

**KERANGKA ACUAN KERJA  
PEMILIHAN MANAJEMEN PARKIR  
GEDUNG SERBA GUNA MULADI DOME  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**



**BADAN PENGELOLA UNIT BISNIS KOMERSIAL DAN ANALISIS RISIKO  
(BP UBIKAR)  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TAHUN 2024**

**KERANGKA ACUAN KERJA  
PEMILIHAN MANAJEMEN PARKIR GEDUNG SERBA GUNA MULADI DOME  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

---

**A. Pendahuluan**

**1. Latar Belakang**

Gedung Serba Guna Muladi Dome memiliki peran penting dalam menyelenggarakan berbagai jenis kegiatan, baik kegiatan akademik maupun kegiatan nonakademik. Dilihat dari frekuensi dan kompleksitasnya, acara yang diselenggarakan di GSG Muladi Dome terus mengalami peningkatan, baik acara Undip yang sifatnya rutin seperti wisuda dan seminar, juga event lain seperti pameran, konser musik, dan *expo* yang berpotensi mendatangkan pengunjung dalam jumlah besar. Selain itu ruang tenant lantai 1 (satu) yang sudah mulai terisi sebagai kantor perbankan turut menambah jumlah kunjungan setiap harinya.

Jumlah pengunjung GSG Muladi Dome yang semakin meningkat tentu membutuhkan fasilitas tempat parkir yang memadai, aman, nyaman, serta pengelolaan parkir yang kompeten dan profesional. Dari segi fasilitas, GSG Muladi Dome dilengkapi dengan basement parkir dan area parkir luar ruangan yang berfungsi sebagai tempat parkir utama. Selain itu terdapat area dibelakang SPBU Undip dan Gedung Parkir Bersama yang dapat difungsikan juga sebagai kantong parkir. Hanya saja yang menjadi permasalahan saat ini adalah belum adanya manajemen parkir sehingga bergantung pada personil keamanan gedung yang jumlahnya terbatas.

Pengelolaan parkir merupakan bagian penting dari operasional gedung. Sistem parkir yang efisien, aman, dan nyaman berkontribusi pada kepuasan pengunjung GSG Muladi Dome. Oleh karena itu, diperlukan proses seleksi melalui *beauty contest* untuk memilih perusahaan manajemen parkir yang kompeten, profesional, dan memiliki reputasi baik.

**2. Dasar Hukum**

- a. Peraturan Rektor Universitas Diponegoro Nomor 38 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pengadaan Barang/Jasa yang Dibiayai dari Dana Selain Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- b. Peraturan Rektor Universitas Diponegoro Nomor 24 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Usaha Komersial Universitas Diponegoro;
- c. Peraturan Rektor Universitas Diponegoro Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Tata Cara Pengadaan Barang/Jasa yang Dibiayai dari Dana Selain Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- d. Peraturan Rektor Universitas Diponegoro Nomor 13 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unsur-Unsur di bawah Rektor Universitas Diponegoro;

- e. Keputusan Rektor Universitas Diponegoro Nomor: 180/UN7.A/HK/VIII/2024 tentang Mekanisme dan Tata Cara Pelaksanaan Tender Pemanfaatan Barang Milik Universitas Diponegoro (BMU).

### 3. Tujuan

- a. Memilih penyedia layanan manajemen parkir yang terbaik berdasarkan kriteria yang telah ditentukan.
- b. Mengimplementasikan sistem parkir yang modern dan sesuai dengan kebutuhan Gedung GSG Muladi Dome.
- c. Meningkatkan efisiensi pengelolaan parkir untuk memaksimalkan pendapatan dan layanan.

## B. Ruang Lingkup

### 1. Lokasi Pengelolaan

#### a. Area Parkir Utama

- Gedung Serba Guna Muladi Dome Universitas Diponegoro meliputi basement parkir dan area parkir luar ruangan)
- Titik instalasi alat parkir :
  - **Parkir Mobil : 3 (tiga) pintu masuk dan 3 (tiga) pintu keluar.**
  - **Parkir Motor : 2 (dua) pintu masuk dan 2 (dua) pintu keluar.**

#### b. Kantong Parkir Tambahan

- Area parkir samping SPBU Undip dan Gedung Parkir Bersama Undip
- Titik instalasi alat parkir :
  - Area Parkir Samping SPBU Undip : **1 (satu) pintu masuk dan 1 (satu) pintu keluar**
  - Gedung Parkir Bersama Parkir Bersama Undip : **1 (satu) pintu masuk dan 1 (satu) pintu keluar**

### 2. Peralatan minimal yang harus di sediakan

- a. Pengelolaan operasional parkir harian.
- b. Penyediaan teknologi parkir (sistem tiket elektronik, CCTV, pengawasan akses).
- c. Pemeliharaan peralatan parkir.
- d. Pengelolaan pendapatan parkir.
- e. Keamanan dan keselamatan area parkir.

### 3. Durasi Kerjasama

Masa kontrak kerjasama berlaku selama **5 (lima) tahun** dengan **masa evaluasi 2 (dua) tahun**.

### 4. Standar Layanan

- a. Kepuasan pelanggan.
- b. Tingkat kebersihan dan keamanan area parkir.
- c. Kepatuhan terhadap regulasi pemerintah terkait parkir.

### C. Kriteria Peserta

1. Perusahaan berbadan hukum dengan pengalaman minimal 3 (tiga) tahun di bidang manajemen parkir;
2. Memiliki portofolio pengelolaan parkir di gedung yang berhubungan dengan Universitas / Kemendikti, seperti : Kampus, Rumah Sakit Universitas, Gedung Milik Universitas (**melampirkan kontrak kerjasama**);
3. Memiliki portofolio pengelolaan parkir Bandar Udara Internasional (**melampirkan kontrak kerjasama**);
4. Mampu menyediakan solusi teknologi parkir yang modern, termasuk dapat menerima pembayaran non tunai / *cashless* (**melampirkan PKS dengan bank terkait, minimal 4 Bank**);
5. Mempunyai sertifikat BPJS Ketenagakerjaan atas nama perusahaan;
6. Bukti pembayaran BPJS Ketenagakerjaan dan BPJS Kesehatan atas nama perusahaan
7. Laporan keuangan yang di audit oleh akuntan publik 1 (satu) tahun terakhir dengan opini wajar periode tahun 2022 dan/atau 2023 (**salah satu**);
8. Bukti pembayaran pajak parkir 3 (tiga) bulan terakhir di Indonesia (**salah satu lokasi**);
9. Bukti kepemilikan Perijinan Perparkiran di Indonesia (**salah satu lokasi**);
10. Bukti kepemilikan polis asuransi kerugian di area parkir di Indonesia (**salah satu lokasi**);
11. Surat Keterangan Fiskal yang di keluarkan oleh Kantor Pajak Pratama (**Domisili Asal Perusahaan**) Tahun 2024;
12. Setidak – tidaknya / minimum mempunyai sertifikat :
  - Standar ISO 45001:2018
  - Standar ISO 14001:2015
  - Standar ISO 9001:2015
13. Mempunyai Sertifikat Hak Merk Nama (Brand) Perusahaan yang di keluarkan oleh Kemenkumham Dirjen Haki;
14. Tidak memiliki catatan hukum yang merugikan reputasi;
15. Mampu menyediakan rencana kerja dan simulasi pendapatan parkir.
16. Mempunyai pengalaman **fasilitas dan Team Valet parking**.
17. Bersedia **mengintegrasikan end point data kunjungan parkir** ke Manajemen GSG Muladi Dome Undip.

### D. Skema Kerjasama dan Pembiayaan

1. Skema kerjasama bagi hasil kotor pendapatan parkir.
2. Biaya Investasi peralatan dan perlengkapan yang menjadi tanggung jawab vendor parkir minimal mencakup:
  - a. Peralatan parkir
  - b. Pintu masuk
    - mesin *manless*
    - ip camera

- cctv
  - barriergate
  - kanopi standart
- c. Pintu Keluar
- mesin *cashless* (pembayaran non tunai)
  - ip camera
  - cctv
  - barriergate
  - kanopi standart

\*) dengan ketentuan semua titik terkoneksi *software* parkir kepada Manajemen GSG Muladi Dome via internet secara *real time*.

3. Biaya operasional yang menjadi tanggung jawab vendor parkir mencakup :
- Biaya gaji sdm
  - Biaya Listrik
  - Biaya Potongan *merchant (cashless)*
  - Biaya Pajak Parkir ke Pemerintah Kota Semarang
  - Biaya Perijinan

#### **E. Mekanisme Pelaksanaan**

1. Tahap Persiapan
  - Penyusunan dokumen KAK.
  - Pengumuman undangan kepada peserta (*invitation to bid*).
  - Pokja Pemilihan melaksanakan *Aanwijzing / Pemberian Penjelasan* terkait *beauty contest*;
2. Tahap Pendaftaran
  - Pendaftaran peserta dan pengumpulan dokumen administratif.
  - Verifikasi dokumen oleh Pokja Pemilihan.
  - Kualifikasi tinjauan lapangan
3. Tahap Evaluasi
  - Penilaian proposal teknis.
  - Presentasi dan *beauty contest*.
  - Penilaian simulasi operasional dan finansial.
4. Tahap Negosiasi dan Penetapan Pemenang
  - Diskusi kontrak.
  - Pengumuman pemenang.

#### **F. Hasil yang Diharapkan**

1. Terpilihnya perusahaan manajemen parkir yang mampu memberikan layanan terbaik.
2. Terwujudnya sistem parkir yang modern dan efisien di gedung GSG Muladi Dome Undip.
3. Meningkatnya kepuasan pelanggan serta optimalisasi pendapatan parkir.

### G. Jadwal Pelaksanaan

No	Tahapan Kegiatan	Waktu Kegiatan (Dalam Minggu)			
		November 2024		Desember 2024	
1	Tahap Persiapan				
2	Tahap Pendaftaran				
3	Tahap Evaluasi				
4	Tahap Negosiasi dan Penetapan Pemenang				

### H. Penutup

Dokumen ini menjadi acuan dalam pelaksanaan *beauty contest* pemilihan manajemen parkir gedung GSG Muladi Dome Universitas Diponegoro. Semua pihak diharapkan bekerja sama untuk memastikan proses berlangsung transparan, akuntabel, dan objektif.

Semarang, | November 2024.

Mengetahui

Kepala BP UBIKAR  
Universitas Diponegoro

