

## **KERANGKA ACUAN KERJA**

### **PENGADAAN KONSULTAN PENDAMPING KERJA SAMA ANTARA PAM JAYA DENGAN MITRA KERJA SAMA DALAM OPTIMALISASI LAHAN DHARMAWANGSA**



#### **PT AIR MINUM JAYA (PERSERODA)**

Jalan Penjernihan II Pejompongan  
Jakarta Pusat, 10210

**TAHUN 2026**

## I. LATAR BELAKANG

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jakarta Nomor 6 tahun 2025, salah satu ruang lingkup bisnis PAM JAYA yaitu menyelenggarakan usaha jasa lainnya yang menunjang kegiatan usaha utama dan bentuk usaha lain yang mendukung maksud dan tujuan pendirian perusahaan termasuk pemanfaatan aset *idle*.

PAM JAYA dalam melakukan diversifikasi usaha sebagai pengembangan perusahaan, pemanfaatan dan pengelolaan aset perusahaan dapat berupa tanah dan bangunan. PAM JAYA memiliki beberapa aset *idle* yang dapat membantu diversifikasi bisnis dan beberapa berwujud bangunan layak guna yang dapat langsung digunakan. Aset yang perlu dioptimalisasi tersebut dapat diupayakan oleh PAM JAYA melalui penyewaan aset kantor atau melalui kerja sama kemitraan. Beberapa aset *idle* PAM JAYA juga berbentuk bangunan layak guna dengan kondisi baik yang dapat langsung digunakan atau disewakan untuk perkantoran maupun kegiatan komersial lainnya.

PAM JAYA saat ini memiliki beberapa sumber daya yang dapat dioptimalkan disamping melakukan aktivitas pelayanan, strategi ini mengembangkan opsi-opsi diversifikasi usaha yang dapat dilakukan dengan sumber daya eksisting yang dimiliki beserta opsi pengelolaan yang dapat dilakukan. Salah satu lahan yang dapat dioptimalisasi adalah lahan PAM JAYA yang berada di Jl. Dharmawangsa Raya No. 4-5, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Lahan tersebut saat ini digunakan untuk Kantor Regional Selatan dan Kantor Area Bisnis Dharmawangsa. Lahan tersebut dinilai berpotensi untuk dioptimalisasi karena berada di area *prime* Jakarta Selatan, berada di dekat Gedung The Tribrata Hotel & Convention Center Dharmawangsa, Stasiun MRT Blok A, dan pusat perbelanjaan The Dharmawangsa Square.

Agar langkah-langkah ini dapat terlaksana tepat waktu, diperlukan kerja sama dengan Badan Usaha, baik dengan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta dan Badan Hukum lainnya sebagaimana dimaksud yang diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkualitas dan mampu, serta koordinasi lintas sektor dan pemangku kepentingan.

## II. MAKSUD DAN TUJUAN

### II.1. MAKSUD

Kegiatan ini bermaksud untuk menyiapkan dukungan dalam pelaksanaan Optimalisasi Lahan Dharmawangsa, untuk melakukan diversifikasi usaha

sebagai pengembangan perusahaan, pemanfaatan dan pengelolaan aset perusahaan.

## **II.2. TUJUAN**

Tujuan pekerjaan Konsultan adalah untuk menyiapkan struktur dan dokumen proyek kerja sama B to B pada aspek teknis, finansial, dan legal. Konsultan diharapkan terlibat sejak penyusunan dokumen rencana bisnis sampai dengan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dan memastikan bahwa:

1. Tersedianya kriteria atau persyaratan bagi Calon Mitra Kerja Sama;
2. Tersedianya penilaian terhadap usulan atau proposal kerja sama dari Calon Mitra Kerja Sama;
3. Tersusunnya dokumen pelaksanaan kerja sama yang dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku terkait namun tidak terbatas pada Aspek Teknis dan Teknologi, Ekonomi, Keuangan, Sosial, Lingkungan, Hukum & Regulasi Risiko dan aspek lain yang terkait;
4. Rancangan dokumen transaksi kerja sama untuk dapat memenuhi praktik industri dan perundang-undangan yang berlaku;
5. Terpenuhinya seluruh persetujuan yang diperlukan sebelum kerja sama dilakukan;
6. Alokasi risiko dan mitigasi risiko yang baik dan wajar, serta dapat diterima oleh seluruh pihak;
7. Tersedianya timeline pendampingan sampai terjadinya transaksi kerja sama; dan
8. Pendampingan PAM JAYA pada setiap tahapan telah memenuhi seluruh aspek teknis, finansial, dan legal.

## **III. LINGKUP PEKERJAAN**

Secara umum pelaksanaan ruang lingkup pekerjaan Konsultan adalah memastikan terpilihnya Mitra Kerja sama dalam Optimalisasi Lahan Dharmawangsa.

### **A. PERSIAPAN PENGADAAN DAN STRATEGI MITRA KERJA SAMA**

Meliputi semua kegiatan persiapan pencarian Mitra Kerja Sama Optimalisasi Lahan Dharmawangsa, yang terdiri atas :

1. Menyusun Strategi & Rencana Kerjasama untuk Calon Mitra Kerja Sama;
2. Menyusun dan melakukan finalisasi Dokumen (RfQ);

3. Menyusun dan melakukan finalisasi Dokumen Permintaan Proposal (RfP), termasuk menyiapkan rancangan Perjanjian Kerjasama, dan perjanjian-perjanjian lainnya yang dipersyaratkan;
4. Memfasilitasi pembentukan dan pengelolaan *data room* yang dapat diakses secara daring oleh calon mitra yang terintegrasi dengan sistem informasi PAM JAYA;
5. Bersama PAM JAYA menyusun dan melaksanakan kegiatan kebutuhan *market sounding*;
6. Mendampingi PAM JAYA dalam rapat dengan pemangku kepentingan terkait dengan pengambilan keputusan rencana kerja sama.
7. Kegiatan lainnya yang berhubungan dengan proses persiapan pemilihan Mitra Kerja Sama.

## **B. PENGADAAN MITRA KERJA SAMA**

Meliputi semua kegiatan pengadaan pencarian Mitra Kerja Sama Optimalisasi Lahan Dharmawangsa, yang terdiri atas :

1. Melakukan pendampingan Tim Kerja Sama Perusahaan dalam pendayagunaan aset tetap PAM JAYA yang ditetapkan Direksi untuk menjalankan pemilihan Mitra Kerja Sama;
2. Mendampingi dan mengusulkan metode seleksi pemilihan Mitra (*Beauty Contest* / Penunjukkan Langsung);
3. Mendampingi PAM JAYA dalam melakukan prakualifikasi yang meliputi:
  - a) Pengumuman dan pengambilan dokumen proposal
  - b) Penjelasan dan penyampaian dokumen kualifikasi
  - c) Evaluasi (sistem gugur)
  - d) Penetapan peserta lulus hingga sanggahan hasil kualifikasi;
4. Mendampingi PAM JAYA dalam pemasukan proposal & evaluasi yang meliputi :
  - a) Penyampaian proposal teknis & komersial
  - b) Pembukaan & evaluasi proposal
  - c) Klarifikasi & negosiasi
  - d) Penerbitan Berita Acara hasil pemilihan calon mitra
  - e) Pelaporan dan rekomendasi mitra terpilih
5. Penetapan dan pengumuman Mitra terpilih dan sanggahan hasil pemilihan;

6. Menyampaikan laporan secara berkala dan/atau sewaktu-waktu apabila diperlukan kepada Direksi PAM JAYA;

### **C. PERJANJIAN KERJASAMA DENGAN BADAN USAHA**

Melakukan pendampingan kepada PAM JAYA dalam penyiapan penandatanganan Perjanjian Kerjasama, termasuk namun tidak terbatas pada :

1. Menginventarisasi peraturan yang terkait dan memastikan kerjasama yang akan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Menyusun *Term and Condition* perjanjian yang paling optimal bagi PAM JAYA.
3. Melakukan pendampingan Tim Kerjasama Optimalisasi Lahan Dharmawangsa yang ditetapkan Direksi untuk mengawasi, memonitor dan mengevaluasi jalannya Perjanjian Kerjasama
4. Menyiapkan Dokumen Perjanjian Kerjasama dengan Mitra Kerja Sama.
5. Memeriksa dokumen-dokumen pendukung untuk penandatanganan Perjanjian Kerjasama;
6. Pendampingan dalam proses finalisasi/negosiasi Perjanjian Kerjasama sampai proses penandatanganan Perjanjian Kerjasama;
7. Konsultan Pendamping Bersama PAM JAYA, bertanggung jawab terhadap hasil Perjanjian Kerjasama sesuai porsi tugas dan kewenangannya