



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

PENGUMUMAN PEMILIHAN CALON MITRA KERJASAMA

Nomor : 131 /UN27.25/HM.01/2022

Dalam rangka penawaran kerja sama operasional pengelolaan Tower “Ki Hadjar Dewantara” Universitas Sebelas Maret dengan mitra strategis, maka dengan ini Universitas Sebelas Maret mengundang Perusahaan Pemerintah ataupun Swasta Nasional untuk berpartisipasi dalam rangka kerja sama pengelolaan Tower “Ki Hadjar Dewantara” yang terletak di Jebres, Surakarta sebagai berikut:

1. Nama Kerjasama:
Pengelolaan Tower “KI HADJAR DEWANTARA” Universitas Sebelas Maret
2. Identitas BMU Objek Pemanfaatan:
Tower “Ki Hadjar Dewantara” Universitas Sebelas Maret
Jalan Ir. Sutami 36 A Jebres Surakarta, Jawa Tengah.
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:
Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Kerjasama, Bisnis, dan Informasi
Universitas Sebelas Maret
Jl. Ir. Sutami 36 A Jebres Surakarta, Jawa Tengah
 - b) Surat Kepeminatan agar disampaikan kepada Universitas Sebelas Maret paling lambat hari Senin, 6 Juni 2022 pukul 16.00 WIB.
 - c) Dalam Surat Kepeminatan agar dapat mencantumkan nama PIC berikut nomor telepon yang dihubungi dan alamat email.
 - d) Pelaksanaan Aanwijzing atau penjelasan kerja sama akan dilaksanakan pada hari Selasa, 7 Juni 2022 pukul 09.00 WIB.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

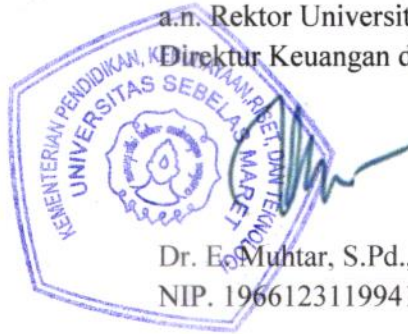
5. Lain-lain:

- a. Untuk Kerangka Acuan Kerja Penawaran Kerjasama dapat dilihat di lampiran.
- b. Peserta yang berminat wajib mematuhi tata tertib penawaran kerja sama pengelolaan Tower “Ki Hadjar Dewantara” Universitas Sebelas Maret.

Surakarta, 3 Juni 2022

a.n. Rektor Universitas Sebelas maret

Direktur Keuangan dan Optimalisasi Aset



Dr. E. Muhtar, S.Pd., M.Si., CFrA

NIP. 196612311994121001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

KERANGKA ACUAN KERJA
(TERM OF REFERENCE / TOR)
PENAWARAN KERJASAMA PENGELOLAAN
TOWER “KI HADJAR DEWANTARA” UNIVERSITAS SEBELAS MARET

I. LATAR BELAKANG

Universitas Sebelas Maret merupakan salah satu Perguruan Tinggi Negeri yang sudah berdiri sejak tahun 1976 dan telah beralih status dari PTN BLU menjadi PTN Berbadan Hukum pada tanggal 6 Oktober 2020. Dengan perubahan status UNS dari PTN BLU menjadi PTNBH maka UNS diberikan fleksibilitas dan otonomi untuk mendorong pencapaian strategi loncatan besar (*great leap strategies*) menjadi *World Class University*.

Sebagai lembaga pendidikan tinggi yang memiliki tugas pokok menyelenggarakan tri dharma perguruan tinggi, UNS sebagai PTNBH harus mampu merencanakan dan mengerahkan sumberdaya yang dimiliki untuk mencapai akselerasi pencapaian keunggulan UNS di dunia. Demi terlaksananya tugas ini dan tercapainya kemandirian, UNS perlu untuk mengoptimalkan *revenue center* atas aset-aset produktif yang dimiliki. Oleh karenanya, UNS bermaksud untuk mencari mitra kerjasama yang memiliki kemampuan dalam mengelola kegiatan operasional dan pemeliharaan sarana dan prasarana gedung.

Penawaran kerjasama ini adalah dalam rangka mengoptimalkan pendapatan usaha dengan menciptakan peluang usaha baru yang dapat meningkatkan kinerja Universitas dengan mengimplementasikan *marketing strategy* yang kompetitif, adaptif, dan *marketable*. Berdasarkan hal tersebut, UNS bermaksud untuk melakukan kerjasama dengan pihak mitra. Untuk selanjutnya rencana kerjasama pemanfaatan Tower “Ki Hadjar Dewantara” ini disingkat dengan nama “**Kerjasama**”. Universitas Sebelas Maret sebagai pemrakarsa mengundang para calon mitra yang potensial untuk berpartisipasi dalam Kerjasama.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

II. OBJEK KERJASAMA



Tanah dan bangunan	: Rp 140.136.507.999
Mebelair dan instalasi IT	: Rp 35.560.300.000
Total Investasi	: Rp 175.696.807.999

Deskripsi Teknis

Luas Lahan	: $\pm 4.726 \text{ m}^2$
Luas Bangunan	: $10.707,19 \text{ m}^2$
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	: Keputusan Walikota Surakarta No. 601/0255/J-10/IMB/IV/2021
Tipe property yang dikelola	: Gedung perkantoran dan hotel
Jumlah lantai	: 11 lapis dan 1 (satu) basement

III. MAKSUD DAN TUJUAN KERJASAMA

1. Yang dimaksud dengan Kerjasama yaitu Kerjasama yang dilakukan antara Universitas dengan calon mitra dalam rangka produktivitas pemanfaatan aset serta efisiensi biaya operasionalnya.
2. Pemilihan calon mitra untuk Kerjasama ini harus didukung dengan adanya dokumen administratif dari masing-masing calon mitra, serta dilengkapi dengan proposal detail atas Kerjasama yang ditawarkan oleh calon mitra sehingga Universitas dapat



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

melakukan Analisa atas setiap aspek penilaian yang akan menentukan penetapan mitra Kerjasama

3. Maksud dan Tujuan pemilihan calon mitra untuk Kerjasama pengelolaan Tower “Ki Hadjar Dewantara” Universitas Sebelas Maret ini adalah agar Universitas sebagai pemberi kerja memiliki dasar yang jelas dan tegas serta dapat dipertanggung jawabkan dalam menetapkan calon mitra menjadi mitra dalam Kerjasama.

IV. RUANG LINGKUP KERJASAMA

Pendayagunaan Aset

Melakukan Pendayagunaan Aset berupa tanah, bangunan, prasarana, peralatan, perlengkapan, barang, dan aset lainnya yang berada di kawasan dan sekitar bangunan.

Di luar lingkup umum, calon mitra diharuskan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Melakukan pengelolaan dan menyediakan sistem manajemen Gedung;
- b. Melakukan pemasaran dan persewaan ruang langsung ke pelanggan, kecuali untuk Rumah Dinas Rektor, ruang Ekonomi Digital dan ruang kelas Internasional yang akan diatur tersendiri berdasarkan kesepakatan.
- c. Menentukan standar pengendalian keamanan dan kesehatan di kawasan dan sekitar bangunan;
- d. Menanggung biaya yang timbul dari penyelenggaraan kegiatan pengelolaan Gedung (CAPEX dan OPEX) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama jangka waktu Kerjasama;
- e. Memperhitungkan pajak penghasilan sesuai dengan ketentuan atas kompensasi (imbalan/*benefit*) yang diberikan kepada Universitas pada saat berakhirnya masa perjanjian;
- f. Memberikan kompensasi (imbalan/*benefit*) kepada Universitas setiap tahun/periode tertentu yang jenis dan besarnya ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama;
- g. Memelihara bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek Kerjasama;
- h. Menjamin bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak ketiga pada saat berakhirnya perjanjian Kerjasama;
- i. Mengembalikan bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek Kerjasama kepada Universitas dalam keadaan baik.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

V. BENTUK DAN JANGKA WAKTU KERJASAMA

Bentuk Kerjasama Pengelolaan Aset dilakukan melalui mekanisme Kerjasama Operasional. Tata cara administrasi Kerjasama mengikuti ketentuan yang berlaku.

VI. PERSYARATAN KUALIFIKASI

Berdasarkan penjelasan pekerjaan di atas maka Mitra Kerjasama harus memiliki kapasitas sesuai persyaratan administrasi serta memahami seluruh peraturan yang berlaku dalam melaksanakan kerjasama, agar menjamin berjalannya kerjasama dalam batas waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai berikut:

- 1) Institusi berbadan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang menurut ketentuan perundang-undangan dapat melakukan Kerjasama dengan Universitas;
- 2) Memperoleh Surat Keterangan Fiskal (*tax clearance*) dari Kantor Pelayanan Pajak setempat (Surat Keterangan);
- 3) Memiliki kemampuan keuangan yang dibuktikan dengan Surat Referensi atau Rekomendasi Bank;
- 4) Memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam menjalankan operasional Tower “Ki Hadjar Dewantara” Universitas Sebelas Maret;
- 5) Menyampaikan dokumen penawaran beserta dokumen pendukungnya;
- 6) Tidak masuk dalam daftar hitam pada Pengadaan barang/ Jasa Pemerintah, maupun daftar hitam dari Bank Indonesia dan OJK (**Surat pernyataan**);
- 7) Tidak pernah dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan;
- 8) Tidak bertindak sebagai perantara (broker) bagi pihak lain dalam pelaksanaan Pengelolaan Aset milik Universitas
- 9) Memiliki domisili tetap dan alamat jelas;
- 10) Surat Pernyataan dokumen-dokumen yang disampaikan adalah benar;
- 11) Peserta harus memenuhi syarat-syarat administrasi yang disampaikan kepada Panitia Persiapan Pengelolaan Tower “Ki Hadjar Dewantara” bersamaan dengan Surat Penawaran Kerjasama yang terdiri dari:
 - 1) Persyaratan Administrasi Umum
 - a) Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan serta pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan perubahannya (jika ada);
 - b) Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - c) Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP);
 - d) Fotokopi perizinan-perizinan khusus terkait usaha *building management*;
 - e) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 - f) Fotokopi Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (PKP);
 - g) Surat Referensi Bank/Rekomendasi



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

h) Pakta Integritas

2) Persyaratan Administrasi Khusus

Surat pernyataan bermaterai dari Calon Mitra yang antara lain menerangkan:

- a) Bersedia melakukan Kerjasama dengan Universitas berdasarkan ketentuan yang berlaku;
- b) Menjamin bahwa Calon Mitra tidak sedang terlibat perkara yang dapat mengganggu kegiatan usaha;
- c) Menjamin Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra tidak sedang tersangkut perkara hukum dengan Universitas;
- d) Menjamin Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra tidak sedang dalam gugatan pailit dari pihak lain atau kreditur manapun, tidak sedang dalam keadaan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU), dan tidak ada putusan pailit yang berkekuatan hukum tetap;
- e) Apabila dikemudian hari selama proses pemilihan Mitra, Calon Mitra/Pengurus Calon Mitra mengalami gugatan atau putusan sebagaimana dimaksud pada butir b), butir c), dan butir d), Calon Mitra bersedia diputuskan secara sepihak dan dinyatakan gugur;
- f) Calon Mitra akan menerima, dan tidak memberikan sanggahan atas keputusan yang ditetapkan oleh Pelaksana Pemilihan Mitra;
- g) Menyetujui diterapkannya ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dan disampaikan kepada Calon Mitra dalam proses Pemilihan Mitra termasuk tidak terbatas atas pengenaan sanksi/denda, dan oleh karenanya tidak akan melakukan gugatan, tuntutan, klaim, dan Tindakan sejenis kepada Universitas atas pelaksanaan ketentuan-ketentuan dimaksud baik sekarang maupun di masa yang akan datang;
- h) Calon mitra tidak bertindak sebagai perantara (broker) bagi pihak lain dalam melakukan Kerjasama.

VII. TAHAPAN PENGADAAN/PEMILIHAN

Tahapan dan proses dalam pemilihan calon mitra kerjasama dilakukan secara terbuka dengan metode *beauty contest*.

a) Pengumuman

- 1) Pengumuman penawaran kerjasama akan disampaikan melalui web <https://www.uns.ac.id>;
 - 2) Penawaran kerjasama akan ditawarkan kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki persyaratan teknis dan kualifikasi terhadap lingkup pekerjaan.
- b) Kunjungan lokasi (jika diperlukan) dan pengajuan Dokumen Penawaran
- Kunjungan lokasi dapat dilakukan oleh calon mitra yang berminat mengajukan Dokumen penawaran. Calon mitra berminat dapat melanjutkan dengan menyampaikan Surat Penawaran sebelum batas waktu yang telah ditentukan dan



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

dimasukkan ke dalam 1 (satu) sampul besar yang berisi 2 (dua) sampul, yaitu mencakup hal-hal sebagai berikut:

- 1) Sampul pertama berisi Dokumen Administrasi sebanyak 1 (satu) set berisi kelengkapan dokumen administrasi yang diisyaratkan sesuai:

- a) Syarat Administrasi Umum;
- b) Syarat Administrasi Khusus.

Data dan kelengkapan administrasi tersebut disampaikan dalam bentuk *hardcopy* dan dalam bentuk *softcopy*.

- 2) Sampul kedua berisi Dokumen Teknis dan Finansial sebanyak 3 (tiga) rangkap yang terdiri dari 1 (satu) asli dan 2 (dua) copy, berupa Proposal Rencana Usaha (business plan) secara komprehensif yang memberikan risiko minimal dan keuntungan maksimal, termasuk Analisa Finansial tentang perhitungan nilai-nilai kerjasama.

Dokumen-dokumen Penawaran yang telah disampaikan Calon Mitra akan kami simpan dengan baik dalam file aktif dan menjadi milik UNS.

c) Penyampaian Penawaran

- 1) Surat Penawaran asli harus diketik di atas Kop Surat Perusahaan Calon Mitra dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang atau kuasanya apabila dikuasakan di atas materai. Semua halaman surat penawaran asli harus diparaf dan dicap Perusahaan Calon Mitra.
- 2) Sampul penawaran, sampul dokumen administrasi, dan sampul dokumen teknis dan finansial seluruhnya berwarna coklat. Pada sudut kanan atas sampul dokumen dituliskan nama dokumen yang ada di dalam sampul tersebut yaitu dokumen administrasi atau dokumen teknis dan finansial. Kedua sampul tersebut dimasukkan ke dalam sampul penawaran tanpa menambahkan logo atau nama perusahaan Calon Mitra, dan hanya dituliskan alamat penyampaian penawaran yaitu:

Kepada Yth.

Rektor Universitas Sebelas Maret

c.q. Direktur Keuangan dan Optimalisasi Aset

Jl. Ir. Sutami 36 A, Ketingan, Surakarta 57126

- d) Calon Mitra yang tidak memenuhi syarat dalam hal penyampaian dokumen Surat Penawaran, dianggap **TIDAK MEMENUHI SYARAT** untuk ikut serta dalam proses pemilihan calon mitra selanjutnya.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

e) Tahapan Pengadaan/Pemilihan *)

No	Tahapan/Jenis Kegiatan	Waktu
1	Pengumuman Penawaran Kerjasama	3 Juni 2022
2	Penyampaian Proposal Penawaran Calon Mitra	3-13 Juni 2022
3	Evaluasi Administrasi & Dokumen Penawaran	14 Juni 2022
4	Beauty Contest	16 Juni 2022
5	Pengumuman dan Pemberitahuan Pemenang/Mitra Terpilih	20 Juni 2022

f) Tata Cara Penilaian akan dilakukan sebagai berikut:

1) Tata cara penilaian akan dilakukan sebagai berikut

Penilaian akan dilakukan terhadap 2 (dua) aspek, yaitu aspek administrasi, aspek teknis dan finansial dengan tahapan:

- Tahap pertama, dilakukan evaluasi dokumen administrasi;
- Tahap kedua, terhadap Calon Mitra Penawar yang memenuhi persyaratan administrasi, dilakukan penilaian teknis dan finansial;
- Tahap ketiga, terhadap Calon Mitra Penawar akan diminta memberikan presentasi aspek teknis dan finansial dan akan dilakukan klarifikasi;

Kriteria Penilaian sebagai berikut:

Dokumen	Kriteria Yang Dinilai
Dokumen Administratif	<ul style="list-style-type: none">- Kelengkapan dokumen- Masa berlaku ijin dokumen- Keabsahan dokumen
Dokumen Teknis & Finansial	<ul style="list-style-type: none">- Rencana Usaha (Business Plan)- Nilai imbalan (Benefit) yang ditawarkan- Proyeksi Arus Kas (Cash Flow)- Jangka waktu kerjasama

2) Hasil seleksi

- Panitia membuat daftar nominasi Calon Mitra Penawar berdasarkan hasil penilaian aspek teknis dan finansial untuk diusulkan kepada Rektor Universitas Sebelas Maret untuk dipilih dan ditetapkan sebagai Mitra Terpilih;
- Mitra terpilih maupun Calon Mitra Penawar yang tidak terpilih akan diberitahukan secara tertulis atau disampaikan melalui email dengan diberikan kesempatan masa sanggah selama 3 (tiga) hari kerja;



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

Jalan Insinyur Sutami Nomor 36A Ketingan Surakarta 57126

Telepon (0271) 646994, Faksimile (0271) 646994

Laman <http://www.uns.ac.id>

- c) Mitra terpilih akan ditetapkan apabila Calon Mitra Penawar tidak yang mengajukan sanggah dan selanjutnya akan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) sebelum dilanjutkan dengan perjanjian kerjasama operasional;
- d) Hasil penetapan pemenang oleh Panitia tidak dapat diganggu gugat dan apabila dalam 2 (dua) kali Pelaksanaan Penawran/Pemilihan Mitra tidak tercapai/tidak ada peminat/hanya 1 (satu) peminat, maka Panitia akan memilih dan menetapkan langsung Mitra Kerjasama ini sesuai dengan Ketentuan yang berlaku.

VIII. KETENTUAN KHUSUS

Indikator penilaian penawaran calon mitra adalah calon mitra yang dapat memberikan nilai revenue sharing paling optimal untuk Universitas akan ditetapkan sebagai pemenang.

IX. LAIN-LAIN

Hal-hal lain yang belum ditentukan dalam dokumen Kerangka Acuan Kerja (TOR) ini akan ditambahkan kemudian berdasarkan proposal dan perkembangan.



Surakarta, 3 Juni 2022

a.n. Rektor Universitas Sebelas maret

Direktur Keuangan dan Optimalisasi Aset

Dr. E. Muhtar, S.Pd., M.Si., CFrA

NIP. 196612311994121001