

DOKUMEN PEMILIHAN

Nomor : PAN.KSP/11 /VI/2017

Tanggal : 13 Juni 2017

Untuk :
Pemilihan Mitra Kerjasama Pemanfaatan
Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin

Panitia Pemilihan
Kabupaten Manggarai Barat
Tahun Anggaran: 2017

BAB I. UMUM

Dokumen Pemilihan ini disusun berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang berisi instruksi dan/atau informasi yang diperlukan oleh peserta untuk menyiapkan penawarannya serta ketentuan teknis operasional pemilihan calon mitra KSP.

Dalam dokumen ini dipergunakan istilah-istilah dan singkatan-singkatan sebagai berikut:

- **Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)** Pendayagunaan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lain;
- **Kemitraan/Kerja Sama Operasi (KSO)** Kerja sama usaha antar calon mitra yang masing-masing pihak mempunyai hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang jelas berdasarkan perjanjian tertulis;
- **Nilai Wajar BMD** Hasil Penilaian oleh Penilai oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah untuk BMD berupa tanah dan/atau bangunan;
- **Kontribusi Tetap** Penerimaan daerah yang wajib disetorkan mitra KSP selama jangka waktu KSP yang merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tetap dan nilai wajar BMD yang menjadi objek KSP;
- **Pembagian Keuntungan** Penerimaan daerah yang wajib disetorkan mitra KSP selama jangka waktu KSP yang merupakan hasil perkalian dari besaran persentase pembagian keuntungan dan keuntungan investasi mitra KSP setelah diaudit;
- **LDP** Lembar Data Pemilihan;
- **Panitia Pemilihan** Kelompok Kerja yang berfungsi untuk melaksanakan pemilihan Calon mitra KSP;

BAB II. DOKUMEN PEMILIHAN

1. Isi Dokumen Pemilihan

1.1 Deskripsi dan Identifikasi Obyek Kerja Sama Pemanfaatan

Obyek KSP berupa tanah seluas 3950 M2 dengan elevasi di atas jalan dengan kontur tidak rata atau sedikit berbukit. Di atas tanah berdiri beberapa bangunan yaitu Hotel Puncak Waringin I, Hotel Puncak Waringin II, Aula, dan Gudang serta fasilitas pendukung berupa perkerasan. Adapun luas keseluruhan bangunan adalah 848,75 M2, sedangkan luas perkerasan (parkiran dan jalan) adalah 890,50 M2. Keseluruhan bangunan dalam kondisi rusak berat sedangkan perkerasan sebagian besar telah mengalami retak/hancur. Adapun kondisi fisik obyek KSP berupa 4 (empat) unit bangunan berserta fasilitas pendukung berupa perkerasan dengan rincian sebagai berikut :

1. Bangunan Hotel Puncak Waringin I

Merupakan bangunan 2 lantai yang dibangun di atas tanah dengan kondisi tanah datar dan baik. Kondisi komponen struktur bangunan mengalami kerusakan/retak. Komponen material dan fasilitas rusak antara lain instalasi listrik tidak terpasang dan rusak, plafon rusak berat, atap rusak dan berkarat, lantai keramik retak-retak, kaca jendela pecah, pelapis dinding banyak yang mengelupas dan banyak coretan pada dinding. Data bangunan Hotel Puncak Waringin I adalah sebagai berikut :

- Luas Total Bangunan : 166,50 M2
- Tahun dibangun : 2002
- Rangka Bangunan : Beton
- Struktur Atap : Kayu,
- Atap : Seng Bergelombang
- Dinding : Bata merah
- Pelapis dinding : cat
- Langit-langit : tripkles 4 mm
- Lantai : keramik KW II
- Penyambung Listrik : tidak ada

2. Bangunan Hotel Puncak Waringin II

Bangunan Hotel Puncak Waringin II merupakan bangunan 2 lantai yang dibangun di atas tanah dengan kondisi tanah datar dan baik. Saat ini kondisi bangunan jelek sekali (terbengkelai), sebagian bekas terbakar dengan kondisi komponen struktur bangunan mengalami kerusakan/retak, komponen material dan fasilitas rusak/hilang antara lain instalasi listrik tidak terpasang/hilang dan rusak, plafon (langit-langit) rusak berat, atap rusak dan berkarat, lantai keramik retak-retak/rusak, kaca jendela pecah, pelapis dinding banyak yang mengelupas dan banyak coretan pada dinding. Data bangunan Hotel Puncak Waringin I adalah sebagai berikut :

- Luas Total Bangunan : 384,25 M2
- Tahun dibangun : 2003

- Rangka Bangunan : Beton
- Struktur Atap : Kayu,
- Atap : Seng Bergelombang
- Dinding : Bata merah
- Pelapis dinding : Cat
- Langit-langit : tripkles 4 mm
- Lantai : keramik KW II
- Penyambung Listrik : tidak ada

3. Bangunan Aula

Bangunan aula merupakan bangunan 1 lantai yang dibangun di atas tanah dengan kondisi tanah datar dan baik. Saat ini kondisi bangunan rusak dengan kondisi komponen struktur bangunan mengalami kerusakan/retak, komponen material dan fasilitas rusak/hilang antara lain kaca jendela pecah, lantai keramik retak-retak/rusak, atap berkarat, pelapis dinding banyak yang mengelupas dan banyak coretan pada dinding bangunan. Data bangunan Aula adalah sebagai berikut :

- Luas Total Bangunan : 260 M2
- Tahun dibangun : 2008
- Struktur Bawah : Batu Karang
- Rangka Bangunan : Beton
- Struktur Atap : Kayu
- Atap : Seng Bergelombang
- Dinding : Bataco PC
- Pelapis dinding : Cat
- Langit-langit : tripkles 4 mm
- Lantai : keramik KW II
- Penyambung Listrik : tidak ada

4. Bangunan Gudang

Bangunan gudang merupakan bangunan 1 lantai dengan struktur sederhana yang dibangun di atas tanah dengan kondisi tanah datar dan baik. Saat ini kondisi bangunan rusak dengan kondisi komponen struktur bangunan mengalami kerusakan/retak, komponen material dan fasilitas rusak/hilang antara lain plafond (langit-langit) rusak berat, kaca jendela pecah, atap berkarat, pelapis dinding banyak yang mengelupas dan banyak coretan pada dinding bangunan. Data Bangunan Gudang adalah sebagai berikut :

- Luas Total Bangunan : 38 M2
- Tahun dibangun : 2001
- Struktur Bawah : Batu Karang
- Rangka Bangunan : Beton
- Struktur Atap : Kayu
- Atap : Seng Bergelombang
- Dinding : Bataco PC dan sebagian dinding ditutup tripleks.

- Pelapis dinding : Cat
- Langit-langit : tripkles 4 mm
- Lantai : Rabat semen floor
- Penyambung Listrik : tidak ada

5. Fasilitas Perkerasan (Jalan dan Parkiran)

Fasilitas perkerasan berfungsi sebagai tempat parkir dan jalan melingkar di seputar bangunan Aula. Perkerasan parkir seluas 558,50 M2 berupa paving block 6cm, sedangkan jalan melingkar berupa beton tidak bertulang seluas 332M2. Saat ini kondisi bangunan perkerasan jelek sekali dengan rincian perkerasan sudah tidak rata dan banyak material yang retak/pecah. Fasilitas ini dibangun pada tahun 2006.

1.2 Dokumen Pemilihan terdiri dari:

- Pengumuman;
- Tahapan Tender;
- Lembar Data Pemilihan;
- Bentuk Surat Perjanjian, Syarat-Syarat Khusus Kontrak, syarat-Syarat Umum Kontrak;
- Spesifikasi Teknis dan/atau Gambar;
- Bentuk Dokumen Penawaran

1.3 Peserta berkewajiban memeriksa keseluruhan isi Dokumen Pemilihan ini. Kelalaian menyampaikan Dokumen Penawaran yang tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan ini sepenuhnya merupakan risiko peserta.

2. Bahasa Dokumen Pemilihan

Dokumen Pemilihan beserta seluruh korespondensi tertulis dalam proses Pemilihan menggunakan Bahasa Indonesia.

A. PENGUMUMAN

Pengumuman pemilihan tercantum di media massa nasional sekurang-kurangnya melalui surat kabar harian nasional paling sedikit 2 (dua) kali, pada website www.manggaraibaratkab.go.id dan www.lpse.manggaraibaratkab.go.id.

Comment [d1]: Pasal 96 Permendagri 19 Tahun 2016

B. TAHAPAN TENDER

1. **Pengambilan Dokumen Pemilihan**

- 1.1 Peserta calon mitra dapat mengambil dokumen pemilihan secara langsung kepada panitia pemilihan dan/atau mengunduh dari website sesuai waktu dan tempat yang ditentukan dalam pengumuman.
- 1.2 Panitia pemilihan membuat daftar peserta calon mitra yang melakukan pengambilan dokumen pemilihan.

Comment [d2]: Pasal 97 Permendagri 19 tahun 2016

2. **Pemberian Penjelasan (*aanwijzing*)**

- 2.1 Pemberian penjelasan dilakukan secara langsung/ tatap muka antara Panitia Pemilihan dengan peserta pemilihan/ calon mitra.
- 2.2 Ketidakhadiran peserta pada saat pemberian penjelasan tidak dapat dijadikan dasar untuk menolak/menggugurkan penawaran.

Comment [d3]: Tambahan Mekanisme sesuai ketentuan Pengadaan Barang dan Jasa

- 2.3 Apabila diperlukan Panitia Pemilihan dapat memberikan informasi yang dianggap penting terkait dengan dokumen pemilihan.
- 2.4 Apabila dipandang perlu, Panitia Pemilihan dapat memberikan penjelasan lanjutan dengan cara melakukan peninjauan lapangan. Biaya yang diperlukan peserta dalam rangka peninjauan lapangan ditanggung oleh masing-masing peserta.
- 2.5 Panitia Pemilihan menjawab setiap pertanyaan yang masuk, kecuali untuk substansi pertanyaan yang telah dijawab.
- 2.6 Apabila diperlukan Panitia Pemilihan pada saat berlangsungnya pemberian penjelasan dapat menambah waktu batas akhir tahapan tersebut sesuai dengan kebutuhan.
- 2.7 Dalam hal waktu tahap penjelasan telah berakhir, Peserta tidak dapat mengajukan pertanyaan namun Panitia Pemilihan masih mempunyai tambahan waktu untuk menjawab pertanyaan yang masuk pada akhir jadwal.
- 2.8 Apabila dipandang perlu, Panitia Pemilihan dapat memberikan penjelasan (ulang).
- 2.9 Kumpulan tanya jawab pada saat pemberian penjelasan merupakan Berita Acara Pemberian Penjelasan (BAPP).
- 2.10 Jika dilaksanakan peninjauan lapangan dapat dibuat Berita Acara Pemberian Penjelasan Lanjutan.

3. Perubahan Dokumen Pemilihan

- 3.1 Apabila pada saat pemberian penjelasan terdapat hal-hal/ketentuan baru atau perubahan penting yang perlu ditampung, maka Panitia Pemilihan menuangkan ke dalam Adendum Dokumen Pemilihan yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari Dokumen Pemilihan.
- 3.2 Perubahan rancangan kontrak, spesifikasi teknis, KAK, gambar dan/atau ketentuan lainnya, harus mendapatkan persetujuan pengelola sebelum dituangkan dalam Adendum Dokumen Pemilihan.
- 3.3 Apabila ketentuan baru atau perubahan penting tersebut tidak dituangkan dalam Adendum Dokumen Pemilihan maka ketentuan baru atau perubahan tersebut dianggap tidak ada dan ketentuan yang berlaku adalah yang tercantum dalam Dokumen Pemilihan yang awal.
- 3.4 Setelah Pemberian Penjelasan dan sebelum batas akhir waktu pemasukan penawaran, Panitia Pemilihan dapat menetapkan Adendum Dokumen Pemilihan, berdasarkan informasi baru yang mempengaruhi substansi Dokumen Pemilihan.
- 3.5 Setiap Adendum yang ditetapkan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Dokumen Pemilihan.
- 3.6 Panitia Pemilihan mengumumkan Adendum Dokumen Pemilihan dengan cara mengunggah (*upload*) file adendum dokumen Pemilihan melalui website www.manggaraibaratkab.go.id dan www.lpse.manggaraibaratkab.go.id. paling lambat 2 (dua) hari sebelum batas akhir pemasukan penawaran. Apabila Panitia Pemilihan akan mengunggah (*upload*) file Adendum Dokumen Pemilihan kurang dari 2

(dua) hari sebelum batas akhir pemasukan penawaran, maka Panitia Pemilihan wajib mengundurkan batas akhir pemasukan penawaran.

- 3.7 Peserta dapat mengunduh (*download*) Adendum Dokumen Pemilihan yang diunggah (*upload*) Panitia Pemilihan melalui website www.manggarai Baratkab.go.id dan www.lpse.manggarai Baratkab.go.id. (apabila ada).

4. **Tambahan Waktu Pemasukan Dokumen Penawaran**

Apabila adendum dokumen pemilihan mengakibatkan kebutuhan penambahan waktu penyiapan dokumen penawaran maka Panitia Pemilihan memperpanjang batas akhir pemasukan penawaran.

5. **Pemasukan Dokumen Penawaran**

5.1 Peserta calon mitra memasukkan dokumen dokumen penawaran dalam jangka waktu dan sesuai persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam dokumen pemilihan.

5.2 Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen penawaran termasuk jenis dokumen yang diperlukan, ditetapkan dalam dokumen pemilihan.

6. **Pembukaan Dokumen Penawaran**

6.1 Pembukaan dokumen penawaran dilakukan secara terbuka dihadapan peserta calon mitra pada waktu dan tempat yang ditentukan dalam dokumen pemilihan.

6.2 Pembukaan dokumen penawaran dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh panitia pemilihan dan 2 (dua) orang saksi dari peserta calon mitra yang hadir.

7. **Pelaksanaan Tender**

7.1 Tender dilakukan untuk mengalokasikan hak Pemanfaatan BMD berdasarkan spesifikasi teknis yang telah ditentukan oleh Pengelola Barang kepada mitra yang tepat dari peserta calon mitra yang lulus kualifikasi

7.2 Tender sebagaimana dimaksud pada 8.1 dilaksanakan sepanjang terdapat paling sedikit 3 (tiga) peserta calon mitra yang memasukkan penawaran.

7.3 Hasil Tender dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh panitia pemilihan dan calon mitra selaku pemenang Tender.

8. **Pengusulan calon mitra**

8.1 Pengusulan pemenang Tender sebagai calon mitra Pemanfaatan disampaikan secara tertulis oleh panitia pemilihan kepada Pengelola Barang berdasarkan berita acara hasil Tender.

8.2 Usulan sebagaimana dimaksud pada 8.1 melampirkan dokumen hasil pemilihan.

9. **Penetapan Mitra Pemanfaatan**

Pengelola Barang menetapkan pemenang Tender sebagai mitra Pemanfaatan berdasarkan usulan panitia pemilihan, sebagaimana dimaksud dalam angka 8.2 dengan keputusan.

Comment [d4]: Pasal 98 Permendagri 19 Tahun 2016

Comment [d5]: Pasal 99 Permendagri 19 Tahun 2016

Comment [d6]: Pasal 102 Permendagri 19 Tahun 2016

Comment [d7]: Pasal 104 Permendagri 19 Tahun 2016

10. **Tender** Gagal

- 10.1 Panitia pemilihan menyatakan Tender gagal apabila:
- 1) tidak terdapat peserta calon mitra yang lulus kualifikasi;
 - 2) ditemukan bukti/ indikasi terjadi persaingan tidak sehat;
 - 3) dokumen pemilihan tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; atau
 - 4) calon mitra mengundurkan diri.
- 10.2 Terhadap Tender gagal, tidak diberikan ganti rugi kepada peserta calon mitra.

Comment [d8]: Pasal 105 Permendagri 19 Tahun 2016

1. **Tender** Ulang

- 11.1 Panitia pemilihan menyatakan Tender ulang apabila:
- a. Tender dinyatakan gagal sebagaimana dimaksud dalam angka 10.1; atau
 - b. Peserta calon mitra yang mengikuti Tender kurang dari 3 (tiga) peserta.
- 11.2 Terhadap Tender yang dinyatakan panitia pemilihan sebagai Tender ulang, panitia pemilihan segera melakukan pengumuman ulang di media massa nasional dan website Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.
- 11.3 Dalam hal Tender ulang sebagaimana dimaksud pada 11.2 terdapat paling sedikit 3 (tiga) orang peserta calon mitra, proses dilanjutkan dengan mekanisme Tender.

Comment [d9]: Pasal 106 Permendagri 19 Tahun 2016

12 **Seleksi** Langsung

- 12.1 Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam angka 11.2, peserta calon mitra yang mengikuti Tender ulang terdiri atas 2 (dua) peserta, maka panitia pemilihan menyatakan Tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan seleksi langsung.
- 12.2 Seleksi langsung dilakukan dengan 2 (dua) calon mitra yang mengikuti Tender ulang sebagaimana dimaksud pada angka 12.1.
- 12.3 Tahapan seleksi langsung terdiri atas :
- a. Pembukaan dokumen penawaran;
 - b. Negoisasi;
 - c. Pengusulan calon mitra kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang.
- 12.4 Negoisasi dilakukan terhadap teknis pelaksanaan Pemanfaatan dan konsep materi perjanjian.
- 12.5 Ketentuan umum pelaksanaan KSP, termasuk perubahan yang mengakibatkan penurunan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan untuk Pemanfaatan KSP dilarang untuk dinegoisasikan.
- 12.6 Segala sesuatu yang dibicarakan dalam forum negoisasi dan hasil negoisasi dituangkan dalam berita acara negoisasi yang ditandatangani oleh panitia pemilihan dan peserta calon mitra.
- 12.7 Panitia pemilihan melakukan penelitian terhadap berita acara negoisasi melalui cara perbandingan antara hasil negoisasi masing-masing peserta calon mitra.

12.8 Panitia pemilihan menyampaikan usulan peserta calon mitra dengan hasil negosiasi terbaik kepada Pengelola Barang untuk dapat ditetapkan sebagai mitra.

13. Penunjukan Langsung

13.1 Usulan sebagaimana dimaksud pada angka 12.8 disertai dengan dasar pertimbangan dan melampirkan dokumen pemilihan.

13.2 Dalam hal setelah dilakukan pengumuman ulang sebagaimana dimaksud dalam angka 11.2, peserta calon mitra yang mengajukan penawaran hanya terdiri atas 1 (satu) peserta, maka panitia pemilihan menyatakan Tender ulang gagal dan selanjutnya melakukan penunjukan langsung.

13.3 Penunjukan langsung dilakukan terhadap 1 (satu) calon mitra yang mengikuti Tender ulang sebagaimana dimaksud pada angka 13.1.

13.4 Tahapan penunjukan langsung terdiri atas:

- a. Negoisasi;
- b. Pengusulan calon mitra kepada Pengelola Barang

13.5 Proses dalam tahapan penunjukan langsung dilakukan seperti halnya proses seleksi langsung sebagaimana dimaksud dalam poin 12.

C. PENYIAPAN DOKUMEN PENAWARAN

14. Biaya dalam Penyiapan Penawaran

14.1 Peserta menanggung semua biaya dalam penyiapan dan penyampaian penawaran.

14.2 Panitia Pemilihan tidak bertanggungjawab atas kerugian apapun yang ditanggung oleh peserta.

15. Bahasa Penawaran

15.1 Semua Dokumen Penawaran harus menggunakan Bahasa Indonesia.

15.2 Dokumen penunjang yang terkait dengan Dokumen Penawaran dapat menggunakan Bahasa Indonesia atau bahasa asing.

15.3 Dokumen penunjang yang berbahasa asing perlu disertai penjelasan dalam Bahasa Indonesia. Dalam hal terjadi perbedaan penafsiran, maka yang digunakan adalah penjelasan dalam Bahasa Indonesia.

16. Dokumen Penawaran

Dokumen Penawaran yang disampaikan meliputi:

1. Proposal kerjasama yang sekurang-kurangnya mencantumkan:
 - 1) Eksekutif Summary
 - 2) Profil Perusahaan
 - 3) Prinsip-prinsip kerjasama Pemanfaatan sebagaimana tersebut Dokumen Pemilihan Bab I C. Ketentuan Pola KSP Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin.
 - 4) Analisis Kerjasama Pemanfaatan
 - a) Analisis Sosial dan Budaya
 - b) Analisis Lingkungan
 - c) Analisis Pemasaran
 - d) Analisis Teknis

- e) Analisis Manajemen
- f) Analisis Keuangan
- 3) Nilai kompensasi (Kontribusi tetap dan pembagian keuntungan) yang diberikan.

Pedoman penyusunan Proposal Penawaran terlampir

2. Dokumen Pakta Integritas:
 - a. Surat pernyataan kesanggupan untuk mengembangkan Obyek KSP dengan prinsip-prinsip pariwisata berwawasan budaya dan ramah lingkungan.
 - b. Surat pernyataan kesanggupan untuk memenuhi perijinan yang dibutuhkan terkait dengan pengelolaan Obyek KSP.
 - c. Surat pernyataan kesanggupan untuk menyetorkan retribusi tempat rekreasi, olah raga dan penginapan serta retribusi parkir secara bruto.
 - d. Surat pernyataan kesanggupan untuk memisahkan pendapatan dan beban operasional atas kerja sama pemanfaatan dari pendapatan dan operasional induk perusahaan.
 - e. Akte pendirian perusahaan yang sah beserta perubahannya.
 - f. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - g. Surat keterangan atau referensi dari Bank umum.
 - h. Daftar susunan kepemilikan modal.
 - i. Daftar susunan pengurus perusahaan.
 - j. Surat pernyataan bermaterai dan berstempel perusahaan yang ditandatangani Direktur perusahaan yang menyatakan sebagai berikut:
 - 1) Tanpa paksaan dan sadar untuk mengajukan penawaran kerjasama pemanfaatan BMD
 - 2) Memahami sepenuhnya semua persyaratan KSP
 - 3) Sanggup melaksanakan ketentuan pola KSP dan persyaratan lain.
 - 4) Perusahaan tidak dalam sengketa hukum serta tidak sedang dalam proses dan atau dinyatakan pailit oleh pengadilan.
 - 5) Semua dokumen yang dimasukkan dalam penawaran adalah benar adanya dan tidak direayasa.
 - 6) Apabila dikemudian hari timbul permasalahan karena ketidakbenaran surat pernyataan ini sanggup menerima segala konsekuensi hukum.
 - k. Penawaran dinyatakan sah secara administrasi apabila memenuhi poin (a) sampai (j) tersebut di atas.
3. Surat penawaran didalamnya mencantumkan:
 - 1) tanggal;
 - 2) jumlah ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dipersiapkan untuk investasi KSP
 - 3) jumlah kebutuhan dana inventasi yang direncanakan
 - 4) besaran kontribusi tetap yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan;
 - 5) pembagian keuntungan yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan
 - 6) masa berlaku penawaran.
 - 7) Surat perjanjian Kemitraan/Kerja Sama Operasi (apabila peserta berbentuk Kemitraan/KSO);

- 8) Proposal penawaran kerjasama Pemanfaatan yang berisi kajian calon Mitra Kerja Sama Pemanfaatan

17. Nilai Wajar.

Nilai wajar dalam rangka pemanfaatan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 24.10.01.30.4.00064.1997 seluas **3.950 m²** dan bangunan Hotel Puncak Waringin, tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat adalah **Rp 11.985.160.000,00** (Sebelas milyar Sembilan ratus delapan puluh lima juta seratus enam puluh ribu rupiah).

18. Mata Uang Penawaran

Semua harga dalam penawaran harus dalam bentuk mata uang sebagaimana tercantum dalam LDP.

19. Masa Berlaku Penawaran

Masa berlaku penawaran sesuai sebagaimana tercantum dalam LDP.

C. PEMASUKAN/ PENYAMPAIAN DOKUMEN PENAWARAN

20. Penyampulan Penawaran

Penawaran yang disampaikan oleh peserta terdiri dari dokumen yang memuat Penawaran dalam sampul tertutup dan disegel.

21. Pemasukan/ Penyampaian Dokumen Penawaran

21.1 Pemasukan/penyampaian Dokumen Penawaran dapat dilakukan secara langsung dan/atau melalui jasa pengiriman sampai dengan batas akhir waktu pemasukan Dokumen Penawaran.

21.2 Calon mitra dapat mengganti penawaran sebelumnya, sampai dengan batas akhir pemasukan penawaran.

21.3 Untuk calon mitra yang berbentuk konsorsium/kemitraan/bentuk kerjasama lain, pemasukan penawaran dilakukan oleh badan usaha yang ditunjuk mewakili konsorsium/ kemitraan/bentuk kerjasama lain.

22. Batas Akhir Waktu Pemasukan Dokumen Penawaran

22.1 Penawaran harus disampaikan kepada Panitia Pemilihan paling lambat sesuai waktu yang ditentukan oleh Panitia Pemilihan.

22.2 Panitia Pemilihan tidak diperkenankan mengubah waktu batas akhir pemasukan penawaran kecuali:

- a. keadaan kahar;
- b. perubahan dokumen pemilihan yang mengakibatkan kebutuhan penambahan waktu penyiapan dokumen ; atau
- c. Tidak ada peserta yang memasukkan penawaran sampai dengan batas akhir pemasukan penawaran.

22.3 Dalam hal Panitia Pemilihan mengubah waktu batas akhir pemasukan penawaran maka harus menyampaikan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.

22.4 Dalam hal setelah batas akhir pemasukan penawaran tidak ada peserta yang memasukkan penawaran, Panitia Pemilihan dapat memperpanjang batas akhir jadwal pemasukan penawaran.

22.5 Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada angka 22.4 dilakukan pada hari yang sama dengan batas akhir pemasukan penawaran.

23. Dokumen Penawaran Terlambat

Panitia Pemilihan menolak setiap penawaran yang dikirimkan setelah batas akhir waktu pemasukan penawaran.

D. PEMBUKAAN DAN EVALUASI PENAWARAN

24. Pembukaan Penawaran

- 24.1 Pada tahap pembukaan penawaran, Panitia Pemilihan membuka penawaran sesuai waktu yang telah ditetapkan.
- 24.2 Panitia Pemilihan tidak boleh menggugurkan penawaran pada waktu pembukaan penawaran, kecuali untuk penawaran yang sudah dipastikan tidak lengkap.

25. Evaluasi Dokumen Penawaran

- 25.1 Penilaian penawaran dilakukan oleh Panitia Pemilihan
- 25.2 Penilaian penawaran dilakukan apabila :
 - a. Dokumen yang dipersyaratkan lengkap
 - b. Dokumen yang dipersyaratkan kurang lengkap tetapi tidak prinsipil seperti tanggal, materai, tanda tangan dan sanggup untuk dilengkapi pada hari pembukaan sampul penawaran.
- 25.3 Metode penilaian menggunakan sistem skor, calon mitra yang memiliki skor tertinggi ditetapkan sebagai mitra KSP. Kriteria dan bobot skor penilaiannya sebagai berikut :
 - 1) Kriteria Nilai Absolut dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dipersiapkan untuk investasi di Hotel Puncak Waringin dengan bobot 20 % (dua puluh persen);
 - 2) Kriteria nilai relatif dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dibandingkan dengan kebutuhan dana inventasi yang direncanakan dengan bobot 15 % (Dua Puluh persen);
 - 3) Kriteria besaran kontribusi tetap yang tawarkan untuk kerjasama pemanfaatan dengan bobot 25 % (dua puluh lima persen);
 - 4) Kriteria besaran pembagian keuntungan yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan dengan bobot 20 % (dua puluh persen);
 - 5) Kriteria pengembangan dengan penerapan konsep standar lingkungan hidup yang ditawarkan dengan bobot 10 % (sepuluh persen);
 - 6) Kriteria pengembangan Obyek KSP berwawasan budaya dan penerapan tanggungjawab social terhadap masyarakat sekitar dengan bobot 10%

25.4 Sistem skoring/gugur untuk masing-masing kriteria penilaian sebagai berikut:

- a. Nilai Absolut dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang disiapkan untuk investasi merupakan nilai rupiah absolut dana dan ekuivalen dana yang disiapkan untuk mengembangkan Obyek KSP. Untuk dana dibuktikan dengan referensi bank dari bank umum sementara untuk aktiva dibuktikan dengan daftar aktiva. Nilai penawaran tertinggi mendapat skor 100 (seratus) dan nilai penawaran lainnya mendapat skor proporsional sesuai perbandingan dengan nilai tertinggi. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Ketersediaan Dana Investasi (Milyar)	Skor (poin)
1.	A	10	100
2.	B	2	20
3.	C	4	40
4.	D	1	10
5.	E	5	50

- b. Nilai relative dari ketersediaan dana dibandingkan dengan kebutuhan dana investasi, merupakan perbandingan antara ketersediaan dana atau ekuivalen kas dengan kebutuhan dana investasi. Ketersediaan dana dibanding kebutuhan investasi dengan rasio 1 (satu) mendapat skor 100 (seratus), rasio lainnya mendapat skor proporsional dengan nilai rasionya. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Ketersediaan dana dan ekuivalen kas (Milyar)	Kebutuhan dana investasi (Milyar)	Rasio ketersediaan dana dibanding kebutuhan investasi	Skor (Poin)
1.	A	10	20	0,5	50
2.	B	20	20	1	100
3.	C	40	100	0.25	25
4.	D	12	120	0,1	10
5.	E	100	500	0,2	20

- c. Besaran kontribusi tetap yang ditawarkan, minimal sebesar 6% (enam persen) dari nilai aset. Penawaran tertinggi mendapat skor 100, dan penetapan skor atas penawaran lainnya dihitung secara proporsional. Penawaran dibawah 6% dinyatakan gugur. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Prosentase kontribusi tetap (persen)	Skor (Poin)
1	A	6	50
2	B	7	52
3	C	8	54
4	D	10	58
5	E	30,5	80

- d. Besaran pembagian keuntungan untuk kerjasama pemanfaatan merupakan jumlah prosentase dari laba bersih yang akan dibagikan oleh mitra KSP kepada Pemerintah Daerah, minimal sebesar 10% (sepuluh persen). Penawaran sebesar nilai pembagian keuntungan minimal, mendapat skor 50 (lima puluh). Penawaran tertinggi mendapat skor 100 (seratus) dan nilai penawaran lainnya mendapat skor proporsional sesuai perbandingan dengan nilai tertinggi. Penawaran di bawah 10% dinyatakan gugur. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Prosentase pembagian keuntungan (persen)	Skor (Poin)
1	A	20	100
2	B	10	50
3	C	15	75
4	D	14	70
5	E	12	60

- a. konsep pengembangan Obyek KSP harus berorientasi pada konsep pengembangan dan penerapan standar lingkungan yang benar dan tepat, skor atau point tertinggi adalah 3 dan point terendah adalah 1. Penawaran yang tidak disertai dengan konsep pengembangan serta upaya pelestarian lingkungan dinyatakan gugur. Ilustrasi penilaian atas konsep ini adalah sebagai berikut :

No	Nama Peserta	Konsep Penerapan Standar Lingkungan	(Skor/ (Poin)
1	A	Konsep pengembangan telah menjelaskan dampak lingkungan tetapi belum disertai dengan upaya pelestarian lingkungan	1
2	B	Konsep Pengembangan belum menjelaskan dampak lingkungan tetapi telah disertai dengan upaya pelestarian lingkungan	2
3	C	Konsep pengembangan telah menjelaskan dampak dan upaya pelestarian lingkungan	3

- f. Konsep pengembangan Obyek KSP berwawasan budaya serta memiliki konsep tanggungjawab social bagi masyarakat sekitarnya dibagi dalam 3 kategori penilaian dengan skor

penilaian tertinggi adalah 3 dan skor penilaian terendah adalah 1. Ilustrasinya adalah sebagai berikut :

No	Nama Peserta	Konsep Kerjasama Pemanfaatan berwawasan budaya dan Tanggung Jawab sosial	(Skor/ (Poin)
1	A	Konsep pengembangan tidak mencerminkan budaya local dan tidak memiliki konsep terkait dengan tanggungjawab social terhadap masyarakat sekitar	1
2	B	Konsep pengembangan mencerminkan budaya, dan tanggung jawab social namun tidak dijelaskan secara terperinci	2
3	C	Konsep pengembangan mencerminkan budaya dan tanggungjawab social dan telah dijelaskan secara terperinci	3

f. Ambang batas nilai minimum (*passing grade*) peserta tender kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat adalah ≥ 65

25.6 Ketentuan umum dalam melakukan evaluasi sebagai berikut:

- a) Panitia Pemilihan dilarang menambah, mengurangi, mengganti, dan/atau mengubah kriteria dan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan ini;
- b) Panitia Pemilihan dan/atau peserta dilarang menambah, mengurangi, mengganti, dan/atau mengubah isi Dokumen Penawaran;
- c) Penawaran yang memenuhi syarat adalah penawaran yang sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan ini, tanpa ada penyimpangan yang bersifat penting/pokok atau penawaran bersyarat;
- d) penyimpangan yang bersifat penting/pokok atau penawaran bersyarat adalah:
 - 1) penyimpangan dari Dokumen Pemilihan yang mempengaruhi lingkup, kualitas dan hasil/kinerja pekerjaan; dan/atau
 - 2) penawaran dari peserta dengan persyaratan tambahan diluar ketentuan Dokumen Pemilihan yang akan menimbulkan persaingan usaha tidak sehat dan/atau tidak adil diantara peserta yang memenuhi syarat.
- e) Panitia Pemilihan dilarang menggugurkan penawaran dengan alasan:
 - 1) ketidakikutsertaan dalam pemberian penjelasan;
 - 2) kesalahan yang tidak substansial, misalnya kesalahan pengetikan, penyebutan sebagian nama atau keterangan, surat penawaran tidak berkop perusahaan.
- f) para pihak dilarang mempengaruhi atau melakukan intervensi kepada Panitia Pemilihan selama proses evaluasi.
- g) apabila dalam evaluasi ditemukan bukti adanya persaingan usaha yang tidak sehat dan/atau terjadi pengaturan bersama (kolusi/ persekongkolan) antara peserta, Panitia Pemilihan

dan/atau Pengelola, dengan tujuan untuk memenangkan salah satu peserta, maka:

- 1) peserta yang ditunjuk sebagai calon pemenang dan peserta lain yang terlibat dimasukkan ke dalam Daftar Hitam;
- 2) proses evaluasi tetap dilanjutkan dengan menetapkan peserta lainnya yang tidak terlibat; dan
- 3) apabila tidak ada peserta lain sebagaimana dimaksud pada angka 2), maka pemilihan dinyatakan gagal.

25.7 Hanya peserta dengan skor total melebihi ambang batas (*passing grade*) yang dapat diusulkan sebagai calon mitra KSP.

25.8 Tiga calon mitra KSP dengan skor total tertinggi diusulkan sebagai Calon Mitra, Calon Mitra Cadangan 1 dan Calon Mitra Cadangan 2.

25.9 Panitia Pemilihan membuat dan menandatangani Berita Acara Hasil Pemilihan (BAHP) yang paling sedikit memuat:

- 1) Nama seluruh peserta;
- 2) Jumlah peserta yang lulus dan tidak lulus pada setiap tahapan
- 3) evaluasi; Nama peserta dengan skor total yang memenuhi passing grade;
- 4) Keterangan-keterangan lain yang dianggap perlu hal ikhwal pelaksanaan pemilihan;
- 5) Tanggal dibuatnya Berita Acara; dan
- 6) Pernyataan bahwa pemilihan gagal apabila tidak ada penawaran yang memenuhi syarat

E. PENGUSULAN DAN PENETAPAN PEMENANG

26. Pengusulan Pemenang

26.1 Pengusulan pemenang Tender sebagai calon mitra Pemanfaatan disampaikan secara tertulis oleh panitia pemilihan kepada Pengelola Barang berdasarkan berita acara hasil Tender.

26.2 Usulan sebagaimana dimaksud pada angka 26.1 melampirkan dokumen pemilihan

27. Sanggahan

27.1 Peserta yang memasukkan penawaran dapat menyampaikan sanggahan atas usulan pemenang kepada Panitia Pemilihan dalam waktu yang telah ditetapkan dengan disertai bukti terjadinya penyimpangan kepada Pengelola dan APIP.

27.2 Sanggahan diajukan oleh peserta apabila terjadi penyimpangan prosedur meliputi:

- a. penyimpangan terhadap ketentuan dan prosedur yang diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2017 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan aturan turunannya serta yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan;
- b. rekayasa tertentu sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat; dan/atau

c. penyalahgunaan wewenang oleh Panitia Pemilihan dan/atau pejabat yang berwenang lainnya.

27.3 Panitia Pemilihan wajib memberikan jawaban atas semua sanggahan paling lambat 5 (lima) hari kalender setelah menerima sanggahan.

27.4 Apabila sanggahan dinyatakan benar maka Panitia Pemilihan menyatakan pemilihan gagal.

27.5 Sanggahan dianggap sebagai pengaduan, dalam hal:

- a) sanggahan ditujukan kepada bukan kepada Panitia Pemilihan; atau
- b) sanggahan disampaikan diluar masa sanggah.

27.6 Sanggahan yang dianggap sebagai pengaduan tetap harus ditindaklanjuti.

28. Penetapan Pemenang

28.1 **Pengelola** Barang menetapkan pemenang Tender sebagai mitra Pemanfaatan berdasarkan usulan panitia pemilihan, sebagaimana dimaksud dalam angka 26 dengan keputusan.

Comment [d10]: Pasal 104 Permendagri 19 Tahun 2016

28.2 **Bupati** menerbitkan keputusan pelaksanaan KSP

Comment [d11]: Pasal 179 dan Pasal 204 Permendagri 19 Tahun 2016

28.3 **Keputusan** sebagaimana dimaksud pada 28.2 sekurang-kurangnya meliputi :

Comment [d12]: Pasal 204 Permendagri 19 Tahun 2016

- a. Objek KSP;
- b. Peruntukan KSP;
- c. Penerimaan Daerah dari KSP;
- d. Identitas mitra KSP; dan
- e. Jangka waktu KSP.

29. Pengumuman Pemenang

Pengelola Barang mengumumkan pemenang dan pemenang cadangan 1 dan 2 (apabila ada) melalui website resmi Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat dan papan pengumuman resmi untuk masyarakat.

F. PENANDATANGANAN PERJANJIAN

30. Penanda- tanganan Perjanjian

30.1 **Pelaksanaan** KSP dituangkan dalam perjanjian KSP antara Bupati dengan mitra KSP setelah diterbitkan keputusan pelaksanaan KSP oleh Bupati

Comment [d13]: Pasal 205 dan pasal 179 Permendagri 19 Tahun 2016

30.2 Penandatanganan perjanjian KSP dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam angka 31.1.

30.3 Perjanjian sebagaimana dimaksud pada angka 31.2 ditandatangani oleh Bupati dan mitra KSP

Comment [d14]: Pasal 205 dan pasal 179 Permendagri 19 Tahun 2016

30.4 **Perjanjian** sebagaimana dimaksud pada angka 31.2 sekurang-kurangnya memuat:

Comment [d15]: Pasal 179 Permendagri 19 Tahun 2016

- a. dasar perjanjian;
- b. identitas para pihak yang terkait dalam perjanjian;
- c. objek KSP;
- d. hasil KSP berupa barang, jika ada;

- e. peruntukan KSP;
- f. jangka waktu KSP;
- g. besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan serta mekanisme pembayaran;
- h. hak dan kewajiban para pihak yang terkait dalam perjanjian;
- i. ketentuan mengenai berakhirnya KSP;
- j. sanksi; dan
- k. penyelesaian perselisihan.

30.5 Perjanjian KSP sebagaimana dimaksud pada 30.4 dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.

Comment [d16]: Pasal 179 ayat 4 Permendag 19 Tahun 2016

30.6 Penandatanganan perjanjian KSP dilakukan setelah mitra KSP menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tetap pertama kepada pengelola barang.

Comment [d17]: Pasal 179 ayat 5 Permendag 19 Tahun 2016

30.7 Bukti setor pembayaran kontribusi tetap pertama sebagaimana dimaksud pada angka 30.6 merupakan salah satu dokumen pada lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian KSP.

30.8 Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) minggu sejak keputusan pelaksanaan KSP ditetapkan tidak ditindaklanjuti dengan penandatanganan perjanjian KSP, keputusan pelaksanaan KSP sebagaimana dimaksud dalam angka 30.1 batal demi hukum.

30.9 Banyaknya rangkap Perjanjian dibuat sesuai kebutuhan, yaitu:

- a. sekurang-kurangnya 2 (dua) Kontrak asli, terdiri dari:
 - 1) Kontrak asli pertama untuk Bupati dibubuhi materai pada bagian yang ditandatangani oleh Mitra; dan
 - 2) Kontrak asli kedua untuk Mitra dibubuhi materai pada bagian yang ditandatangani oleh Bupati;
- b. Rangkap Kontrak lainnya tanpa dibubuhi materai, apabila diperlukan.

30.10 Pihak yang berwenang menandatangani Perjanjian atas nama Mitra adalah Direktur Utama/Pimpinan Perusahaan/Pengurus Koperasi yang disebutkan namanya dalam Akta Pendirian/Anggaran Dasar, yang telah didaftarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

30.11 Pihak lain yang bukan Direktur Utama/Pimpinan Perusahaan/Pengurus Koperasi atau yang namanya tidak disebutkan dalam Akta Pendirian/Anggaran Dasar, dapat menandatangani perjanjian, sepanjang pihak tersebut adalah pengurus/karyawan perusahaan/karyawan koperasi yang berstatus sebagai tenaga kerja tetap dan mendapat atau pendelegasian wewenang yang sah dari Direktur Utama/Pimpinan Perusahaan/Pengurus Koperasi atau pihak yang sah berdasarkan Akta Pendirian/Anggaran Dasar untuk menandatangani perjanjian.

BAB III. LEMBAR DATA PEMILIHAN (LDP)

A. LINGKUP PEKERJAAN

1. Panitia Pemilihan : Panitia Pemilihan Mitra Kerjasama Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin Milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2017
2. Alamat Panitia Pemilihan : Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Jl. Frans S.Lega - Labuan Bajo – Kabupaten Manggarai Barat – Provinsi Nusa Tenggara Timur
3. *Website* : www.manggarai Barat kab.go.id dan www.lpse.manggarai Barat kab.go.id.
4. Nama Kegiatan : Pemilihan Calon Mitra Kerjasama Pemanfaatan BMD Berupa Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin;
5. Uraian singkat pekerjaan : memilih calon mitra Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat untuk kerjasama pemanfaatan Hotel Puncak Waringin

B. SUMBER DANA

Kegiatan ini dibiayai dari APBD Kabupaten Manggarai Barat Tahun Anggaran 2017

C. JENIS KONTRAK

Kontrak ditandatangani setelah tercapai kesepakatan antara Calon Mitra terpilih dengan Pengelola BMD sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. JADWAL TAHAPAN PEMILIHAN

Sebagaimana yang tercantum dalam pengumuman lelang di website www.manggarai Barat kab.go.id dan www.lpse.manggarai Barat kab.go.id.

E. PENINJAUAN LAPANGAN

Sesuai kesepakatan dalam pemberian penjelasan/aanwijzing

F. MATA UANG PENAWARAN

Mata uang yang digunakan : Rupiah

G. MASA BERLAKUNYA PENAWARAN

Masa berlaku penawaran sejak batas akhir pemasukan Dokumen Penawaran sampai penandatanganan kontrak.

H. JADWAL PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN

Sebagaimana yang tercantum dalam pengumuman lelang di website www.manggarai Barat kab.go.id dan www.lpse.manggarai Barat kab.go.id.

I. BATAS AKHIR PEMASUKAN PENAWARAN

Sebagaimana yang tercantum dalam pengumuman lelang di website www.manggarai Barat kab.go.id dan www.lpse.manggarai Barat kab.go.id.

J. PEMBUKAAN PENAWARAN

Sebagaimana yang tercantum dalam pengumuman lelang di website www.manggarai Barat kab.go.id dan www.lpse.manggarai Barat kab.go.id.

K. DOKUMEN PENAWARAN

Dokumen Penawaran yang disampaikan meliputi:

- a. surat penawaran yang didalamnya mencantumkan:
 - 1) tanggal;
 - 2) jumlah ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dipersiapkan untuk investasi pada Obyek KSP;
 - 3) jumlah kebutuhan dana inventasi yang direncanakan dalam proposal penawaran;
 - 4) besaran kontribusi tetap yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan;
 - 5) pembagian keuntungan yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan dan
 - 6) masa berlaku penawaran.
 - 7) Proposal penawaran kerjasama Pemanfaatan yang berisi kajian calon Mitra Kerja Sama Pemanfaatan
- b. Surat perjanjian Kemitraan/ Kerja Sama Operasi (apabila peserta berbentuk Kemitraan/KSO);

L. AMBANG BATAS NILAI

Ambang batas nilai minimum (*passing grade*) peserta tender kerjasama pemanfaatan barang milik daerah adalah ≥ 65

M. SISTEM NILAI

1. Penilaian menggunakan sistem skor, calon mitra yang memiliki skor tertinggi ditetapkan sebagai mitra KSP. Kriteria dan bobot skor penilaiannya sebagai berikut :
 - 1) Kriteria Nilai Absolut dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dipersiapkan untuk investasi di Hotel Puncak Waringin dengan bobot 20 % (dua puluh persen);
 - 2) Kriteria nilai relatif dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dibandingkan dengan kebutuhan dana inventasi yang direncanakan dengan bobot 15 % (Dua Puluh persen);
 - 3) Kriteria besaran kontribusi tetap yang tawarkan untuk kerjasama pemanfaatan dengan bobot 25 % (dua puluh lima persen);
 - 4) Kriteria besaran pembagian keuntungan yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan dengan bobot 20 % (dua puluh persen);
 - 5) Kriteria pengembangan dengan menerapkan konsep standar lingkungan hidup yang ditawarkan dengan bobot 10 % (sepuluh persen);
 - 6) Kriteria pengembangan Obyek KSP berwawasan budaya dan tanggungjawab social terhadap masyarakat sekitar dengan bobot 10%
1. Sistem skoring untuk masing-masing kriteria penilaian sebagai berikut:
 - a. Nilai Absolut dari ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang disiapkan untuk investasi merupakan nilai rupiah absolut dana dan ekuivalen dana yang disiapkan untuk mengembangkan Obyek KSP. Untuk dana dibuktikan dengan referensi bank dari bank umum sementara untuk aktiva dibuktikan dengan daftar aktiva. Nilai penawaran tertinggi mendapat skor 100 (seratus) dan nilai penawaran lainnya mendapat skor proporsional sesuai perbandingan dengan nilai tertinggi. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Ketersediaan Dana Investasi (Milyar)	Skor (poin)
1.	A	10	100
2.	B	2	20
3.	C	4	40
4.	D	1	10
5.	E	5	50

- b. Nilai relative dari ketersediaan dana dibandingkan dengan kebutuhan dana investasi, merupakan perbandingan antara ketersediaan dana atau ekuivalen kas dengan kebutuhan dana investasi. Ketersediaan dana dibanding kebutuhan investasi dengan rasio 1 (satu) mendapat skor 100 (seratus), rasio lainnya mendapat skor proporsional dengan nilai rasionya. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Ketersediaan dana dan ekuivalen kas (Milyar)	Kebutuhan dana investasi (Milyar)	Rasio ketersediaan dana dibanding kebutuhan investasi	Skor (Poin)
1.	A	10	20	0,5	50
2.	B	20	20	1	100
3.	C	40	100	0.25	25
4.	D	12	120	0,1	10
5.	E	100	500	0,2	20

- c. Besaran kontribusi tetap yang ditawarkan, minimal sebesar 6% (enam persen) dari nilai aset. Penawaran tertinggi mendapat skor 100, dan penetapan skor atas penawaran lainnya dihitung secara proporsional. Penawaran dibawah 6% dinyatakan gugur. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Prosentase kontribusi tetap (persen)	Skor (Poin)
1	A	6	50
2	B	7	52
3	C	8	54
4	D	10	58
5	E	30,5	80

- d. Besaran pembagian keuntungan untuk kerjasama pemanfaatan merupakan jumlah prosentase dari laba bersih yang akan dibagikan oleh mitra KSP kepada Pemerintah Daerah, minimal sebesar 10% (sepuluh persen). Penawaran sebesar nilai pembagian keuntungan minimal, mendapat skor 50 (lima puluh). Penawaran tertinggi mendapat skor 100 (seratus) dan nilai penawaran lainnya mendapat skor proporsional sesuai perbandingan dengan nilai tertinggi. Penawaran di bawah 10% dinyatakan gugur. Ilustrasi pemberian skor sebagai berikut:

No	Nama Peserta	Prosentase pembagian keuntungan (persen)	Skor (Poin)
1	A	20	100
2	B	10	50
3	C	15	75
4	D	14	70
5	E	12	60

- b. konsep pengembangan Obyek KSP harus berorientasi pada konsep pengembangan dan penerapan standar lingkungan yang benar dan tepat, skor atau point tertinggi adalah 3 dan point terendah adalah 1. Penawaran yang tidak disertai dengan konsep pengembangan serta upaya pelestarian lingkungan dinyatakan gugur. Ilustrasi penilaian atas konsep ini adalah sebagai berikut :

No	Nama Peserta	Konsep Penerapan Standar Lingkungan	(Skor/ (Poin)
1	A	Konsep pengembangan telah menjelaskan dampak lingkungan tetapi belum disertai dengan upaya pelestarian lingkungan	1
2	B	Konsep Pengembangan belum menjelaskan dampak lingkungan tetapi telah disertai upaya pelestarian lingkungan	2
3	C	Konsep pengembangan telah menjelaskan dampak dan upaya pelestarian lingkungan	3

- f. Konsep pengembangan Obyek KSP berwawasan budaya serta memiliki konsep tanggungjawab social bagi masyarakat sekitarnya dibagi dalam 3 kategori penilaian dengan skor penilaian tertinggi adalah 3 dan skor penilaian terendah adalah 1. Ilustrasinya adalah sebagai berikut :

No	Nama Peserta	Konsep Kerjasama Pemanfaatan berwawasan budaya dan Tanggung Jawab social	(Skor/ (Poin)
1	A	Konsep pengembangan tidak mencerminkan budaya dan tidak memiliki konsep terkait dengan tanggungjawab social terhadap masyarakat sekitar	1
2	B	Konsep pengembangan mencerminkan budaya, dan tanggung jawab social namun tidak dijelaskan secara terperinci	2
3	C	Konsep pengembangan mencerminkan budaya dan tanggungjawab social dan telah dijelaskan secara terperinci	3

- f. Ambang batas nilai minimum (*passing grade*) peserta tender kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat adalah ≥ 65

N. SANGGAHAN, PENGADUAN

1. Sanggahan disampaikan melalui Panitia Pemilihan Calon Mitra KSP
2. Tembusan sanggahan dapat disampaikan kepada:
 - a) Pengelola BMD Kabupaten Manggarai Barat
 - b) Inspektorat Daerah Kabupaten Manggarai Barat
3. Pengaduan dapat disampaikan kepada Inspektorat Daerah Kabupaten Manggarai Barat

BAB IV. BENTUK DOKUMEN PENAWARAN

A. BENTUK SURAT PENAWARAN ADMINISTRASI DAN TEKNIS

CONTOH

[Kop Surat Badan Usaha]

Tempat, [Tanggal] [Bulan] [Tahun]

Nomor : _____, ____20____
Lampiran :
Perihal : Penawaran Administrasi dan Teknis
Kegiatan Pemilihan Calon Mitra
Kerjasama Pemanfaatan Barang
Milik Daerah Tanah dan Bangunan
Hotel Puncak Waringin.

Kepada Yth.:
Panitia Pemilihan Mitra Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah
Berupa Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin Milik Pemerintah
Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2017
di
Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, Jl. Frans
S.Lega, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara
Timur

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 Kegiatan Pemilihan Calon
Mitra Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan bangunan
Hotel Puncak Waringin.

Penawaran administrasi dan teknis 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 penandatanganan Kontrak.

Sesuai dengan persyaratan, bersama Surat Penawaran ini kami lampirkan:

1. Dokumen penawaran administrasi, terdiri dari:
 - a) Surat pernyataan kesanggupan untuk mengembangkan Hotel Puncak Waringin dengan prinsip-prinsip pariwisata berwawasan budaya dan ramah lingkungan.
 - b) Surat pernyataan kesanggupan untuk memenuhi perijinan yang dibutuhkan terkait dengan pengelolaan Hotel Puncak Waringin.

- c) Surat pernyataan kesanggupan untuk memisahkan pendapatan dan beban operasional atas kerja sama pemanfaatan dari pendapatan dan operasional induk perusahaan.
 - d) Akte pendirian perusahaan yang sah dan beserta perubahannya.
 - e) Surat nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
 - f) Surat keterangan atau referensi dari Bank umum.
 - g) Daftar susunan kepemilikan modal.
 - h) Daftar susunan pengurus perusahaan.
 - i) Surat pernyataan bermaterai dan berstempel perusahaan yang ditandatangani Direktur perusahaan yang menyatakan sebagai berikut :
 - 1) Tanpa paksaan dan sadar untuk mengajukan penawaran kerjasama pemanfaatan BMD berupa Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan sertifikat Nomor 24.10.01.30.4.00064.1997 kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai Barat.
 - 2) Memahami sepenuhnya semua persyaratan KSP.
 - 3) Sanggup melaksanakan ketentuan pola KSP dan persyaratan lain.
 - 4) Perusahaan tidak dalam sengketa hukum serta tidak sedang dalam proses dan atau dinyatakan pailit oleh pengadilan.
 - 5) Semua dokumen yang dimasukkan dalam penawaran adalah benar adanya dan tidak direkayasa.
 - 6) Apabila dikemudian hari timbul permasalahan karena ketidakbenaran surat pernyataan ini sanggup terima segala konsekuensi hukum.
2. Dokumen penawaran teknis, terdiri dari :
- 1) jumlah ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang dipersiapkan untuk investasi di Obyek KSP;
 - 2) jumlah kebutuhan dana inventasi yang direncanakan dalam Proposal;
 - 3) besaran kontribusi tetap yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan;
 - 4) pembagian keuntungan yang ditawarkan untuk kerjasama pemanfaatan

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

Untuk dan atas nama
_____Mitra/Kemitraan(KSO)

[tanda tangan, cap dan materai Rp 6.000,-]

[nama lengkap]
[jabatan]

BENTUK DOKUMEN PENAWARAN TEKNIS

DOKUMEN PENAWARAN TEKNIS

Dokumen penawaran Teknis disampaikan secara utuh melalui proposal penawaran yang sekurang-kurangnya menjelaskan tentang :

- a) Analisis Pembangunan dan Pengembangan berwawasan Budaya dan kearifan lokal
- b) Analisis Pembangunan dan Pengembangan yang berwawasan lingkungan
- c) Analisis Pemasaran
- d) Analisis Teknis Pembangunan dan Pengembangan
- e) Analisis Manajemen
- f) Analisis Keuangan : terkait dengan jumlah ketersediaan dana dan atau aktiva lain yang disetarakan dengan kas yang disiapkan untuk diinvestasikan pada Obyek KSP yang dibuktikan dengan referensi dari bank umum, aktiva dibuktikan dengan daftar aktiva yang sah
- g) Nilai kompensasi berupa kontribusi tetap yang dihitung minimal sebesar 6% dari nilai wajar Obyek KSP dan pembagian keuntungan minimal sebesar 10% yang menjadi hak Pemerintah kabupaten Manggarai Barat dari laba bersih yang diperoleh.
- h) Jangka waktu pembangunan sampai siap operasional terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama.

BAB V. BENTUK DOKUMEN KONTRAK

Perjanjian sekurang-kurangnya memuat:

- a) dasar perjanjian;
- b) identitas para pihak yang terkait dalam perjanjian;
- c) objek KSP;
- d) hasil KSP berupa barang, jika ada;
- e) peruntukan KSP;
- f) jangka waktu KSP;
- g) besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan serta mekanisme pembayaran;
- h) hak dan kewajiban para pihak yang terkait dalam perjanjian;
- i) ketentuan mengenai berakhirnya KSP;
- j) sanksi; dan
- k) penyelesaian perselisihan.

BENTUK SURAT PERJANJIAN

SURAT PERJANJIAN

untuk melaksanakan
**Kerjasama Pemanfaatan BMD Berupa Tanah, Bangunan Hotel dan Bangunan Lainnya
Milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat di Puncak Waringin**
Nomor: _____

SURAT PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya (selanjutnya disebut “Kontrak”) dibuat dan di tandatangani di __pada hari__ tanggal __bulan __tahun _
_ [tanggal, bulan dan tahun diisi dengan huruf] antara _____ [nama Bupati,
yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat, yang
berkedudukan di _____ [alamat
berdasarkan Surat Keputusanselanjutnya disebut dan

1. Untuk calon mitra badan usaha non KSO, maka:

[_____ [nama wakil Calon mitra], _____ [jabatan wakil Calon mitra], yang
bertindak untuk dan atas nama _____ [nama Calon mitra],
yang berkedudukan di _____ [alamat Calon mitra], berdasarkan Akta
Pendirian/Anggaran Dasar No. _____ [No. Akta Pendirian/Anggaran
Dasar]
tanggal _____ [tanggal penerbitan Akta Pendirian/Anggaran Dasar],
selanjutnya disebut “**Mitra**”]

2. Untuk calon mitra Kemitraan/KSO, maka:

[Kemitraan/KSO yang beranggotakan sebagai berikut:

1. _____ [nama Calon mitra 1];

2. _____ [nama Calon mitra 2];

..... dst

yang masing-masing anggotanya bertanggung jawab secara pribadi dan
tanggung renteng atas semua kewajiban terhadap Pengelola berdasarkan
Kontrak ini dan telah menunjuk _____ [nama anggota Kemitraan/KSO
yang ditunjuk sebagai wakil Kemitraan/KSO] untuk bertindak atas nama
Kemitraan/KSO yang berkedudukan di _____ [alamat Calon mitra wakil
Kemitraan/KSO], berdasarkan surat Perjanjian Kemitraan/KSO No.
_____ tanggal _____, selanjutnya disebut “**Mitra**”]

MENGINGAT BAHWA:

- (a) PIHAK PERTAMA telah meminta PIHAK KEDUA untuk melaksanakan Kerjasama Pemanfaatan BMD Berupa Tanah, Bangunan Hotel dan Bangunan Lainnya Milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat sebagaimana diterangkan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak yang terlampir dalam Kontrak ini (selanjutnya disebut “**Kerjasama Pemanfaatan**”);
- (b) PIHAK KEDUA sebagaimana dinyatakan kepada PIHAK PERTAMA, memiliki keahlian profesional, personil, dan sumber daya teknis, serta

telah menyetujui untuk melaksanakan Kerjasama Pemanfaatan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;

- (c) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
- (d) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA mengakui dan menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan Kontrak ini masing-masing pihak:
 - 1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi oleh advokat;
 - 2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secara patut;
 - 3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrak ini;
 - 4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasi semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yang terkait.

MAKA OLEH KARENA ITU, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini bersepakat dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

- 1. jangka waktu kerjasama pemanfaatan selama xx (.....) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini;
- 2. besaran Kontribusi tetap sebesar xx% (.....persen);
- 3. persentase pembagian keuntungan sebesar xx% (.....persen);
- 4. Jumlah tenaga kerja local sebesar xx% (..... Persen) dari jumlah tenaga kerja yang direncanakan.
- 5. peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini;
- 5. dokumen-dokumen berikut merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini:
 - a. adendum Surat Perjanjian (apabila ada);
 - b. pokok perjanjian, syarat-syarat khusus Kontrak, syarat-syarat umum Kontrak;
 - c. surat penawaran, beserta penawaran harga;
 - d. spesifikasi teknis;
 - e. gambar-gambar (apabila ada); dan
 - f. dokumen lainnya seperti: jaminan-jaminan.
- 6. Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hirarki pada angka 5 di atas;
- 7. Hak dan kewajiban timbal-balik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dinyatakan dalam Kontrak yang meliputi khususnya:
 - a. PIHAK PERTAMA mempunyai hak dan kewajiban untuk:
 - 1) mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA;
 - 2) meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA;

- 3) memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh PIHAK KEDUA untuk kelancaran pelaksanaan kerjasama sesuai ketentuan Kontrak;

b. PIHAK KEDUA mempunyai hak dan kewajiban untuk:

- 1) menerima Obyek KSP berupa Tanah, Bangunan Hotel dan Bangunan Lainnya untuk pelaksanaan kerjasama sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Kontrak;
 - 2) meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PIHAK PERTAMA untuk kelancaran pelaksanaan kerjasama sesuai ketentuan Kontrak;
 - 3) melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PIHAK PERTAMA;
 - 4) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
 - 5) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;
 - 6) memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PIHAK PERTAMA;
 - 7) menyerahkan BMD berupa Tanah, Bangunan Hotel dan Bangunan Lainnya setelah kerjasama berakhir dan tidak diperpanjang sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
 - 8) mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi perusakan dan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan Mitra.
6. Kontrak ini mulai berlaku efektif terhitung sejak tanggal yang ditetapkan dengan tanggal mulai dan penyelesaian keseluruhan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak.

DENGAN DEMIKIAN, Pengelola dan Mitra telah bersepakat untuk menandatangani Kontrak ini pada tanggal tersebut di atas dan melaksanakan Kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia.

Untuk dan atas nama _ Pengelola

[tanda tangan dan cap (jika salinan asli ini untuk Mitra maka rekatkan materai Rp 6.000,-)]

[nama lengkap] [jabatan]

Untuk dan atas nama
_____Mitra/Kemitraan(KSO)

[tanda tangan dan cap (jika salinan asli ini untuk satuan kerja PENGELOLA maka rekatkan materai Rp 6.000,-)]

[nama lengkap] [jabatan]

BAB VI. SPESIFIKASI TEKNIS DAN GAMBAR

Keterangan

Panitia Pemilihan menguraikan Spesifika Teknis dan Gambar yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Lampiran A – PROPOSAL PENAWARAN KERJASAMA PEMANFAATAN BMD BERUPA TANAH, DAN BANGUNAN HOTEL PUNCAK WARINGIN MILIK PEMERINTAH KABUPATEN MANGGARAI BARAT

I. Executive Summary

Berisikan uraian singkat (terdiri dari maksimal 200 kata) mengenai rencana Calon Mitra Kerjasama Pemanfaatan dalam pengelolaan obyek Kerjasama Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin milik Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat yang berlokasi di Kelurahan Labuan Bajo. *Executive Summary* harus menjelaskan secara singkat rencana jenis usaha, proyeksi pendapatan serta estimasi kontribusi tetap dan pembagian keuantungan yang akan diberikan kepada Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat .

II. Profil Perusahaan

Menjelaskan uraian mengenai sejarah singkat visi, misi, dan aktivitas operasional perusahaan. Profil perusahaan juga dapat memuat uraian mengenai prestasi-prestasi perusahaan dalam memberikan kontribusi pada pemerintah daerah, pemberdayaan masyarakat, serta pelestarian lingkungan.

III. Prinsip-prinsip kerjasama Pemanfaatan

sebagaimana tersebut Dokumen Pemilihan Bab I C. Ketentuan Pola KSP Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin.

IV. Analisis Atas Beberapa Aspek Penilaian Yang Ditawarkan :

Merupakan uraian secara tertulis mengenai analisis mitra atas rencana Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin Milik Pemerintah kabupaten Manggarai Barat. Cakupan analisis adalah :

1) Analisis Sosial dan Budaya.

Analisis social dan budaya menjelaskan tentang konsep pengembangan kerjasama Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin yang menggambarkan karakter budaya local serta memiliki konsep tanggungjawab social atas masyarakat disekitarnya.

2) Analisis Pembangunan dan Pengembangan yang berwawasan lingkungan

Analisis Lingkungan menjelaskan tentang rencana Calon Mitra Kerjasama Pemanfaatan memiliki konsep pengembangan yang menerapkan secara baik standar lingkungan.

3) Analisis Pemasaran.

Analisis Pemasaran menjelaskan mengenai potensi dan proyeksi kunjungan yang akan dikembangkan oleh Calon Mitra Kerjasama Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Hotel Puncak Waringin. Perhitungan proyeksi kunjungan didukung dengan data-data kunjungan wisatawan ke Labuan Bajo dan sekitarnya yang akurat. Aspek ini juga menguraikan strategi yang akan ditempuh untuk meningkatkan tingkat hunian di Hotel. Selain itu, upaya peningkatan kunjungan harus didukung dengan rencana peningkatan daya

tarik serta pengembangan jenis dan mutu produk daerah yang akan ditawarkan.

4) Analisis Teknis Pembangunan dan Pengembangan.

Aspek teknis menjelaskan rencana konsep pembangunan dan pengembangan hasil KSP jika akan dilakukan perubahan dan pembangunan bangunan baru.

5) Analisis Manajemen.

Aspek ini menjelaskan mengenai rencana tata kelola, struktur organisasi serta ketersediaan sumber daya manusia (SDM) yang kompeten dalam menjelaskan fungsi-fungsi manajemen yang dibutuhkan. Selain itu pada aspek ini juga dijelaskan rencana, sistem dan prosedur pola koordinasi antara Calon Mitra Kerjasama Pemanfaatan (Peserta Lelang) dengan Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.

6) Analisis Keuangan.

Analisis keuangan menjelaskan kebutuhan dan sumber dana investasi untuk kegiatan Operasional, pemeliharaan, perbaikan, pembangunan dan pengembangan lokasi Obyek KSP dan hasil KSP yang disertai dengan proyeksi sumber-sumber dan nilai penerimaan sebagai dasar dalam menyusun perhitungan mengenai tingkat pengembalian investasi (*PBP, NPV, IRR*).

7) Analisis Nilai Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan

Nilai kompensasi berupa kontribusi tetap yang dihitung minimal sebesar 6% dari nilai wajar Obyek KSP dan pembagian keuntungan minimal sebesar 10% yang menjadi hak Pemerintah kabupaten Manggarai Barat dari laba bersih yang diperoleh

**DISUSUN OLEH PANITIA PEMILIHAN
MITRA KERJASAMA PEMANFAATAN TANAH DAN BANGUNAN
HOTEL PUNCAK WARINGIN LABUAN BAJO
KABUPATEN MANGGARAI BARAT**

No	NAMA	INSTANSI	KEDUDUKAN
1	2	3	4
1.	Benediktus B. Sojang, SE	BPKD Kab. Manggarai Barat	Ketua Merangkap Anggota
2.	Thomas A. Sudirman, ST	Bagian Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Setda Kab. Manggarai Barat	Sekretaris Merangkap Anggota
3.	Yosep Suhandi, ST	Bagian Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Setda Kab. Manggarai Barat	Anggota
4.	Khoirul Anwar, S.Ap	Bagian Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah Setda Kab. Manggarai Barat	Anggota
5.	Yulianus Sartono	BPKD Kab. Manggarai Barat	Anggota

