



## SARANA JAYA

### PENGUMUMAN ULANG (PERTAMA) PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor : 23/-072.26

Sehubungan dengan rencana Pengadaan Teknologi Perparkiran Pada Aset Perumda Pembangunan Sarana Jaya, maka dengan ini Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Provinsi DKI Jakarta mengundang Perusahaan Pemerintah maupun Swasta Nasional untuk berpartisipasi dalam rangka pengadaan teknologi-perparkiran pada aset Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai berikut:

1. Kerjasama : Pengadaan Teknologi Perparkiran Pada Aset Perumda Pembangunan Sarana Jaya
2. Objek : Jl. Pegangsaan Barat No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat
3. Metode Pemilihan : *Beauty Contest*
4. Persyaratan Pendaftaran :
  - a. Para rekanan yang berminat dapat menyampaikan Surat Kepeminatan yang ditandatangani oleh Pimpinan Perusahaan yang ditujukan kepada:  
**Direktur Utama  
Perumda Pembangunan Sarana Jaya  
Gedung Sarana Jaya Lantai 3  
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1, Jakarta Pusat**
  - b. Surat Kepeminatan agar disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya paling lambat hari Selasa tanggal 15 Januari 2019.
  - c. Dalam Surat Kepeminatan agar dapat mencantumkan nama PIC berikut nomor telepon yang dapat dihubungi dan alamat email.
  - d. Pelaksanaan *Aanwijzing* atau penjelasan kerjasama akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 pukul 10.00 WIB.
5. Lain-lain :
  - a. Untuk Kerangka Acuan Pemilihan Calon Mitra Kerjasama dapat diunduh melalui *website* Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan alamat *website*: [www.sarana-jaya.co.id](http://www.sarana-jaya.co.id)
  - b. Peserta yang berminat wajib mematuhi Tata Tertib proses Pemilihan Calon Mitra Kerjasama Pengadaan Teknologi Perparkiran Pada Aset Perumda Pembangunan Sarana Jaya.

Jakarta, 11 Januari 2019  
a.n. Direksi Sarana Jaya

**KERANGKA ACUAN KERJA**  
**(TERMS OF REFERENCE / TOR)**

**PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJA SAMA**  
**PENERAPAN TEKNOLOGI PERPARKIRAN**  
**PADA ASET PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA**  
**YANG TERLETAK DI JL. PEGANGSAAN BARAT NO. 2,**  
**KELURAHAN MENTENG, KECAMATAN MENTENG,**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**



**SARANA JAYA**



**KERANGKA ACUAN KERJA**  
**PROGRAM PEMILIHAN CALON MITRA KERJA SAMA**  
**PENERAPAN TEKNOLOGI PERPARKIRAN**  
**PADA ASET PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA**  
**YANG TERLETAK DI JL. PEGANGSAAN BARAT NO. 2,**  
**KELURAHAN MENTENG, KECAMATAN MENTENG,**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**

---

## **I. LATAR BELAKANG**

Perumda Pembangunan Sarana Jaya merupakan salah satu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan *core business* berupa penyedia tanah (*land bank*), pengembang, dan pengelola gedung serta kawasan. Dalam pelaksanaan pengembangan usaha perusahaan, saat ini Perumda Pembangunan Sarana Jaya berencana untuk melakukan pengembangan salah satu alat produksi yaitu yang sebelumnya berupa hunian sewa sederhana 2 (dua) lantai menjadi hunian sewa eksklusif 8 (delapan) lantai yang terletak di Jl. Pegangsaan Barat No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Rencana pengembangan hunian sewa eksklusif 8 (delapan) lantai sebagaimana diatas, akan didirikan diatas tanah seluas 1.226 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh enam meter persegi), dimana jumlah unit yang akan disediakan adalah sejumlah 77 (tujuh puluh tujuh) unit hunian dengan berbagai macam fasilitas penunjang yang mana salah satunya adalah parkir *elevated* dengan Sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya, sebagai salah satu alternatif pemenuhan penyediaan rasio parkir terhadap hunian diatas lahan yang terbatas.

Dengan masih minimnya penggunaan parkir *elevated* dengan sistem *rotary parking* khususnya di Ibu Kota Jakarta, Perumda Pembangunan Sarana Jaya bermaksud untuk mencari mitra Kerja sama yang memiliki pengalaman dalam bidang yang sejenis yaitu bidang perparkiran. Untuk dapat bekerja sama dan saling menguntungkan bagi para pihak, oleh karenanya maka perlu dibuat suatu Kerangka Acuan yang akan dijadikan pegangan bersama bagi para calon mitra yang berminat untuk bekerja sama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam pengadaan parkir *elevated* dengan Sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya pada bangunan .

## II. TAHAP DAN PROSES PEMILIHAN

Tahapan dan proses dalam pemilihan calon mitra kerja sama akan dilakukan secara terbuka dengan metode *beauty contest* yang akan disampaikan melalui *website* Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan/atau melalui media cetak nasional serta akan mengundang baik kepada pihak-pihak yang telah menyampaikan surat kepeminatan kerja sama kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya atau pihak-pihak penyedia lainnya yang memiliki kualifikasi terhadap lingkup kegiatan, yaitu pengadaan parkir *elevated* dengan sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya.

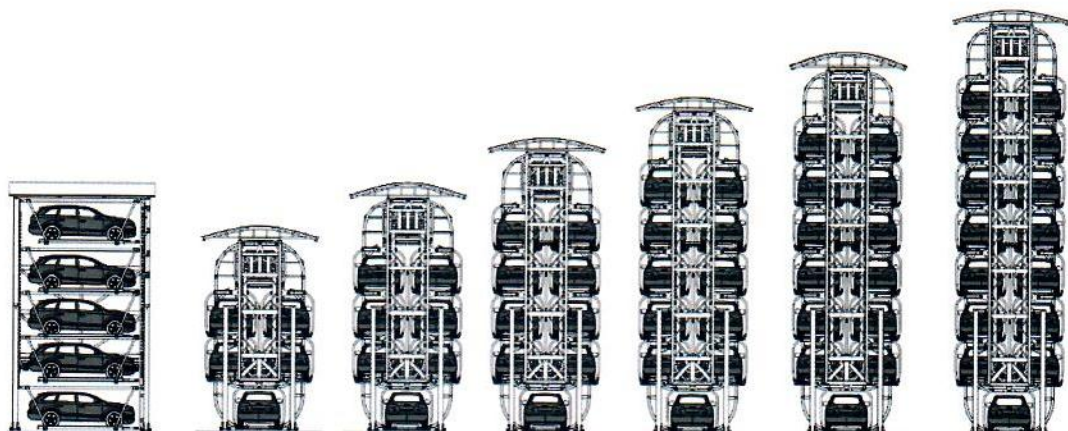
## III. DESKRIPSI TEKNIS

### 1. Teknologi Perpustakaan

Teknologi perpustakaan yang ingin dipergunakan atau yang akan diterapkan pada bangunan terdiri dari dua bagian, yaitu dari sisi perangkat keras (*hardware*) dan perangkat lunak (*software*). Perangkat keras teknologi perpustakaan merupakan perangkat fisik yang menjadi tempat parkir mobil tersebut sedangkan untuk perangkat lunaknya merupakan aplikasi yang mengatur sistem perpustakaan tersebut. Sistem perangkat keras yang digunakan merupakan sistem *rotary parking* sedangkan untuk perangkat lunaknya adalah berupa *software* yang mengoperasikan sistem *rotary parking*.

#### a) Perangkat Keras

Khusus untuk jenis perangkat keras yang digunakan merupakan jenis *automated parking system tipe rotary* dimana kapasitas yang mampu ditampung minimal sebanyak 16 (enam belas) mobil untuk tipe SUV. Sistem penggerak menggunakan *chain driving system* yang di kopel dengan *gearbox* dan motor listrik.





Sistem *rotary parking* harus dilengkapi dengan sistem keamanan untuk menjamin keselamatan dari mobil dan penggunanya, antara lain :

- *Anti swing* : Mencegah mobil bergoyang pada saat mobil berputar
- *Photosensor* : Mengatur posisi mobil pada saat di *pallette* masuk agar sesuai dengan *space/ruang pallette*
- *Anti Intruder Sensor* : Menghentikan operasi *rotary parking* jika ada orang yang masuk baik sengaja atau tidak sengaja ke dalam *rotary parking*
- *Manual release* : Mengoperasikan *rotary parking* secara manual dengan metode keseimbangan (gravitasi) jika motor mengalami kegagalan (*Failure*).

Selain sistem keamanan penyedia juga diwajibkan sudah melakukan instalasi sistem *rotary parking* di Indonesia dengan spesifikasi keamanan yang sesuai dengan persyaratan sebelumnya. Penyedia juga diwajibkan memberikan layanan purnajual (*maintenance*) secara rutin kepada pihak Perumda Pembangunan Sarana Jaya untuk menjaga sistem *rotary parking* bekerja dalam keadaan yang baik. Segala bentuk hal yang terlibat dalam urusan purnajual seperti penggantian *sparepart* dan tenaga ahli (instalasi dan *maintenance*) dianjurkan untuk didatangkan dari Indonesia untuk menghindari waktu pengiriman *sparepart* dan pengerjaan servis rutin atau perbaikan sistem yang terlalu lama jika didatangkan dari luar Indonesia.

#### b) Perangkat Lunak

Sistem *rotary parking* dilengkapi juga dengan sistem perangkat lunak (*software*) untuk mengoperasikan sistem tersebut. *Software* yang diprogramkan dalam sistem *rotary* diharapkan memiliki spesifikasi sebagai berikut :

- Dapat berputar baik searah jarum jam maupun berlawanan arah jarum jam
- Mampu mengenali posisi mobil di *palette* sehingga pada saat mobil turun, putaran sistem sesuai dengan posisi terdekat dari posisi lantai bawah

Selain *software*, *panel control* juga wajib disediakan oleh pihak penyedia. Penyedia juga diwajibkan untuk melakukan *test commissioning system rotary parking* untuk menjamin sistem tersebut telah tersinkronisasi dengan baik

## IV. BENTUK DAN RUANG LINGKUP KERJA SAMA

### 1. Bentuk Kerja Sama

Bentuk kerja sama yang akan ditawarkan kepada calon mitra kerja sama adalah bentuk Kerja Sama Operasi (KSO), dimana mitra kerja sama akan menyediakan atau membangun 1 (satu) bangunan parkir *elevated* dengan sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya dengan jumlah lot sejumlah 16 (enam belas) mobil untuk tipe SUV (sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan dalam perijinan penggunaan bangunan) berikut dengan pelaksanaan pengelolaan dan ijin terhadap penggunaan teknologi *sistem rotary parking* yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.

Imbal balik yang akan diperoleh pihak calon mitra kerja sama, selain hasil dari penyediaan pembangunan dan pengelolaan bangunan perparkiran tersebut, Perumda Pembangunan Sarana Jaya juga akan membantu memasarkan terhadap produk – produk calon mitra kerja sama di lingkungan Pemprov. DKI Jakarta yang merupakan salah satu solusi dan inovasi jangka panjang dalam memenuhi keterbatasan atas lahan parkir di DKI Jakarta.

Untuk meningkatkan peran serta BUMD dalam memberikan solusi jangka panjang perparkiran di DKI Jakarta, maka kedepannya akan dibentuk usaha bersama dimana calon mitra kerja sama dapat menyediakan dan menerapkan teknologi perparkiran di DKI Jakarta dalam bentuk parkir *elevated* dengan Sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya yang akan dikelola bersama dengan unit usaha ataupun *subsidiary company* Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan *profit sharing* yang akan ditetapkan dan disepakati kemudian.

### 2. Ruang Lingkup Kerja sama

Pelaksanaan Kerja sama parkir *elevated* dengan sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya, meliputi :

- a. Pengadaan Unit Parkir berikut teknologinya oleh Calon mitra kerja sama;
- b. Pemasaran di lingkungan Pemprov. DKI Jakarta oleh Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
- c. Pengelolaan dengan bentuk profit sharing antara Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan calon mitra kerja sama;
- d. Dan hal – hal lainnya yang dapat menuntungkan kedua belah pihak terkait di bidang perparkiran.



## V. KETENTUAN UMUM

1. Calon mitra kerja sama yang berminat diwajibkan menyampaikan surat kepeminatan serta dokumen administrasi perusahaan yang ditujukan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam rangka kerja sama sebagaimana tersebut diatas;
2. Calon mitra kerja sama yang berminat untuk bekerja sama dengan Perumda Pembangunan Sarana Jaya harus memenuhi persyaratan sebagaimana dibawah ini yang harus dilampirkan dalam surat penawaran sebagai dokumen administrasi perusahaan :
  - a. Memiliki status hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yang dibuktikan dengan Akta Pendirian Perusahaan, Akta Perubahan Terakhir Perusahaan, Surat Ijin Usaha (SIUP, SIUJK, SIUI, dll), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), AD/ART, dan Surat Ijin Domisili;
  - b. Memiliki NPWP untuk Perusahaan Nasional;
  - c. Memiliki bonafiditas dan kredibilitas yang dibuktikan dengan Laporan Keuangan 3 (tiga) tahun terakhir yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (untuk perusahaan yang baru dibentuk dapat menyampaikan laporan keuangan dari salah satu unsur perusahaan induk);
  - d. Menyampaikan bukti likuiditas perusahaan berupa Surat Keterangan Bank atau Surat Dukungan Bank yang dikeluarkan oleh Bank yang beroperasi di Indonesia terhadap proyek kerja sama;
  - e. Bergerak dalam bidang usaha penyediaan bangunan perparkiran atau bangunan parkir *elevated* dengan Sistem *rotary parking* berikut teknologi penggunaannya atau mempunyai keahlian dalam bidang tersebut yang dibuktikan dengan pengalaman melaksanakan Pengadaan/penyediaan bangunan perparkiran (parkir *elevated*) dengan sistem *rotary parking*.
3. Bagi calon mitra kerja sama yang telah menyampaikan Surat Kepeminatan yang dilengkapi dengan dokumen administrasi perusahaan sebagaimana butir 2 (dua) diatas secara lengkap selanjutnya akan diundang untuk pelaksanaan *aanwijzing* yang jadwalnya akan disampaikan kemudian;
4. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah pelaksanaan *aanwijzing* atau penjelasan, calon mitra kerja sama diwajibkan menyampaikan Surat Penawaran kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
5. Surat Penawaran dan Dokumen administratif yang telah disampaikan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya menjadi milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan tidak dapat ditarik kembali.

## VI. KETENTUAN KHUSUS DAN PENENTUAN PEMENANG / MITRA KERJA SAMA

1. Penilaian dan penentuan calon mitra kerja sama yang dapat memberikan penawaran terbaik, baik dari sisi kualitas, sistem maupun purnajual atas pelaksanaan pembangunan bangunan parkir *elevated* dengan Sistem *rotary parking* berikut dengan teknologi penggunaannya yang akan diterapkan atau dibangun sebagai fasilitas penunjang dalam bangunan hunian sewa eksklusif 8 (delapan) lantai milik Perumda Pembangunan Sarana Jaya yang terletak di Jl. Pegangsaan Barat No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat dapat ditentukan sebagai calon pemenang mitra kerja sama;
2. Data dan ketentuan – ketentuan yang tertuang dalam Kerangka Acuan ini dapat disesuaikan sepanjang dipandang menguntungkan bagi kedua belah pihak;
3. Keputusan dalam penetapan pemenang bersifat mutlak dan menjadi kewenangan Perumda Pembangunan Sarana Jaya serta tidak dapat diganggu gugat;
4. Untuk pelaksanaan penandatanganan perjanjian kerja sama akan dilaksanakan setelah Perumda Pembangunan Sarana Jaya memperoleh persetujuan prinsip Kerja sama dari Badan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya;
5. Dalam hal mitra kerja sama tidak dapat merealisasikan kewajiban dalam pelaksanaan pembangunan yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang telah ditetapkan, maka mitra kerja sama tersebut dapat dinyatakan batal/mengundurkan diri dan Perumda Pembangunan Sarana Jaya dibebaskan untuk mencari calon mitra kerja sama yang baru.

Demikian Kerangka Acuan ini kami buat sebagai pedoman dalam pelaksanaan program pemilihan calon mitra kerja sama Untuk Penerapan Teknologi Perparkiran pada aset Perumda Pembangunan Sarana Jaya yang terletak di Jl. Pegangsaan Barat No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang berlaku sampai dengan 31 Januari 2019.

Segala sesuatu yang dipandang perlu dan belum tercantum dalam Kerangka Acuan ini akan disampaikan dalam Penjelasan Kerangka Acuan yang akan ditentukan waktunya lebih lanjut.

Jakarta, 11 Januari 2019

**PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA**

**DIREKTUR UTAMA,**



**YOORY C. PINONTOAN**