	7
9. Pendapatan Badan Usaha Mitra Kerjasama .....	7
<b>C. PENGERTIAN UMUM .....</b>	<b>8</b>
<b>D. KETENTUAN UMUM .....</b>	<b>10</b>
<b>E. PERSYARATAN PESERTA YANG MENGIKUTI KUALIFIKASI .....</b>	<b>11</b>
<b>F. PROSES PENGADAAN .....</b>	<b>12</b>
<b>G. JADWAL KUALIFIKASI .....</b>	<b>12</b>
<b>H. PENGUMUMAN KUALIFIKASI .....</b>	<b>12</b>
<b>I. PEMBERIAN PENJELASAN DOKUMEN KUALIFIKASI .....</b>	<b>12</b>
1. Pelaksanaan Pemberian Penjelasan .....	12
2. Materi Pemberian Penjelasan .....	13
3. Berita Acara Pemberian Penjelasan .....	13
4. Perubahan Dokumen Kualifikasi .....	13
<b>J. PENYIAPAN DOKUMEN KUALIFIKASI .....</b>	<b>14</b>
<b>K. PEMASUKAN DOKUMEN KUALIFIKASI .....</b>	<b>14</b>
<b>L. EVALUASI KUALIFIKASI .....</b>	<b>17</b>
<b>M. PEMBUKTIAN DOKUMEN KUALIFIKASI .....</b>	<b>17</b>
<b>N. PENETAPAN DAN PENGUMUMAN HASIL KUALIFIKASI .....</b>	<b>18</b>
<b>O. SANGGAHAN KUALIFIKASI .....</b>	<b>18</b>
<b>P. UNDANGAN KEPADA PESERTA YANG LULUS KUALIFIKASI .....</b>	<b>19</b>
<b>Q. CONTOH FORMAT.....</b>	<b>20</b>
1. Pengumuman Kualifikasi .....	21
2. Pakta Integritas .....	22
3. Formulir Isian Kualifikasi .....	23
4. Undangan Pemilihan .....	29

**DOKUMEN KUALIFIKASI**  
**PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA**  
**KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA UNTUK**  
**[PEMBANGUNAN BARU/PEREMJAAAN/REVITALISASI] \*)**  
**PASAR TRADISONAL**  
**METODE PELELANGAN UMUM DENGAN PRAKUALIFIKASI**

**A. PENDAHULUAN**

[Panitia menguraikan latar belakang proyek kerjasama, tujuan proyek kerjasama dan informasi lain yang diperlukan]\*\*)

**B. URAIAN SINGKAT PROYEK**

**1. Nama Proyek Kerjasama** : [...]

**2. Nama PJKP** : [...]

**3. Lokasi Proyek Kerjasama**

a. Luas lahan : [...];

b. Status lahan : [...].

**4. Identitas Objek Kerjasama** : [...]

**5. Bentuk Kerjasama** : [Bangun Guna Serah (BGS)/ Bangun Serah Guna (BSG)]\*)

[Jelaskan bentuk kerjasama menggunakan pola BGS/BSG]\*\*)

**6. Peruntukan Objek Kerjasama:** [...]

**7. Ruang Lingkup Kerjasama :**

Melakukan proses [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*) pasar termasuk pembiayaannya dan pengelolaan pasar sampai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen ini.

[Panitia menjelaskan secara rinci ruang lingkup pekerjaan yang akan dikerjakamkan] \*\*),

[contoh:]

**[Lingkup pekerjaan untuk Pembangunan baru pasar, meliputi:**

1) *Persiapan teknis pembangunan*

a) *Membuat Detail Engineering Design (DED) dari penawaran desain awal atau Front End Engineering Design (FEED) yang telah disetujui oleh PJKP;*

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks]

: merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b) *Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan pasar;*
  - c) *Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan pembangunan pasar yaitu melakukan pengukuran, dan persiapan konstruksi;*
  - d) *Bersama-sama dengan Pemerintah mencari calon pedagang yang akan menempati bangunan pasar;*
  - e) *Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan pembangunan baru pasar kepada pihak-pihak terkait (apabila diperlukan);*
  - f) *Melakukan verifikasi data calon pedagang yang berpotensi akan menempati bangunan pasar; dan*
  - g) *Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.*
- 2) *Pelaksanaan pekerjaan konstruksi pembangunan pasar*  
*Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah.*
- 3) *Pengelolaan pasar*  
*Melakukan pengelolaan pasar dalam hal pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitar, termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan.]*

**[Lingkup pekerjaan untuk Peremajaan pasar, meliputi:**

- 1) *Persiapan teknis peremajaan:*
  - a) *Membuat Detail Engineering Design (DED) dari penawaran desain awal atau Front End Engineering Design (FEED) yang telah disetujui oleh PJPk;*
  - b) *Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan untuk pelaksanaan peremajaan pasar;*
  - c) *Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan peremajaan pasar yaitu merubuhkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya, melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;*

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



- d) Melakukan verifikasi dan pemutakhiran data pedagang yang akan menempati bangunan pasar yang baru;
  - e) Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan peremajaan pasar kepada pihak-pihak terkait (apabila diperlukan);
  - f) Membangun tempat penampungan sementara bagi para pedagang selama proses peremajaan;
  - g) Mengkoordinir proses pemindahan sementara para pedagang pasar ke tempat penampungan sementara yang telah disediakan dan relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan; dan
  - h) Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan peremajaan pasar.
- 2) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi peremajaan pasar  
Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah.
- 3) Relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan.
- 4) Pengelolaan pasar  
Melakukan pengelolaan pasar yang mencakup pemeliharaan bangunan dan instalasi, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan pasar dan lingkungan sekitar termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan.]

**[Lingkup pekerjaan untuk Revitalisasi pasar, meliputi:**

1) Persiapan teknis revitalisasi

- a) Membuat Detail Engineering Design (DED) sesuai dengan konsep yang telah disetujui oleh PJPk;
- b) Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan revitalisasi pasar;
- c) Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan revitalisasi pasar yaitu menentukan bagian dari bangunan pasar yang harus direvitalisasi;
- d) Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan revitalisasi pasar kepada pihak-pihak terkait (apabila diperlukan);

Keterangan:

[teks]?: merupakan pilihan; [teks]\*?: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- e) Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar.
- 2) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi revitalisasi pasar  
Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah.
- 3) Pengelolaan pasar  
Melakukan pengelolaan pasar dalam hal pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitar termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan].

**8. Jangka Waktu Kerjasama** : Jangka waktu kerjasama ini berlaku selama [...] tahun sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama, terdiri dari:

a. jangka waktu konstruksi maksimum [...] tahun, mencakup:

- 1) masa persiapan teknis [...] bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama.
- 2) masa pelaksanaan [pembangunan baru/peremajaan / revitalisasi]\* [...] bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama.

b. jangka waktu pengelolaan (operasi dan pemeliharaan) dimulai sejak selesainya jangka waktu konstruksi [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\* sampai dengan berakhirnya jangka waktu kerjasama.

**9. Pendapatan Badan Usaha Mitra Kerjasama** :

[uraikan pendapatan/benefit yang akan diperoleh mitra badan usaha kerjasama]\*\*),

[contoh]

- a. Bagi hasil penjualan/sewa ruko/kios/los;
- b. Bagi hasil pengelolaan pasar selama masa pengelolaan;
- c. dsb.]

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### C. PENGERTIAN UMUM

Dalam dokumen ini dipergunakan pengertian, istilah dan singkatan sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah Provinsi/Kabupaten/Kota.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa ruko/kios/los yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.
3. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional adalah kemitraan Pemerintah dengan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional mencakup pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.
4. Proyek Kerjasama adalah kegiatan penyediaan infrastruktur yang akan dibuat, dilaksanakan dan dibiayai oleh Pemenang berdasarkan perjanjian kerjasama.
5. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disebut PJPK adalah Gubernur/Walikota/Bupati sesuai dengan kewenangannya yang mempunyai hak dan wewenang dalam melakukan kerjasama dengan Pemenang dalam rangka Proyek Kerjasama.
6. Dokumen Prastudi Kelayakan adalah dokumen yang disiapkan oleh Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang berisi kajian hukum, kajian teknis, kajian ekonomi dan keuangan, kajian lingkungan dan sosial, kajian bentuk kerjasama, rancangan rencana Pengadaan Badan Usaha, dan rancangan Perjanjian Kerjasama.
7. Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Pengadaan adalah seluruh rangkaian kegiatan pemilihan Badan Usaha mitra kerjasama yang mencakup proses Kualifikasi dan pemilihan Badan Usaha untuk Proyek Kerjasama sampai dengan penandatanganan perjanjian kerjasama.
8. Kualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari Badan Usaha;

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

9. Pemilihan adalah proses penilaian terhadap penawaran Badan Usaha yang telah lulus tahap Kualifikasi.
10. Metode Pemasukan Dokumen Penawaran 2 (dua) Tahap adalah pemasukan Dokumen Penawaran Sampul I yang dilakukan pada Tahap I dan pemasukan Dokumen Penawaran Sampul II dilakukan pada Tahap II pada waktu yang berbeda. Dokumen Penawaran Sampul II disampaikan setelah pengumuman hasil evaluasi Tahap I atau penyetaraan teknis.
11. Pembangunan Baru Pasar Tradisional adalah pembangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah *aquo*.
12. Peremajaan Pasar Tradisional adalah pembangunan kembali bangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya dengan cara merubuhkan bangunan yang ada.
13. Revitalisasi Pasar Tradisional adalah perbaikan atau renovasi satu atau beberapa bagian bangunan pasar tradisional maupun fasilitas penunjangnya tanpa merubuhkan bangunan yang ada.
14. Panitia Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Panitia adalah tim yang dibentuk oleh PJKP, yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan Pengadaan.
15. Badan Usaha adalah Badan Usaha Swasta Nasional/BUMN/BUMD yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi.
16. Konsorsium adalah gabungan beberapa Badan Usaha yang bekerjasama berdasarkan sebuah perjanjian tertulis yang dibentuk khusus untuk tujuan tertentu.
17. Badan Usaha Swasta Nasional adalah badan usaha yang dikelola pihak swasta dalam negeri dan modalnya berasal dari dalam negeri.
18. Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disebut BUMN adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.
19. Badan Usaha Milik Daerah, yang selanjutnya disebut BUMD adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan daerah dipisahkan.
20. Perjanjian Konsorsium adalah akta perjanjian kerjasama yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris oleh dan antara 2 (dua) atau lebih Badan Usaha yang membentuk konsorsium dan sekurang-

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

kurangnya memuat ketentuan tentang hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak khususnya mengenai kewenangan untuk mewakili tindakan hukum Konsorsium, baik di dalam maupun di luar pengadilan.

21. *Lead* Konsorsium adalah Badan Usaha yang merupakan bagian dari suatu Konsorsium dan berwenang mewakili segala kegiatan untuk dan atas nama Konsorsium berdasarkan Perjanjian Konsorsium.
22. Dokumen Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Dokumen Pengadaan adalah seluruh dokumen yang digunakan dalam keseluruhan proses Pengadaan yang terdiri dari Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Pemilihan.
23. Jaminan Penawaran adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank umum nasional dan bank asing yang memiliki cabang di Indonesia dalam rangka menjamin penawaran.
24. Daftar Hitam adalah daftar yang memuat identitas Badan Usaha yang dikenakan sanksi oleh pihak yang berwenang termasuk namun tidak terbatas pada kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha, pengadaan barang/jasa pemerintah, bank dan/atau perpajakan.
25. Perjanjian Kerjasama adalah kesepakatan tertulis antara PJKP dengan Mitra Badan Usaha untuk melakukan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.
26. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (*Offering Letter*) adalah surat yang diterbitkan oleh Bank yang berisi persetujuan pemberian kredit kepada Calon Debitur serta berisi syarat dan ketentuan pemberian kredit yang ditawarkan kepada Calon Debitur.
27. Pemenuhan Pembiayaan adalah kondisi dimana sumber pembiayaan proyek kerjasama telah tersedia dan siap untuk digunakan.
28. Fasilitas Pasar adalah bangunan pasar beserta sarana dan prasarana pasar

#### **D. KETENTUAN UMUM**

1. Peserta berkewajiban memeriksa keseluruhan isi Dokumen Pengadaan dan melakukan penelitian terhadap data yang disajikan dalam Dokumen Pengadaan.
2. Peserta diwajibkan menyerahkan jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan dengan besaran dan jangka waktu ditentukan dalam Dokumen Pemilihan.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Peserta yang ditunjuk sebagai Pemenang harus membentuk Badan Usaha Baru berbentuk Perseroan Terbatas sebagai *Special Purpose Vehicle* (SPV) selambat-lambatnya 60 (enam puluh) sejak diterbitkannya Surat Penunjukan Pemenang.
4. Mitra Badan Usaha yang dibentuk oleh Pemenang harus menyelesaikan Pemenuhan Pembiayaan jangka waktu ditentukan dalam Dokumen Pemilihan.
5. Proses pengadaan ini tunduk pada peraturan perundang-undangandi Indonesia.
6. Seluruh biaya yang dikeluarkan oleh peserta untuk mengikuti Pengadaan, menjadi beban penuh peserta.
7. Pemerintah Daerah akan memberikan bantuan dan dukungan kepada Badan Usaha (bukan dalam bentuk pembiayaan) untuk memperoleh izin yang dibutuhkan untuk menjalankan Proyek Kerjasama.

#### **E. PERSYARATAN PESERTA YANG MENGIKUTI KUALIFIKASI**

Syarat Peserta untuk dapat mengikuti Kualifikasi adalah:

1. Badan Usaha yang berdiri sendiri atau beberapa Badan Usaha yang membentuk Konsorsium. Dalam hal peserta merupakan Badan Usaha yang membentuk Konsorsium maka disyaratkan untuk melampirkan bukti Perjanjian Konsorsium;
2. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan untuk 3 (tiga) tahun terakhir dan memperoleh Surat Keterangan Fiskal (*tax clearance*) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat;
3. Badan Usaha dan pengurusnya tidak termasuk dalam Daftar Hitam;
4. Badan Usaha dan manajemennya tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau direksi yang bertindak untuk dan atas nama Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana; dan
5. Badan Usaha harus memiliki kemampuan finansial secara nvata/modal, sumber daya manusia sesuai dengan keahliannya, pengalaman teknis, peralatan dan fasilitas lainnya yang diperlukan untuk kelancaran pelaksanaan kegiatan.

---

Keterangan:

[teks] merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## F. PROSES PENGADAAN

Proses Pengadaan dilakukan melalui pelelangan umum dengan prakualifikasi.

## G. JADWAL KUALIFIKASI

No.	Uraian Kegiatan	Tempat	Tanggal
1.	Pengumuman Kualifikasi		
2.	Pendaftaran dan Pengambilan Dokumen Kualifikasi		
3.	Pemberian Penjelasan Dokumen Kualifikasi		
4.	Pemasukan dan Evaluasi Dokumen Kualifikasi		
5.	Pembuktian Dokumen Kualifikasi		
6.	Penetapan dan Pengumuman Hasil Kualifikasi		
7.	Sanggahan		
8.	Undangan Kepada Peserta yang Lulus Kualifikasi		

## H. PENGUMUMAN KUALIFIKASI

Pengumuman Kualifikasi [**Contoh Format 1**]<sup>\*\*</sup> diumumkan melalui media-media berikut ini:

- website* resmi Pemerintah Daerah: [...];
- Surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali) [...]; dan
- papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah: [...].

## I. PEMBERIAN PENJELASAN DOKUMEN KUALIFIKASI

### 1. Pelaksanaan Pemberian Penjelasan

- Panitia melaksanakan pemberian penjelasan Dokumen Kualifikasi pada:  
Waktu : [hari], [tanggal]  
Pukul : [...]  
Tempat : [...]
- Peserta Kualifikasi dapat hadir dan memberikan pertanyaan dan/atau komentar terhadap Dokumen Kualifikasi dan/atau Proyek

Keterangan:

[*teks*]<sup>\*</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>\*\*</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; 

<i>teks</i>
-------------

 : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



Kerjasama. Dalam hal Peserta Kualifikasi membentuk Konsorsium, maka diwakili oleh *Lead* Konsorsium.

- c. Ketidakhadiran Peserta Kualifikasi pada Pemberian Penjelasan Dokumen Kualifikasi tidak menghalangi keikutsertaan Peserta Kualifikasi dalam tahap Kualifikasi dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan/menolak penawaran.

## **2. Materi Pemberian Penjelasan**

Panitia memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta Kualifikasi sekurang-kurangnya mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. persyaratan Kualifikasi;
- b. tahapan dalam Kualifikasi;
- c. proyek kerjasama;
- d. data terkait kerjasama; dan
- e. tata cara penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) dokumen kualifikasi yang telah disampaikan ke Panitia.

## **3. Berita Acara Pemberian Penjelasan**

- a. Pelaksanaan pemberian penjelasan Dokumen Kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan yang ditandatangani oleh anggota Panitia dan minimal 1 (satu) wakil dari Peserta Kualifikasi yang hadir dengan melampirkan hasil dari pemberian penjelasan.
- b. Dalam hal seluruh Peserta Kualifikasi tidak hadir dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Pemberian Penjelasan, maka Berita Acara Pemberian Penjelasan cukup ditandatangani oleh anggota Panitia yang hadir.

## **4. Perubahan Dokumen Kualifikasi**

- a. Sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Kualifikasi, Panitia dapat mengubah Dokumen Kualifikasi dengan menetapkan Perubahan Dokumen Kualifikasi berdasarkan Berita Acara Pemberian Penjelasan dan/atau berdasarkan informasi baru yang mempengaruhi perubahan substansi Dokumen Kualifikasi.
- b. Apabila ketentuan baru atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi, ketentuan baru

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Kualifikasi awal.

- c. Setiap Perubahan Dokumen Kualifikasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Kualifikasi dan disampaikan kepada semua Peserta Kualifikasi.
- d. Dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi Panitia dapat memberikan tambahan waktu untuk memasukkan Dokumen Kualifikasi.

#### **J. PENYIAPAN DOKUMEN KUALIFIKASI**

1. Peserta Kualifikasi diwajibkan menanggung seluruh biaya yang terkait dengan penyiapan dan penyampaian Dokumen Kualifikasi, serta biaya-biaya yang terkait dengan keikutsertaan Peserta Kualifikasi dalam tahap Kualifikasi termasuk penjelasan Dokumen Kualifikasi, dan lain-lain. Panitia dalam hal apapun tidak bertanggung jawab atas biaya-biaya dimaksud.
2. Panitia tidak bertanggung jawab atas kerugian apapun yang dialami oleh Peserta Pemilihan dalam seluruh tahapan proses Kualifikasi.

#### **K. PEMASUKAN DOKUMEN KUALIFIKASI.**

1. Peserta Kualifikasi memasukkan Dokumen Kualifikasi sebanyak [...] (...) eksemplar yang terdiri dari [...] (...) eksemplar dokumen asli dan [...] (...) eksemplar dokumen salinan.
2. Peserta Kualifikasi menyampaikan Dokumen Kualifikasi secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Kualifikasi diterima Panitia sebelum batas akhir penerimaan Dokumen Kualifikasi dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta Kualifikasi.
3. Dokumen Kualifikasi yang diterima oleh panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
4. Panitia membuat tanda terima Dokumen Kualifikasi. Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) dokumen kualifikasi yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
5. Panitia menolak Dokumen Kualifikasi yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
6. Peserta Kualifikasi menyampaikan Dokumen Kualifikasi yang meliputi pemenuhan persyaratan:

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

a. Administrasi

- 1) Pakta Integritas (**Contoh Format 2**)
- 2) Formulir Isian Kualifikasi yang telah diisi (**Contoh Format 3**), dalam hal Peserta Kualifikasi membentuk Konsorsium, maka *Lead* Konsorsium dan anggota konsorsium menyampaikan Formulir Isian Kualifikasi yang telah diisi; dan
- 3) Salinan Perjanjian Konsorsium yang dibuat di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh seluruh anggota Konsorsium dengan menyatakan kewajiban atas komitmen mereka untuk bekerja sama untuk Proyek ini (apabila peserta membentuk konsorsium).

b. Kemampuan Teknis

- 1) Dokumen pengalaman Peserta Kualifikasi pada [...] (...) kegiatan/investasi dalam membangun dan mengelola proyek pasar atau *property* sejenis (pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, dan plasa) yang telah beroperasi minimal selama [...] (...) tahun dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir dengan nilai proyek minimal [...] dari perkiraan nilai investasi [*misalnya 1/3 dari perkiraan nilai investasi*]\*\* (**Daftar Pengalaman Kemampuan Teknis sebagaimana tercantum pada Contoh Format 3.G**).

[Contoh:]

*[Proyek kerjasama yang dilelangkan oleh Panitia saat ini (Januari 2014) mensyaratkan kepada Peserta Kualifikasi pengalaman membangun dan mengelola proyek pasar atau property sejenis yang telah beroperasi minimal selama 2 (dua) tahun dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir dengan nilai proyek minimal 1/3 dari perkiraan nilai investasi. Perkiraan nilai investasi proyek ini sebesar Rp. 300 Milyar.*

*Salah satu Peserta Kualifikasi yaitu PT A memiliki pengalaman sebagai berikut:*

*a. Membangun dan mengelola Pusat Perbelanjaan yang telah beroperasi sejak bulan Januari 2012 sampai dengan saat ini (Januari 2014).*

*b. Nilai proyek Pusat Perbelanjaan tersebut sebesar Rp. 120 Milyar.*

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

*Dengan demikian, Pengalaman PT A telah memenuhi persyaratan, yaitu :*

- a. Memiliki pengalaman membangun dan mengelola proyek sejenis yang telah beroperasi selama 2 (dua) tahun dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir.*
- b. Besarnya nilai proyek yang pernah dibangun, kelola dan dioperasikan sebesar Rp. 120 Milyar (lebih besar dari nilai minimal yang dipersyaratkan yaitu 1/3 dari perkiraan nilai investasi proyek yang dilelangkan).]*

Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, pengalaman sebagaimana dimaksud pada angka (1) dipenuhi oleh sekurang-kurangnya 1 (satu) anggota konsorsium.

c. Kemampuan Keuangan

Peserta Kualifikasi baik Badan Usaha maupun beberapa Badan Usaha yang membentuk Konsorsium, masing-masing menyampaikan Salinan laporan keuangan dengan ketentuan:

- (1) telah diaudit oleh Akuntan Publik selama 3 (tiga) tahun anggaran terakhir, yang disusun berdasarkan standar dan prinsip akuntansi yang berlaku; dan
- (2) memenuhi kriteria kemampuan keuangan sebagai berikut:
  - a) Total Asset minimal Rp. [...] [*misalnya 300% dari nilai perkiraan investasi\*\**] selama 3 (tiga) tahun anggaran terakhir;
  - b) Kekayaan Bersih minimal Rp. [...] [*misalnya 30% dari nilai total Asset\*\**] selama 3 (tiga) tahun anggaran terakhir;
  - c) *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR) minimal [...] kali [*misalnya 1,75 kali\*\**]; dan
  - d) Laporan laba rugi tidak menunjukkan nilai negatif.
- (3) Perhitungan total aset dan kekayaan bersih sebagaimana dimaksud angka 2) bagian a) dan b) merupakan nilai akumulasi bagi Peserta Kualifikasi yang berbentuk konsorsium.

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

#### **L. EVALUASI KUALIFIKASI**

1. Panitia segera membuka dan mengevaluasi Dokumen Kualifikasi paling lama 2 (dua) hari kerja setelah Dokumen Kualifikasi diterima.
2. Evaluasi Kualifikasi dilakukan dengan menggunakan metode penilaian sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan Dokumen Kualifikasi.
3. Peserta Kualifikasi dapat melakukan atau memberikan klarifikasi secara tertulis terhadap Dokumen Kualifikasi yang sudah disampaikan kepada Panitia dengan ketentuan tidak mengubah substansi dari Dokumen Kualifikasi.
4. Kualifikasi belum merupakan ajang kompetisi, data yang kurang dapat dilengkapi paling lambat sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Kualifikasi.
5. Apabila Peserta Kualifikasi yang lulus evaluasi kualifikasi kurang dari 3 (tiga), maka dilakukan pengumuman ulang Kualifikasi untuk mencari peserta baru selain peserta yang telah lulus penilaian kualifikasi. Peserta yang sudah lulus penilaian kualifikasi tidak perlu dilakukan penilaian kembali, kecuali ada perubahan Dokumen Kualifikasi.
6. Apabila setelah kualifikasi ulang ternyata peserta yang lulus kualifikasi masih kurang dari 3 (tiga), maka Panitia melanjutkan proses Pengadaan.
7. Pelaksanaan evaluasi kualifikasi dituangkan dalam Berita Acara evaluasi kualifikasi yang ditandatangani oleh Panitia.

#### **M. PEMBUKTIAN DOKUMEN KUALIFIKASI**

1. Panitia melakukan pembuktian Kualifikasi pada Peserta Kualifikasi yang lulusevaluasi Kualifikasi.
2. Pembuktian kualifikasi dilakukan dengan cara melihat dokumen asli atau rekaman yang sudah dilegalisir oleh pihak yang berwenang dan meminta rekamannya.
3. Dalam melakukan pembuktian kualifikasi, Panitia melakukan atau meminta konfirmasi, klarifikasi dan/atau verifikasi kepada Pihak yang terkait apabila diperlukan.
4. Dalam hal Peserta Kualifikasi terbukti memberikan data atau informasi palsu, maka Peserta Kualifikasi digugurkan, badan usaha dan/atau pengurusnya dimasukkan dalam Daftar Hitam.

---

Keterangan:

[teks] merupakan pilihan; [teks] merupakan penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## **N. PENETAPAN DAN PENGUMUMAN HASIL KUALIFIKASI**

- a. Panitia menyusun daftar Peserta yang lulus kualifikasi untuk ditetapkan PJPk.
- b. PJPk menetapkan Peserta yang lulus Kualifikasi berdasarkan Daftar Peserta yang diusulkan Panitia.
- c. Panitia melakukan pengumuman hasil evaluasi Kualifikasi dengan melampirkan daftar peserta yang telah ditetapkan oleh PJPk sebagai Peserta yang lulus kualifikasi.
- d. Panitia mengumumkan hasil evaluasi Kualifikasi sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media-media sebagai berikut:
  - a. *websiteresmi* Pemerintah Daerah: [...];
  - b. surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali): [...]; dan
  - c. papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah: [..].

## **O. SANGGAHAN KUALIFIKASI**

1. Peserta Kualifikasi yang memasukkan Dokumen Kualifikasi dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil Kualifikasi dengan disertai bukti-bukti terjadinya penyimpangan.
2. Surat sanggahan disampaikan kepada PJPk dalam waktu [...] (...) hari kerja setelah pengumuman hasil kualifikasi, dengan tembusan kepada Panitia.
3. Peserta Kualifikasi dapat mengajukan sanggahan bersama-sama dengan Peserta Kualifikasi lainnya.
4. Peserta Kualifikasi hanya dapat melakukan sanggahan meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur dan ditetapkan dalam Dokumen Kualifikasi;
  - b. rekayasa tertentu sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat; dan/atau
  - c. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia dan/atau pejabat yang berwenang lainnya dalam pelaksanaan Kualifikasi.
5. PJPk memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya sanggahan.
6. Sanggahan yang dilakukan tidak menghentikan proses Kualifikasi.
7. Apabila sanggahan dinyatakan benar oleh PJPk, maka PJPk menyatakan proses Pengadaangagal.

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**P. UNDANGAN KEPADA PESERTA YANG LULUS KUALIFIKASI**

Peserta Kualifikasi yang lulus kualifikasi akan diundang untuk mengambil Dokumen Pemilihan sesuai hari, tanggal, waktu dan tempat pengambilan yang ditentukan dalam undangan **[Contoh Format 4]\*\***.

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...]: wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Q. CONTOH FORMAT**

1. Pengumuman Kualifikasi
2. Pakta Integritas
3. Formulir Isian Kualifikasi
4. Undangan Pemilihan

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 1. Pengumuman Kualifikasi**

*[kop surat PJPk]*

**PENGUMUMAN KUALIFIKASI**

Nomor: [...]

Panitia Pengadaan Badan Usaha [...] akan melaksanakan Kualifikasi untuk proyek kerjasama sebagai berikut:

1. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPk)  
Nama PJPk : [...]  
Alamat PJPk : [...]
2. Uraian Singkat Proyek Kerjasama  
Nama proyek Kerjasama : [...]  
Lokasi proyek Kerjasama : [...]  
Identitas Objek Kerjasama : [...]  
Bentuk Kerjasama : [...]  
Peruntukan Objek Kerjasama : [...]  
Lingkup pekerjaan : [...]
3. Nilai perkiraan investasi : Rp [nominal] (terbilang)
4. Persyaratan Peserta : *[Diisi oleh Panitia berdasarkan kualifikasi yang dibutuhkan].*
5. Pendaftaran dan pengambilan Dokumen Kualifikasi  
Hari/tanggal : [...] s.d. [...]  
Waktu : [...] s.d. [...]  
Tempat dan alamat : [...]
6. Pendaftaran dan pengambilan Dokumen Kualifikasi dapat diwakilkan dengan membawa surat tugas dari direktur utama/pimpinan perusahaan/lead konsorsium, atau kepala cabang dan kartu pengenalan.
7. Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) perusahaan dalam mendaftar dan mengambil Dokumen Kualifikasi.
8. Dokumen Kualifikasi dapat diambil dalam bentuk cetakan/atau *softcopy*..

Demikian disampaikan untuk menjadi perhatian.

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

Panitia Pengadaan Badan Usaha

---

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



## **Contoh Format 2. Pakta Integritas**

### **PAKTA INTEGRITAS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : \_\_\_\_\_  
*[nama Direktur Utama/Lead Konsorsium/Pengurus yang berwenang mewakili koperasi]*

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

Bertindak : \_\_\_\_\_  
untuk dan *[nama Badan Usaha]*  
atas nama

2. ....*[dan seterusnya, diisi sesuai dengan jumlah anggota konsorsium]*

Dalam hal ini bertindak sebagai Peserta Kualifikasi Badan Usaha *[Pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*)* Pasar Tradisional dengan skema kerjasama pemerintah dengan Badan Usaha yang diselenggarakan oleh PJPK menyatakan bahwa:

1. berminat untuk mengikuti Pengadaan Badan Usaha *[namaproyek kerjasama]* yang diselenggarakan oleh [...] sebagai Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK) dan akan mematuhi/tunduk pada peraturan dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Panitia Pengadaan Badan Usaha *[proyek kerjasama]*.
2. tidak akan melakukan praktek korupsi, kolusi, nepotisme dan pencucian uang;
3. akan mengikuti proses Pengadaan secara bersih, transparan dan profesional untuk memberikan hasil kerja terbaik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
4. apabila melanggar hal-hal yang dinyatakan dalam Pakta Integritas ini, bersedia menerima sanksi pencantuman dalam Daftar Hitam, digugat secara perdata dan/atau dilaporkan secara pidana.

*[tempat] dan [tanggal]*

*[Badan Usaha/Konsorsium/Koperasi]*

Materai  
Rp. 6000

*[tanda tangan]*

*[nama lengkap]*

*[Dalam hal Peserta berbentuk konsorsium, cantumkan tanda tangan dan nama setiap anggota konsorsium]*

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; *[teks]* : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 3. Formulir Isian Kualifikasi**

**FORMULIR ISIAN KUALIFIKASI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_ [nama Direktur Utama/  
Pengurus yang berwenang mewakili  
Koperasi/Lead Konsorsium]

No. Identitas : \_\_\_\_\_ [diisi dengan no.KTP/SIM  
Paspur]

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 perusahaan/koperasi/konsorsium berdasarkan [\_\_\_] [akta pendirian/Perjanjian Konsorsium/anggaran dasar/, disebutkan secara jelas nomor dan tanggal]\*);
2. saya bukan sebagai pegawai K/L/D/I [bagi pegawai K/L/D/I yang sedang cuti diluar tanggungan K/L/D/I ditulis sebagai berikut : “Saya merupakan pegawai K/L/D/I yang sedang cuti di luar tanggungan K/L/D/I”];
3. saya tidak sedang menjalani sanksi pidana;
4. saya tidak sedang dan tidak akan terlibat pertentangan kepentingan dengan para pihak yang terkait, langsung maupun tidak langsung dalam proses pelelangan ini;
5. Badan Usaha yang saya wakili tidak masuk dalam Daftar Hitam, tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit atau kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;
6. salah satu dan/atau semua pengurus Badan Usaha yang saya wakili tidak masuk dalam Daftar Hitam;
7. data-data badan usaha yang saya wakili adalah sebagai berikut:

[jika berbentuk konsorsium, maka bagian ini diisi data semua badan usaha anggota konsorsium]

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**A. Data Administrasi**

1. Nama Badan Usaha	:	_____
2. Status	:	<input type="checkbox"/> Pusat <input type="checkbox"/> Cabang
3. Alamat Kantor Pusat	:	_____
No. Telepon	:	_____
No. Fax	:	_____
E-Mail	:	_____
4. Alamat Kantor Cabang	:	_____
No. Telepon	:	_____
No. Fax	:	_____
E-Mail	:	_____

**B. Landasan Hukum Pendirian Perusahaan**

1. Akta Pendirian Perusahaan/Anggaran Dasar Koperasi		
a. Nomor	:	_____
b. Tanggal	:	_____
c. Nama Notaris	:	_____
d. Nomor Pengesahan	:	_____
Kementerian Hukum dan HAM. (untuk yang berbentuk PT/Koperasi)		
2. Perubahan Terakhir Akta Pendirian Perusahaan/Anggaran Dasar Koperasi		
a. Nomor	:	_____
b. Tanggal	:	_____
c. Nama Notaris	:	_____

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**C. Pengurus Badan Usaha**

**1. Komisaris untuk Perseroan Terbatas (PT)**

No.	Nama	No. Identitas	Jabatan dalam Badan Usaha

**2. Direksi/Pengurus Badan Usaha**

No.	Nama	No. Identitas	Jabatan dalam Badan Usaha

**D. Izin Usaha**

1. No.Surat Izin Usaha	_____	Tanggal _____
2. Masa berlaku izin usaha	_____	
3. Instansi pemberi izin usaha	_____	

**E. IzinLainnya [apabila dipersyaratkan]**

1. No. Surat Izin	_____	Tanggal _____
2. Masa berlaku izin	_____	
3. Instansi pemberi izin	_____	

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**F. Data Keuangan**

**1. Susunan Pemegang Saham (untuk PT)/Susunan anggota (untuk Koperasi)**

No.	Nama	No. Identitas	Alamat	Persentase

**2. Pajak**

a. Nomor Pokok Wajib Pajak	:	_____
b. Bukti laporan Pajak Tahun terakhir	:	No. _____ tanggal _____
c. Bukti Laporan bulanan	(tiga bulan terakhir):	
1) PPh Pasal 21;	:	No. _____ tanggal _____
2) PPh Pasal 23;	:	No. _____ tanggal _____
3) PPh Pasal 25/29;	:	No. _____ tanggal _____
4) PPN	:	No. _____ tanggal _____
d. [Surat Keterangan Fiskal (sebagai pengganti huruf b dan c)]	:	No. _____ tanggal _____

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**G. Daftar Pengalaman Kemampuan Teknis**

Peserta Kualifikasi menuliskan secara rinci uraian pengalaman kegiatan investasi dalam membangun dan mengelola proyek pasar atau property dengan menggunakan format sebagai berikut:

No.	Deskripsi	Uraian		
1	Nama Proyek			
2	Ringkasan Lingkup Pekerjaan			
3	Lokasi (Kota dan Negara)			
4	Nilai Proyek (Rp)			
5	Mitra Kerjasama			
6	Nomor dan Tanggal Kontrak			
7	Jangka Waktu Kerjasama			
8	Tahun Pembangunan			
9	Tahun Mulai Beroperasi			
10	Struktur Modal			
	a. Ekuitas (Rp)			
	b. Pinjaman (Rp)			
11	Partner Ekuitas (bila ada)	PT. A	PT. B	PT. C, dst
12	Jumlah Modal Partner Ekuitas (Rp)			
13	Nama Pemberi Pinjaman			
14	Jumlah Pinjaman (Rp)			
15	Tanggal Pemenuhan Pembiayaan			
16	Institusi Pemberi Kontrak			
	a. Nama Institusi			
	b. Telp & Alamat E-mail			

*[Apabila diminta lebih dari 1 (satu) pengalaman, maka dapat ditambahkan tabel sesuai kebutuhan]*

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Demikian Formulir Isian Kualifikasi ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh rasa tanggung jawab. Jika di kemudian hari ditemui bahwa data/dokumen yang saya sampaikan tidak benar dan ada pemalsuan, maka saya dan badan usaha yang saya wakili bersedia dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam, gugatan secara perdata, dan/atau pelaporan secara pidana kepada pihak berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

\_\_\_\_[tempat], \_\_\_\_[tanggal] [bulan] [tahun]

PT/Koperasi/Konsorsium\_\_\_\_\_ [pilih yang sesuai dan cantumkan nama]

Materai Rp. 6000
---------------------

[tanda tangan]

(namaDirektur Utama /Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi/Lead Konsorsium)

[jabatan dalam badan usaha]

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

#### **Contoh Format 4. Undangan Pemilihan**

[kop surat K/L/D/I]

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

Kepada Yth.

\_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

#### **Perihal : Undangan Pemilihan**

Dengan ini kami beritahukan bahwa Badan Usaha/Konsorsium Saudara telah lulus kualifikasi dalam rangka Pengadaan Badan Usaha Proyek Kerjasama [...]. Sebagai kelanjutan proses Pengadaan Badan Usaha kami mengundang Saudara sebagai Calon Peserta Pemilihan untuk mengambil Dokumen Pemilihan yang dapat diunduh pada website [...] *[bagi Pemerintah Daerah yang belum memiliki website, hanya menyediakan Dokumen Pemilihan dalam bentuk cetakan dan/atau softcopy]* atau dapat diambil secara langsung pada:

Hari/Tanggal :  
Waktu :  
Tempat :

Dengan ketentuan:

- a. pengambilan Dokumen Pemilihan dapat diwakilkan dengan membawa tanda pengenal dan surat kuasa dari direktur utama/pimpinan perusahaan/Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi/kepala cabang/pejabat yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili Konsorsium.
- b. Seseorang dilarang mewakili lebih dari 1 (satu) perusahaan dalam mengambil Dokumen Pemilihan.

Sehubungan dengan pelaksanaan Pemilihan, Saudara dianjurkan untuk menghadiri pemberian penjelasan pada tempat dan waktu yang ditentukan dalam Dokumen Pemilihan, agar Saudara lebih memahami lingkup pekerjaan

Demikian disampaikan untuk diketahui.

Panitia Lelang Investasi

*[tanda tangan]*

.....

*(nama lengkap)*

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**Model Dokumen Pengadaan Badan Usaha  
Dalam Rangka Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Untuk  
[Pembangunan baru/Peremajaan/Revitalisasi]\*)  
Pasar Tradisional**

**PELELANGAN UMUM DENGAN PRAKUALIFIKASI  
METODE 2 (DUA) TAHAP  
DOKUMEN PEMILIHAN**

---

Keterangan:

[*teks*]\*): merupakan pilihan; [*teks*]\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;  : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**DAFTAR ISI**  
**DOKUMEN PEMILIHAN**

<b>A. PENDAHULUAN .....</b>	<b>33</b>
1. Latar Belakang .....	33
2. Tujuan .....	33
3. Bentuk Kerjasama .....	33
4. Ruang Lingkup Kerjasama .....	33
a. Lingkup Tanggung Jawab Badan Usaha dalam Kerjasama .....	33
b. Lingkup Tanggung Jawab Pemerintah dalam Kerjasama .....	36
5. Jangka Waktu Kerjasama .....	36
6. Pendapatan Badan Usaha Mitra Kerjasama .....	37
<b>B. PENGERTIAN UMUM .....</b>	<b>37</b>
<b>C. JADWAL PEMILIHAN .....</b>	<b>40</b>
<b>D. PENGAMBILAN DOKUMEN PEMILIHAN .....</b>	<b>41</b>
<b>E. BIAYA PENYIAPAN DOKUMEN PENAWARAN .....</b>	<b>41</b>
<b>F. PEMBERIAN PENJELASAN DOKUMEN PEMILIHAN .....</b>	<b>41</b>
1. Pelaksanaan Pemberian Penjelasan .....	41
2. Materi Pemberian Penjelasan .....	41
3. Berita Acara Pemberian Penjelasan .....	42
<b>G. PERUBAHAN DOKUMEN PEMILIHAN .....</b>	<b>42</b>
<b>H. PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I.....</b>	<b>43</b>
a. Dokumen Penawaran Administrasi .....	43
b. Dokumen Penawaran Teknis .....	45
<b>I. PEMBUKAAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I.....</b>	<b>47</b>
<b>J. EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I.....</b>	<b>48</b>
<b>K. PENGUMUMAN HASIL EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I ..</b>	<b>48</b>
<b>L. PENYETARAAN TEKNIS .....</b>	<b>49</b>
<b>M. PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II.....</b>	<b>49</b>
<b>N. PEMBUKAAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II .....</b>	<b>50</b>
<b>O. EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II.....</b>	<b>51</b>
<b>P. PENETAPAN HASIL EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II ..</b>	<b>53</b>
<b>Q. NEGOSIASI .....</b>	<b>53</b>
<b>R. PENETAPAN PEMENANG .....</b>	<b>53</b>
<b>S. PENGUMUMAN PEMENANG .....</b>	<b>54</b>
<b>T. SANGGAHAN .....</b>	<b>55</b>
<b>U. PENUNJUKAN PEMENANG .....</b>	<b>55</b>

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

<b>V. PERSIAPAN PENANDATANGANAN PERJANJIAN KERJASAMA .....</b>	<b>57</b>
1. Pembentukan Badan Usaha .....	57
2. Proses Penandatanganan Perjanjian Kerjasama .....	57
<b>W. CONTOH FORMAT .....</b>	<b>60</b>
1. Surat Kerahasiaan .....	61
2. Surat Penawaran Administrasi dan Teknis.....	66
3. Surat Kuasa .....	67
4. Jaminan Penawaran .....	70
5. Desain Dasar [ <i>Pembangunan baru/Peremajaan/Revitalisasi</i> ] <sup>*)</sup> Pasar	72
6. Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek ( <i>Milestone</i> ) .....	74
7. Dokumen Penawaran Harga .....	75
8. Surat Penawaran Harga.....	78
9. Surat Penunjukan Pemenang.....	79
10. Jaminan Pelaksanaan.....	80
11. Rancangan Perjanjian Kerjasama .....	83
a. BGS Peremajaan Pasar Tradisional.....	83
b. BSG Peremajaan Pasar Tradisional.....	105
c. BGS Revitalisasi Pasar Tradisional .....	127
d. BSG Revitalisasi Pasar Tradisional .....	146
e. BGS Pembangunan Baru Pasar Tradisional.....	166
f. BSG Pembangunan Baru Pasar Tradisional .....	187

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>\*)</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>\*)</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**DOKUMEN PEMILIHAN**  
**PENGADAAN BADAN USAHA DALAM RANGKA**  
**KERJASAMA PEMERINTAH DAN BADAN USAHA UNTUK**  
**[PEMBANGUNAN BARU/PEREMAJAAN/REVITALISASI]\*)**  
**PASAR TRADISONAL**  
**METODE PELELANGAN UMUM DENGAN PRAKUALIFIKASI**  
**2 (DUA) TAHAP**

**A. PENDAHULUAN**

**1. Latar Belakang**

*[Panitia menguraikan latar belakang proyek kerjasama dan informasi lain yang diperlukan]*

**2. Tujuan**

*[Panitia menguraikan tujuan proyek kerjasama dan informasi lain yang diperlukan]*

**3. Bentuk Kerjasama:** *[Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG)] \*)*

*[Jelaskan bentuk kerjasama menggunakan pola BGS/BSG]\*\*)*

**4. Ruang Lingkup Kerjasama**

**a. Lingkup Tanggung Jawab Badan Usaha dalam Kerjasama:**

Melakukan proses *[pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*)* pasar termasuk pembiayaannya dan pengelolaan pasar sampai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam Dokumen ini.

*[Panitia menjelaskan secara rinci ruang lingkup pekerjaan yang akan dikerjasamakan]\*\*),*

*[contoh:]*

*[Lingkup pekerjaan untuk **Pembangunan baru pasar,***

*meliputi:*

*1) Persiapan teknis pembangunan*

*a) Membuat Detail Engineering Design (DED) dari penawaran desain awal atau Front End Engineering Design (FEED) yang telah disetujui oleh PJPK;*

*b) Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan pasar;*

*c) Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan pembangunan pasar yaitu melakukan pengukuran,*

Keterangan:

*[teks]\*):* merupakan pilihan; *[teks]\*\*):* penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

*[...]* : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- dan persiapan konstruksi;
- d) Bersama-sama dengan Pemerintah mencari calon pedagang yang akan menempati bangunan pasar;
  - e) Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan pembangunan baru pasar kepada pihak-pihak terkait (apabila diperlukan);
  - f) Melakukan verifikasi data calon pedagang yang berpotensi akan menempati bangunan pasar; dan
  - g) Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.
- 2) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi pembangunan pasar  
Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah.
- 3) Pengelolaan pasar  
Melakukan pengelolaan pasar dalam hal pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitar termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan.]

[Lingkup pekerjaan untuk **Peremajaan pasar**, meliputi:

- 1) Persiapan teknis peremajaan:
- a) Membuat Detail Engineering Design (DED) dari penawaran desain awal atau Front End Engineering Design (FEED) yang telah disetujui oleh PJKP;
  - b) Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan untuk pelaksanaan peremajaan pasar;
  - c) Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan peremajaan pasar yaitu merubuhkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya, melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;
  - d) Melakukan verifikasi dan pemutakhiran data pedagang yang akan menempati bangunan pasar yang baru;
  - e) Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan peremajaan pasar kepada

Keterangan:

[teks]?: merupakan pilihan; [teks]\*?: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

pihak-pihak terkait (apabila diperlukan).

- f) Membangun tempat penampungan sementara bagi para pedagang selama proses peremajaan;
  - g) Mengkoordinir proses pemindahan sementara para pedagang pasar ke tempat penampungan sementara yang telah disediakan dan relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan; dan
  - h) Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan peremajaan pasar.
- 2) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi peremajaan pasar  
Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah.
- 3) Relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan.
- 4) Pengelolaan pasar  
Melakukan pengelolaan pasar yang mencakup pemeliharaan bangunan dan instalasi, kebersihan, keamanan, dan kenyamanan pasar dan lingkungan sekitar termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan.]

Lingkup pekerjaan untuk **Revitalisasi pasar**, meliputi:

1) *Persiapan teknis revitalisasi*

- a) Membuat Detail Engineering Design (DED) sesuai dengan konsep yang telah disetujui oleh PJPk;
- b) Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan revitalisasi pasar;
- c) Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan revitalisasi pasar yaitu menentukan bagian dari bangunan pasar yang harus direvitalisasi;
- d) Membantu Pemerintah dalam melakukan sosialisasi persiapan pelaksanaan revitalisasi pasar kepada pihak-pihak terkait (apabila diperlukan);
- e) Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar.

2) *Pelaksanaan pekerjaan konstruksi revitalisasi pasar*

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks

] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

*Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan DED yang telah disetujui oleh Pemerintah..*

3) *Pengelolaan pasar*

*Melakukan pengelolaan pasar dalam hal pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitar termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan.*

**b. Lingkup Tanggung Jawab Pemerintah dalam Kerjasama:**

- 1) Membuat desain dasar [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*)pasar;
- 2) Pengurusan hak atas tanah yang akan digunakan sebagai lahan pembangunan pasar;
- 3) Menyelesaikan proses administrasi untuk penghapusan bangunan pasar dari sistem pencatatan barang milik negara/daerah;
- 4) Melakukan sosialisasi pada pedagang pasar.
- 5) Menyediakan lahan tempat penampungan sementara yang dapat menampung seluruh pedagang lama; dan
- 6) Mengatur jalur kendaraan umum untuk mempermudah akses ke Tempat Penampungan Sementara.

**5. Jangka Waktu Kerjasama:**

Jangka waktu kerjasama ini berlaku selama[...] tahun sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama terdiri dari:

- a) jangka waktu konstruksi maksimum [...] tahun, mencakup:
  - 1) masa persiapan teknis [...] bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama.
  - 2) masa pelaksanaan [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*) [...] bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama.
- b) jangka waktu pengelolaan (operasi dan pemeliharaan) dimulai sejak selesainya jangka waktu konstruksi [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*) sampai dengan berakhirnya jangka waktu kerjasama.

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## 6. Pendapatan Badan Usaha Mitra Kerjasama:

*[uraikan pendapatan/benefit yang akan diperoleh mitra badan usaha kerjasama]\*\*), [contoh:*

- i. Bagi hasil penjualan/sewa ruko/kios/los;*
- ii. Bagi hasil pengelolaan pasar selama masa pengelolaan;*
- iii. dsb.]*

## B. PENGERTIAN UMUM

Dalam dokumen ini dipergunakan pengertian, istilah dan singkatan sebagai berikut:

1. Pemerintah Daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah Provinsi/Kabupaten/Kota.
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa ruko/kios/los yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.
3. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional adalah kemitraan Pemerintah dengan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional mencakup pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.
4. Proyek Kerjasama adalah kegiatan penyediaan infrastruktur yang akan dibuat, dilaksanakan dan dibiayai oleh Pemenang berdasarkan perjanjian kerjasama.
5. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disebut PJPK adalah Gubernur/Walikota/Bupati sesuai dengan kewenangannya yang mempunyai hak dan wewenang dalam melakukan kerjasama dengan Pemenang dalam rangka Proyek Kerjasama.
6. Dokumen Prastudi Kelayakan adalah dokumen yang disiapkan oleh Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang berisi kajian hukum, kajian teknis, kajian ekonomi dan keuangan, kajian lingkungan dan sosial, kajian bentuk kerjasama, rancangan rencana Pengadaan Badan Usaha, dan rancangan Perjanjian Kerjasama.

---

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [ ] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



7. Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Pengadaan adalah seluruh rangkaian kegiatan pemilihan Badan Usaha mitra kerjasama yang mencakup proses Kualifikasi dan pemilihan Badan Usaha untuk Proyek Kerjasama sampai dengan penandatanganan perjanjian kerjasama.
8. Kualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari Badan Usaha;
9. Pemilihan adalah proses penilaian terhadap penawaran Badan Usaha yang telah lulus tahap Kualifikasi.
10. Metode Pemasukan Dokumen Penawaran 2 (dua) Tahap adalah pemasukan Dokumen Penawaran Sampul I yang dilakukan pada Tahap I dan pemasukan Dokumen Penawaran Sampul II dilakukan pada Tahap II pada waktu yang berbeda. Dokumen Penawaran Sampul II disampaikan setelah pengumuman hasil evaluasi Tahap I atau penyetaraan teknis.
11. Pembangunan Baru Pasar Tradisional adalah pembangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya di atas tanah aquo.
12. Peremajaan Pasar Tradisional adalah pembangunan kembali bangunan pasar tradisional beserta fasilitas penunjangnya dengan cara merubuhkan bangunan yang ada.
13. Revitalisasi Pasar Tradisional adalah perbaikan atau renovasi satu atau beberapa bagian bangunan pasar tradisional maupun fasilitas penunjangnya tanpa merubuhkan bangunan yang ada.
14. Panitia Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Panitia adalah tim yang dibentuk oleh PJPK, yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan Pengadaan.
15. Badan Usaha adalah Badan Usaha Swasta Nasional/BUMN/BUMD yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi.
16. Konsorsium adalah gabungan beberapa Badan Usaha yang bekerjasama berdasarkan sebuah perjanjian tertulis yang dibentuk khusus untuk tujuan tertentu.
17. Badan Usaha Swasta Nasional adalah badan usaha yang dikelola pihak swasta dalam negeri dan modalnya berasal dari dalam negeri.
18. Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disebut BUMN adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

19. Badan Usaha Milik Daerah, yang selanjutnya disebut BUMD adalah Badan Usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan daerah dipisahkan.
20. Perjanjian Konsorsium adalah akta perjanjian kerjasama yang dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris oleh dan antara 2 (dua) atau lebih Badan Usaha yang membentuk konsorsium dan sekurang-kurangnya memuat ketentuan tentang hak, kewajiban dan tanggung jawab masing-masing pihak khususnya mengenai kewenangan untuk mewakili tindakan hukum Konsorsium, baik di dalam maupun di luar pengadilan.
21. Lead Konsorsium adalah Badan Usaha yang merupakan bagian dari suatu Konsorsium dan berwenang mewakili segala kegiatan untuk dan atas nama Konsorsium berdasarkan Perjanjian Konsorsium.
22. Dokumen Pengadaan Badan Usaha yang selanjutnya disebut Dokumen Pengadaan adalah seluruh dokumen yang digunakan dalam keseluruhan proses Pengadaan yang terdiri dari Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Pemilihan.
23. Jaminan Penawaran adalah jaminan yang diterbitkan oleh bank umum nasional dan bank asing yang memiliki cabang di Indonesia dalam rangka menjamin penawaran.
24. Daftar Hitam adalah daftar yang memuat identitas Badan Usaha yang dikenakan sanksi oleh pihak yang berwenang termasuk namun tidak terbatas pada kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha, pengadaan barang/jasa pemerintah, bank dan/atau perpajakan.
25. Perjanjian Kerjasama adalah kesepakatan tertulis antara PJKP dengan Mitra Badan Usaha untuk melakukan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha untuk Pasar Tradisional.
26. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (*Offering Letter*) adalah surat yang diterbitkan oleh Bank yang berisi persetujuan pemberian kredit kepada Calon Debitur serta berisi syarat dan ketentuan pemberian kredit yang ditawarkan kepada Calon Debitur.
27. Pemenuhan Pembiayaan adalah kondisi dimana sumber pembiayaan proyek kerjasama telah tersedia dan siap untuk digunakan.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

28. Fasilitas Pasar adalah bangunan pasar beserta sarana dan prasarana pasar.

### C. JADWAL PEMILIHAN

No	Uraian Kegiatan	Tempat	Tanggal
1.	Pengambilan Dokumen Pemilihan		
2.	Pemberian Penjelasan Dokumen Pemilihan		
3.	Pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I		
4.	Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I		
5.	Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I		
6.	Pengumuman Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I		
7.	Penyetaraan Teknis		
8.	Pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II		
9.	Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II		
10.	Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II		
11.	Penetapan Hasil Evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II		
12.	Negosiasi		
13.	Penetapan Pemenang		
14.	Pengumuman Pemenang		
15.	Sanggahan		
16.	Jawaban Sanggah (apabila ada sanggahan)		
17.	Penunjukan Pemenang		
18.	Penandatanganan Perjanjian Kerjasama		
19.	Tanggal Proyek Mulai dilaksanakan		

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## INSTRUKSI KEPADA PESERTA PEMILIHAN

### D. PENGAMBILAN DOKUMEN PEMILIHAN

Pengambilan Dokumen Pemilihan dilakukan sesuai dengan jadwal dan tempat yang telah ditetapkan dalam undangan pemilihan .

### E. BIAYA PENYIAPAN DOKUMEN PENAWARAN

1. Peserta Pemilihan diwajibkan menanggung seluruh biaya yang terkait dengan penyiapan dan penyampaian Dokumen Penawaran, serta biaya-biaya yang terkait dengan keikutsertaan Peserta Pemilihan dalam tahap Pemilihan, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan uji terhadap informasi dalam dokumen prastudi kelayakan, penjelasan dokumen pemilihan, peninjauan lokasi (*site investigation*), permintaan klarifikasi, finalisasi dan penandatanganan Perjanjian KPS dan Jaminan Penawaran. Panitia dalam hal apapun tidak bertanggung jawab atas biaya-biaya dimaksud.
2. Panitia tidak bertanggung jawab atas kerugian apapun yang dialami oleh Peserta Pemilihan dalam seluruh tahapan proses Pemilihan.

### F. PEMBERIAN PENJELASAN DOKUMEN PEMILIHAN

1. Pelaksanaan Pemberian Penjelasan
  - a. Panitia melaksanakan pemberian penjelasan Dokumen Pemilihan pada:  
Waktu : [hari], [tanggal]  
Pukul : [...]  
Tempat : [...]
  - b. Peserta Pemilihan dapat hadir dan memberikan pertanyaan dan/atau komentar terhadap Dokumen Pemilihan. Dalam hal Peserta Pemilihan membentuk Konsorsium, maka diwakili oleh *Lead* Konsorsium.
  - c. Ketidakhadiran Peserta Pemilihan tidak menggugurkan dan tidak menghalangi keikutsertaan Peserta dalam tahap Pemilihan dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan/menolak penawaran.
2. Materi Pemberian Penjelasan
  - a. Panitia memberikan penjelasan secara umum kepada Peserta Pemilihan sekurang-kurangnya mengenai hal-hal sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]': penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 1) tahapan dalam Pemilihan;
  - 2) isi Dokumen Pemilihan;
  - 3) persyaratan dalam tahapan Pemilihan;
  - 4) rancangan Perjanjian Kerjasama;
  - 5) peninjauan lokasi; dan
  - 6) dokumen prastudi kelayakan.
- b. Khusus untuk pembahasan rancangan perjanjian kerjasama, durasi waktu pemberian penjelasan dapat disesuaikan dengan isi/konten rancangan perjanjian kerjasama.

### 3. Berita Acara Pemberian Penjelasan

- a. Pelaksanaan Pemberian Penjelasan Dokumen Pemilihan dituangkan dalam Berita Acara Pemberian Penjelasan yang ditandatangani oleh Panitia dan minimal 1 (satu) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir dengan melampirkan hasil dari pemberian penjelasan.
- b. Dalam hal seluruh Peserta Pemilihan tidak hadir dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Pemberian Penjelasan, maka Berita Acara Pemberian Penjelasan cukup ditandatangani oleh Panitia yang hadir.

## **G. PERUBAHAN DOKUMEN PEMILIHAN**

1. Sebelum batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran, Panitia dapat mengubah Dokumen Pemilihan dengan menetapkan Perubahan Dokumen Pemilihan berdasarkan Berita Acara Pemberian Penjelasan dan/atau berdasarkan informasi baru yang mempengaruhi perubahan substansi Dokumen Pemilihan.
2. Apabila ketentuan baru atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam Perubahan Dokumen Pemilihan, ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah Dokumen Pemilihan awal.
3. Setiap Perubahan Dokumen Pemilihan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pemilihan dan disampaikan kepada Peserta Pemilihan.
4. Dalam Perubahan Dokumen Kualifikasi Panitia dapat memberikan tambahan waktu untuk memasukkan Dokumen Penawaran.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## H. PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I

1. Peserta Pemilihan menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap I yang berisi Dokumen Penawaran Administrasi dan Teknis. Dokumen Penawaran Tahap I dimasukkan dalam satu sampul kepada Panitia sesuai jadwal yang ditetapkan.

2. Dokumen Penawaran Tahap I yang disampaikan Peserta Pemilihan terdiri dari:

a. Dokumen Penawaran Administrasi, terdiri dari:

1) Surat Kerahasiaan (apabila diperlukan)

Peserta Pemilihan menyampaikan Surat Kerahasiaan (**Contoh Format 1**). Surat Kerahasiaan harus ditandatangani oleh Perwakilan Peserta Pemilihan. *[Surat Kerahasiaan digunakan dalam rangka permintaan akses Pusat Data].*

2) Surat Penawaran Administrasi dan Teknis

Peserta Pemilihan menyampaikan Surat Penawaran Administrasi dan Teknis yang didalamnya mencantumkan masa berlaku penawaran, tetapi tidak mencantumkan penawaran harga (**Contoh Format 2**), dan ditandatangani oleh:

a) direktur utama/pimpinan badan usaha/Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi;

b) penerima kuasa dari direktur utama/Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi yang nama penerima kuasanya tercantum dalam perubahan terakhir Akta Pendirian/Anggaran Dasar. (**Contoh Format 3**);

c) kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan dokumen otentik; atau

d) pejabat yang menurut perjanjian Konsorsium berhak mewakili Konsorsium (apabila peserta pemilihan berbentuk konsorsium).

3) Jaminan Penawaran

a) Peserta Pemilihan menyerahkan Surat Jaminan Penawaran sebagaimana (**Contoh jaminan penawaran sebagaimana Contoh Format 4**), dalam mata uang penawaran dengan nilai nominal Rp [...] (...) (1% (satu perseratus) dari perkiraan nilai investasi).

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...]: wajib diisi; [eks]: merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

b) Jaminan Penawaran memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- (1) Jaminan Penawaran diterbitkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia;
- (2) Masa berlaku Jaminan Penawaran dimulai sejak tanggal terakhir pemasukan penawaran sampai dengan tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama sesuai jadwal yang telah ditetapkan pada Dokumen Pemilihan ini;
- (3) Nama Peserta sama dengan nama yang tercantum dalam surat Jaminan Penawaran;
- (4) Besaran nilai Jaminan Penawaran dicantumkan dalam angka dan huruf;
- (5) Nama Panitia yang menerima Jaminan Penawaran sama dengan nama Panitia yang melaksanakan Pengadaan;
- (6) Proyek kerjasama yang dijamin sama dengan Proyek kerjasama yang dilelangkan;
- (7) Dalam hal Peserta Pemilihan dinyatakan wanprestasi oleh Panitia, maka Jaminan Penawaran tidak dapat ditarik kembali oleh Peserta;
- (8) Jaminan Penawaran harus dapat dicairkan oleh Panitia tanpa syarat sebesar nilai jaminan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah surat pernyataan wanprestasi dari Panitia diterima oleh Penerbit Jaminan; dan
- (9) Jaminan Penawaran atas nama perusahaan Konsorsium harus ditulis atas nama *Lead* Konsorsium dan seluruh anggota Konsorsium.

c) Dalam hal jadwal penandatanganan Perjanjian Kerjasama melewati jadwal yang sudah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan, Panitia meminta secara tertulis kepada Peserta Pemilihan untuk memperpanjang masa berlaku Penawaran dan Jaminan Penawarannya. Apabila Peserta Pemilihan tersebut menolak atau tidak menyerahkan perpanjangan masa berlaku penawaran dan Jaminan Penawaran, maka Peserta Pemilihan tersebut digugurkan.

---

Keterangan:

[teks]': merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- d) Surat Jaminan Penawaran dari Calon pemenang dan calon pemenang cadangan akan dikembalikan setelah pemenang menyerahkan Jaminan Pelaksanaan.
- e) Surat Jaminan Penawaran dari Peserta Pemilihan yang tidak ditetapkan sebagai calon pemenang dan calon pemenang cadangan dikembalikan setelah penetapan Pemenang.
- f) Jaminan Penawaran dicairkan dan disetorkan ke Kas Negara/Daerah apabila:
  - (1) calon Pemenang atau calon pemenang cadangan mengundurkan diri;
  - (2) Peserta Pemilihan menarik kembali Dokumen Penawarannya selama Masa Berlaku Penawaran.
  - (3) Dokumen Penawaran dari Peserta Pemilihan diketahui berisi pernyataan palsu;
  - (4) Mitra Badan Usaha tidak menandatangani Perjanjian Kerjasama dalam waktu 60 (enam puluh) hari kerja sejak penerbitan Surat Penunjukan Pemenang, tanpa ada persetujuan tertulis dari PJPK; atau
  - (5) Mitra Badan Usaha tidak menyerahkan Jaminan Pelaksanaan dan/atau gagal menandatangani Perjanjian Kerjasama sesuai batas waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan.

b. Dokumen Penawaran Teknis, terdiri dari:

- 1) Dokumen yang berisi respon terhadap desain dasar [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*) pasar tradisional Peserta Pemilihan menerjemahkan desain dasar yang ditawarkan pemerintah sebagaimana pada **Contoh Format 5** ke dalam :
  - a) Desain awal atau *Front End Engineering Design* (FEED) untuk kerjasama pembangunan baru /peremajaan; atau
  - b) *Detail Engineering Design* (DED) untuk kerjasama revitalisasi.FEED/DED yang ditawarkan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Dokumen yang berisi Metodologi:
  - a) Pekerjaan konstruksi sesuai dengan pengalaman, peraturan perundang-undangan dan teori yang berkembang.

---

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...]: wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



- b) *[Sosialisasi kepada pihak terkait (apabila diperlukan)]\**
  - c) *[Pemindahan sementara dan relokasi pedagang (untuk kerjasama peremajaan)*
    - (1) *Rencana dan metode:*
    - (2) *pemindahan pedagang ke Tempat Penampungan Sementara; dan*
    - (3) *relokasi Pedagang ke Pasar.*
  - d) *Membangun Tempat Penampungan Sementara yang dapat menampung seluruh Pedagang lama*
  - e) *Badan Usaha menyediakan ruko/kios/los sementara, fasilitas listrik, air bersih, pengelolaan sampah, bongkar muat di lokasi tempat penampungan sementara yang berfungsi selama masa pemindahan sementara.]\**
  - f) *Pengelolaan yang mencakup pengoperasian dan pemeliharaan pasar, yang mencakup antara lain:*
    - (1) *Frekuensi pemeliharaan terhadap bangunan dan fasilitasnya;*
    - (2) *Pengelolaan sistem kebersihan, sanitasi, keamanan, dan kenyamanan pasar dan lingkungan sekitar, sarana perparkiran;*
    - (3) *Perbaikan terhadap bagian bangunan pasar yang mengalami kerusakan;*
    - (4) *Pengelolaan iuran dan sewa/pembayaran ruko/kios/los.*
  - g) *Metode untuk mencapai tingkat okupasi ruko/kios/los [sewa/jual] \*) [...] % .*
- 3) *Dokumen Manajemen Proyek, yang berisi:*
- a) *Organisasi dan manajemen pengoperasian dan pemeliharaan pasar;*
  - b) *Sistem pelaporantentang pelaksanaan pengoperasian dan pemeliharaan pasar;*
  - c) *Pengendalian mutu untuk memastikan kondisi aset yang akan diserahterimakan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kerjasama; dan*
  - d) *JadwalTahap PelaksanaanProyek (Milestones)*

*Peserta Pemilihan harus menyampaikan uraian jadwal tahap pelaksanaan (milestones) kerjasama [pembangunan*

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

*[...]* : wajib diisi; eks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

*baru/peremajaan/revitalisasi*\*) sebagaimana ditentukan pada  
(**Contoh Format 6**) Dokumen Pemilihan ini.

3. Peserta memasukkan Dokumen Penawaran Tahap I sebanyak [...] eksemplar yang terdiri dari 1 (satu) eksemplar dokumen asli dan [...] eksemplar dokumen salinan.
4. Peserta Pemilihan dapat menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap I secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Penawaran Tahap I diterima Panitia sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta Pemilihan.
5. Dokumen Penawaran Tahap I yang diterima oleh Panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
6. Panitia membuat tanda terima Dokumen Kualifikasi.
7. Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Penawaran Tahap I yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I.
8. Panitia menolak Dokumen Penawaran Tahap I yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap I.

## I. PEMBUKAAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I

1. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dilakukan oleh panitia di hadapan Peserta Pemilihan pada:  
Waktu : [hari], [tanggal]  
Pukul : [...]  
Tempat : [...]
2. Panitia meminta kesediaan sekurang-kurangnya 2 (dua) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir sebagai saksi, apabila tidak terdapat saksi dari Peserta Pemilihan yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I ditunda oleh Panitia sampai selama 2 (dua) jam;
3. Jika setelah ditunda selama 2 (dua) jam, hanya ada 1 (satu) atau tidak ada wakil Peserta Pemilihan yang hadir, acara pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia;

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

4. Panitia membuka dan membacakan kelengkapan Dokumen Penawaran Tahap I sesuai dengan urutan diterimanya Dokumen Penawaran Tahap I dihadapan Peserta Pemilihan yang hadir.
5. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I dan ditandatangani oleh seluruh Panitia yang hadir dan para saksi dari Peserta Pemilihan yang ditunjuk oleh Panitia.
6. Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap I didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang hadir.

## **J. EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I**

1. Evaluasi Administrasi:  
Evaluasi administrasi dilakukan dengan sistem gugur terhadap pemenuhan persyaratan dokumen penawaran administrasi;
2. Evaluasi Teknis
  - a. Evaluasi Teknis dilakukan terhadap peserta yang memenuhi persyaratan dokumen penawaran administrasi.
  - b. Evaluasi teknis dilakukan dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur persyaratan teknis dengan total bobot seluruh unsur sebesar 100%, yang terdiri dari:
    - 1) Respon terhadap Desain Dasar dengan bobot [...]%
    - 2) Metodologi dengan bobot [...]%
    - 3) Manajemen Proyek dengan bobot [...]%
  - c. Penawaran dinyatakan lulus teknis apabila masing-masing unsur maupun total keseluruhan unsur memenuhi ambang batas dengan nilai minimal 80.
3. Jika tidak ada Dokumen Penawaran Tahap I yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan proses Pengadaan gagal.
4. Dalam melakukan evaluasi, Panitia dapat meminta Peserta Pemilihan untuk memaparkan Dokumen Penawaran Teknis.

## **K. PENGUMUMAN HASIL EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP I**

1. Hasil evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I akan diumumkan sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media sebagai berikut:
  - a. *websiteresmi* Pemerintah Daerah: [...];
  - b. surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali): [...]; dan
  - c. papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah: [...].

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I akan diundang untuk menghadiri pembahasan penyetaraan teknis sesuai jadwal yang ditetapkan.

#### **L. PENYETARAAN TEKNIS**

1. Panitia beserta Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I melaksanakan pembahasan penyetaraan teknis pada:  
Waktu : [hari], [tanggal]  
Pukul : [...]  
Tempat : [...]
2. Dalam hal Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I membentuk Konsorsium, maka diwakili oleh *Lead* Konsorsium.
3. Penyetaraan teknis dilakukan terhadap alternatif desain dan/atau teknologi yang sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah.
4. Hasil pembahasan penyetaraan teknis dituangkan dalam Berita Acara Penyetaraan Teknis yang ditandatangani oleh Panitia dan Peserta Pemilihan yang hadir.
5. Salinan Berita Acara pembahasan penyetaraan teknis didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang hadir.
6. Berdasarkan Berita Acara Penyetaraan Teknis, Panitia menetapkan hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting dalam Adendum Dokumen Pemilihan.
7. Adendum Dokumen Pemilihan disampaikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I paling kurang [...] (...) hari kerja sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II.

#### **M. PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II**

1. Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Tahap I menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap II yang berisi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) dan Dokumen Penawaran Harga dalam sampul terpisah sesuai dengan jadwal yang ditentukan.
2. Dokumen Penawaran Hargasebagaimana dalam **Contoh Format 7** terdiri dari:
  - a. Surat Penawaran harga [**Contoh Format 8**] yang didalamnya tercantum masa berlaku penawaran harga, dan ditandatangani oleh:

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 1) direktur utama/pimpinan Perusahaan/Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi;
  - 2) penerima kuasa dari direktur utama/Pimpinan Perusahaan/Pengurus yang berwenang mewakili Koperasi yang nama penerima kuasanya tercantum dalam perubahan terakhir Akta Pendirian/Anggaran Dasar;
  - 3) kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan dokumen otentik; atau
  - 4) pejabat yang menurut perjanjian Konsorsium berhak mewakili Konsorsium (apabila peserta pemilihan berbentuk konsorsium).
- b. Rencana Pembiayaan;
  - c. Model Keuangan; dan
  - d. Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.
3. Peserta memasukkan Dokumen Penawaran Tahap II sebanyak [...] eksemplar yang terdiri dari 1 (satu) eksemplar dokumen asli dan [...] eksemplar dokumen salinan.
  4. Peserta Pemilihan dapat menyampaikan Dokumen Penawaran Tahap II secara langsung atau melalui Pos/Jasa Pengiriman dengan ketentuan Dokumen Penawaran Tahap II diterima Panitia sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II dan segala risiko keterlambatan dan kerusakan dokumen menjadi risiko Peserta.
  5. Dokumen Penawaran Tahap II yang diterima oleh Panitia, pada bagian sampul luar diberi catatan tanggal dan jam penerimaan.
  6. Panitia membuat tanda terima Dokumen Penawaran Tahap II.
  7. Penambahan, penggantian, pengurangan, penarikan (pengunduran diri) Dokumen Penawaran Tahap II yang telah disampaikan ke Panitia hanya dapat dilakukan sebelum batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran Tahap II.
  8. Panitia menolak Dokumen Penawaran Tahap II yang masuk setelah batas akhir pemasukan Dokumen Pemasukan Tahap II

## **N. PEMBUKAAN DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II**

1. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dilakukan oleh panitia di hadapan Peserta Pemilihan pada:  
Waktu : [hari], [tanggal]  
Pukul : [...]  
Tempat : [...]

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Panitia meminta kesediaan sekurang-kurangnya 2 (dua) wakil dari Peserta Pemilihan yang hadir sebagai saksi, apabila tidak terdapat saksi dari Peserta Pemilihan yang hadir, maka pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II ditunda oleh Panitia sampai selama 2 (dua) jam;
3. Jika setelah ditunda selama 2 (dua) jam, hanya ada 1 (satu) atau tidak ada wakil Peserta Pemilihan yang hadir, acara pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II tetap dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi di luar Panitia, yang ditunjuk secara tertulis oleh Panitia;
4. Panitia membuka dan membacakan kelengkapan Dokumen Penawaran Tahap II sesuai dengan urutan diterimanya Dokumen Penawaran Tahap II dihadapan Peserta Pemilihan yang hadir.
5. Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dituangkan dalam Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II dan ditandatangani oleh seluruh Panitia yang hadir dan para saksi dari Peserta Pemilihan yang ditunjuk oleh Panitia.
6. Salinan Berita Acara Pembukaan Dokumen Penawaran Tahap II didistribusikan kepada seluruh Peserta Pemilihan yang hadir.

## **O. EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II**

1. Panitia melakukan evaluasi berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.
2. Evaluasi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) dilakukan dengan sistem gugur.
3. Jika tidak ada Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis) yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan Proses Pengadaan gagal.
4. Evaluasi Dokumen Penawaran Harga dilakukan terhadap Peserta Pemilihan yang lulus evaluasi Dokumen Penawaran Teknis (hasil penyetaraan teknis).
5. Unsur Dokumen Penawaran Tahap II yang dievaluasi terdiri dari:
  - a. Surat Penawaran Harga;
  - b. Rencana Pembiayaan;
  - c. Model Keuangan; dan
  - d. Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.
6. Evaluasi terhadap Surat Penawaran Harga, Rencana Pembiayaan dan model Keuangan dilakukan dengan sistem gugur.
7. Evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dilakukan terhadap peserta yang memenuhi persyaratan Rencana Pembiayaan dan Model Keuangan.

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

8. Evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dilakukan dengan sistem nilai yaitu dengan memberi nilai angka tertentu pada setiap pemenuhan unsur Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah dengan total bobot seluruh unsur 100%, yang terdiri dari:
- Bobot Harga Jual/Sewa\* adalah [...]% (...);
  - Bobot Nilai Bagi Hasil Penjualan/Sewa\* ruko/kios/los adalah [...]%(...);
  - Bobot Nilai Bagi Hasil Pengelolaan Pasar adalah [...]% (...); dan
  - Bobot Kontribusi adalah [...]% (...).

9. Rumus perhitungan evaluasi terhadap Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah sebagai berikut:

- a. Harga Jual/Sewa ruko/kios/los

$$\text{Nilai Harga Jual/Sewa* } i = \frac{\text{Harga Penawaran Terendah}}{\text{Harga Penawaran } i} \times 100 \times \text{Bobot}$$

- b. Bagi Hasil Penjualan/Sewa\* ruko/kios/los selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Bagi Hasil } i = \frac{\text{Bagi Hasil } i}{\text{Bagi Hasil Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

- c. Bagi Hasil Pengelolaan Pasar selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Bagi Hasil } i = \frac{\text{Bagi Hasil } i}{\text{Bagi Hasil Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

- d. Kontribusi selama masa Kerjasama kepada Pemerintah Daerah

$$\text{Nilai Kontribusi } i = \frac{\text{Kontribusi } i}{\text{Kontribusi Tertinggi}} \times 100 \times \text{Bobot}$$

Keterangan:

i = Peserta Pemilihan

10. Jika tidak ada Dokumen Penawaran Tahap II yang memenuhi syarat, Panitia menyatakan Proses Pengadaan gagal.

11. Dalam melakukan evaluasi, Panitia dapat meminta Peserta Pemilihan untuk memaparkan Dokumen Penawaran Tahap II.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



## **P. PENETAPAN HASIL EVALUASI DOKUMEN PENAWARAN TAHAP II**

1. Panitia menetapkan daftar peringkat 3 (tiga) peserta sebagai calon pemenang, dengan peringkat 1 (pertama) adalah penawar yang mempunyai nilai (*score*) penawaran harga tertinggi, peringkat kedua mempunyai nilai (*score*) tertinggi kedua dan peringkat ketiga mempunyai nilai (*score*) tertinggi ketiga berdasarkan hasil evaluasi.
2. Panitia mengumumkan peringkat hasil evaluasi Dokumen Penawaran Tahap II sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media-media sebagai berikut:
  - a. *website* resmi Pemerintah Daerah: [...];
  - b. surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali): [...]; dan
  - c. papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah: [...]

## **Q. NEGOSIASI**

1. Apabila Calon Pemenang kurang dari 3 (tiga), Panitia dapat melakukan negosiasi harga.
2. Negosiasi dilakukan kepada:
  - a. Calon Pemenang peringkat pertama apabila Calon Pemenang terdiri dari 2 (dua); atau
  - b. Calon Pemenang satu-satunya apabila Calon Pemenang hanya 1 (satu).
3. Aspek yang dapat dinegosiasi meliputi harga jual/sewa\* los/kios, bagi hasil dan kontribusi kepada Pemerintah Daerah.
4. Hal-hal yang dinegosiasikan dituangkan dalam berita acara negosiasi yang ditandatangani oleh Panitia dan Peserta negosiasi.
5. Hasil negosiasi menjadi dasar untuk penyesuaian Perjanjian Kerjasama.

## **R. PENETAPAN PEMENANG**

1. Panitia menyampaikan usulan calon pemenang, calon pemenang cadangan 1 dan 2 kepada PJPK berdasarkan hasil evaluasi dengan disertai data pendukung yang diperlukan yang terdiri dari:
  - a. Dokumen Pengadaan, beserta perubahannya;
  - b. Berita Acara Pemberian Penjelasan;
  - c. Berita Acara Hasil Pengadaan;
  - d. Ringkasan proses pengadaan dan hasil pengadaan; dan
  - e. Dokumen penawaran dari calon pemenang dan cadangan pemenang.

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...]: wajib diisi; 

<i>teks</i>
-------------

: merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



2. Berdasarkan usulan dari Panitia Pengadaan, PJPK menetapkan Pemenang, Pemenang Cadangan 1 dan Cadangan 2 melalui surat penetapan.

## **S. PENGUMUMAN PEMENANG**

1. Berdasarkan surat penetapan pemenang, Panitia mengumumkan Pemenang, Pemenang Cadangan 1 (Pertama) dan Cadangan 2 (Kedua) sesuai jadwal yang telah ditetapkan melalui media sebagai berikut:
  - a. *websiteresmi* Pemerintah Daerah: [...];
  - b. surat kabar nasional (paling sedikit 2 (dua) kali): [...]; dan
  - c. papan pengumuman resmi Pemerintah Daerah [...].
2. Apabila Pemenang yang telah ditetapkan mengundurkan diri, maka PJPK menetapkan Pemenang Cadangan Pertama (apabila ada) sebagai Pemenang.
3. Apabila Pemenang Cadangan Pertama mengundurkan diri maka PJPK menetapkan Pemenang Cadangan Kedua (apabila ada) sebagai pemenang.
4. Penetapan pemenang kepada Pemenang Cadangan sebagaimana dimaksud angka 3 dan angka 4 dapat dilakukan dengan ketentuan masa berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang Cadangan yang akan ditetapkan sebagai Pemenang masih berlaku atau sudah diperpanjang masa berlakunya.
5. Apabila Peserta Pemilihan yang ditetapkan sebagai Pemenang, atau Pemenang Cadangan (apabila ada) mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima dan masa penawarannya masih berlaku maka jaminan penawaran yang bersangkutan dicairkan dan disetor ke kas daerah.
6. Apabila Peserta Pemilihan yang ditetapkan sebagai Pemenang atau Pemenang Cadangan (apabila ada) mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima dan masa penawarannya masih berlaku maka jaminan penawaran yang bersangkutan dicairkan dan disetor ke kas daerah dan Peserta Pemilihan tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.
7. Dalam hal terjadi keterlambatan dalam menetapkan pemenang dan mengakibatkan penawaran/jaminan penawaran habis masa berlakunya maka dilakukan konfirmasi kepada seluruh Peserta Pemilihan untuk

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

memperpanjang penawaran dan jaminan penawaransampai dengan perkiraan jadwal penandatanganan Perjanjian Kerjasama.

8. Apabila Pemenang, Pemenang Cadangan Pertama dan CadanganKedua mengundurkan diri maka PJPK menyatakan proses pengadaan gagal.

## T. SANGGAHAN

1. Peserta Pemilihan yang memasukkan Dokumen Penawaran dapat menyampaikan sanggahan secara tertulis atas hasil pemilihan dengan disertai bukti-bukti terjadinya penyimpangan.
2. Surat sanggahan disampaikan kepada PJPK dalam waktu [...] (...) hari kerja setelah pengumuman Pemenang, dengan tembusan kepada Panitia.
3. Peserta Pemilihan dapat mengajukan sanggahan bersama-sama dengan Peserta Pemilihan lainnya.
4. Peserta Pemilihan hanya dapat melakukan sanggahan meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - a. penyimpangan ketentuan dan prosedur yang diatur dan ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan;
  - b. rekayasa tertentu sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat; dan/atau
  - c. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia dan/atau pejabat yang berwenang lainnya dalam proses Pemilihan.
5. PJPK memberikan jawaban tertulis atas semua sanggahan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja setelah diterimanya sanggahan.
6. Dalam hal sanggahan dinyatakan benar oleh PJPK, maka hasil Pemilihan dinyatakan gagal.
7. Sanggahan yang dilakukan oleh Peserta Pemilihan tidak menghentikan proses Pemilihan.
8. Apabila sanggahan dinyatakan benar oleh PJPK, maka PJPK menyatakan proses Pemilihangagal.

## U. PENUNJUKAN PEMENANG

1. PJPK akan menerbitkan Surat Penunjukan Pemenang[**Contoh Format 9]\*\*** , dengan ketentuan:
  - a. tidak ada sanggahan dari Peserta Pemilihan;
  - b. sanggahan terbukti tidak benar; dan/atau
  - c. masa sanggahan telah berakhir.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Pemenang yang ditunjuk wajib menerima keputusan PJPk tersebut.
3. Apabila Pemenang yang ditunjuk yang mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJPk, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksiberupa pencantuman dalam Daftar Hitam.
4. Apabila Pemenang yang ditunjuk mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJPk, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.
5. Apabila Pemenang yang ditunjuk mengundurkan diri, maka PJPk dapat melakukan penunjukkan Pemenang kepada Pemenang Cadangan Pertama (apabila ada), dengan ketentuan:
  - a. Pemenang CadanganPertama tersebut harus terlebih dahulu mendapat penetapan dari PJPk sebagai Pemenang;
  - b. Masa Berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang CadanganPertama tersebut masih berlaku atau sudah diperpanjang.
6. Apabila Pemenang CadanganPertama sebelum atau setelah ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJPk, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksiberupa pencantuman dalam Daftar Hitam.
7. Apabila Pemenang CadanganPertama sebelum atau setelah ditetapkan sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJPk, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.
8. Apabila Pemenang Cadangan Pertama yang ditunjuk sebagai Pemenang juga mengundurkan diri, maka PJPk dapat melakukan penunjukan Pemenang kepada Pemenang Cadangan Kedua (apabila ada), dengan ketentuan:
  - a. Pemenang CadanganKedua tersebut harus terlebih dahulu mendapat penetapan dari PJPk sebagai Pemenang;
  - b. Masa Berlaku Penawaran dan Jaminan Penawaran Pemenang CadanganKedua tersebut masih berlaku atau sudah diperpanjang.
9. Apabila Pemenang CadanganKedua sebelum atau setelah ditetapkan sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima oleh PJPk, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan

---

Keterangan:

[teks]':merupakan pilihan; [teks]': penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

disetor ke Kas Daerah, dan Pemenang tersebut juga dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam.

10. Apabila Pemenang Cadangan Kedua sebelum atau setelah ditetapkan sebagai Pemenang juga mengundurkan diri dengan alasan yang dapat diterima oleh PJKP, maka Jaminan Penawaran dicairkan dan disetor ke Kas Daerah.
11. Apabila semua Pemenang mengundurkan diri, maka Pengadaan dinyatakan gagal.

## V. PERSIAPAN PENANDATANGANAN PERJANJIAN KERJASAMA

### 1. Pembentukan Badan Usaha

Peserta yang ditunjuk sebagai Pemenang harus mendirikan Badan Usaha baru berbentuk Perseroan Terbatas sebagai *Special Purpose Vehicle* (selanjutnya disebut Mitra Badan Usaha) yang akan menandatangani Perjanjian Kerjasama, dengan ketentuan:

- a. Pembentukan Mitra Badan Usaha harus:
  - 1) didirikan sesuai peraturan perundang-undangan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja sejak diterbitkan Surat Penunjukan Pemenang; dan
  - 2) memenuhi perijinan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan yang akan diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama.
- b. Apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Dokumen Pengadaan, Pemenang belum dapat mendirikan Mitra Badan Usaha dikarenakan suatu hal di luar kendali dari Pemenang dan alasan tersebut dapat diterima oleh PJKP, maka PJKP dapat memberikan waktu tambahan.
- c. Pendirian Badan Mitra Badan Usaha diberitahukan secara tertulis kepada PJKP dengan disertai dokumen terkait sebagai bukti.

### 2. Proses Penandatanganan Perjanjian Kerjasama

- a) Penandatanganan Perjanjian Kerjasama dilakukan oleh PJKP dan Mitra Badan Usaha [**Contoh Perjanjian Kerjasama sebagaimana Contoh Format 11**].

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b) Penandatanganan Perjanjian Kerjasama antara PJPK dan Mitra Badan Usaha dilakukan selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja sejak surat Penunjukan Pemenang diterbitkan oleh PJPK.
- c) Perjanjian Kerjasama antara PJPK dan Mitra Badan Usaha dibuat dihadapan notaris yang ditunjuk sesuai kesepakatan dari Para Pihak.
- d) Pembiayaan akta notaris Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh PJPK dan Mitra Badan Usaha dibebankan sesuai dengan kesepakatan PJPK dan Mitra Badan Usaha.
- e) Mitra Badan Usaha harus menyerahkan Jaminan Pelaksanaan kepada PJPK dengan ketentuan:
  - (1) Surat jaminan pelaksanaan berbentuk bank garansi yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia. **[Contoh Jaminan Pelaksanaan sebagaimana Contoh Format 10];**
  - (2) Surat Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
    - i. Surat Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Mitra Badan Usaha kepada PJPK selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan Perjanjian Kerjasama; dan
    - ii. Surat Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan yang diserahkan oleh Mitra Badan Usaha kepada PJPK selambat-lambatnya [...] (...) hari kelender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Mitra Badan Usaha.
  - (3) Besaran nominal Surat Jaminan Pelaksanaan:
    - i. Surat Jaminan Pelaksanaan Konstruksi sebesar [...] % (...) dari nilai proyek pada tahap konstruksi.
    - ii. Surat Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan sebesar [...] % (...) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan.
  - (4) Surat Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Mitra Badan Usaha menyerahkan Surat Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.

*[contoh:]*

*Proyek kerjasama Bangun Guna Serah (BGS) dengan jangka waktu 10 tahun yang terdiri dari 1 tahun masa konstruksi*

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

dan 9 tahun masa pengelolaan. Proyek kerjasama bernilai Rp. 200 Milyar yang terdiri dari nilai proyek pada tahap konstruksi Pasar sebesar Rp. 70 Milyar dan nilai proyek pada tahap pengelolaan Pasar sebesar Rp. 130 Milyar.

PJPK mensyaratkan:

- Jaminan Pelaksanaan Konstruksi sebesar 5% dari nilai proyek pada tahap konstruksi.
- Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan sebesar 3% dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar

Maka, Mitra Badan Usaha akan menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Konstruksi sebesar 5% dari Rp. 70 Milyar yaitu Rp. 3,5 Milyar. Selanjutnya setelah masa konstruksi selesai dan memasuki masa pengelolaan Pasar, maka Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Mitra Badan Usaha menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan sebesar 3% dari Rp.130 Milyar yaitu Rp. 3,9 Milyar.

- (5) PJPK menerbitkan Berita Acara efektif pelaksanaan Perjanjian Kerjasama apabila Mitra Badan Usaha telah didirikan.
- (6) Pemenuhan pembiayaan oleh Mitra Badan Usaha terlaksana [...] (...) hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama.

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## W. CONTOH FORMAT

1. Surat Kerahasiaan
2. Surat Penawaran Administrasi dan Teknis
3. Surat Kuasa
4. Jaminan Penawaran
5. Desain Dasar [*Pembangunan baru/Peremajaan/Revitalisasi*]<sup>\*)</sup> Pasar
6. Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek (*Milestone*)
7. Dokumen Penawaran Harga
8. Surat Penawaran Harga
9. Surat Penunjukan Pemenang
10. Jaminan Pelaksanaan
11. Rancangan Perjanjian Kerjasama
  - a. BGSPeremajaan Pasar Tradisional
  - b. BSGPeremajaan Pasar Tradisional
  - c. BGSRevitalisasi Pasar Tradisional
  - d. BSG Revitalisasi Pasar Tradisional
  - e. BGS Pembangunan Baru Pasar Tradisional
  - f. BSG Pembangunan Baru Pasar Tradisional

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>\*)</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>\*\*)</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### **Contoh Format 1. Surat Kerahasiaan**

[Kop Surat Badan Usaha]

[Tanggal]

Kepada Yth: Panitia Lelang Proyek \_\_\_\_\_

#### **PERNYATAAN UNTUK MENJAGA SEGALA INFORMASI RAHASIA YANG BERKAITAN DENGAN PROSES PEMILIHAN DAN DOKUMEN PEMILIHAN**

Kami, [*nama Badan Usaha*], suatu perusahaan yang didirikan di [*negara*] dan memiliki kantor di [*alamat usaha*] (selanjutnya disebut sebagai “**Peserta Pemilihan**”) dalam pertimbangan bahwa Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_ (“**Pemerintah**”) mengungkapkan kepada kami Informasi Rahasia (seperti yang didefinisikan di bawah) dan/atau menyebabkan sehingga Informasi Rahasia tersebut diungkapkan kepada kami, dengan ini setuju dan berjanji untuk dan atas nama Penerima Informasi dan para direktornya, pejabatnya, karyawannya dan penasehatnya, sebagai berikut:

1. “**Informasi Rahasia**” berarti semua informasi yang dinyatakan sebagai rahasia atau yang karena sifatnya secara implisit bersifat rahasia. Informasi Rahasia mencakup semua informasi dari setiap hal yang berkaitan dengan Proyek \_\_\_\_\_ sesuai dengan Dokumen Pemilihan (“**Proyek**”) yang diterima oleh Penerima Informasi dan disampaikan kepada Penerima dengan cara apapun, termasuk namun tidak terbatas pada semua usulan, tanggapan, diskusi, masukan dan komentar atas dan/atau yang berkaitan dengan Dokumen Pemilihan. Informasi Rahasia akan mencakup informasi yang disebutkan di atas berkaitan dengan Proyek terlepas dari bentuk, format atau media termasuk, namun tidak terbatas pada, tulisan, lisan, atau informasi bentuk lainnya dan juga termasuk informasi yang disampaikan atau diperoleh melalui penglihatan atau pertukaran dokumen-dokumen, presentasi, pameran, pertemuan atau surat menyurat (pos dan/atau surat elektronik/email).
2. Peserta Pemilihan mengakui, mengetahui dan menyetujui bahwa Informasi Rahasia yang diterima semata-mata bertujuan untuk mengevaluasi

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...]: wajib diisi; [*eks*]: merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



keikutsertaannya dalam Proses Pemilihan dan bersifat rahasia. Peserta Pemilihan wajib merahasiakan dan tidak akan mengungkapkan, baik secara langsung ataupun tidak langsung, kepada seseorang atau badan usaha, termasuk namun tidak terbatas kepada media, hal-hal sebagai berikut:

- (a) Informasi Rahasia apapun;
  - (b) keterangan bahwa Peserta telah menerima Informasi Rahasia; dan/atau
  - (c) keterangan bahwa sedang diadakan diskusi antara Peserta Pemilihan dan Pemerintah atau instansi-instansinya, wakil-wakilnya atau agennya ataupun keterangan mengenai status, persyaratan/kondisi perjanjian, atau keterangan lainnya tentang diskusi tersebut, kecuali ditentukan lain oleh persyaratan dan ketentuan di dalam Surat Kerahasiaan ini. Peserta Pemilihan akan menerapkan tingkat kehati-hatian tertinggi untuk menjaga agar tidak terjadi pengungkapan atau penggunaan Informasi Rahasia secara tidak sah, dan wajib menjaga kerahasiaan dari Informasi Rahasia terhadap pihak lainnya. Selanjutnya, Peserta Pemilihan tidak boleh membuat salinan dari Informasi Rahasia tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemerintah, yang untuk tujuan tersebut menunjuk Ketua Panitia Lelang sebagai wakilnya.
3. Peserta Pemilihan akan menetapkan prosedur pengelolaan dan keamanan untuk memastikan bahwa Informasi Rahasia hanya dapat diakses oleh para direktur, pejabat, karyawan dan/atau Pihak Lainnya (sebagaimana didefinisikan dibawah) dari Peserta Pemilihan yang memang membutuhkan Informasi Rahasia tersebut semata-mata dalam rangka menyiapkan Dokumen Penawaran untuk Proyek Kerjasama.
  4. Penerima Informasi harus memastikan bahwa semua direktur, pejabat dan/atau karyawan dari Peserta Pemilihan serta para penasihat profesional, konsultan dan penyedia jasa lainnya (“**Pihak Lainnya**”) yang ditugaskan atau diminta oleh Peserta Pemilihan untuk membantu dalam penyusunan Dokumen Penawaran untuk Proyek (atau bagian daripadanya), yang juga merupakan penerima Informasi Rahasia, wajib mematuhi hukum Indonesia dan wajib menandatangani Surat Kerahasiaan lebih lanjut untuk menjaga Informasi Rahasia tersebut apabila diinstruksikan oleh Pemerintah atau agennya untuk melakukan hal tersebut. Peserta Pemilihan wajib dalam hal apapun memastikan bahwa

---

Keterangan:

[teks]”: merupakan pilihan; [teks]”: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

para direktur, pejabat dan/atau karyawan dari Peserta Pemilihan dan Pihak Lainnya, termasuk para pegawai dan agen dari Pihak Lainnya, kepada siapa Informasi Rahasia tersebut diungkapkan, adalah terikat dan mematuhi kewajiban menjaga kerahasiaan dengan ketentuan sebagaimana termuat dalam Surat Kerahasiaan ini.

5. Peserta Pemilihan selanjutnya wajib memastikan bahwa para direktur, pejabat dan/atau karyawan Peserta Pemilihan dan Pihak Lainnya, termasuk para pegawai dan agen dari Pihak Lainnya, akan menjaga kerahasiaan dari Informasi Rahasia sepanjang waktu dan bahkan setelah mereka tidak lagi bekerja pada Penerima Informasi atau Pihak Lainnya sampai waktu ketika Informasi Rahasia atau bagian dari Informasi Rahasia tersebut telah menjadi informasi publik, yang bukan disebabkan oleh cidera janji atau kelalaian Penerima Informasi atau Pihak Lainnya atau salah satu karyawan atau agen mereka.
6. Semua Informasi Rahasia yang tertulis atau bagian-bagian yang termuat di dalam Informasi Rahasia (termasuk salinan elektronik) bersama dengan setiap analisa, laporan atau dokumen lainnya atau material apapun sebagaimana berada dalam kepemilikan, kekuasaan atau kendali Peserta Pemilihan wajib dikembalikan kepada Pemerintah atau dihancurkan bilamana diminta oleh dan atas pilihan dari Pemerintah. Dalam hal penghancuran Informasi Rahasia dilakukan, maka Peserta Pemilihan wajib segera memberikan pernyataan secara tertulis kepada Pemerintah bahwa penghancuran tersebut telah dilakukan. Peserta Pemilihan tidak lagi dapat menggunakan atau menyimpan Informasi Rahasia tersebut dalam bentuk apapun.
7. Pembatasan diatas terhadap Peserta Pemilihan tidak berlaku untuk setiap Informasi Rahasia yang tersedia atau akan tersedia untuk publik dalam bentuk publikasi tercetak yang beredar umum di Indonesia yang bukan disebabkan oleh tindakan atau cidera janji dari Peserta Pemilihan atau agen atau karyawan Peserta Pemilihan.
8. Peserta Pemilihan mengakui dan menyetujui bahwa setiap pelanggaran terhadap Surat Kerahasiaan ini akan mengakibatkan kerugian yang substansial dan tidak dapat diperbaiki bagi Pemerintah dan, karena itu, dalam hal terjadi pelanggaran tersebut, sebagai tambahan dari ganti rugi yang mungkin ada berdasarkan hukum atau hal serupa lainnya, Pemerintah memiliki hak atas ganti rugi yang spesifik dan ganti rugi lainnya yang setara tanpa perlu membuktikan kerugian, menerbitkan

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

jaminan atau keamanan lainnya. Peserta Pemilihan wajib mengganti kerugian dan membebaskan Pemerintah, para mitranya, karyawan, agen dan kontraktor independen dari dan terhadap setiap dan semua klaim, biaya, kerugian (baik langsung atau tidak langsung), kehilangan, pengeluaran dan kewajiban, termasuk biaya pengadilan dan biaya hukum yang wajar, yang terkait dengan atau timbul sebagai akibat dari pelanggaran Peserta Pemilihan terhadap Surat Kerahasiaan ini, atau pengeluaran yang dibebankan kepada Pemerintah dalam pelaksanaan Surat Kerahasiaan ini.

9. Kegagalan atau penundaan oleh Pemerintah dalam melaksanakan setiap hak, kekuasaan atau hak istimewa yang dimiliki oleh Pemerintah berdasarkan perjanjian ini tidak akan dianggap sebagai pengesampingan, atau pelaksanaan salah satu atau sebagian dari hak, kekuasaan atau hak istimewa tersebut tidak akan menghalangi pelaksanaan selanjutnya dari hak, kekuasaan atau hak istimewa lainnya.
10. Peserta Pemilihan mengakui bahwa Pemerintah tidak menjamin keakuratan, kelengkapan atau kecukupan dari Informasi Rahasia dan tidak memiliki kewajiban atau tanggung jawab apapun atas setiap kesalahan atau kelalaian yang dilakukan dan/atau atas keputusan yang dibuat oleh Peserta Pemilihan berdasarkan pada Informasi Rahasia.
11. Surat Kerahasiaan ini tidak akan menyebabkan suatu kemitraan, usaha patungan atau hubungan majikan dan karyawan antara para pihak atau menjadikan salah satu pihak sebagai agen pihak lainnya dan tidak ada pihak yang akan menandatangani atau memiliki kewenangan untuk menandatangani setiap perjanjian atau membuat pernyataan atau jaminan atas nama dari atau menjamin kredit dari ataupun mengikat atau menjadikan pihak lain tunduk pada Surat Kuasa ini.
12. Surat Kerahasiaan ini memuat seluruh pemahaman antara para pihak sehubungan dengan penjagaan Informasi Rahasia dan menggantikan semua komunikasi dan pemahaman sebelumnya tentang Informasi Rahasia. Tidak ada pengesampingan, perubahan, modifikasi, atau amandemen yang akan mengikat atau berlaku untuk tujuan apapun kecuali dan sampai dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
13. Setiap ketentuan (atau bagian daripadanya) dari Surat Kerahasiaan ini harus ditafsirkan secara terpisah dan berdiri sendiri satu sama lain. Oleh

---

Keterangan:

[teks]': merupakan pilihan; [teks]': penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

karena itu, apabila ada ketentuan terhadap Surat Kerahasiaan ini yang dianggap tidak dapat dilaksanakan atau tidak sah, ketentuan tersebut akan menjadi tidak efektif sejauh hal yang tidak dapat dilaksanakan atau ketidaksahan tersebut, tanpa mempengaruhi ketentuan lainnya dari Surat Kerahasiaan ini.

14. Surat Kerahasiaan ini dan semua hak dan kewajiban para pihak diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Indonesia dan kedua belah pihak tunduk kepada yurisdiksi non-eksklusif dari pengadilan Indonesia.
15. Setiap pemberitahuan yang perlu diberikan oleh setiap pihak berdasarkan Surat Kerahasiaan ini wajib dibuat secara tertulis yang dikirimkan melalui pos tercatat atau melalui kurir atau melalui email atau melalui faksimili dan akan dianggap efektif apabila dikirimkan melalui pos atau kurir, 72 (tujuh puluh dua) jam setelah diposkan atau dikirimkan baik diterima atau tidak diterima, atau, apabila melalui email atau melalui faksimili, 24 (dua puluh empat) jam setelah pengiriman ke alamat email atau nomor faksimili. Setiap pihak harus memberi tahu pihak lainnya mengenai perubahan alamat, nomor telepon atau faksimili atau alamat email dalam waktu 48 (empat puluh delapan) jam sejak perubahan tersebut.
16. Setiap pelanggaran atau pengabaian terhadap Janji ini juga dapat mengakibatkan Penerima Informasi dikenakan tuntutan berdasarkan hukum Indonesia.
17. Surat Kerahasiaan ini akan berlaku sampai dengan tanggal penandatanganan Perjanjian Kerjasama.

Tandatangan: [Materai Rp. 6.000]

Ditandatangani oleh: [Nama lengkap perwakilan Penerima Informasi]

Jabatan: [Jabatan]

Untuk dan atas nama: [Nama Penerima Informasi]

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Saksi: *[Nama lengkap dalam huruf balok]*

Tandatangan Saksi: \_\_\_\_\_

---

Keterangan:

*[teks]*: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

*[...]* : wajib diisi; *teks* : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 2. Surat Penawaran Administrasi dan Teknis**

*[Kop Surat Badan Usaha]*

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

Kepada Yth.:  
Panitia Pengadaan [Proyek Kerjasama]  
*[alamat]*

di

---

Perihal : Penawaran Administrasi dan Teknis proyek kerjasama [...]

Sehubungan dengan undangan pengambilan Dokumen Pemilihan nomor: [...] tanggal [...] dan setelah kami pelajari dengan saksama Dokumen Pemilihan dan Berita Acara Pemberian Penjelasan *[serta adendum Dokumen Pemilihan]*, dengan ini kami mengajukan penawaran Administrasi dan Teknis untuk proyek kerjasama [...].

Penawaran administrasi dan teknis ini sudah memperhatikan ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam Dokumen Pemilihan untuk melaksanakan proyek tersebut di atas.

Penawaran ini berlaku sejak batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran sampai dengan tanggal [...].

Sesuai dengan persyaratan, bersama Surat Penawaran ini kami lampirkan:

1. Surat Kerahasiaan, (apabila dipersyaratkan)
2. Jaminan Penawaran;
3. Surat Kuasa, (apabila ada);
4. Dokumen penawaran teknis, terdiri dari :
  - a. Respon terhadap Desain Dasar;
  - b. Metodologi; dan
  - c. Manajemen Proyek.

Surat Penawaran beserta lampirannya kami sampaikan sebanyak [...] (...) rangkap yang terdiri dari dokumen asli sebanyak [...] (...) rangkap dan salinannya sebanyak [...] (...) rangkap serta ditandai “ASLI” dan “REKAMAN”.

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

Direktur Utama/Pimpinan Badan  
Usaha/Lead Konsorsium \_\_\_\_\_  
*[pilih yang sesuai dan cantumkan nama]*

.....  
Jabatan

---

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 3. Surat Kuasa**

**SURAT KUASA  
PENGADAAN BADAN USAHA  
PROYEK KERJASAMA [...]**

**DENGAN SURAT KUASA INI** yang dibuat pada hari yang ditetapkan dalam daftar yang terlampir disini (“**Daftar**”), [nama Peserta yang Memenuhi Syarat/Peserta Pemilihan/Perusahaan] yang diuraikan dalam Daftar sebagai “**Peserta Pemilihan**” dengan ini menunjuk penerima kuasa yang diuraikan di dalam Daftar sebagai “**Perwakilan Peserta Pemilihan**” sebagai kuasa yang sah, untuk dan atas nama Peserta Pemilihan, dalam kaitannya dengan Proses Penawaran untuk Proyek [...], untuk:

- (a) menandatangani, baik tanpa atau diatas materai, dokumen-dokumen yang tercantum dalam Daftar dan menyampaikannya pada tempat sesuai dengan yang ditetapkan dalam Daftar;
- (b) menyampaikan dan menerima setiap dokumen atau informasi dalam kaitannya dengan Proses Pemilihan; dan
- (c) melakukan semua hal yang dianggap perlu, saat ini, akan datang, maupun yang bersifat insidental, sehubungan dengan hal-hal yang dicantumkan dalam (a) sampai (b) di atas termasuk untuk, menandatangani dan melaksanakan setiap isi dokumen, melakukan hal, tindakan atau sesuatu yang menurut pendapat Perwakilan Peserta Pemilihan harus dilakukan, ditandatangani atau dilaksanakan untuk menyempurnakan atau memberlakukan Dokumen Penawaran.

**DAN MENYATAKAN BAHWA:**

1. Kekuasaan dan kewenangan berdasarkan Surat Kuasa ini akan tetap berlaku sepenuhnya sampai dengan adanya pencabutan secara tertulis dan disampaikan secara tertulis kepada Panitia Lelang.
2. Peserta, setiap saat, akan meratifikasi dan menegaskan apapun yang berkaitan dengan dokumen-dokumen yang disampaikan oleh Perwakilan Peserta, dan akan mengganti kerugian dan menjaga agar Perwakilan Peserta bebas dari segala klaim, tuntutan, biaya, kerusakan, kerugian dan beban, yang bisa muncul (termasuk dari bentuk, kecukupan, keakuratan, keaslian, pemalsuan atau akibat hukum dari dokumen-dokumen), sebagai

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

konsekuensi atas pelaksanaan dari semua, atau salah satu dari kekuasaan atau kewenangan yang diberikan berdasarkan Surat Kuasa ini.

3. Peserta segera setelah penandatanganan dan penyampaian Surat Kuasa ini, akan mendaftarkan Surat Kuasa ini jika diperlukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Daftar Surat Kuasa**

<b>A</b>	Tanggal:	<i>[Tanggal Penandatanganan]</i>
<b>B</b>	Pemberi Kuasa:	<i>[Nama dan Alamat Peserta Pemilihan /Perusahaan]</i>
<b>C</b>	Penerima Kuasa:	<i>[Nama Perwakilan Peserta Pemilihan]</i>
<b>D</b>	Alamat Penerima Kuasa	<i>[Alamat Perwakilan Peserta Pemilihan]</i>
<b>E</b>	Dokumen-Dokumen:	Semua dokumen yang terkait dengan proses Pengadaan Badan Usaha Proyek Kerjasama [...], termasuk namun tidak terbatas pada: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dokumen Penawaran Administrasi</li><li>2. Dokumen Penawaran Teknis; dan</li><li>3. Dokumen Penawaran Harga.</li></ol>

Dengan demikian, *[nama Peserta Pemilihan/Perusahaan]* telah menandatangani Surat Kuasa ini diatas materai (yang sesuai) pada tanggal yang ditetapkan diatas:

*[Materai Rp. 6.000,-]*

\_\_\_\_\_

*[Nama/Jabatan Pemberi Kuasa Perusahaan/ Anggota Peserta Pemilihan]*

*[Ditandatangani dan disegel oleh Notaris]*

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**Ketentuan: harus dilampirkan juga:**

- a. Salinan yang disahkan dari Perjanjian Konsorsium (misalnya nota kesepahaman, perjanjian usaha patungan, perjanjian pemegang saham, dan sebagainya) yang dilegalisir oleh notaris harus diajukan bersama dengan Proposal.
- b. Salinan yang disahkan oleh notaris dari keputusan direksi setiap anggota konsorsium (atau apabila keputusan direksi tidak dipersyaratkan oleh prosedur tata kelola internal anggota konsorsium, bukti lain yang serupa mengenai persetujuan perusahaan sebagaimana yang mungkin disyaratkan), dengan menyebutkan keputusan direksi untuk berpartisipasi dalam Proses Pengadaan, menanamkan modal saham dalam Perusahaan Pelaksana Proyek jika ditunjuk sebagai Pemenang Pengadaan, dan memberikan wewenang kepada seseorang untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama atas nama perusahaan, harus diajukan bersama dengan Penawaran.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 4. Jaminan Penawaran**

**Jaminan Penawaran Pengadaan Badan Usaha [Proyek Kerjasama]**

**[Kop Bank Penerbit Jaminan]**

**GARANSI BANK**

**sebagai**

**JAMINAN PENAWARAN**

No. \_\_\_\_\_

Yang bertanda tangan dibawah ini: \_\_\_\_\_ dalam jabatan selaku \_\_\_\_\_ dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama \_\_\_\_\_ [nama bank] berkedudukan di \_\_\_\_\_ [alamat] untuk selanjutnya disebut: **PENJAMIN**,

dengan ini menyatakan akan membayar kepada:

Nama : \_\_\_\_\_ [Panitia Pengadaan]  
Alamat : \_\_\_\_\_

selanjutnya disebut: **PENERIMA JAMINAN**

jumlah uang Rp \_\_\_\_\_ (terbilang \_\_\_\_\_) dalam bentuk garansi bank sebagai Jaminan Penawaran atas proyek kerjasama \_\_\_\_\_ berdasarkan Dokumen Pemilihan \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_, apabila:

Nama : \_\_\_\_\_ [Peserta Pemilihan]  
Alamat : \_\_\_\_\_

selanjutnya disebut: **YANG DIJAMIN**

ternyata sampai batas waktu yang ditentukan, namun tidak melebihi tanggal batas waktu berlakunya Garansi Bankini, lalai/tidak memenuhi kewajibannya kepada Penerima Jaminan yaitu:

- a. Yang Dijamin menarik kembali penawarannya selama dilaksanakannya pelelangan atau sesudah dinyatakan sebagai pemenang;
- b. Yang Dijamin tidak menyerahkan Jaminan Pelaksanaan setelah ditunjuk sebagai pemenang; atau
- c. Yang dijamin melakukan penipuan/pemalsuan atas informasi yang disampaikan dalam Dokumen Penawaran.

sebagaimana ditentukan dalam Dokumen Pemilihan yang diikuti oleh Yang Dijamin.

Garansi Bankini dikeluarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. berlaku dari tanggal \_\_\_\_\_ s/d \_\_\_\_\_ [diisi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Pemilihan]

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Tuntutan pencairan atau klaim dapat diajukan secara tertulis dengan melampirkan Surat Pernyataan Wanprestasi dari penerima jaminan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo Garansi Bank sebagai Jaminan Penawaran sebagaimana tercantum dalam butir 1.
3. Penjamin akan membayar kepada Penerima Jaminan sejumlah nilai jaminan tersebut di atas dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan dari Penerima Jaminan berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi dari Penerima Jaminan mengenai pengenaan sanksi akibat Yang Dijamin cedera janji/lalai tidak memenuhi kewajibannya.
4. Penjamin melepaskan hak-hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda yang diikat sebagai jaminan lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutang Yang Dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Garansi Bank sebagai Jaminan Penawaran ini tidak dapat dipindahtangankan atau dijadikan jaminan kepada pihak lain.
6. Segala hal yang mungkin timbul sebagai akibat dari Garansi Bank sebagai Jaminan Penawaran ini, masing-masing pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri \_\_\_\_\_

-----  
Dikeluarkan di : \_\_\_\_\_  
Pada tanggal : \_\_\_\_\_  
-----

*[Bank]*

Materai Rp. 6.000,-

\_\_\_\_\_  
*[Nama dan Jabatan]*

Untuk keyakinan, pemegang  
Garansi Bank disarankan untuk  
mengkonfirmasi Garansi ini ke  
\_\_\_\_\_ *[bank]*

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; *teks* : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 5. Desain Dasar [Pembangunan Baru/Peremajaan/Revitalisasi]\*) Pasar**

[PJKP melampirkan Desain Dasar [Pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi\*) Pasar sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pemilihan]

**Desain Dasar [Pembangunan baru/Peremajaan/Revitalisasi]\*)Pasar**

Desain dasar [pembangunan baru/peremajaan/revitalisasi]\*) pasar memenuhi kebutuhan masyarakat akan tersedianya pasar yang bersih, nyaman, lengkap, dan mudah dijangkau.

1. Tampilan fisik Pasar: menampilkan karakter fisik pasar yang berasosiasi dengan arsitektur lokal
2. Menyajikan penataan ruang yang menarik bagi pengunjung
3. Menyediakan fasilitas multi fungsi: menjadikan pasar sebagai *socio-culture* baik permanen atau temporer untuk menampung aktivitas sosial bagi warga
4. Sirkulasi udara/Penghawaan: Menciptakan ruang-ruang pasar yang segar dan tidak pengap
5. Pencahayaan : Menciptakan ruang pasar yang terang dan tidak gelap
6. Aksesibilitas dan sistem sirkulasi internal dan eksternal:
  - a. Menjamin semua unit pasar dapat dijangkau oleh pengunjung
  - b. Memudahkan orientasi pengunjung di dalam pasar
  - c. Memudahkan pengunjung untuk menjangkau lantai atas pasar
  - d. Lebar jalur sirkulasi yang efisien namun tetap nyaman untuk dilewati
  - e. Aksesibilitas dan sirkulasi eksternal tidak menyebabkan kemacetan di sekitarnya
  - f. Luas area parkir yang menampung kendaraan pengunjung
  - g. Area *loading* dan *unloading* barang yang tidak mengganggu sirkulasi pengunjung dan aktivitas perdagangan
  - h. Jalur pembuangan sampah yang memudahkan pengangkutan
7. *Zoning*:
  - a. Menata zone komoditas untuk mengatur pengunjung meningkatkan aksesibilitas ke semua unit;

---

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b. Mengefisienkan penyediaan utilitas jaringan air bersih dan penyaluran pembuangan air kotor/limbah;
  - c. Memudahkan pengunjung menemukan area berdasarkan komoditas
8. Efektivitas pemanfaatan ruang: memperbanyak proporsi luas ruang yang bisa dijual;
  9. Tipe dan dimensi ruko/kios/los yang ergonomis dan efisien sesuai komoditas jualan
  10. Utilitas air bersih: menyediakan fasilitas air bersih;
  11. Utilitas air kotor: menyediakan saluran air kotor untuk meminimalkan genangan air dan menciptakan ruang pasar yang bersih dan tidak becek;
  12. Utilitas penyediaan energi: menyediakan sistem elektrikal yang menghemat penggunaan energi dan penyediaan energi yang cukup;
  13. Utilitas persampahan: menciptakan pasar yang bersih dari sampah dengan menyediakan penampungan yang terlindung dari aktivitas publik;
  14. Tersedia fasilitas umum minimum yang harus disediakan untuk menunjang fungsi pasar;
  15. Material: menggunakan material dengan daya tahan kuat, mudah dibersihkan dan ramah lingkungan;
  16. Struktur konstruksi: beton bertulang (fleksibel), tahan api, tahan getaran dan tidak mengganggu lingkungan;
  17. Antisipasi kebencanaan: tersedianya SOP dan peralatan keamanan standar agar semua pengguna bangunan selamat saat terjadi bencana; dan
  18. Umur Bangunan Pasar harus dapat mencapai [...] (...) tahun.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 6. Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek (Milestone)**

Peserta Pemilihan wajib menyediakan Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek (Milestones) dengan ketentuan:

1. Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek (Milestones) akan membahas semua tahapan pelaksanaan untuk pembiayaan, perancangan, kegiatan konstruksi, operasional dan lain-lain yang diperlukan.
2. Untuk semua jadwal tahap pelaksanaan proyek (Milestones), masing-masing Peserta Pemilihan wajib menentukan hari, bulan dan tahun untuk memulai dan menyelesaikan tahapan pelaksanaan tersebut. Daftar ini tidak mencakup hal-hal yang rinci, namun cukup memperlihatkan pencapaian pada setiap tahapan penyelesaian yang tepat untuk memungkinkan Panitia Pengadaan mengevaluasi Dokumen Penawaran. Peserta Pemilihan bertanggung jawab untuk mengidentifikasi dan menyelesaikan semua jadwal tahap pelaksanaan proyek (milestones) yang tepat dan perlu untuk pelaksanaan Proyek Kerjasama baik yang termasuk di dalam Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek (Milestones) maupun yang tidak. Hal ini termasuk identifikasi dan perolehan semua perijinan dan hal-hal terkait yang diperlukan.

**Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek Kerjasama (Milestones)**

Tahapan/Kegiatan	Jumlah Hari Sejak Penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Pengadaan		Output Tahapan/Kegiatan
	Mulai	Selesai	

Dengan demikian, [nama Peserta Pemilihan] telah menandatangani Jadwal Tahap Pelaksanaan Proyek Kerjasama (Milestones) ini diatas materai (yang sesuai) pada tanggal yang ditetapkan diatas:

[Materai Rp. 6.000,-]

\_\_\_\_\_  
[Nama/Jabatan Perwakilan Peserta Pemilihan]

Keterangan:  
[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## **Contoh Format 7. Dokumen Penawaran Harga**

### **A. Rencana Pembiayaan**

Rencana Pembiayaan yang dibuat oleh Peserta Pemilihan harus menjelaskan sumber dana dan persyaratan pembiayaan baik yang berupa pinjaman maupun ekuitas. Untuk menghindari ketidakpastian, pinjaman dari pemegang saham akan diperlakukan sebagai ekuitas dengan ketentuan bahwa pinjaman tersebut akan disubordinasikan terhadap semua pinjaman lainnya. Peserta Pemilihan harus memberikan rincian tentang sumber-sumber pembiayaan sebagaimana diuraikan pada tabel. Pembiayaan harus dalam jumlah yang cukup untuk menutup semua biaya proyek yang diperkirakan.

<b>Uraian</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
<b>1. Perkiraan Biaya Proyek</b>	
-Investasi	[...]
-Operasional	[...]
-Pemeliharaan	[...]
<b>Total Biaya Proyek</b>	<b>[...]</b>
<b>2. Pembiayaan proyek berasal dari modal (equity)</b>	
• Lead Konsorsium Nama Badan Usaha: _____	[...]
• Lead Konsorsium Nama Badan Usaha: _____	[...]
• Dst	[...]
<b>Total Equity</b>	<b>[...]</b>
<b>3. Pembiayaan Proyek berasal dari pinjaman (dengan melampirkan offering letter)</b>	
• Nama Bank/Lembaga Keuangan Pemberi Pinjaman : [...]	[...]
• Dst	[...]
<b>Total Pinjaman</b>	<b>[...]</b>

### **Ketentuan Rencana Pembiayaan:**

1. Peserta Pemilihan bertanggung jawab untuk mengupayakan pembiayaan proyek kerjasama. Perjanjian yang diperlukan untuk mencapai pemenuhan pembiayaan akan ditandatangani antara Badan Usaha pelaksana proyek dengan lembaga yang menyediakan pembiayaan untuk proyek kerjasama. Perjanjian tersebut harus berdasarkan pada rencana pembiayaan yang disampaikan oleh peserta dalam dokumen penawarannya. Setiap perubahan lebih lanjut terhadap rencana

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [eks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

pembiayaan setelah finalisasi perjanjian kerjasama akan membutuhkan persetujuan dari PJPk.

2. Rencana pembiayaan yang dibuat peserta harus menjelaskan sumber dana dan persyaratan pembiayaan baik yang berupa pinjaman maupun ekuitas. Untuk menghindari ketidakpastian, pinjaman dari pemegang saham akan diperlakukan sebagai ekuitas dengan ketentuan bahwa pinjaman tersebut akan disubordinasikan terhadap semua pinjaman lainnya.
3. Setidaknya ....% dari jumlah pembiayaan akan berbentuk ekuitas dan sisanya berbentuk pinjaman yang harus tersedia selambat-lambatnya pada saat pemenuhan pembiayaan.

Untuk mendukung Rencana Pembiayaan yang diberikan di atas, Peserta Pemilihan wajib menyampaikan dokumen-dokumen sebagai bagian dari Sampul II, yakni sebagai berikut:

1. Rencana Pembiayaan yang disahkan oleh Direktur Utama (*CEO*) atau Direktur Keuangan (*CFO*)/Bendahara/Pengawas (*Controller*) dari masing-masing perusahaan yang memverifikasi bahwa perusahaan tersebut akan menyediakan sejumlah modal pada waktu yang direncanakan.
2. Surat Komitmen dengan lembar persyaratan dari Bank/lembaga keuangan/ pemberi pinjaman yang memverifikasi, menjanjikan, menegaskan keinginan untuk mengatur atau menjamin, atau menyatakan keyakinan dalam menyediakan sejumlah pembiayaan pinjaman. Dokumen tersebut juga harus menunjukkan periode pembayaran kembali dan tingkat suku bunga (tetap atau variabel) yang berlaku untuk komitmen.
3. Surat jaminan dari bank/lembaga pembiayaan yang menyatakan ketentuan bahwa Peserta Pemilihan telah memperoleh jaminan untuk semua atau sebagian jumlah pinjaman.
4. Apabila Peserta Pemilihan berencana untuk mendapatkan pembiayaan pinjaman jangka panjang untuk Proyek di kemudian hari, yaitu pada atau setelah Tanggal Operasional Pengelolaan, Peserta Pemilihan harus memberikan rincian pengaturan pembiayaan sebelum berlaku efektifnya pendanaan jangka panjang tersebut.
5. Peserta Pemilihan wajib memberikan jadwal kegiatan terperinci sampai Pemenuhan Pembiayaan dalam Dokumen Penawaran Biayanya sesuai dengan Jadwal Tahap Penyelesaian Proyek (*Milestones*).

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



## **B. Model Keuangan**

Penawaran Harga dilengkapi dengan Model Keuangan dan satuan biaya (*unit cost*) untuk setiap item yang dirinci di dalam *Daftar Kuantitas*. Model keuangan dan *unit cost* harus disampaikan dalam format MS Excel yang disediakan oleh Panitia serta disampaikan secara *hardcopy* maupun *softcopy*, dan menunjukkan:

1. Rencana kapitalisasi awal dan tahunan Perusahaan Pelaksana Proyek;
2. Rencana investasi rinci per satuan pengeluaran dan per tahun;
3. Biaya operasi dan pemeliharaan per tahun
4. Daftar asumsi yang digunakan untuk modal kerja tahunan
5. Daftar asumsi yang digunakan dalam penyiapan model keuangan dan laporan keuangan, termasuk rincian sumber modal yang disertai juga dengan prasyarat pembiayaannya;
6. Laporan pendapatan per tahun pada asumsi tarif yang digunakan  
Tarif Jual/Sewa\*) ruko/kios/los:
  - a. Pedagang Baru
  - b. Pedagang Lama
7. Laporan arus kas dan sumber dan penggunaan modal per tahun;
8. Neraca keuangan Perusahaan Pelaksana Proyek per tahun;
9. Rasio keuangan termasuk DSCR (*debt service coverage ratio*) dan rasio profitabilitas
10. Satuan Biaya (*unit cost*) untuk setiap satuan pengeluaran dalam Daftar Kuantitas
11. Analisa arus keuangan terdiskonto yang menunjukkan IRR Proyek, IRR ekuitas, biaya modal rata-rata tertimbang, termasuk rincian biaya ekuitas dan pinjaman.

## **C. Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah**

Peserta Pemilihan menyampaikan usulan manfaat yang akan diberikan kepada Pemerintah Daerah yang meliputi:

1. Bagi Hasil Penjualan/Sewa\*)ruko/kios/los;
2. Bagi Hasil Pengelolaan Pasar; dan
3. Kontribusi.

---

Keterangan:

[teks]\*): merupakan pilihan; [teks]\*\*): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### **Contoh Format 8. Surat Penawaran Harga**

*[Kop Surat Badan Usaha]*

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

Kepada Yth.:

Panitia Pengadaan [Proyek Kerjasama]

*[alamat]*

di

Perihal : Penawaran Harga untuk proyek kerjasama [...]

Sehubungan dengan undangan pengambilan Dokumen Pemilihan Nomor: \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ setelah kami mempelajari dengan saksama Dokumen Pemilihan, dan Berita Acara Pemberian Penjelasan *[serta adendum Dokumen Pemilihan]*, dengan ini kami mengajukan penawaran harga untuk proyek kerjasama [...].

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

Penawaran ini berlaku sejak batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran sampai dengan tanggal [...].

Sesuai dengan persyaratan, bersama surat penawaran ini kami lampirkan:

1. Rencana Pembiayaan;
2. Model Keuangan; dan
3. Manfaat yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.

Surat Penawaran beserta lampirannya kami sampaikan sebanyak [...] (...) rangkap yang terdiri dari dokumen asli sebanyak [...] (...) rangkap dan salinannya sebanyak [...] (...) rangkap serta ditandai "ASLI" dan "REKAMAN".

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

Direktur Utama/Pimpinan Badan Usaha/Lead  
Konsorsium \_\_\_\_\_

*[pilih yang sesuai dan cantumkan nama]*

.....  
Jabatan

---

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan  
[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### **Contoh Format 9. Surat Penunjukan Pemenang**

*[kop surat Pemerintah Daerah]*

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

Lampiran : \_\_\_\_\_

Kepada Yth.

\_\_\_\_\_

di \_\_\_\_\_

Perihal : Penunjukan Pemenang *[nama proyek kerjasama]*

Berdasarkan Surat Keputusan Penetapan Pemenang yang diterbitkan oleh Penanggung Jawab Proyek Kerjasama nomor [...] tanggal [...] perihal [...], dengan ini kami beritahukan bahwa Saudara telah ditetapkan sebagai pemenang.

Selanjutnya kami menunjuk Saudara sebagai Pemenang *[nama proyek kerjasama]* dan meminta Saudara untuk mendirikan Badan Usaha baru berbentuk Perseroan Terbatas (PT) sebagai *Special Purpose Vehicle (SPV)* serta memberitahukan secara tertulis disertai dokumen terkait sebagai bukti kepada PJKP paling lambat [...] (...) hari kerja sejak diterbitkannya Surat Penunjukan Pemenang ini. Badan Usaha baru akan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama paling lambat [...] (...) hari kerja sejak diterbitkannya Surat Penunjukan Pemenang ini.

Kegagalan Saudara untuk melaksanakan surat penunjukan Pemenang ini akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Dokumen Pemilihan.

Pemerintah Daerah [...]

PJKP

*[tanda tangan]*

*[nama lengkap]*

*[jabatan]*

NIP.[...]

---

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 10. Jaminan Pelaksanaan**

**Jaminan Pelaksanaan [Proyek Kerjasama]**

**[Kop Bank Penerbit Jaminan]**

**GARANSI BANK**

**sebagai**

**JAMINAN PELAKSANAAN**

No. \_\_\_\_\_

Yang bertanda tangan dibawah ini: \_\_\_\_\_ dalam jabatan selaku \_\_\_\_\_ dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama \_\_\_\_\_ [nama bank] berkedudukan di \_\_\_\_\_ [alamat]

untuk selanjutnya disebut : **PENJAMIN**

dengan ini menyatakan akan membayar kepada:

Nama : \_\_\_\_\_ [nama PJKP]

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

selanjutnya disebut: **PENERIMA JAMINAN**

sejumlah uang Rp \_\_\_\_\_ (terbilang \_\_\_\_\_) dalam bentuk garansi bank sebagai JaminanPelaksanaan atas proyek kerjasama \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang No. \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_, apabila:

Nama : \_\_\_\_\_ [nama Mitra Badan Usaha]

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

selanjutnya disebut : **YANG DIJAMIN**

ternyata sampai batas waktu yang ditentukan, namun tidak melebihi tanggal batas waktu berlakunya Garansi Bank ini, lalai/tidak memenuhi kewajibannya kepada Penerima Jaminan berupa :

- a. Yang Dijamin tidak menyelesaikan pekerjaan tersebut pada waktunya dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan dalam Kontrak;
- b. Pemutusan kontrak akibat kesalahan Yang Dijamin.

sebagaimana ditentukan dalam Dokumen Pemilihan yang diikuti oleh Yang Dijamin.

Garansi Bank ini dikeluarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Berlaku selama \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) hari kalender, dari tanggal \_\_\_\_\_ s.d. \_\_\_\_\_
2. Tuntutan pencairan atau klaim dapat diajukan secara tertulis dengan melampirkan Surat Pernyataan Wanprestasi dari Penerima Jaminan

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo Garansi Bank sebagaimana tercantum dalam butir 1.
3. Penjamin akan membayar kepada Penerima Jaminan sejumlah nilai jaminan tersebut di atas dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja tanpa syarat setelah menerima tuntutan pencairan dari Penerima Jaminan berdasar Surat Pernyataan Wanprestasi dari Penerima Jaminan mengenai pengenaan sanksi akibat Yang Dijamin cidera janji/lalai/tidak memenuhi kewajibannya.
  4. Penjamin melepaskan hak-hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda yang diikat sebagai jaminan lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi hutang Yang Dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1831 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  5. Tidak dapat dipindahtangankan atau dijadikan jaminan kepada pihak lain.
  6. Segala hal yang mungkin timbul sebagai akibat dari Garansi Bank ini, masing-masing pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri \_\_\_\_\_.

Dikeluarkan di : \_\_\_\_\_

Pada tanggal : \_\_\_\_\_

-----  
[Bank]

Materai Rp. 6.000,-

\_\_\_\_\_  
[Nama & Jabatan]

Untuk keyakinan, pemegang  
Garansi Bank disarankan untuk  
mengkorfimasi Garansi ini ke  
\_\_\_\_\_ [bank]

---

Keterangan:

[teks]\*: merupakan pilihan; [teks]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**Contoh Format 11. Rancangan Perjanjian Kerjasama**

**a. BGS Peremajaan Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENGELOLAAN, DAN PENYERAHAN  
(BANGUN GUNA SERAH)  
PASAR \_\_\_\_\_**

**ANTARA**

**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**

**DENGAN**

**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan, dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BGS”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”);
2. PT \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_] dengan batas-batas sebagai berikut:

Barat :  
Timur :  
Utara :  
Selatan :

(selanjutnya disebut "**Tanah aquo**") dimana di atas Tanah aquo telah terdapat bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lantai seluas \_\_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_;

2. Bahwa saat ini kondisi bangunan pasar memerlukan proses peremajaan dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam penyediaan dana, merealisasikan peremajaan dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan peremajaan dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan peremajaan pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan peremajaan dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana peremajaan dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) (selanjutnya disebut "**BGS**") dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan peremajaan termasuk pembiayaannya dan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan selanjutnya menyerahkan kembali bangunan pasar berikut pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BGS dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BGS ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BGS ini adalah sebagai berikut:

1. Pihak Pertama bertanggung jawab untuk menyediakan lahan Tempat Penampungan Sementara;
2. Pihak Kedua yang bertanggung jawab dalam proses peremajaan pasar termasuk pembiayaannya;
3. Setelah proses peremajaan pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua berhak melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini;
4. Setelah jangka waktu Pengelolaan berakhir, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali bangunan pasar dan pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



### **PASAL 3**

#### **RUANG LINGKUP PEREMAJAAN**

1. Peremajaan Pasar adalah proses pembangunan kembali bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya dengan terlebih dahulu merubuhkan bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya yang telah ada dan mengakibatkan para pedagang yang sudah menempati bangunan pasar harus dipindahkan sementara ke Tempat Penampungan Sementara.
2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Peremajaan Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:
  - 2.1 Persiapan Teknis Peremajaan; dan
  - 2.2 Pelaksanaan Peremajaan.

### **PASAL 4**

#### **PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BGS ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses peremajaan.
2. Penyerahan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
3. Pihak Pertama bertanggung jawab atas pemenuhan prosedur penghapusan aset sehubungan dengan adanya penyerahan aset bangunan pasar dan fasilitas penunjangnya mengingat peremajaan harus dilakukan dengan terlebih dahulu merubuhkan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya.

### **PASAL 5**

#### **PERSIAPAN TEKNIS PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua melaksanakan kegiatan persiapan teknis peremajaan pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo berikut

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BGS ini.

2. Persiapan teknis peremajaan pasar meliputi kegiatan:
  - 2.1 Membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan pada tahap penawaran;
  - 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan peremajaan pasar;
  - 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan peremajaan pasar yaitu merubuhkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya, melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;
  - 2.4 Melakukan verifikasi dan pemutakhiran data pedagang yang akan menempati bangunan pasar yang baru;
  - 2.5 Membantu Pihak Pertama dalam melaksanakan sosialisasi kepada pihak-pihak terkaitsehubungan dengan persiapan pelaksanaan peremajaan pasar;
  - 2.6 Membangun Tempat Penampungan Sementara bagi para pedagang selama proses peremajaan dilaksanakan;
  - 2.7 Memindahkan sementara pedagang pasar ke Tempat Penampungan Sementara yang telah disediakan;
  - 2.8 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan peremajaan pasar.

## **PASAL 6**

### ***DETAIL ENGINEERING DESIGN***

1. Pihak Kedua bertanggung jawab membuat *Detail Engineering Design* (DED) atas bangunan pasar yang akan diremajakan sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan dalam tahap penawaran dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:  
- \_\_\_\_\_

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:

- \_\_\_\_\_

2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan peremajaan pasar dilakukan.
4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

**PASAL 7**

**PERIZINAN PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum peremajaan pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
  - c. Izin Gangguan (HO);
  - d. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP); dan
  - e. Surat Izin lainnya.
2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 8**  
**PEMBIAYAAN PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam peremajaan pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.
2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

**PASAL 9**  
**PEMINDAHAN SEMENTARA DAN RELOKASI**

1. Pihak Pertama bertanggungjawab melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada para pedagang pasar sebelum pelaksanaan peremajaan pasar termasuk memberitahukan tentang Tempat Penampungan Sementara yang akan ditempati para pedagang selama proses peremajaan pasar berlangsung.
2. Pihak Kedua membantu sosialisasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama.
3. Pihak Pertama harus memastikan dan menjamin ketersediaan lahan Tempat Penampungan Sementara untuk memfasilitasi para pedagang pasar yang harus dipindahkan sementara selama proses peremajaan pasar berlangsung dimana biaya yang diperlukan untuk membangun Tempat Penampungan Sementara menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.
4. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus memastikan bahwa selama proses peremajaan berlangsung, para pedagang pasar dapat tetap melangsungkan usahanya termasuk mengatur penempatan para pedagang di Tempat Penampungan Sementara.
5. Pihak Pertama harus mengatur arus lalu lintas agar masyarakat dapat lebih mudah menjangkau pasar yang sementara beroperasi di Tempat Penampungan Sementara.
6. Dalam hal keberadaan Tempat Penampungan Sementara menimbulkan dampak ketidaknyamanan bagi masyarakat sekitar (kebisingan, limbah pasar, kemacetan lalu lintas) maka Pihak Pertama yang harus

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

bertanggung jawab penuh dalam penyelesaian ekses Tempat Penampungan Sementara dimaksud khususnya jika ada keluhan, protes ataupun tuntutan dari masyarakat sekitar.

7. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama mengatur relokasi pedagang lama ke Pasar yang telah diremajakan.

## **PASAL 10**

### **PELAKSANAAN PEREMAJAAN**

1. Pelaksanaan Peremajaan adalah kegiatan konstruksi dalam rangka peremajaan pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan.
2. Pihak Kedua harus melaksanakan peremajaan pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya yaitu menghasilkan bangunan pasar dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.4 Umur Bangunan Pasar harus dapat mencapai [\_\_](\_\_\_\_) tahun.
3. Dalam proses pelaksanaan peremajaan pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan peremajaan pasar.
4. Pihak Kedua harus menyelesaikan peremajaan pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya [\_\_] (\_\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo beserta bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis peremajaan.
5. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan peremajaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

6. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan peremajaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
7. Dalam proses pelaksanaan peremajaan pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan memenuhi segenap peraturan perundang-undangan termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.
8. Pihak Kedua menjamin bangunan pasar telah memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi oleh Instansi berwenang.

## **PASAL 11**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 2.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama; dan
  - 2.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.
3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 3.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_);
  - 3.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.
5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 12**  
**SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA**  
**PEREMAJAAN**

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan peremajaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 10 Ayat (4) Perjanjian BGS ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:

1. Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
2. Denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
3. Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BGS ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini;
4. Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 11 Perjanjian BGS ini.

**PASAL 13**  
**PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bentuk sebagai berikut:
  - 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
  - 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.
3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijaminkan.
4. Pihak Kedua melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

<b>LANTAI</b> <b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>LUAS</b> <b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil sebagaimana yang dimaksud Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ persmil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.
9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.
10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.

11. Pihak Pertama juga berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

## **PASAL 14**

### **PENGELOLAAN PASAR**

1. Setelah diterimanya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang, Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar dengan jangka waktu selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) tahun terhitung mulai tanggal \_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_].
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evaluasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.
7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan pencapaian kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut selambat-lambatnya [\_\_\_] (\_\_\_) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.
10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

## **PASAL 15**

### **IURAN PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak memungut iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen).
3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:

Bank :

Cabang :

Nomor Rekening :

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

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

4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 16**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun.

## **PASAL 17**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau
  - 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BGS ini atau memiliki

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan pengelolaan pasar secara keseluruhan.

2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_].
3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BGS ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaansebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 11 Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 18**  
**PENYERAHAN ASET**

1. Setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BGS ini berakhir dan tidak terdapat perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 16 Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua harus menyerahkan kembali bangunan pasar dan hak pengelolaannya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan kembali bangunan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama hanya dapat dilakukan jika bangunan pasar telah diperiksa oleh Instansi berwenang dan hasil pemeriksaan menunjukkan kondisi bangunan pasar tersebut masih memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar dimaksud.

**PASAL 19**  
**ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

**PASAL 20**  
**PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BGS ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar Pihak Kedua telah selesai yang ditandai dengan penyerahan bangunan pasar berikut pengelolaannya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini.

4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.1 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan aset bangunan pasar beserta fasilitasnya termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;
  - 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua; dan/atau
  - 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
  - 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
  - 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 21**  
**BIAYA DAN BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BGS ini terjadi sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 butir 2.2.
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada Ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

**PASAL 22**  
**LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua, maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BGS ini.

**PASAL 23**  
**KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BGS ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusakan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase, pemberontakan,

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BGS ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.

2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.
3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3) dan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 24**

### **PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau melalui Pengadilan Negeri\_\_\_\_\_.]*

---

Keterangan:

*[teks]\**: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**PASAL 25**  
**KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

PIHAK KEDUA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau
  - b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BGS ini.

**PASAL 26**  
**DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Salinan Spesifikasi Fasilitas;

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b. Salinan hasil uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - c. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
  3. Pada saat Perjanjian BGS ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama.
  4. Pihak kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek kerjasama yang diminta oleh Pihak Pertama.

## **PASAL 27**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BGS ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.
2. Setiap ketentuan Perjanjian BGS yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BGS ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila dipandang perlu, Para Pihak akan menyetujui kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Perjanjian BGS ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BGS ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BGS ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Demikian Perjanjian BGS ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini sebelum menandatangani Perjanjian BGS ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

---

---

**Saksi-Saksi**

---

---

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**b. BSG Peremajaan Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN  
(BANGUN SERAH GUNA)**

**PASAR \_\_\_\_\_**

**ANTARA**

**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**

**DENGAN**

**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Penyerahan, dan Pengelolaan (*Bangun Serah Guna*) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BSG”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”);
2. PT \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

---

Keterangan:

[teks]”: merupakan pilihan; [teks]”: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_] dengan batas-batas sebagai berikut:

Barat :

Timur :

Utara :

Selatan :

(selanjutnya disebut **“Tanah aquo”**) dimana di atas Tanah aquo telah terdapat bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_ (\_\_\_\_) lantai seluas \_\_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_;

2. Bahwa saat ini kondisi bangunan pasar memerlukan proses peremajaan dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merelisasikan peremajaan dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan peremajaan dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan peremajaan pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merelisasikan peremajaan dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana peremajaan dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Penyerahan dan Pengelolaan (*Bangun Serah Guna*) (selanjutnya disebut **“BSG”**) dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan peremajaan termasuk pembiayaannya kemudian menyerahkan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya yang telah diremajakan tersebut kepada Pihak Pertama dimana selanjutnya Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BSG dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BSG ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BSG ini adalah sebagai berikut:

1. Pihak Pertama bertanggungjawab untuk menyediakan lahan Tempat Penampungan sementara.
2. Pihak Kedua yang bertanggung jawab dalam proses peremajaan pasar termasuk pembiayaannya;
3. Setelah proses peremajaan pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama;
4. Selanjutnya, Pihak Kedua berhak untuk melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### **PASAL 3**

#### **RUANG LINGKUP PEREMAJAAN**

1. Peremajaan Pasar adalah proses pembangunan kembali bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya dengan terlebih dahulu merubuhkan bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya yang telah ada dan mengakibatkan para pedagang yang sudah menempati bangunan pasar harus dipindahkan sementara ke Tempat Penampungan Sementara.
2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Peremajaan Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:
  - 2.1 Persiapan Teknis Peremajaan; dan
  - 2.2 Pelaksanaan Peremajaan.

### **PASAL 4**

#### **PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BSG ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses peremajaan.
2. Penyerahan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
3. Pihak Pertama bertanggung jawab atas pemenuhan prosedur penghapusan aset sehubungan dengan adanya penyerahan aset bangunan pasar dan fasilitas penunjangnya mengingat peremajaan harus dilakukan dengan terlebih dahulu merubuhkan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya.

### **PASAL 5**

#### **PERSIAPAN TEKNIS PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua harus melaksanakan kegiatan persiapan teknis peremajaan pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BSG ini.

2. Persiapan teknis peremajaan meliputi kegiatan:
  - 2.1 Membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan pada tahap penawaran;
  - 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan peremajaan pasar;
  - 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan peremajaan pasar yaitu merubuhkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya, melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;
  - 2.4 Melakukan verifikasi dan pemutakhiran data pedagang yang akan menempati bangunan pasar yang baru;
  - 2.5 Membantu Pemerintah dalam melaksanakan sosialisasi kepada para pedagang terkait dengan persiapan pelaksanaan peremajaan pasar kepada pihak-pihak terkait bersama dengan Pihak Pertama;
  - 2.6 Membangun Tempat Penampungan Sementara bagi para pedagang selama proses peremajaan dilaksanakan;
  - 2.7 Memindahkansenmentara para pedagang pasar ke Tempat Penampungan Sementara yang telah disediakan;
  - 2.8 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan peremajaan pasar.

## **PASAL 6**

### ***DETAIL ENGINEERING DESIGN***

1. Pihak Keduabertanggung jawab membuat *Detail Engineering Design* (DED) atas bangunan pasar yang akan diremajakan sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan dalam tahap penawaran dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) orang pedagang;

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:

- \_\_\_\_\_

1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:

- \_\_\_\_\_

2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan peremajaan pasar dilakukan.
4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 7**

### **PERIZINAN PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum peremajaan pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
  - c. Izin Gangguan (HO);
  - d. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
  - e. Surat Izin lainnya.
2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 8**  
**PEMBIAYAAN PEREMAJAAN**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam peremajaan pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.
2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

**PASAL 9**  
**PEMINDAHAN SEMENTARA DAN RELOKASI**

1. Pihak Pertama bertanggungjawab melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada para pedagang pasar sebelum pelaksanaan peremajaan pasar termasuk memberitahukan tentang Tempat Penampungan Sementara yang akan ditempati para pedagang selama proses peremajaan pasar berlangsung.
2. Pihak Kedua membantu sosialisasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama.
3. Pihak Pertama harus memastikan dan menjamin ketersediaan lahan Tempat Penampungan Sementara untuk memfasilitasi para pedagang pasar yang harus dipindahkan sementara selama proses peremajaan pasar berlangsung dimana biaya yang diperlukan untuk membangun Tempat Penampungan Sementara menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.
4. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus memastikan bahwa selama proses peremajaan berlangsung, para pedagang pasar dapat tetap melangsungkan usahanya termasuk mengatur penempatan para pedagang di Tempat Penampungan Sementara.
5. Pihak Pertama harus mengatur arus lalu lintas agar masyarakat dapat lebih mudah menjangkau pasar yang sementara beroperasi di Tempat Penampungan Sementara.
6. Dalam hal keberadaan Tempat Penampungan Sementara menimbulkan dampak ketidaknyamanan bagi masyarakat sekitar (kebisingan, limbah pasar, kemacetan lalu lintas) maka Pihak Pertama yang harus

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

bertanggung jawab penuh dalam penyelesaian ekses Tempat Penampungan Sementara dimaksud khususnya jika ada keluhan, protes ataupun tuntutan dari masyarakat sekitar.

7. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama mengatur relokasi pedagang lama ke pasar yang telah diremajakan.

## **PASAL 10**

### **PELAKSANAAN PEREMAJAAN**

1. Pelaksanaan Peremajaan adalah kegiatan konstruksi dalam rangka peremajaan pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan
2. Pihak Kedua harus melaksanakan peremajaan pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya yaitu menghasilkan bangunan pasar dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.4 Umur Bangunan Pasar harus dapat mencapai \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun.
3. Dalam proses pelaksanaan peremajaan pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan peremajaan pasar.
4. Pihak Kedua harus menyelesaikan peremajaan pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo beserta bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis peremajaan.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan peremajaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan peremajaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
7. Dalam proses pelaksanaan peremajaan pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan, memenuhi segenap peraturan perundang-undangan termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.

## **PASAL 11**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 2.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama; dan
  - 2.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.
3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 3.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
  - 3.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.
5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 12**  
**SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA**  
**PEREMAJAAN**

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan peremajaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 10 Ayat (4) Perjanjian BSG ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:

1. Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
2. Denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
3. Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BSG ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini;
4. Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 11 Perjanjian BSG ini.

**PASAL 13**  
**PENYERAHAN ASET**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari setelah peremajaan pasar selesai dilaksanakan, maka Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya hanya dapat dilakukan setelah pemeriksaan oleh Instansi yang berwenang mengenai kesesuaian fisik bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dengan DED telah dilaksanakan serta kualitas bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dan hasil pemeriksaan menyatakan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya memenuhi persyaratan untuk mendapatkan Sertifikat Laik Bangunan.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Dalam hal hasil pemeriksaan bangunan pasar menunjukkan adanya perbedaan yang mendasar maka Pihak Pertama berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menentukan apakah Pihak Kedua harus membangun kembali atau memperbaiki bagian bangunan pasar yang berbeda tersebut. Jika Pihak Pertama memutuskan bahwa Pihak Kedua harus melakukan pembangunan kembali atau perbaikan bangunan pasar maka segala biaya yang timbul akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.
4. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya akan dilakukan berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
5. Para Pihak sepakat bahwa Berita Acara Serah Terima akan menjadi acuan dimulainya waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua yaitu dihitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

#### **PASAL 14**

#### **PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bentuk sebagai berikut:
  - 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
  - 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.
3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijaminkan.
4. Pihak Kedua melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

<b>LANTAI</b>	<b>LUAS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>
<b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>RUKO/KIOS/LOS</b>		

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ persmil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.
9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.
10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.
11. Pihak Pertama juga berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 15**  
**PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar untuk jangka waktu selama \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) terhitung mulai tanggal \_\_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_]
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evakuasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.
7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut selambat-lambatnya \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

**PASAL 16**  
**IURAN PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak memungut iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_ persen).
3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:  
Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_ (\_\_\_\_ persmil) sampai maksimal sebesar \_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 17**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BSG ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun.

## **PASAL 18**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau
  - 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BSG ini atau memiliki kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan operasional pasar secara keseluruhan.
2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_].

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama maka Pihak Pertama menerbitkan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua maka Pihak Pertama menerbitkan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BSG ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 11 Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 19**

### **ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 20**  
**PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BSG ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) telah berakhir.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini.
4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan aset bangunan pasar beserta fasilitasnya termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa Tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;
  - 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua; dan/atau

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
- 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
- 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut

## **PASAL 21**

### **BIAYA DAN BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BSG ini terjadi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 butir 2.2
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

## **PASAL 22**

### **LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua, maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BSG ini.

### **PASAL 23**

#### **KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BSG ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusuhan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase, pemberontakan, kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BSG ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.
2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.
3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3), Pasal 13 dan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BSG ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

---

Keterangan:

[*teks*]\*: merupakan pilihan; [*teks*]\*\*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 24**  
**PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau melalui Pengadilan Negeri \_\_\_\_\_.]*

**PASAL 25**  
**KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

PIHAK KEDUA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau

---

Keterangan:

*[teks]*\*: merupakan pilihan; *[teks]\*\**: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 26**

### **DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Salinan spesifikasi fasilitas;
  - b. Salinan hasil Uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - c. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
3. Pada saat perjanjian BSG ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama
4. Pihak Kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek yang diminta oleh Pihak Pertama

## **PASAL 27**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BSG ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.
2. Setiap ketentuan Perjanjian BSG yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BSG

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila dipandang perlu, Para Pihak akan menyepakati kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

3. Perjanjian BSG ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BSG ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BSG ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

Demikian Perjanjian BSG ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini sebelum menandatangani Perjanjian BSG ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Saksi-Saksi**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**c. BGS Revitalisasi Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENGELOLAAN, DAN PENYERAHAN  
(BANGUN GUNA SERAH)  
PASAR \_\_\_\_\_**

**ANTARA**

**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**

**DENGAN**

**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan, dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BGS”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Pihak Pertama”**);
2. PT \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [*Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_*] dengan batas-batas sebagai berikut:

Barat :

Timur :

Utara :

Selatan :

(selanjutnya disebut **“Tanah aquo”**) dimana di atas Tanah aquo telah terdapat bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lantai seluas \_\_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_;

2. Bahwa saat ini kondisi bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya memerlukan proses perbaikan di beberapa bagian (revitalisasi) dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan revitalisasi dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan peremajaan dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan revitalisasi pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan revitalisasi dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana revitalisasi dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) (selanjutnya disebut **“BGS”**) dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan revitalisasi termasuk pembiayaannya dan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan selanjutnya menyerahkan kembali bangunan pasar berikut pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*’]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BGS dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BGS ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BGS ini adalah sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua bertanggung jawab dalam proses revitalisasi pasar termasuk pembiayaannya;
- b. Setelah proses revitalisasi pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua berhak melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini;
- c. Setelah jangka waktu Pengelolaan berakhir, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali bangunan pasar dan pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

### **PASAL 3**

#### **RUANG LINGKUP REVITALISASI**

1. Revitalisasi Pasar adalah proses perbaikan atau renovasi terhadap satu atau beberapa bagian bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya tanpa perlu merubuhkan bangunan pasar yang telah ada dan tidak mengakibatkan para pedagang pasar yang sudah menempati bangunan pasar harus direlokasi atau dipindahkan sementara.
2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Revitalisasi Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:
  - 2.1 Persiapan Teknis Revitalisasi; dan
  - 2.2 Pelaksanaan Revitalisasi.

### **PASAL 4**

#### **PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BGS ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses revitalisasi.
2. Penyerahan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.

### **PASAL 5**

#### **PERSIAPAN TEKNIS REVITALISASI**

1. Pihak Kedua melaksanakan kegiatan persiapan teknis revitalisasi pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BGS ini.
2. Persiapan teknis revitalisasi pasar meliputi kegiatan:
  - 2.1 Membuat *Detail Engineering Design* (DED) yang telah disetujui Pihak Pertama;
  - 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan revitalisasi pasar;

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>n</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan revitalisasi pasar yaitu menentukan bagian dari bangunan pasar yang harus direvitalisasi;
- 2.4 Membantu Pihak Pertama dalam melaksanakan sosialisasi kepada para pedagang terkait/pihak-pihak terkait sehubungan dengan persiapan pelaksanaan revitalisasi pasar untuk memastikan keberlangsungan usaha dan kenyamanan para pedagang selama pelaksanaan revitalisasi pasar;
- 2.5 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar.

## **PASAL 6**

### ***DETAIL ENGINEERING DESIGN***

1. Pihak Kedua bertanggung jawab membuat *Detail Engineering Design* (DED) yang telah disetujui oleh Pihak Pertama atas bagian bangunan pasar yang akan direvitalisasi.
2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar dilakukan.
4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 7**

### **PERIZINAN REVITALISASI**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum revitalisasi pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
  - c. Izin Gangguan (HO);
  - d. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP); dan
  - e. Surat Izin lainnya.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

## **PASAL 8**

### **PEMBIAYAAN REVITALISASI**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam revitalisasi pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.
2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

## **PASAL 9**

### **PELAKSANAAN REVITALISASI**

1. Pelaksanaan Revitalisasi adalah kegiatan konstruksi dalam rangka revitalisasi pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan.
2. Pihak Kedua harus melaksanakan revitalisasi pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya.
3. Dalam proses pelaksanaan revitalisasi pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bagian bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan revitalisasi pasar.
4. Pihak Kedua harus menyelesaikan revitalisasi pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi Berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya [\_\_\_] (\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo beserta bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis revitalisasi.

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Kedua harus memastikan agar proses pelaksanaan revitalisasi pasar tidak akan mengganggu atau mempengaruhi bagian bangunan pasar yang tidak direvitalisasi baik dari segi struktur, kekuatan dan kesesuaian desain.
6. Pihak Kedua harus memastikan kenyamanan para pedagang pasar agar tetap dapat melangsungkan usahanya selama proses revitalisasi dilaksanakan tanpa mendapatkan gangguan atau hambatan.
7. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan revitalisasi pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
8. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan revitalisasi pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
9. Dalam proses pelaksanaan revitalisasi pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan, memenuhi segenap peraturan perundang-undangan termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.
10. Pihak Kedua menjamin bangunan pasar telah memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi oleh Instansi berwenang.

## **PASAL 10**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 2.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama;
  - 2.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>n</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 3.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_);
  - 3.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.
5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

## **PASAL 11**

### **SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA REVITALISASI**

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan revitalisasi pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 9 Ayat (4) Perjanjian BGS ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:

1. Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
2. Denda keterlambatan sebesar \_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
3. Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BGS ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini;
4. Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 12**

### **PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bagian bangunan pasar yang telah direvitalisasi jika terdapat ruko/kios/los yang kosong dalam bentuk sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
- 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.
3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijaminkan.
4. Pihak Kedua melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

<b>LANTAI</b>	<b>LUAS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>
<b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>RUKO/KIOS/LOS</b>		

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_.
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.

Keterangan:

[teks]:merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.
10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.
11. Pihak Pertama juga berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

### **PASAL 13**

#### **PENGELOLAAN PASAR**

1. Setelah diterimanya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang, Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar dengan jangka waktu selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun terhitung mulai tanggal \_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_].
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evaluasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.
7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan pencapaian kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut selambat-lambatnya [\_\_\_] (\_\_\_) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.
10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

#### **PASAL 14**

#### **IURAN PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak memungut iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen).

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:  
Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_) permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_) persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 15**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak [\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun].

## **PASAL 16**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Perjanjian BGS ini atau memiliki kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan pengelolaan pasar secara keseluruhan.
2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_].
3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BGS ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 17**  
**PENYERAHAN ASET**

1. Setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini berakhir dan tidak terdapat perpanjangan jangka waktu pengelolan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua harus menyerahkan kembali bangunan pasar dan hak pengelolaannya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan kembali bangunan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama hanya dapat dilakukan jika bangunan pasar telah diperiksa oleh Instansi berwenang dan hasil pemeriksaan menunjukkan kondisi bangunan pasar tersebut masih memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar dimaksud.

**PASAL 18**  
**ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

**PASAL 19**  
**PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BGS ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar Pihak Kedua telah selesai yang ditandai dengan penyerahan bangunan pasar berikut pengelolaannya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.1 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan kembali aset bangunan pasar beserta fasilitasnya termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;
  - 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua; dan/atau
  - 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
  - 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
  - 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut

## **PASAL 20**

### **BIAYA DAN BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BGS ini terjadi sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 butir 2.2.
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada Ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

---

Keterangan:

[teks<sup>\*)</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>\*)</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



## **PASAL 21**

### **LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 22**

### **KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BGS ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusakan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase, pemberontakan, kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BGS ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.
2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7(tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.

---

Keterangan:

[*teks*]:merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3) dan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

### **PASAL 23**

#### **PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau melalui Pengadilan Negeri \_\_\_\_\_.]*

### **PASAL 24**

#### **KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

PIHAK KEDUA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

---

Keterangan:

*[teks]*: merupakan pilihan; *[teks]*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau
  - b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 25**

### **DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Salinan Spesifikasi Fasilitas;
  - b. Salinan hasil uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - c. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
3. Pada saat Perjanjian BGS ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama.
4. Pihak kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek kerjasama yang diminta oleh Pihak Pertama.

## **PASAL 26**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BGS ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Setiap ketentuan Perjanjian BGS yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BGS ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila dipandang perlu, Para Pihak akan menyetujui kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Perjanjian BGS ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BGS ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BGS ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

Demikian Perjanjian BGS ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini sebelum menandatangani Perjanjian BGS ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Saksi-Saksi**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Keterangan:

[*teks*]<sup>o</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**d. BSG Revitalisasi Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN  
(BANGUN SERAH GUNA)**

**PASAR \_\_\_\_\_**  
**ANTARA**  
**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**  
**DENGAN**  
**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Penyerahan, dan Pengelolaan (*Bangun Serah Guna*) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BSG”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”);
2. PT. \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_] dengan batas-batas sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Barat :  
Timur :  
Utara :  
Selatan :

(selanjutnya disebut **“Tanah aquo”**) dimana di atas Tanah aquo telah terdapat bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_ (\_\_\_\_) lantai seluas \_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_;

2. Bahwa saat ini kondisi bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya memerlukan proses perbaikan di beberapa bagian (revitalisasi) dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana dan kemampuan pengelolaan untuk merealisasikan revitalisasi dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan revitalisasi dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan revitalisasi pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan revitalisasi dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana revitalisasi dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Penyerahan dan Pengelolaan (Bangun Serah Guna) (selanjutnya disebut **“BSG”**) dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan revitalisasi termasuk pembiayaannya kemudian menyerahkan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya yang telah direvitalisasi tersebut kepada Pihak Pertama dimana selanjutnya Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BSG dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks]”: merupakan pilihan; [teks]”: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 1**  
**DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BSG ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

**PASAL 2**  
**LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BSG ini adalah sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua yang bertanggung jawab dalam proses revitalisasi pasar termasuk pembiayaannya;
- b. Setelah proses revitalisasi pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar yang telah direvitalisasi kepada Pihak Pertama;
- c. Selanjutnya, Pihak Kedua berhak untuk melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini.

**PASAL 3**  
**RUANG LINGKUP REVITALISASI**

1. Revitalisasi Pasar adalah proses perbaikan atau renovasi terhadap satu atau beberapa bagian bangunan pasar maupun fasilitas penunjangnya

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

tanpa perlu merubuhkan bangunan pasar yang telah ada dan tidak mengakibatkan para pedagang pasar yang sudah menempati bangunan pasar harus direlokasi atau dipindahkan sementara.

2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Revitalisasi Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:

2.3 Persiapan Teknis Revitalisasi; dan

2.4 Pelaksanaan Revitalisasi.

#### **PASAL 4**

##### **PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BSG ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses revitalisasi.
2. Penyerahan Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.

#### **PASAL 5**

##### **PERSIAPAN TEKNIS REVITALISASI**

3. Pihak Kedua melaksanakan kegiatan persiapan teknis revitalisasi pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo berikut bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BGS ini.
4. Persiapan teknis revitalisasi pasar meliputi kegiatan:
  - 2.1 Membuat *Detail Engineering Desain* (DED) yang telah disetujui Pihak Pertama;
  - 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan revitalisasi pasar;
  - 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan revitalisasi pasar yaitu menentukan bagian dari bangunan pasar yang harus direvitalisasi;
  - 2.4 Membantu Pihak Pertama dalam melaksanakan sosialisasi kepada para pedagang terkait/pihak-pihak terkait sehubungan dengan

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



persiapan pelaksanaan revitalisasi pasar untuk memastikan keberlangsungan usaha dan kenyamanan para pedagang selama pelaksanaan revitalisasi pasar;

2.5 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar.

## **PASAL 6**

### **DETAIL ENGINEERING DESAIN**

1. Pihak Kedua bertanggung jawab membuat *Detail Engineering Desain* (DED) yang telah disetujui oleh Pihak Pertama atas bagian bangunan pasar yang akan direvitalisasi.
2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan revitalisasi pasar dilakukan.
4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 7**

### **PERIZINAN REVITALISASI**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum revitalisasi pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;
2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>n</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

## **PASAL 8**

### **PEMBIAYAAN REVITALISASI**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam revitalisasi pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.
2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

## **PASAL 9**

### **PELAKSANAAN REVITALISASI**

1. Pelaksanaan Revitalisasi adalah kegiatan konstruksi dalam rangka revitalisasi pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan.
2. Pihak Kedua harus melaksanakan revitalisasi pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya.
3. Dalam proses pelaksanaan revitalisasi pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bagian bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan revitalisasi pasar.
4. Pihak Kedua harus menyelesaikan revitalisasi pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi Berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya [\_\_\_] (\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo beserta bangunan pasar di atasnya dan fasilitas penunjang dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis revitalisasi.
5. Pihak Kedua harus memastikan agar proses pelaksanaan revitalisasi pasar tidak akan mengganggu atau mempengaruhi bagian bangunan pasar yang tidak direvitalisasi baik dari segi struktur, kekuatan dan kesesuaian desain.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

6. Pihak Kedua harus memastikan kenyamanan para pedagang pasar agar tetap dapat melangsungkan usahanya selama proses revitalisasi dilaksanakan tanpa mendapatkan gangguan atau hambatan.
7. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan revitalisasi pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
8. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan revitalisasi pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
9. Dalam proses pelaksanaan revitalisasi pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan, memenuhi segenap peraturan perundang-undangan termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.
10. Pihak Kedua menjamin bangunan pasar telah memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi oleh Instansi berwenang.

## **PASAL 10**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 2.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama; dan
  - 2.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.
3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 3.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_);
  - 3.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.

---

Keterangan:

[teks]": merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

## **PASAL 11**

### **SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA**

#### **REVITALISASI**

1. Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan revitalisasi pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 9 Ayat (4) Perjanjian BSG ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:
  - 1.1 Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
  - 1.2 Denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
  - 1.3 Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BSG ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini.
  - 1.4 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaansebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 12**

### **PENYERAHAN ASET**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari setelah revitalisasi pasar selesai dilaksanakan, maka Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya hanya dapat dilakukan setelah pemeriksaan oleh Instansi yang berwenang mengenai kesesuaian fisik bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dengan

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

DED telah dilaksanakan serta kualitas bagian bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dan hasil pemeriksaan menyatakan bagian bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya memenuhi persyaratan untuk mendapatkan Sertifikat Laik Bangunan.

3. Dalam hal hasil pemeriksaan bagian bangunan pasar menunjukkan adanya perbedaan yang mendasar maka Pihak Pertama berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menentukan apakah Pihak Kedua harus membangun kembali atau memperbaiki bagian bangunan pasar yang berbeda tersebut. Jika Pihak Pertama memutuskan bahwa Pihak Kedua harus melakukan pembangunan kembali atau perbaikan bangunan pasar maka segala biaya yang timbul akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dimana kondisi ini juga mengakibatkan jangka waktu hak pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua harus dikompensasikan (berkurang) dengan adanya tambahan waktu pembangunan kembali atau perbaikan bangunan pasar tersebut.
4. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya akan dilakukan berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
5. Para Pihak sepakat bahwa Berita Acara Serah Terima akan menjadi acuan dimulainya waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua yaitu terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

### **PASAL 13**

#### **PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bagian bangunan pasar yang telah direvitalisasi jika terdapat ruko/kios/los yang kosong dalam bentuk sebagai berikut:
  - 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
  - 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.
3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijamin.
4. Pihak Kedua melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

<b>LANTAI RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>LUAS RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil milik sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.
9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.
10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.

11. Pihak Pertama juga berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

## **PASAL 14**

### **PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar untuk jangka waktu selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_) terhitung mulai tanggal \_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_]
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evakuasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.
7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.
10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

## **PASAL 15**

### **IURAN PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak memungut iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen).
3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :

Keterangan:

[*teks*]:merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 16**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BSG ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak [\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_ (\_\_\_\_) tahun].

## **PASAL 17**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau
  - 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BSG ini atau memiliki kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan operasional pasar secara keseluruhan.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_].
3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BGS ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>m</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 18**  
**ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

**PASAL 19**  
**PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BSG ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) telah berakhir.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini.
4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.1 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan kembali aset bangunan pasar beserta fasilitasnya kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>n</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua ; dan/atau
  - 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
    - 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
    - 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut.

## **PASAL 20**

### **BIAYA DAN BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BGS ini terjadi sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 butir 2.2.
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada Ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

## **PASAL 21**

### **LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 22**

### **KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BSG ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusakan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase, pemberontakan, kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BSG ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.
2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.
3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3), Pasal 13 dan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BSG ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 23**  
**PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau melalui Pengadilan Negeri\_\_\_\_\_]*.

**PASAL 24**  
**KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :  
Alamat :  
Telepon :  
Fax :

PIHAK KEDUA :  
Alamat :  
Telepon :  
Fax :

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau
  - b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.

---

Keterangan:

*[teks]*: merupakan pilihan; *[teks]*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 25**

### **DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - d. Salinan Spesifikasi Fasilitas;
  - e. Salinan hasil uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - f. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
3. Pada saat Perjanjian BGS ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama.
4. Pihak kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek kerjasama yang diminta oleh Pihak Pertama.

## **PASAL 26**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BSG ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.
2. Setiap ketentuan Perjanjian BSG yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BSG ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

dipandang perlu, Para Pihak akan menyepakati kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

3. Perjanjian BSG ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BSG ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BSG ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

Demikian Perjanjian BSG ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini sebelum menandatangani Perjanjian BSG ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Saksi-Saksi**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>n</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>m</sup>: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**e. BGS Pembangunan Baru Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENGELOLAAN, DAN PENYERAHAN  
(BANGUN GUNA SERAH)**

**PASAR \_\_\_\_\_**

**ANTARA**

**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**

**DENGAN**

**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan, dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BGS”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”);
2. PT. \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_ ] dengan batas-batas sebagai berikut:

Barat :

Timur :

Utara :

Selatan :

(selanjutnya disebut "**Tanah aquo**");

2. Bahwa Pihak Pertama bermaksud memanfaatkan Tanah aquo dengan membangun pasar beserta fasilitas penunjangnya di atas Tanah aquo yaitu bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) lantai seluas \_\_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_ dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan pembangunan dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan pembangunan dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan pembangunan pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan pembangunan dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana pembangunan dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan (Bangun Guna Serah) (selanjutnya disebut "**BGS**") dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan pembangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya termasuk pembiayaannya dan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan selanjutnya menyerahkan kembali bangunan pasar berikut pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks]:merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BGS dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BGS ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BGS ini adalah sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua yang bertanggung jawab dalam proses pembangunan pasar termasuk pembiayaannya;
- b. Setelah proses pembangunan pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua berhak melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini;
- c. Setelah jangka waktu Pengelolaan berakhir, Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar dan pengelolaannya kepada Pihak Pertama.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 3**  
**RUANG LINGKUP PEMBANGUNAN**

1. Pembangunan Pasar adalah proses pembangunan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya di atas Tanah aquo.
2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Pembangunan Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:
  - 2.3 Persiapan Teknis Pembangunan; dan
  - 2.4 Pelaksanaan Pembangunan.

**PASAL 4**  
**PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BGS ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses pembangunan pasar.
2. Penyerahan Tanah aquo akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
3. Pihak Pertama menjamin Tanah aquo bebas dari sengketa, sitaan dan tidak sedang dijaminakan sehingga dalam pelaksanaan pembangunan pasar oleh Pihak Kedua nantinya, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak manapun. Jika dalam proses pelaksanaan Perjanjian BGS ini, terdapat gugatan atau tuntutan dari pihak lain terkait dengan status Tanah aquo, maka Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari penyelesaian gugatan atau tuntutan dimaksud. Jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan gugatan atau tuntutan dimaksud akan diperhitungkan dalam bentuk penambahan jangka waktu bagi Pihak Kedua dalam melaksanakan Perjanjian BGS ini.

**PASAL 5**  
**PERSIAPAN TEKNIS PEMBANGUNAN**

1. Pihak Kedua melaksanakan kegiatan persiapan teknispembangunan pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BGS ini.
2. Persiapan teknis pembangunan pasar meliputi kegiatan:

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]:merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 2.1 Membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/ *Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan pada tahap penawaran;
- 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan pasar;
- 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan pembangunan pasar yaitu melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;
- 2.4 Bersama-sama dengan Pihak Pertama mencari calon pedagang yang akan menempati bangunan pasar;
- 2.5 Membantu Pihak Pertama dalam melaksanakan sosialisasi kepada pihak-pihak terkait sehubungan dengan persiapan pelaksanaan pembangunan pasar;
- 2.6 Bersama-sama dengan Pihak Pertama melakukan sosialisasi kepada para calon pedagang terkait dengan rencana pembangunan pasar dan tahapan realisasinya;
- 2.7 Melakukan verifikasi data calon pedagang yang berpotensi akan menempati bangunan pasar;
- 2.8 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.

## **PASAL 6**

### ***DETAIL ENGINEERING DESIGN***

1. Pihak Kedua bertanggung jawab membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/ *Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan dalam tahap penawaran dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan pembangunan pasar dilakukan.
4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 7**

### **PERIZINAN PEMBANGUNAN**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum pembangunan pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
  - c. Izin Gangguan (HO);
  - d. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
  - e. Surat Izin lainnya.
2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

## **PASAL 8**

### **PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam pembangunan pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

## **PASAL 9**

### **PELAKSANAAN PEMBANGUNAN**

1. Pelaksanaan Pembangunan adalah kegiatan konstruksi dalam rangka pembangunan pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan.
2. Pihak Pertama bertanggungjawab melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada pihak-pihak terkait sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.
3. Pihak Kedua membantu sosialisasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama.
4. Pihak Kedua harus melaksanakan pembangunan pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya yaitu menghasilkan bangunan pasar dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.4 Umur Bangunan Pasar harus dapat mencapai [\_\_] (\_\_\_\_) tahun.
5. Dalam proses pelaksanaan pembangunan pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan pembangunan pasar.
6. Pihak Kedua harus menyelesaikan pembangunan pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya [\_\_] (\_\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis pembangunan.

7. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan pembangunan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
8. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan pembangunan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
9. Dalam proses pelaksanaan pembangunan pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan, memenuhi segenap peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.
10. Pihak Kedua menjamin bangunan pasar telah memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi oleh Instansi berwenang.

## **PASAL 10**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 2.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama; dan
  - 2.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.
3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 3.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_);
  - 3.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.

---

Keterangan:

[teks<sup>1</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>2</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

## **PASAL 11**

### **SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA PEMBANGUNAN**

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pembangunan pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 9 Ayat (6) Perjanjian BGS ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:

1. Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
2. Denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
3. Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BGS ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini;
4. Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 12**

### **PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bentuk sebagai berikut:
  - 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
  - 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijaminkan.
4. Pihak Kedua harus melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

<b>LANTAI</b> <b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>LUAS</b> <b>RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.
9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.
11. Pihak Pertama juga berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

### **PASAL 13**

#### **PENGELOLAAN PASAR**

1. Setelah diterimanya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang, Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar dengan jangka waktu selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun terhitung mulai tanggal \_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_].
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evaluasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

teks : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan pencapaian kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut selambat-lambatnya [ ] ( ) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.
10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

#### **PASAL 14**

#### **IURAN PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak menarik iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_% (\_\_\_\_\_ persen).
3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :

4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 15**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BGS ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun.

## **PASAL 16**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Perjanjian BGS ini atau memiliki kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan pengelolaan pasar secara keseluruhan.
2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_].
3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua, maka Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BGS ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 17**

### **PENYERAHAN ASET**

1. Setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Perjanjian BGS ini berakhir dan tidak terdapat perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 15 Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua harus menyerahkan kembali bangunan pasar dan hak pengelolannya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan kembali bangunan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama hanya dapat dilakukan jika bangunan pasar telah diperiksa oleh Instansi berwenang dan hasil pemeriksaan menunjukkan kondisi bangunan pasar tersebut masih memenuhi persyaratan yang dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi yang dikeluarkan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang memiliki kewenangan mengeluarkan sertifikat tersebut atas bangunan pasar dimaksud.

## **PASAL 18**

### **ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

## **PASAL 19**

### **PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BGS ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar Pihak Kedua telah selesai yang ditandai dengan penyerahan bangunan pasar berikut pengelolannya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

---

Keterangan:

[teks<sup>\*)</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>\*)</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini.
4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.1 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama hal-hal sebagai berikut:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan aset bangunan pasar beserta fasilitasnya termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;
  - 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua; dan/atau
  - 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BGS karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
  - 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
  - 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**PASAL 20**  
**BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BGS ini terjadi sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 butir 2.2.
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada Ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

**PASAL 21**  
**LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua, maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BGS ini.

**PASAL 22**  
**KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BGS ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusakan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase,

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

pemberontakan, kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BGS ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BGS ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.

2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.
3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3) dan Pasal 15 Ayat (1) Perjanjian BGS ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

## **PASAL 23**

### **PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BGS ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau melalui Pengadilan Negeri\_\_\_\_\_.]*

---

Keterangan:

*[teks]'*: merupakan pilihan; *[teks]''*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 24**  
**KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

PIHAK KEDUA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau
  - b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BGS ini.

**PASAL 25**  
**DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Salinan Spesifikasi Fasilitas;

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- b. Salinan hasil uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - c. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan proyek.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
  3. Pada saat Perjanjian BGS ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama.
  4. Pihak kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek kerjasama yang diminta oleh Pihak Pertama.

## **PASAL 26**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BGS ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.
2. Setiap ketentuan Perjanjian BGS yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BGS ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila dipandang perlu, Para Pihak akan menyepakati kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
3. Perjanjian BGS ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BGS ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BGS ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Demikian Perjanjian BGS ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BGS ini sebelum menandatangani Perjanjian BGS ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Saksi-Saksi**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**f. BSG Pembangunan Pasar Tradisional**

**PERJANJIAN PEMBANGUNAN, PENYERAHAN, DAN PENGELOLAAN  
(BANGUN SERAH GUNA)  
PASAR \_\_\_\_\_**

**ANTARA**

**PEMERINTAH DAERAH \_\_\_\_\_**

**DENGAN**

**PT \_\_\_\_\_**

Pada hari ini \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_) telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pembangunan, Penyerahan dan Pengelolaan (*Bangun Serah Guna*) Pasar yang berlokasi di \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “Perjanjian BSG”) oleh dan antara:

1. Pemerintah Daerah \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili oleh Gubernur/Walikota/Bupati \_\_\_\_\_ dalam jabatannya berdasarkan (Surat Keputusan Pengangkatan) \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”);
2. PT. \_\_\_\_\_, suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Nomor \_\_\_\_\_ Tanggal \_\_\_\_\_ yang dibuat dihadapan \_\_\_\_\_, Notaris di \_\_\_\_\_, berkedudukan hukum di \_\_\_\_\_, dalam hal ini diwakili \_\_\_\_\_ dalam jabatannya sebagai \_\_\_\_\_ (selanjutnya disebut “**Pihak Kedua**”);

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak dan masing-masing disebut sebagai Pihak.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*’]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Para Pihak dengan ini terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pihak Pertama adalah pihak yang mempunyai sebidang tanah seluas \_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_ meter persegi) yang terletak di \_\_\_\_\_ berdasarkan [Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor \_\_\_\_\_ berdasarkan Surat Ukur \_\_\_\_\_ ] dengan batas-batas sebagai berikut:

Barat :

Timur :

Utara :

Selatan :

(selanjutnya disebut "**Tanah aquo**");

2. Bahwa Pihak Pertama bermaksud memanfaatkan Tanah aquo dengan membangun pasar beserta fasilitas penunjangnya di atas Tanah aquo yaitu bangunan pasar yang terdiri dari \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) lantai seluas \_\_\_\_\_ dengan jumlah ruko/kios/los sebanyak \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) unit dan total pedagang \_\_\_\_\_ dimana Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana dan kemampuan pengelolaan untuk merealisasikan pembangunan dan mengelola pasar tersebut;
3. Pihak Kedua adalah pihak yang mempunyai kemampuan permodalan, melaksanakan pembangunan dan pengelolaan pasar yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama guna merealisasikan maksud dari Pihak Pertama;
4. Bahwa dalam rangka merealisasikan pembangunan pasar berikut pengelolaannya tersebut, maka Pihak Pertama membutuhkan Pihak Kedua dalam hal penyediaan dana, merealisasikan pembangunan dan mengelola pasar dimana Pihak Kedua telah menyatakan bersedia untuk menjadi penyedia dana, pelaksana pembangunan dan pengelola Pasar tersebut;
5. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kerjasama ini akan dituangkan dalam kerangka hubungan Pembangunan, Penyerahan dan Pengelolaan (Bangun Serah Guna) (selanjutnya disebut "**BSG**") dimana Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan pembangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya termasuk pembiayaannya dimana setelah pembangunan pasar selesai dilaksanakan, maka bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

selanjutnya Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan Pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian BSG dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1**

### **DASAR PELAKSANAAN KERJASAMA**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa dasar pelaksanaan kerjasama BSG ini adalah sebagai berikut:
  - a. \_\_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_;

*(masuk-kan segenap dokumen pengadaan dari tahap awal sampai dengan Pihak Kedua dinyatakan sebagai pemenang)*
2. Bahwa segenap dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas merupakan Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Dalam hal terdapat perbedaan isi atau materi antara dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka dokumen yang akan dijadikan dasar adalah dokumen yang paling mutakhir.

## **PASAL 2**

### **LINGKUP KERJASAMA**

Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa lingkup kerjasama dalam Perjanjian BSG ini adalah sebagai berikut:

- a. Pihak Kedua yang bertanggung jawab dalam proses pembangunan pasar beserta fasilitas penunjang termasuk pembiayaannya;
- b. Setelah proses pembangunan pasar selesai dilaksanakan, Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama;
- c. Selanjutnya, Pihak Kedua berhak untuk melakukan Pengelolaan Pasar dalam hal ini bertanggung jawab atas manajemen dan administrasi pasar sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini.

---

Keterangan:

[*teks*]:merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**PASAL 3**  
**RUANG LINGKUP PEMBANGUNAN**

1. Pembangunan Pasar adalah proses pembangunan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya di atas Tanah aquo.
2. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa ruang lingkup Pembangunan Pasar mencakup 2 (dua) bentuk kegiatan yaitu sebagai berikut:
  - 2.1 Persiapan Teknis Pembangunan; dan
  - 2.2 Pelaksanaan Pembangunan.

**PASAL 4**  
**PENYERAHAN ASET TANAH AQUO**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) [hari/minggu] setelah Perjanjian BSG ini ditandatangani maka Pihak Pertama harus menyerahkan Tanah aquo kepada Pihak Kedua agar Pihak Kedua dapat segera melaksanakan proses pembangunan pasar.
2. Penyerahan Tanah aquo akan dilakukan oleh Para Pihak berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
3. Pihak Pertama menjamin Tanah aquo bebas dari sengketa, sitaan dan tidak sedang dijaminkan sehingga dalam pelaksanaan pembangunan pasar oleh Pihak Kedua nantinya, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak manapun. Jika dalam proses pelaksanaan Perjanjian BSG ini, terdapat gugatan atau tuntutan dari pihak lain terkait dengan status Tanah aquo, maka Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari penyelesaian gugatan atau tuntutan dimaksud. Jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan gugatan atau tuntutan dimaksud akan diperhitungkan dalam bentuk penambahan jangka waktu bagi Pihak Kedua dalam melaksanakan Perjanjian BSG ini.

**PASAL 5**  
**PERSIAPAN TEKNIS PEMBANGUNAN**

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*']: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

1. Pihak Kedua melaksanakan kegiatan persiapan teknis pembangunan pasar sejak Pihak Pertama mendapatkan penyerahan aset Tanah aquo secara sah sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 4 Perjanjian BGS ini.
2. Persiapan teknis pembangunan pasar meliputi kegiatan:
  - 2.1 Membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan pada tahap penawaran;
  - 2.2 Mengurus segala persyaratan dan perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan pasar;
  - 2.3 Melakukan semua tindakan persiapan teknis yang diperlukan sebelum proses pelaksanaan pembangunan pasar yaitu melakukan pengukuran, persiapan konstruksi;
  - 2.4 Bersama-sama dengan Pihak Pertama mencari calon pedagang yang akan menempati bangunan pasar;
  - 2.5 Membantu Pemerintah dalam melaksanakan sosialisasi kepada para pedagang terkait dengan persiapan pelaksanaan pembangunan pasar kepada pihak-pihak terkait bersama dengan Pihak Pertama;
  - 2.6 Bersama-sama dengan Pihak Pertama melakukan sosialisasi kepada para calon pedagang terkait dengan rencana pembangunan pasar dan tahapan realisasinya;
  - 2.7 Melakukan verifikasi data calon pedagang yang berpotensi akan menempati bangunan pasar;
  - 2.8 Hal-hal lain yang dianggap perlu untuk dilakukan sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.

## **PASAL 6**

### **DETAIL ENGINEERING DESIGN**

1. Pihak Kedua bertanggung jawab membuat *Detail Engineering Design* (DED) sesuai dengan desain awal/*Front End Engineering Design* (FEED) yang telah disampaikan dalam tahap penawaran dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:  
- \_\_\_\_\_

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*"]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:

- \_\_\_\_\_
2. Jika diperlukan, Pihak Kedua dapat menunjuk pihak lain yang mempunyai keahlian dalam rancang bangun atau desain untuk membuat DED.
  3. Hasil DED yang dibuat oleh Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama sebelum pelaksanaan pembangunan pasar dilakukan.
  4. Pihak Kedua harus memastikan bahwa DED telah dibuat dengan didasarkan serta memenuhi segenap peraturan perundang-undangan.
  5. DED akan menjadi Lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BGS ini.

**PASAL 7**

**PERIZINAN PEMBANGUNAN**

1. Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa sebelum pembangunan pasar dilaksanakan telah memenuhi segenap perizinan yang dipersyaratkan yaitu sebagai berikut:
  - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. Izin Gangguan (HO);
  - c. \_\_\_\_\_;
2. Dalam proses pengurusan untuk memenuhi atau mendapatkan segala perizinan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas, maka apabila diperlukan Pihak Kedua berhak meminta bantuan atau dukungan dari Pihak Pertama dimana Pihak Pertama berkewajiban memberikan bantuan atau dukungan yang diperlukan tersebut.

**PASAL 8**

**PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN**

1. Pihak Kedua adalah pihak yang bertanggung jawab sepenuhnya terhadap proses pembiayaan dalam pembangunan pasar dimana kemampuan Pihak Kedua ini telah ditunjukkan dalam dokumen \_\_\_\_\_ yang disampaikan pada tahapan \_\_\_\_.

---

Keterangan:

[teks<sup>1</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>2</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

2. Dalam proses pembiayaan ini, maka Pihak Kedua dapat mengupayakan pembiayaan dari pihak ketiga dengan pembatasan atau restriksi bahwa Pihak Kedua tidak dapat menjaminkan Tanah aquo guna mendapatkan pembiayaan dimaksud.

## **PASAL 9**

### **PELAKSANAAN PEMBANGUNAN**

1. Pelaksanaan Pembangunan adalah kegiatan konstruksi dalam rangka pembangunan pasar sampai dengan bangunan pasar selesai dan siap untuk dioperasikan
2. Pihak Pertama bertanggungjawab melakukan sosialisasi terlebih dahulu kepada pihak-pihak terkait sebelum pelaksanaan pembangunan pasar.
3. Pihak Kedua membantu sosialisasi yang dilakukan oleh Pihak Pertama.
4. Pihak Kedua harus melaksanakan pembangunan pasar sesuai dengan DED yang telah mendapatkan persetujuan dari Pihak Pertama dan Rencana Anggaran Biaya yaitu menghasilkan bangunan pasar dengan spesifikasi sebagai berikut:
  - 1.1 Bangunan Pasar berlantai \_\_\_\_\_ yang terdiri dari \_\_\_\_ unit ruko/kios/los dan dapat menampung \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) orang pedagang;
  - 1.2 Fasilitas Penunjang yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.3 Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang terdiri dari:
    - \_\_\_\_\_
  - 1.4 Umur Bangunan Pasar harus dapat mencapai \_\_\_\_ (\_\_\_\_)tahun.
5. Dalam proses pelaksanaan pembangunan pasar, jika terjadi perubahan yang cukup mendasar terhadap struktur atau desain bangunan pasar dibandingkan dengan DED maka perubahan ini harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama dan selanjutnya, Pihak Kedua baru dapat melanjutkan kembali pelaksanaan pembangunan pasar.
6. Pihak Kedua harus menyelesaikan pembangunan pasar dengan diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi dari Instansi berwenang dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) bulan terhitung sejak Pihak Kedua menerima penyerahan aset Tanah aquo dimana jangka waktu ini juga termasuk waktu persiapan teknis pembangunan.

---

Keterangan:

[teks]":merupakan pilihan; [teks]": penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

7. Pihak Pertama berhak ikut melakukan pengawasan atau supervisi dalam pelaksanaan pembangunan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
8. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan perkembangan pelaksanaan pembangunan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
9. Dalam proses pelaksanaan pembangunan pasar, Pihak Kedua harus menjamin kualitas bahan-bahan yang digunakan, memenuhi segenap peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk aspek Kesehatan dan Keselamatan Kerja.

## **PASAL 10**

### **JAMINAN PELAKSANAAN**

1. Dalam rangka menjamin pelaksanaan pada tahap konstruksi dan pengelolaan pasar, maka Pihak Kedua harus memberikan jaminan dalam bentuk Jaminan Pelaksanaan yang dikeluarkan oleh bank umum nasional atau bank asing yang memiliki cabang di Indonesia.
2. Jaminan Pelaksanaan terdiri dari:
  - 1.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian kerjasama kepada Pihak Pertama.
  - 1.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan pasar yang diserahkan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya Sertifikat Laik Fungsi atas bangunan pasar oleh Pihak Kedua.
3. Besarnya nominal Jaminan Pelaksanaan dihitung sebagai berikut:
  - 1.1 Jaminan Pelaksanaan Konstruksi: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap konstruksi pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
  - 1.2 Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan: \_\_\_% (\_\_\_ persen) dari nilai proyek pada tahap pengelolaan pasar yaitu senilai Rp.(\_\_\_) (\_\_\_).
4. Jaminan Pelaksanaan Konstruksi akan dikembalikan setelah Pihak Kedua menyerahkan Jaminan Pelaksanaan Pengelolaan.
5. Jaminan Pelaksanaan ini harus dapat dicairkan oleh Pihak Pertama dengan tanpa syarat dalam jangka waktu selambat-lambatnya \_\_\_ (\_\_\_) hari sejak Pihak Kedua dinyatakan tidak dapat menyelesaikan proyek kerjasama.

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 11**  
**SANKSI KETERLAMBATAN ATAU TIDAK DAPAT DISELESAIKANNYA**  
**PEMBANGUNAN**

Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan persiapan teknis pembangunan pasar dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 9 Ayat (6) Perjanjian BSG ini maka Pihak Pertama berhak memberikan sanksi sebagai berikut:

1. Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dimana dalam masing-masing Surat Peringatan tersebut mencantumkan jangka waktu perpanjangan sebagai batas waktu bagi penerbitan Surat Peringatan selanjutnya;
2. Denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ per hari sampai batas maksimal denda sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai proyek kerjasama;
3. Dalam hal batas waktu yang terdapat dalam Surat Peringatan Ketiga juga masih terlampaui, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri Perjanjian BSG ini dan berhak menunjuk pihak lain untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini.
4. Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.3 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BSG ini.

**PASAL 12**  
**PENYERAHAN ASET**

1. Dalam waktu selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari setelah pembangunan pasar selesai dilaksanakan, maka Pihak Kedua harus menyerahkan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya kepada Pihak Pertama.
2. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya hanya dapat dilakukan setelah pemeriksaan oleh Instansi yang berwenang mengenai kesesuaian fisik bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dengan DED telah dilaksanakan serta kualitas bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya dan hasil pemeriksaan menyatakan bangunan pasar berikut fasilitas penunjangnya memenuhi persyaratan untuk mendapatkan Sertifikat Laik Bangunan.
3. Dalam hal hasil pemeriksaan bangunan pasar menunjukkan adanya perbedaan yang mendasar maka Pihak Pertama berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menentukan apakah Pihak Kedua harus membangun

---

Keterangan:

[teks]:merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

kembali atau memperbaiki bagian bangunan pasar yang berbeda tersebut. Jika Pihak Pertama memutuskan bahwa Pihak Kedua harus melakukan pembangunan kembali atau perbaikan bangunan pasar maka segala biaya yang timbul akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dimana kondisi ini juga mengakibatkan jangka waktu hak pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua harus dikompensasikan (berkurang) dengan adanya tambahan waktu pembangunan kembali atau perbaikan bangunan pasar tersebut.

4. Penyerahan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya akan dilakukan berdasarkan suatu Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Para Pihak.
5. Para Pihak sepakat bahwa Berita Acara Serah Terima akan menjadi acuan dimulainya waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua yaitu terhitung sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.

### **PASAL 13**

#### **PENGALIHAN RUKO/KIOS/LOS**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengalihan ruko/kios/los dalam bentuk sebagai berikut:
  - 1.1 Menjual atau mengalihkan kepemilikan ruko/kios/los; atau
  - 1.2 Menyewakan ruko/kios/los.
2. Pengalihan ruko/kios/los tersebut untuk jangka waktu paling lama tidak boleh melebihi dari jangka waktu pengelolaan pasar.
3. Pihak Kedua menginformasikan kepada Pedagang mengenai status kepemilikan atas ruko/kios/los termasuk jangka waktu sertifikat dan ketentuan bahwa sertifikat tidak dapat dijaminkan.
4. Pihak Kedua melakukan penjualan atau penyewaan ruko/kios/los dengan standar harga sebagai berikut:

<b>LANTAI RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>LUAS RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>HARGA JUAL</b>	<b>HARGA SEWA</b>

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Pertama berhak atas bagi hasil sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari setiap keuntungan atas penjualan atau penyewaan ruko/kios/los yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Pihak Kedua memberikan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) di atas dengan tahapan sebagai berikut:
  - 6.1 Tahap Pertama \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
  - 6.2 Tahap Kedua \_\_\_\_\_ harus dibayarkan selambat-lambatnya pada \_\_\_\_\_;
7. Pihak Kedua membayarkan bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) kepada Pihak Pertama dengan cara transfer ke rekening bank milik Pihak Pertama yaitu sebagai berikut:

Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
8. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi hasil sesuai dengan Ayat (4) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai setiap tahapan pembayaran.
9. Pihak Pertama berhak mengetahui materi dari Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los maupun Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan pihak lain termasuk mendapatkan salinan dari dokumen Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los tersebut.
10. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Pengalihan Ruko/Kios/Los setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dimana salinan Perjanjian Jual Beli Ruko/Kios/Los dan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko/Kios/Los sebagaimana dimaksud dalam Ayat (8) di atas menjadi Lampiran dari Laporan dimaksud.
11. Pihak Pertama berhak mendapatkan Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengalihan ruko/kios/los dimaksud.

---

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



**PASAL 14**  
**PENGELOLAAN PASAR**

1. Pihak Kedua berhak melakukan pengelolaan pasar untuk jangka waktu selama \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) terhitung mulai tanggal \_\_\_\_\_ sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_.
2. Sehubungan dengan hak Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar maka Pihak Kedua bertanggung jawab dalam hal manajemen dan administrasi pasar, pemeliharaan bangunan pasar, kebersihan, keamanan dan kenyamanan di pasar dan lingkungan sekitarnya termasuk melakukan perbaikan terhadap bagian dari bangunan pasar yang mengalami kerusakan.
3. Pihak Kedua bersama dengan Pihak Pertama harus dapat menciptakan lingkungan pasar yang kondusif guna memberikan iklim usaha yang baik bagi para pedagangnya termasuk melakukan upaya penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan di antara para pedagang pasar.
4. Dalam rangka melaksanakan pengelolaan pasar yang baik, Para Pihak menetapkan Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang wajib diberlakukan terhadap seluruh aspek sebagaimana terlampir dalam lampiran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_]
5. Pihak Pertama melakukan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
6. Dalam rangka melakukan monitoring dan evakuasi sebagaimana pada ayat (4), Pihak Pertama berhak mengakses fasilitas pasar.
7. Pihak Kedua harus menyampaikan laporan tentang perkembangan dan kinerja pelaksanaan pengelolaan pasar secara berkala dan berkesinambungan kepada Pihak Pertama.
8. Pihak Pertama berhak menempatkan perwakilannya dalam proses pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Pihak Kedua guna memfasilitasi terjadinya alih pengetahuan (*transfer of knowledge*) manajemen pengelolaan pasar dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
9. Dalam hal Pihak Kedua melaksanakan pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya dengan bekerja sama atau bermitra dengan pihak lain, maka Pihak Pertama berhak untuk mengetahui materi atau pun mendapatkan salinan dari perjanjian kerjasama dengan pihak lain

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

tersebut selambat-lambatnya \_\_\_\_ (\_\_\_\_) hari kerja sejak perjanjian kerjasama dengan pihak lain tersebut ditandatangani.

10. Pihak Kedua harus memastikan bahwa jangka waktu kerjasama dengan pihak lain dalam pengelolaan pasar maupun fasilitas penunjangnya tidak boleh melebihi jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas.

## PASAL 15

### IURAN PENGELOLAAN PASAR

1. Pihak Kedua berhak memungut iuran pengelolaan pasar dari para pedagang yang menempati pasar dengan rincian sebagai berikut:

<b>TIPE RUKO/KIOS/LOS</b>	<b>JENIS IURAN</b>	<b>BESARAN IURAN</b>

2. Pihak Pertama berhak mendapatkan persentase dari penghasilan Pihak Kedua atas Iuran Pengelolaan Pasar dimana Para Pihak telah sepakat dan setuju bahwa pembagian persentase penghasilan dari Iuran Pengelolaan Pasar adalah Pihak Pertama berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dan Pihak Kedua berhak mendapatkan \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen).
3. Pihak Kedua akan membayarkan bagian penghasilan Pihak Pertama atas Iuran Pengelolaan Pasar selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya dengan cara transfer ke rekening milik Pihak Kedua yaitu sebagai berikut:  
Bank :  
Cabang :  
Nomor Rekening :  
Atas Nama :
4. Dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran atas bagi Iuran Pengelolaan Pasar sesuai dengan Ayat (2) di atas, maka Pihak Pertama berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar \_\_\_\_ (\_\_\_\_ permil) sampai maksimal sebesar \_\_\_\_% (\_\_\_\_ persen) dari nilai Iuran Pengelolaan Pasar yang merupakan bagian hak dari Pihak Pertama.

Keterangan:

[teks]:merupakan pilihan; [teks\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

5. Pihak Kedua harus memberikan laporan pertanggungjawaban sehubungan dengan kegiatan pengelolaan pasar setiap 1 (satu) bulan sekali yang harus diserahkan selambat-lambatnya setiap tanggal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) setiap bulannya termasuk Laporan Keuangan Pihak Kedua yang telah diaudit oleh Akuntan Publik guna mendapatkan keterangan atau informasi mengenai pendapatan dari pengelolaan pasar.

## **PASAL 16**

### **PERPANJANGAN JANGKA WAKTU PENGELOLAAN PASAR**

1. Jangka waktu pengelolaan pasar bagi Pihak Kedua hanya dapat diperpanjang setelah jangka waktu pengelolaan pasar sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BSG ini telah berakhir dan berdasarkan keputusan dari Pihak Pertama.
2. Perpanjangan jangka waktu pengelolaan pasar ini hanya dapat dilakukan sebanyak \_\_\_\_ (\_\_\_\_) kali dan maksimal \_\_\_\_ (\_\_\_\_) tahun.

## **PASAL 17**

### **SANKSI KEGAGALAN PENGELOLAAN**

1. Para Pihak telah setuju dan sepakat bahwa kondisi yang dapat dikategorikan sebagai kegagalan pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Pihak Kedua melanggar Standar Kinerja Pengelolaan Pasar yang telah disepakati; atau
  - 1.2 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan pengelolaan pasar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BSG ini atau memiliki kinerja buruk yang mengakibatkan kegagalan operasional pasar secara keseluruhan.
2. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.1 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda atas pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar sebagaimana diatur pada lampiran Denda Pelanggaran Standar Kinerja Pengelolaan Pasar [\_\_\_\_].

---

Keterangan:

[teks\*]: merupakan pilihan; [teks\*\*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

3. Dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 1.2 Pasal ini, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi pengakhiran kontrak dengan tahapan sebagai berikut:
  - 3.1 Pihak Pertama memberikan Surat Peringatan pertama kepada Pihak Kedua untuk memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang ditentukan dalam Surat Peringatan Pertama;
  - 3.2 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan pertama maka Pihak Pertama menerbitkan Surat Peringatan kedua;
  - 3.3 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan kedua maka Pihak Pertama menerbitkan Surat Peringatan ketiga;
  - 3.4 Apabila Pihak Kedua tidak memperbaiki kinerja pengelolaan pasar dalam jangka waktu sebagaimana telah dinyatakan dalam Surat Peringatan ketiga, maka hak pengelolaan pasar beralih kepada kepada Pihak Pertama dimana Pihak Pertama sepenuhnya berhak dan berwenang untuk menentukan kelanjutan pengelolaan pasar yaitu apakah akan dilakukan oleh Pihak Pertama secara langsung atau menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua untuk melakukan pengelolaan pasar sesuai dengan prosedur atau ketentuan penunjukan yang berlaku. Bersamaan dengan hal ini pula, maka Perjanjian BSG ini secara hukum juga berakhir;
  - 3.5 Jika kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 3.4 terjadi, maka Pihak Pertama berhak mencairkan Jaminan Pelaksanaan sebagaimana telah diatur dalam Ketentuan Pasal 10 Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 18**

### **ASURANSI**

Pihak Kedua berkewajiban untuk mengasuransikan bangunan pasar beserta fasilitas penunjangnya selama berlakunya Perjanjian ini.

---

Keterangan:

[teks<sup>o</sup>]: merupakan pilihan; [teks<sup>o</sup>]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 19**  
**PENGAKHIRAN**

1. Perjanjian BSG ini berakhir pada saat jangka waktu pengelolaan pasar oleh Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 14 Ayat (1) telah berakhir.
2. Perjanjian ini dapat berakhir sebelum waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) di atas dalam hal:
  - 2.1 Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
  - 2.2 Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
3. Konsekuensi dari adanya pengakhiran Perjanjian yang terjadi karena kondisi sebagaimana diatur dalam butir 2.1 di atas adalah memberikan hak dan wewenang bagi Pihak Pertama untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti Pihak Kedua dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini.
4. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 dan mempertimbangkan konsekuensi dari pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3) Pasal ini maka:
  - 4.1 Pihak Kedua menyerahkan aset bangunan pasar beserta fasilitasnya termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Pertama melalui proses pengalihan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 4.2 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan meminta penggantian atau kompensasi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua;
  - 4.3 Pihak Kedua menyatakan dan menjamin kepada Pihak Pertama bahwa tidak akan melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut;
  - 4.4 Pihak Kedua dikenakan sanksi berupa pencantuman dalam Daftar Hitam;
  - 4.5 Pihak Pertama berhak meminta ganti rugi kepada Pihak Kedua; dan/atau

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

- 4.6 Pihak Pertama berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Kedua terkait dengan pengakhiran tersebut.
5. Dalam hal terjadi pengakhiran Perjanjian BSG karena kondisi sebagaimana dimaksud dalam butir 2.2 maka:
- 5.1 Pihak Kedua berhak meminta ganti rugi atau kompensasi kepada Pihak Pertama sehubungan dengan pelaksanaan sebagian kewajiban oleh Pihak Kedua; dan/atau
- 5.2 Pihak Kedua berhak melakukan tuntutan, gugatan atau upaya hukum apapun kepada Pihak Pertama terkait dengan pengakhiran tersebut.

## **PASAL 20**

### **BIAYA DAN BEBAN PAJAK**

1. Seluruh biaya dan beban pajak yang berhubungan dengan penyerahan aset dan pengalihan hak pengelolaan pasar ditanggung oleh Pihak Kedua kecuali pengakhiran perjanjian BSG ini terjadi sebagaimana diatur dalam Pasal 19 butir 2.2
2. Seluruh beban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini selain yang dimaksud pada ayat (1) akan menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak sesuai dengan ketentuan atau peraturan di bidang perpajakan yang berlaku.
3. Apabila pengakhiran terjadi karena keadaan kahar, maka biaya dan beban pajak akan ditanggung secara seimbang oleh Para Pihak.

## **PASAL 21**

### **LARANGAN PENGALIHAN DAN PERUBAHAN KEPEMILIKAN SAHAM**

1. Sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Pihak Kedua dilarang untuk mengalihkan kepada pihak lainnya tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
2. Dalam hal terjadi perubahan kepemilikan saham atau susunan pengurus di perusahaan Pihak Kedua atau perubahan komposisi konsorsium Pihak Kedua, maka hal ini harus diberitahukan kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dan menjamin perubahan tersebut tidak akan mempengaruhi pelaksanaan dan keberlakuan dari Perjanjian BSG ini.

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

**PASAL 22**  
**KERAHASIAAN**

Bahwa Perjanjian BSG ini merupakan sebuah kesepakatan yang kerahasiaannya harus dijaga dan dipegang teguh oleh Para Pihak dimana Para Pihak tidak diperbolehkan untuk memberitahukan mengenai eksistensi Perjanjian BSG ini kepada pihak lainnya kecuali kepada pihak yang berwenang secara hukum.

**PASAL 23**  
**KEADAAN KAHAR**

1. Apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaan salah satu Pihak atau Para Pihak dalam Perjanjian BSG ini atau di luar kekuasaan manusia (*force majeure*), termasuk tetapi tidak terbatas pada kerusakan, demonstrasi, kebakaran, bencana alam (banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, tsunami), bom, pemogokan, unjuk rasa, sabotase, pemberontakan, kebijakan moneter baik dalam maupun luar negeri atau adanya tindakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang ekonomi dan moneter, yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya atau tidak sempurnanya pelaksanaan Perjanjian BSG ini maka Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut sehubungan dengan tidak terlaksananya Perjanjian BSG ini dan kemudian melanjutkan pelaksanaannya apabila hal-hal tersebut telah berakhir kecuali disepakati secara lain oleh Para Pihak.
2. Bahwa Keadaan Kahar ini harus diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang mengalaminya kepada Pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak Keadaan Kahar tersebut terjadi atau diketahui terjadi dan jika tidak diberitahukan maka keadaan tersebut tidak dapat dianggap sebagai keadaan kahar. Khusus untuk keadaan kahar yang tidak dapat dikategorikan sebagai bencana alam, maka pemberitahuan tertulis tersebut harus didukung dengan pernyataan tertulis mengenai terjadinya Keadaan Kahar dari otoritas yang berwenang.
3. Dalam hal terjadi Keadaan Kahar maka jangka waktu sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 5 Ayat (1), Pasal 10 Ayat (3), Pasal 12 Ayat (1) dan

---

Keterangan:

[*teks*]<sup>o</sup>: merupakan pilihan; [*teks*]<sup>o</sup>): penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

Pasal 14 Ayat (1) Perjanjian BSG ini dapat diperpanjang selama waktu berlangsungnya Keadaan Kahar dimana perpanjangan waktu ini akan dituangkan dalam suatu Adendum Perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

#### **PASAL 24**

#### **PERSELISIHAN**

1. Segala perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian BSG ini akan diselesaikan dalam musyawarah dan mufakat oleh Para Pihak.
2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja, penyelesaian secara musyawarah dan mufakat yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan tersebut secara *[arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) ATAU melalui Pengadilan Negeri\_\_\_\_\_.]*

#### **PASAL 25**

#### **KORESPONDENSI**

1. Semua pemberitahuan oleh Para Pihak dianggap telah dilakukan dengan sah dan sebagaimana mestinya apabila diberikan secara tertulis, ditandatangani serta disampaikan kepada alamat di bawah ini:

PIHAK PERTAMA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

PIHAK KEDUA :

Alamat :

Telepon :

Fax :

2. Pemberitahuan akan dianggap sebagai diterima pada:
  - a. Tanggal pengiriman apabila dikirim secara langsung dengan mendapat tanda terima, dikirim melalui telefax (dengan penegasan yang dikirim sendiri atau melalui pos tercatat); atau

---

Keterangan:

*[teks]*: merupakan pilihan; *[teks]*: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)



- b. 7 (tujuh) Hari Kerja apabila dikirim dengan pos tercatat yang telah dilunasi beanya.
3. Setiap perubahan alamat sebagaimana dirinci di atas dari satu atau beberapa pihak, maka perubahan tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang alamatnya berubah kepada pihak yang lain dan perubahan alamat tersebut akan berlaku 7 (tujuh) Hari Kerja setelah pemberitahuan senyatanya diterima, atau dianggap diterima sebagaimana diatur dalam Perjanjian BSG ini.

## **PASAL 26**

### **DOKUMENTASI**

1. Pihak Kedua wajib menyimpan dengan baik dokumen pelaksanaan proyek kerjasama termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Salinan spesifikasi fasilitas;
  - b. Salinan hasil Uji coba atas seluruh pekerjaan konstruksi; dan
  - c. Salinan gambar pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
2. Korespondensi dan dokumentasi administrasi lainnya wajib disimpan dengan layak oleh Pihak Kedua baik dalam bentuk *hardcopy* maupun *softcopy*.
3. Pada saat perjanjian BSG ini berakhir, seluruh dokumen dan korespondensi yang dikelola dan disimpan oleh Pihak Kedua harus segera diserahkan kepada Pihak Pertama
4. Pihak Kedua wajib menyediakan setiap dokumentasi dan arsip dalam bentuk *hardcopy* terkait dengan pelaksanaan proyek yang diminta oleh Pihak Pertama

## **PASAL 27**

### **LAIN-LAIN**

1. Segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian BSG ini akan ditentukan bersama antara Para Pihak dalam bentuk Adendum dan merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.
2. Setiap ketentuan Perjanjian BSG yang bertentangan atau melawan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia yang dapat menyebabkan batalnya atau tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian BSG ini akan dihapuskan oleh Para Pihak tanpa mempengaruhi

---

Keterangan:

[*teks*]: merupakan pilihan; [*teks*]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi; [*teks*] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)

keabsahan ketentuan selebihnya dalam Perjanjian yang tidak melawan hukum, sehingga Perjanjian akan tetap sah dan berkekuatan hukum. Apabila dipandang perlu, Para Pihak akan menyepakati kemudian ketentuan-ketentuan pengganti dari ketentuan-ketentuan yang tidak berlaku tersebut dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3. Perjanjian BSG ini tidak dapat diubah oleh salah satu Pihak tanpa kesepakatan Pihak lainnya. Segala perubahan atas Perjanjian BSG ini haruslah atas dasar kesepakatan bersama dan dituangkan secara tertulis dalam Adendum Perjanjian BSG ini yang merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian BSG ini.

Demikian Perjanjian BSG ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, masing-masing dibubuhi meterai secukupnya dan ditandatangani oleh Para Pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama. Para Pihak menyatakan dan menjamin telah membaca, mengetahui, memahami dan menyatakan kesanggupannya untuk melaksanakan Perjanjian BSG ini sebelum menandatangani Perjanjian BSG ini.

**PIHAK PERTAMA**

**PIHAK KEDUA**

**Saksi-Saksi**

KEPALA LEMBAGA KEBIJAKAN  
PENGADAAN BARANG/JASA  
PEMERINTAH,



AGUS RAHARDJO

Keterangan:

[teks]: merupakan pilihan; [teks]: penjelasan untuk penyusunan klausul Dokumen Pengadaan

[...] : wajib diisi;

[teks] : merupakan contoh (menyesuaikan kebutuhan)