PEMERINTAH KOTA TERNATE
PANITIA KERJASAMA PEMANFAATAN

P L A Z A
GAMALAMA MODERN

Jl. Pahlawan Revolusi, Kelurahan Gamalama, Kec. Ternate Tengah
Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara

HUBUNGI KAMI :

Sekretariat Panitia Kerjasama Pemanfaatan
Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Ternate
Jl. Yos Sudarso No. 4 Kota Ternate

SALIM ALBAAR : 081340783008

KOTA TERNATE

Kota Ternate merupakan daerah kepulauan terdiri dari 8 (delapan) pulau, 5 (lima) Pulau besar diantaranya adalah pulau berpenghuni (Ternate, Moti, Hiri, Mayau dan Tifure) sedangkan 3 (tiga) pulau kecil lainnya tidak dihuni yaitu pulau Maka, pulau Mano dan pulau Gurida. Sebagaimana ciri daerah kepulauan yang banyak memiliki desa pantai atau kelurahan yang memiliki pantai, wilayah ini juga memiliki ciri yang sama dimana dari 78 kelurahan yang tersebar di Kota Ternate, terdapat 56 kelurahan (71.80%) yang berada di daerah pesisir (*beach village*) dan 22 kelurahan lainnya (28,20%) berkarakter bukan daerah pesisir pantai (*non beach village*).

Secara astronomis wilayah Kota Ternate berada diantara 0°25'41,82"-1°21'21,78" Lintang Utara dan antara 126°7'32,14"-127°26'23,12" Bujur Timur, yang secara geografis berbatasaan dengan:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Maluku.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kota Tidore Kepulauan dan Kab. Halmahera selatan.
3. Sebelah timur berbatasan dengan Pulau Halmahera.
4. Sebelah barat berbatasan dengan Laut Maluku dan Pulau Sulawesi.

Tabel 1
Luas Wilayah per Kecamatan di Kota Ternate

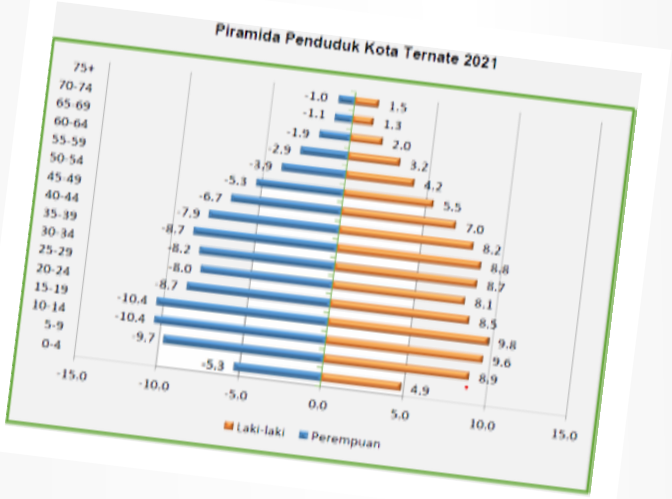
No	Kecamatan	Data BPS		Interpretasi Citra Satelit	
		Luas Wilayah (Km2)	Persentase (%)	Luas Wilayah (Km2)	Persentase (%)
1	Pulau Ternate	17,39	6,54	10.52	6.49
2	Moti	24.78	15.28	24.79	15.29
3	Pulau Batang Dua	29.03	17.90	29.00	17.89
4	Pulau Hiri	6.69	4.12	6.70	4.13
5	Ternate Barat	33,88	20,89	26.39	16.28
6	Ternate Selatan	20,22	12,47	17.51	10.80
7	Ternate Tengah	13,26	8,18	12.16	7.50
8	Ternate Utara	13,92	10,44	12.95	7.99
9	Hutan Lindung	2,99	4,18	22.070	13.62
	Jumlah	162.17	100	162.09	100

Demografi
Kota Ternate

Distribusi dan tingkat kepadatan penduduk masing-masing kecamatan tidak merata, akumulasi kepadatan penduduk Kota Ternate tahun 2021 mencapai 1.264,47 jiwa/Km2. Tingkat kepadatan penduduk tertinggi terdapat di Kecamatan Ternate Tengah yaitu 4.057,424 jiwa/Km2, kemudian disusul oleh Kecamatan Ternate Selatan dengan kepadatan 3.699,80 jiwa/Km2 dan Kecamatan Ternate Utara dengan kepadatan 3.524,14 jiwa/Km2. Sedangkan tingkat kepadatan penduduk terendah adalah Kecamatan Pulau Batang Dua dengan kepadatan rata-rata 96,45 jiwa/Km2. Secara kuantitas tingkat kepadatan penduduk tersebut dipengaruhi oleh perbandingan jumlah penduduk yang mendiami setiap kecamatan terhadap luasan wilayah kecamatan. Sedangkan secara keruangan, pada dasarnya distribusi dan kepadatan penduduk di Kota Ternate dipengaruhi oleh sistem pelayanan dan penyediaan sarana dan prasarana penunjang, serta kemudahan aksesibilitas terhadap wilayah sekitarnya, sehingga distribusi penduduk lebih terkonsentrasi pada Kecamatan Ternate Tengah

Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Ternate Tahun 2016-2021

No.	Kecamatan	Tahun Perkembangan					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Pulau Ternate	16.892	17.233	8.720	8.914	8.735	8.811
2	Moti	5.001	5.094	5.404	5.525	4.811	4.813
3	Pulau Batang Dua	2.812	2.861	3.055	3.123	2.791	2.800
4	Pulau Hiri	3.124	3.183	3.359	3.434	2.922	2.917
5	Ternate Selatan	75.019	76.794	78.300	80.046	74.329	74.810
6	Ternate Tengah	61.839	63.385	63.960	65.403	53.643	53.799
7	Ternate Utara	53.341	54.561	55.981	57.229	48.982	49.056
8	Ternate Barat	-	-	9.326	9.534	8.788	8.864
Jumlah Penduduk (jiwa)		207.789	218,028	223,111	228,105	205.001	205.870
Pertumbuhan Penduduk (%)		2,50	2,34	2,35	2,24	-0,12	0,004



Distribusi dan Kepadatan Penduduk Kota Ternate Tahun 2021

	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Ribu)	Luas Wilayah (km^2)	Kepadatan Penduduk Per km^2
1	Pulau Ternate	8,81	17,39	506,67
2	Moti	4,81	24,78	194,23
3	Pulau Batang Dua	2,80	29,03	96,45
4	Pulau Hiri	2,92	6,69	436,02
5	Ternate Barat	8,86	33,88	261,63
6	Ternate Selatan	74,81	20,22	3.699,80
7	Ternate Tengah	53,80	13,26	4.057,24
8	Ternate Utara	49,06	13,92	3.524,14
	Ternate	**205,87**	**162,17**	**1.269,47**

Kondisi Keuangan Pemerintah & Perkembangan Inflasi Daerah

1. Kondisi Keuangan Pemerintah

Realisasi pendapatan daerah Pemerintah Provinsi Maluku Utara sampai dengan triwulan I 2022 sebesar Rp407,23 Miliar atau sebesar 13,98% dari pagu anggaran pendapatan tahun 2022. Akumulasi realisasi pendapatan pada triwulan I 2022 tercatat mengalami kontraksi dibandingkan triwulan I 2021 yang tercatat sebesar Rp442,06 Miliar

2. Inflasi Daerah

Inflasi Maluku Utara yang direpresentasikan oleh inflasi Kota Ternatepada triwulan I 2021 tercatat sebesar 1,25 (yoy), menurun dibandingkan triwulan IV 2021 sebesar 2,38% (yoy). Kelompok penyumbang inflasi terbesar sepanjang triwulan I 2022 adalah kelompok tranportasi yang mengalami inflasi sebesar 0,62% (yoy). Sedangkan kelompok pakaian dan alas kaki mengalami deflaso paling tinggi yaitu sebesar 0,02% (yoy). Dari sisi komoditas, penyumbang andil inflasi tertinggi sepanjang triwulan I 2022 ialah komoditas angkutan udara, rokok kretek filter, minyak goreng, rokok putih dan emas perhiasan.

ANALISIS STABILITAS KEUANGAN DAERAH & PROSPEK PEREKONOMIAN

STABILITAS KEUANGAN DAERAH

- Pertumbuhan ekonomi Maluku Utara yang kembali mencatatkan pertumbuhan tertinggi di Indonesia pada triwulan I 2022 serta semakin landainya penyebaran covid-19 berdampak positif terhadap kinerja perbankan khususnya pada ekspansi penyaluran kredit. Namun demikian, peningkatan tensi geopolitik yang berpengaruh pada kenaikan harga komoditas dunia perlu dicermati mengingat berpotensi mempengaruhi harga komoditas pokok dalam negeri. NPL pada kredit produktif dan konsumtif relative mengalami peningkatan masing-masingdari 2,57% dan 0,83% menjadi 2,98% dan 0,88%. Walaupun meningkat, namun NPL masih berada dibawah 2% jauh berada dibawah 5%. Hal ini menjadi salah satu indikasi bahwa ekspansi perbankan masih diimbangi oleh stabilitas system keuangan di Provinsi Maluku Utara pada triwulan I 2021 yang masih terjaga.

PROSPEK PEREKONOMIAN

- Perekonomian Provinsi Maluku Utara pada tahun 2022 diproyeksikan terakselerasi dibandingkan tahun 2021. Dari sisi permintaan, akselerasi perekonomian pada tahun 2022 ditopang oleh meningkatnya daya beli masyarakat yang tersermin dari peningkatan konsumsi serta peningkatan inventasi dan masih kuatnya ekspor luar negeri. LU industry industry pengolahan dan LU pertambangan masih akan mendominasi pertumbuhan ekonomi pada tahun 2022 seiring rencana investasi pembangunan smelter pengolahan nikel dan kebutuhan bahan baku baterai yang mesih berkembang.

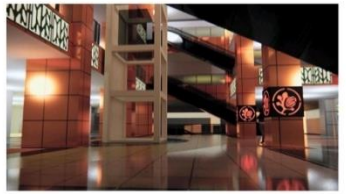
- Tekanan inflasi Maluku Utara pada tahun 2022 diprakirakan akan mengalami peningkatan dibandingkan dengan tahun sebelumnya namum tetap berada dalam rentang targer inflasi nasional 3,1%, mendekati batas bawah target inflasi nasional. Tekanan inflasi akan banyak dipengaruhi oleh peningkatan adiministrated price imbas kenaikan harga avtur seiring harga komoditas dunia ditengah memanansnya kondisi politik di kawasan eropa. Kebijakan transisi menuju endemic juga akan menjadi factor pendorong kenaikan beberapa komoditas pokok masyarakat seiring peningkatan kebutuhan msyarakat serta peningkatan mobilitas masyarakat.

PLAZA GAMALAMA MODERN

Gedung Plaza Gamalama terletak Jl. Pahlawan Revolusi, Kelurahan Gamalama Kecamatan Ternate Tengah Kota Ternate, Provinsi Maluku Utara. Daerah tersebut merupakan daerah komersil yang terdiri dari pertokoan dan fasilitas perdagangan lainnya dengan tingkat pertumbuhan normal. Lokasi tersebut merupakan jalan dengan lalu lintas dua arah dari utara ke selatan yang terbuat dari material aspal penetrasi dengan lebar jalan ± 12. Intensitas pemakaian di Jl. Pahlawan Revolusi tersebut cukup tinggi dan jalan tersebut dilalui kendaraan umum, kendaraan pribadi dan transportasi online lainnya.

Kondisi lingkungan di sekitar Gedung Plaza Gamalama cukup tertata dengan baik. Disekitar lokasi Plaza Gamalama sudah tersedia sambungan Listrik dari PLN dan Jaringan telepon dari PT.Telkom. Data pasar tersedia dengan baik disekitar lokasi Plaza Gamalama. Dasar pertimbangan pemilihan lokasi ini adalah karena status kepemilikan tanah sudah memiliki sertifikat Hak Pakai (SHP). Untuk menuju lokasi Plaza Gamalama dapat dilalui dengan kendaraan umum, kendaraan pribadi dan transportasi online lainnya. Untuk menuju lokasi bangunan Plaza Gamalama petunjuk yang dapat dijadikan patokan antara lain:

1. Kantor Pos Ternate
2. Mesjid Raya Al-Munawar Ternate
3. Jatiland Mall
4. Ternate Landmark

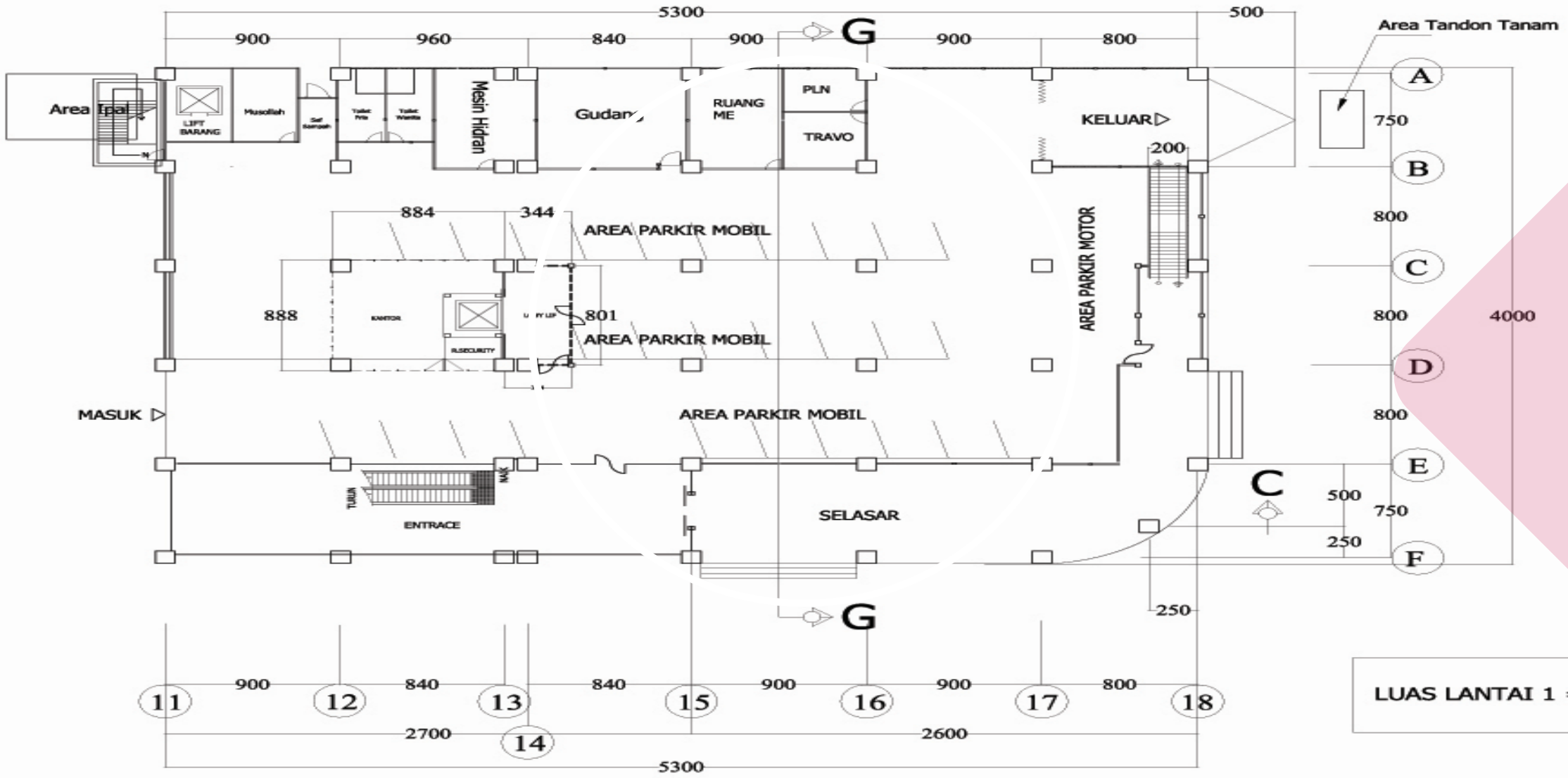


INFRASTRUKTUR

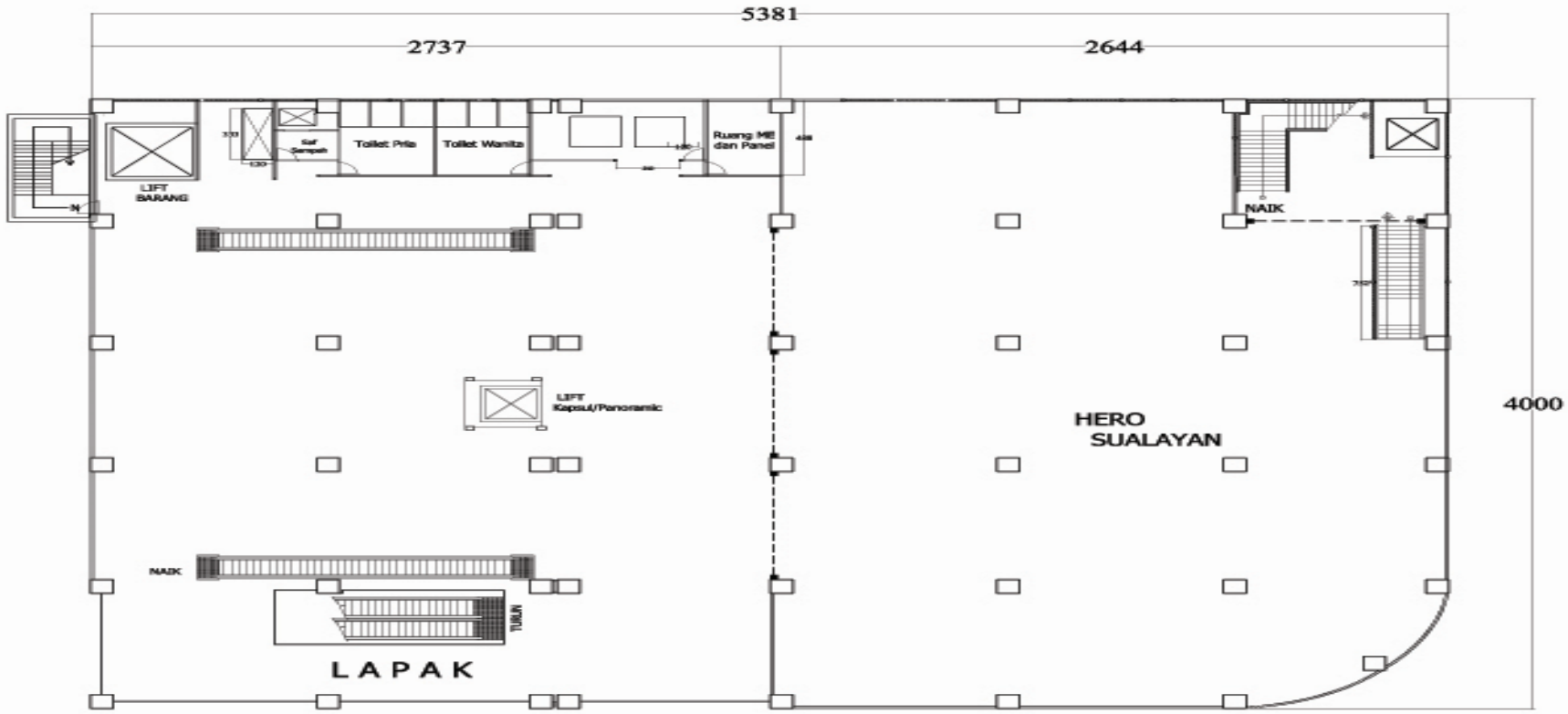
Bangunan Plaza Gamalama dan sarana penunjangnya secara ringkas dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tipe Bangunan	:	Gedung Bertingkat
Konstruksi Bangunan	:	Beton Bertulang
Jumlah Lantai	:	4 Lantai
Pondasi	:	Tapak Beton/Mini Pile
Konstruksi Tetap	:	Dak Beton & Spandex
Tahun Selesai Dibangun	:	2021
Bahan – bahan yang dipergunakan untuk :		
Dinding	:	Pasangan Bata Ringan Dilapis Alumunium Composite Panel
Lantai	:	Granit/Homogenius Tile
Langit-Langit	:	Gybsum
Penutup Atap	:	Dak Benton dan Spandek
Kosen, Pintu dan Jendela	:	Pintu Kayu Dobel Triplek/HPL, Jendela Kaya Rangka Alumunium
Luas Bangunan	:	± 8.047 m2
Kondisi	:	Baik
Indikasi Nilai Pasar	:	Rp 66.782.053.000
Catu daya Terdiri Dari:		
Daya listrik yang didapat dari PLN sebesar 1.000 KVA termasuk biaya pengurusan, biaya pengujian, jaminan langganan serta biaya lainnya. Nilai pasar untuk tanah tersebut adalah Rp 1.433.750.000,-		
Mesin – Mesin dan Peralatannya:		
Terdapat ± 127 jenis mesin penunjang yang terdapat pada Plaza Gamalama dengan nilai pasar atas peralatan dan mesin tersebut sebesar Rp 16.336.302.000,-		

DENAH PLAZA LANTAI 1



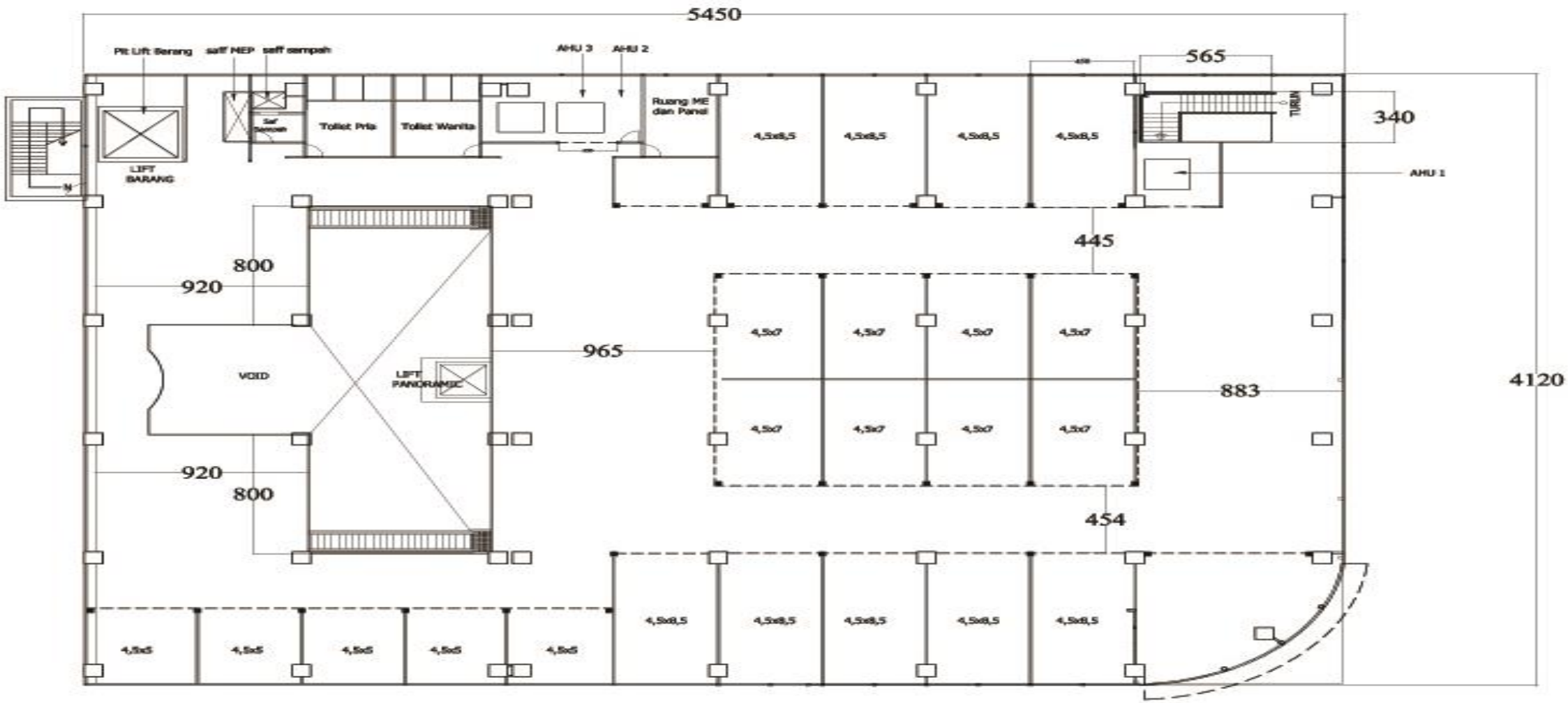
DENAH PLAZA LANTAI 2



DENAH LANTAI 2

LUAS LANTAI 2 = 2,136 M2

DENAH LANTAI 3

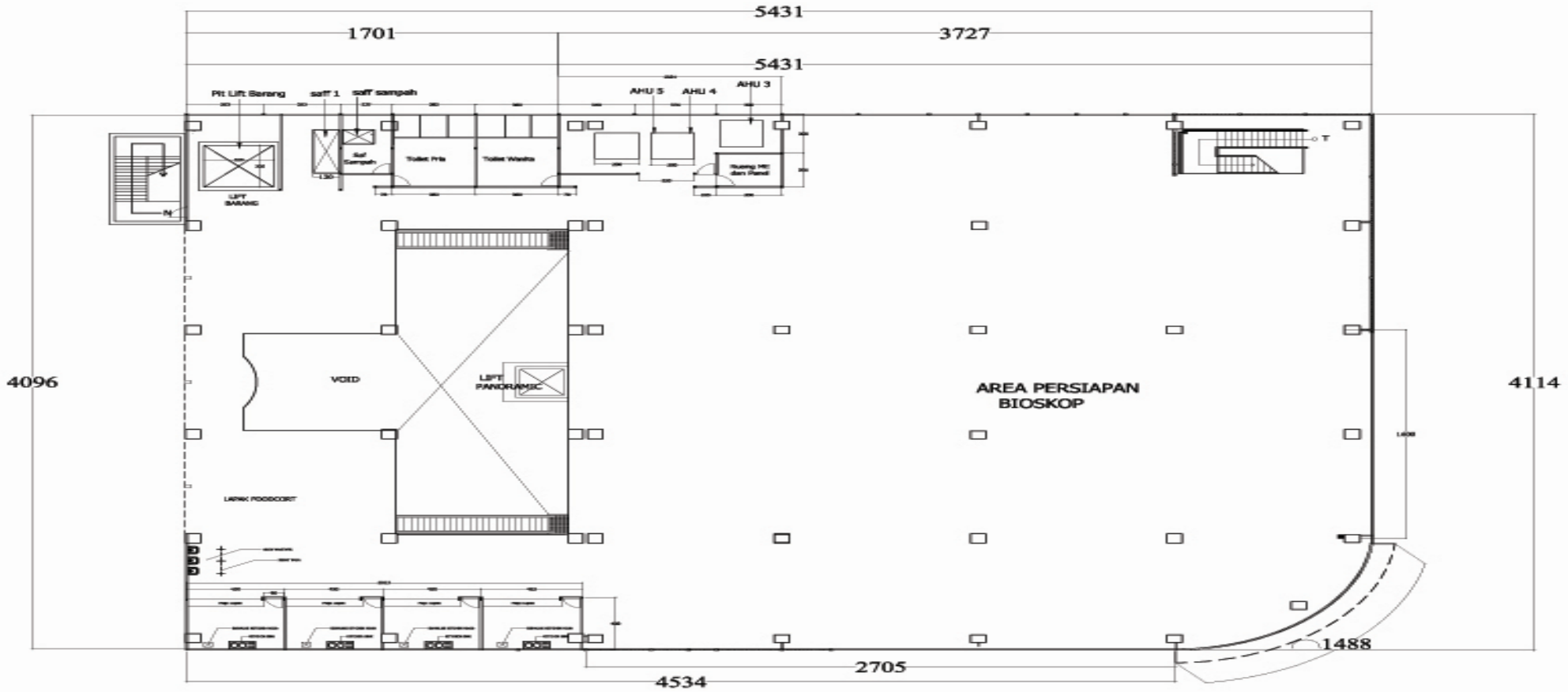


DENAH LANTAI 3

LUAS LANTAI 3 = 1,903 M2

DENAH PLAZA LANTAI 4

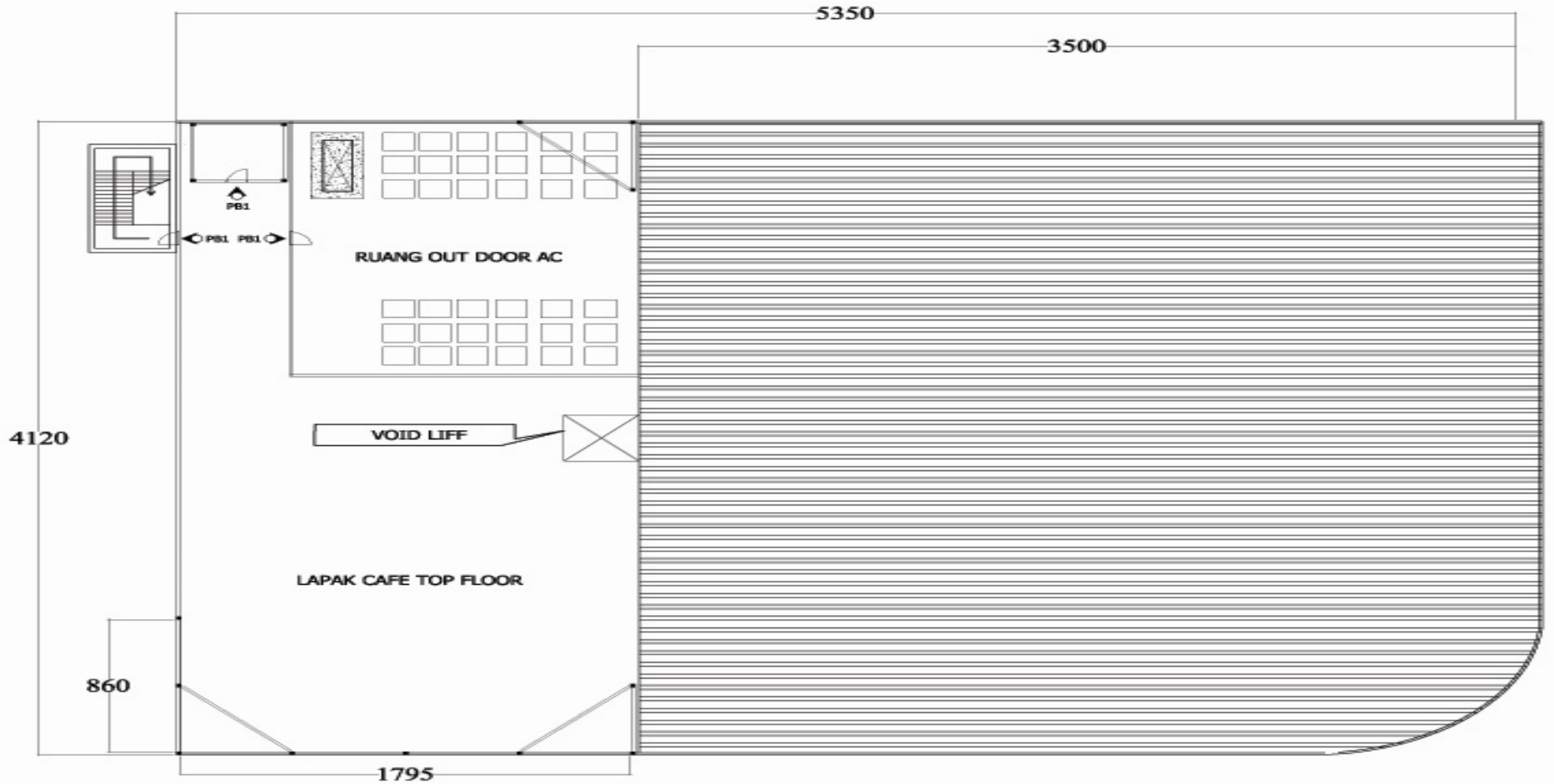
Lorem Ipsum



DENAH LANTAI 4

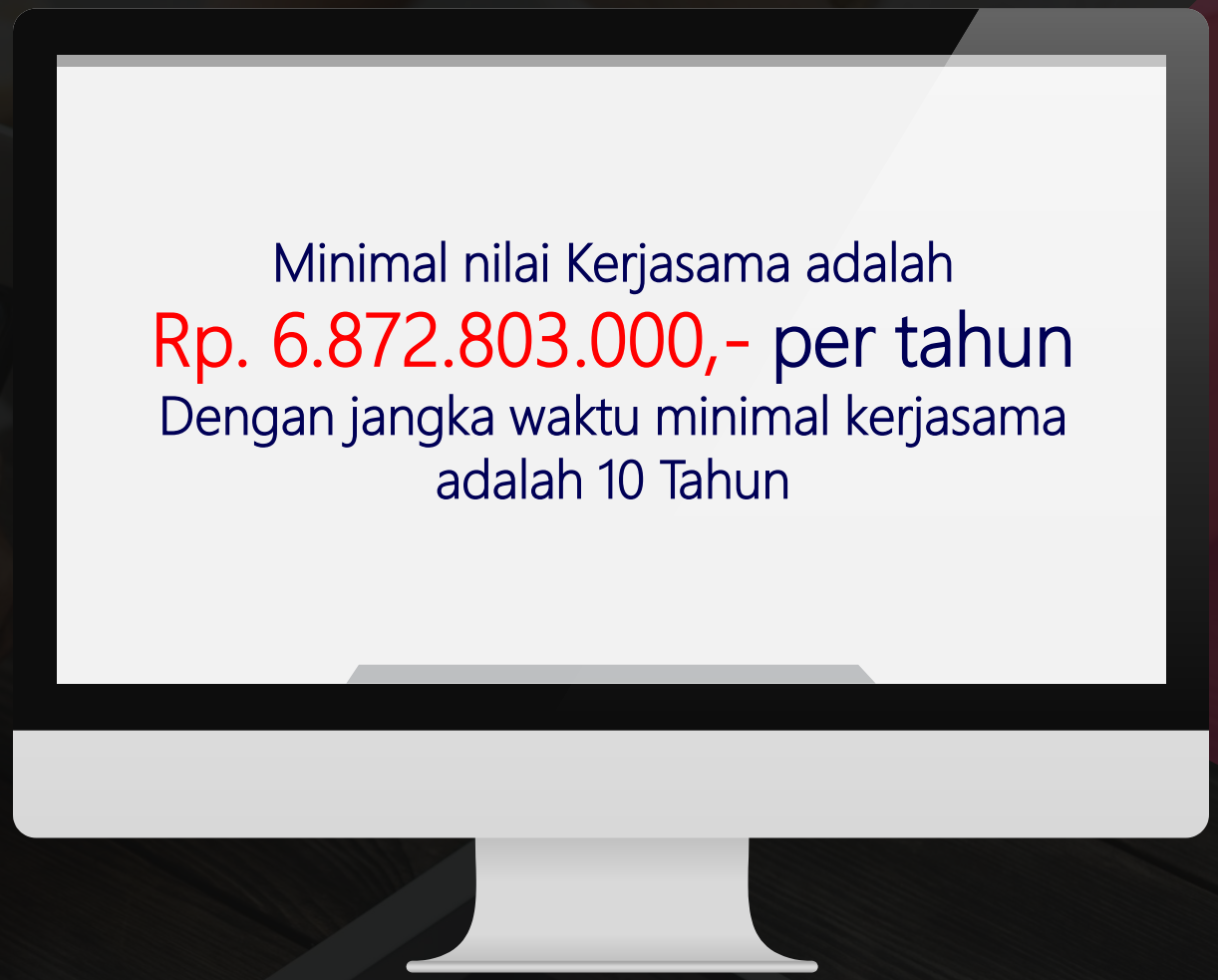
LUAS LANTAI 4 = 1,903 M2

DENAH PLAZA LANTAI 5



NILAI MINIMAL KERJASAMA PLAZA GAMALAMA MODERN

Hasil penilaian yang dilaksanakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) terhadap gedung Plaza Gamalama Modern menggunakan metodologi untuk menentukan nilai pasar sewa yaitu dengan menggabungkan antara pendekatan biaya dengan pendekatan pendapatan berdasarkan asumsi tingkat kenaikan rata-rata pertumbuhan harga sewa property komersial dari tahun 2018 sampai dengan 2022, dan kenaikan nilai uang dan waktu yang diperhitungkan yang akan memperoleh nilai sewa pasar atas gedung Plaza Gamalama dalam jangka waktu 1 tahun.



KELAYAKAN KEUANGAN

A. *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) menggambarkan nilai proyek investasi yang dilakukan pada masa sekarang jika nilainya positif maka proyek ini dapat dikatakan layak. Analisis hasil perhitungan NPV yang dihasilkan dapat ditunjukkan pada tabel berikut :

Jumlah Tahun Investasi	NPV
10	**Rp. 40.423.792.820**

Sumber : Hasil Analisis, Tahun 2023

Jika mengacu pada teori yang ada, maka proyek investasi KSP Plaza Gamalama ini dapat dikatakan layak karena analisis perhitungan NPV menunjukkan nilai yang positif. Namun untuk menentukan periode dan komposisi pembiayaan mana yang menguntungkan dapat melihat penjelasan pada analisis IRR berikutnya.

B. Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) menggambarkan nilai pengembalian dari sebuah proyek yang akan dilakukan apabila NPV sama dengan nol. Sebuah proyek dapat dikatakan layak jika nilai IRR lebih besar dari pada tingkat diskonto (*expected return*). Analisis perbandingan perhitungan IRR menggunakan dua (2) pendekatan yaitu berdasarkan jumlah tahun periode dan komposisi pembiayaan (*D/E ratio*). Analisis hasil perhitungan IRR yang dihasilkan dapat ditunjukkan pada tabel dibawah ini :

Jumlah tahun Investasi	IRR	Discount Factor
10	37,92	8,37

Suatu proyek dikatakan layak ketika IRR nya lebih besar daripada nilai *discount factor* nya. Berdasarkan teori tersebut semua komposisi rasio pembiayaan yang dianalisis layak. Hal ini disebabkan nilai investasi yang cukup besar sehingga diperlukan waktu sepuluh (10) tahun untuk mencapai tingkat keuntungan yang diharapkan. Selanjutnya penentuan komposisi rasio pembiayaan yang paling optimal juga tergantung dengan kemampuan ekuitas pemilik modal.

C. Payback Period

Payback period merupakan seberapa lama waktu pengembalian biaya modal pada sebuah kegiatan investasi. *Payback period* juga berarti waktu yang dibutuhkan pada sebuah bisnis untuk mencapai *break even point*. Semakin cepat waktu pengembalian modal investasi tersebut semakin menarik untuk investor. Pada proyek investasi KSP Plaza Gamalama ini masa pengembalian modal diperkirakan selama 2,66 Tahun. Masa ini relatif cepat, hal ini dikarenakan bangunan Plaza Gamalama telah selesai di bangun dan langsung bisa digunakan.

Berdasarkan Metode Penilaian Investasi, diantaranya : NPV, IRR dan PP, menunjukkan bahwa Investasi KSP Plaza Gamalama sangat menguntungkan.

PEMERINTAH KOTA TERNATE

PANITIA TENDER PEMILIHAN MITRA PEMANFAATAN GEDUNG GAMALAMA PLAZA

BERMINAT MENGELOLA GEDUNG

Ayoo... Ikut Tender Pemilihan Mitra pemanfaatan

GEDUNG GAMALAMA PLAZA

I. Persyaratan Administrasi, meliputi :

1. Legalisasi Profil Badan Hukum
2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
3. Memiliki Surat Izin Usaha Pusat Perbelanjaan (IUPP) atau NIB sesuai jenis pekerjaan
4. Surat Pakta Integritas
5. Menyampaikan Dokumen Penawaran beserta Dokumen Pendukungnya
6. Memiliki Domisili dan Alamat yang Jelas

II. Persyaratan Teknis Sekurang-kurangnya meliputi :

1. Cakap Menurut Hukum
2. Tidak Masuk dalam daftar hitam pada pengadaan barang/jasa Pemerintah
3. Memiliki Keahlian, Pengalaman dan Kemampuan Teknis dan Manajerial
4. Memiliki Sumber Daya Manusia, Kemampuan pada permodalan, Peralatan dan Fasilitas lain yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan
5. Perusahaan / Badan Usaha tidak dalam pengawasan pengadilan tidak pailit, dan kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan

Kirimkan kelengkapan Dokumen Perusahaan Anda
ke Sekretariat PANITIA Kerja Sama Gedung Gamalama Plaza, di Lantai 2
Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) - Kota Ternate,
Jl. Yos Sudarso No. 4, Kel. Maliaro - Kec. Ternate Tengah, Kota Ternate - Prov. Maluku Utara

Contact Person, Hubungi 081340783008

TERNATE
Kota Rempah

Plaza Gamalama adalah gedung yang dibangun di pusat Kota Ternate, yakni di Kelurahan Gamalama yang masuk di dalam Rencana Pusat Pelayanan Kota (PPK) yang berperan untuk melayani seluruh wilayah Kota Ternate/Regional Provinsi Maluku Utara. Dalam Batas Wilayah Kota (BWK) kelurahan Gamalama masuk dalam kategori BWK – II yang arah pengembangan di wilayah ini adalah pusat Jasa, Perdagangan, Pariwisata, Pelabuhan, Pendidikan, Pemerintahan dan Olahraga.

Pembangunan di pusat Kota Ternate berimplikasi pada perkembangan jumlah penduduk dan peningkatan kebutuhan terhadap lahan, baik untuk penggunaan fasilitas perkantoran, pemerintahan dan swasta maupun perumahan. Oleh karena itu Pemerintah Kota Ternate membangun gedung Plaza Gamalama sebagai salah satu fasilitas yang dapat digunakan oleh masyarakat Kota Ternate dalam pemenuhan kebutuhan kehidupan sehari-hari.

Dalam pelaksanaannya Pemerintah Kota Ternate akan melaksanakan Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dengan investor guna pengelolaan dan penggunaan Plaza Gamalama. Dimana investor diminta untuk membiayai dan melakukan pemeliharaan, mengoperasionalkan dan berkewajiban membayar kompensasi berupa kontribusi tetap dan pembagian keuntungan kepada Pemerintah Kota Ternate

Thank You