



*Apartemen*

**TAMAN RASUNA**

# TENDER

---

## **PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG APARTEMEN TAMAN RASUNA**

**DOKUMEN TENDER : 01/TENDER-BPATR/VI/2023**

PERHIMPUNAN PEMILIK PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN TAMAN RASUNA  
LANTAI LG TOWER 8/9 APARTEMEN TAMAN RASUNA KUNINGAN - JAKARTA

## Daftar Isi

<b>BAB I SURAT UNDANGAN TENDER .....</b>	<b>1</b>
<b>BAB II INFORMASI UMUM KEPADA PESERTA TENDER.....</b>	<b>2</b>
<b>BAB III KETENTUAN UMUM PESERTA TENDER.....</b>	<b>3</b>
A. PERSYARATAN UMUM.....	3
B. FORMULIR KELENGKAPAN/LAMPIRAN DI PROPOSAL PENAWARAN .....	4
C. SYARAT-SYARAT LAINNYA .....	5
<b>BAB IV KETENTUAN DOKUMEN PENAWARAN.....</b>	<b>6</b>
A. PERSYARATAN ADMINISTRASI DAN LEGALITAS PESERTA TENDER.....	6
B. PERSYARATAN PENAWARAN KOMERSIAL & BENEFIT .....	7
<b>BAB V KETENTUAN PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN.....</b>	<b>8</b>
A. KETENTUAN DOKUMEN PENAWARAN TENDER.....	8
B. DOKUMEN PENAWARAN ADMINISTRASI .....	9
C. DOKUMEN PENAWARAN KOMERSIAL & BENEFIT .....	9
D. BATAS WAKTU PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN .....	9
E. FORMULIR YANG DILAMPIRKAN PADA DOKUMEN PENAWARAN .....	9
<b>BAB VI LINGKUP PEKERJAAN &amp; KEBUTUHAN.....</b>	<b>10</b>
A. LINGKUP PEKERJAAN .....	10
B. KEBUTUHAN ASURANSI DI APARTEMEN TAMAN RASUNA .....	10
C. NILAI TOTAL SUM INSURED PERTANGGUNGAN.....	12
D. KETENTUAN LAINNYA.....	13



## BAB I SURAT UNDANGAN TENDER

Nomor : 01/TENDER-BPATR/VI/2023  
Lampiran : 1 Lembar  
Perihal : **Undangan mengikuti Tender Pengadaan Jasa Asuransi Gedung**

Kepada Yth,  
**Perusahaan Calon Peserta Tender**  
di  
Tempat

Dengan hormat,

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman Rasuna (“**P3SRS-ATR**”) mengundang anda, para calon Peserta Tender untuk mengajukan Proposal Penawaran Jasa Asuransi Gedung di Apartemen Taman Rasuna.

Peserta Tender menjamin bahwa pihak lain (Sub kontraktor, pemasok, konsultan, dan lain-lain) yang berniat ikut serta hadir dan memberikan dukungan kepada Peserta Tender akan mentaati dan menjaga kerahasiaan informasi Tender dalam dokumen Tender yang akan kami berikan.

Peserta Tender bertanggung jawab penuh atas semua biaya dan pengeluaran apa pun yang diadakan olehnya yang terkait dengan Proposal (apakah Proposalnya berhasil atau tidak) dan tidak mempunyai hak untuk menuntut biaya atau pengeluaran tersebut dari Panitia Tender P3SRS-ATR (termasuk Pemilik, Perwakilan Sponsor, Kelompok Sponsor atau Sponsor Proyek).

Kami percaya bahwa informasi yang terdapat di dalam Dokumen Tender nantinya cukup bagi Peserta Tender untuk menyiapkan Proposal Penawarannya, dan selanjutnya kami menunggu partisipasi Penawaran dari Peserta Tender.

Semua komunikasi yang berkaitan dengan Tender ini harus dalam bentuk tertulis, ditujukan ke alamat sebagai berikut:

**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman Rasuna**  
Badan Pengelola, Menara 8 & 9, Lantai LG - Apartemen Taman Rasuna  
Jl. HR. Rasuna Said – Kuningan, Jakarta Selatan 12920.

**PANITIA TENDER**  
**Tender No: 01/TENDER-BPATR/VI/2023**  
**Tender Pengadaan Jasa Asuransi Gedung**  
**Email: tender@tamanrasuna.id**  
**Telp: (021) 8370 0707**

Hormat Kami,  
**Panitia Tender**

## BAB II

### INFORMASI UMUM KEPADA PESERTA TENDER

#### TENDER PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG - APARTEMEN TAMAN RASUNA No : 01/TENDER-BPATR/VI/2023

Pengguna Jasa: Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Taman Rasuna (“P3SRS-ATR”).

#### Penjelasan Umum:

1. Pemberi Tugas dan Pengawas Pekerjaan: P3SRS-ATR.
2. Lingkup Pekerjaan : Pengadaan Jasa Asuransi Gedung ATR
3. Metode dan Prosedur Pengadaan:  
Tender terbuka (Umum) sesuai dengan prosedur yang berlaku di internal P3SRS-ATR yang menggunakan sistem **2 (dua) Sampul/Amplop dalam 2 (dua) tahap serta Negosiasi & Penilaian.**
4. Penawaran yang diajukan harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan.
5. Tender Tahap 1 (pertama) :  
Adalah tahap penilaian Pra-Kualifikasi terhadap Dokumen Administrasi (sampul 1), dalam prosesnya dilakukan evaluasi & klarifikasi (pembukaan link dokumen) di waktu yang telah ditentukan & peserta akan diberitahukan/diundang. Pada tahapan ini berlaku sistem gugur bagi peserta yang tidak memenuhi persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan.
6. Tender Tahap 2 (dua):  
Peserta tender yang telah dinyatakan lulus pada Tahap 1 (pertama) diatas, akan dilakukan evaluasi, klarifikasi, survey lapangan dan negosiasi terhadap penawaran Komersial & Benefit (Hard Copy).
7. Penilaian terhadap hasil evaluasi Komersial & Benefit akan dilakukan panitia dan bagi PemenangTender yang terpilih akan di umumkan melalui website P3SRS-ATR.

## BAB III

### KETENTUAN UMUM PESERTA TENDER

#### A. PERSYARATAN UMUM

Persyaratan umum yang ditentukan oleh Panitia Tender adalah sebagai berikut:

1. Calon peserta tender adalah Badan Usaha/Perusahaan berbentuk Perseroan (PT) sesuai bidang usaha yang mendaftar sendiri dan/atau yang diundang langsung oleh Panitia Tender.
2. Calon peserta tender tidak termasuk sebagai perusahaan yang dilarang ataupun berafiliasi dengan organisasi terlarang di Indonesia sesuai ketentuan Hukum.
3. Calon peserta tender adalah perusahaan yang sedang tidak dinyatakan pailit atau tidak sedang dihentikan kegiatan usahanya, tidak dalam sanksi pidana & tidak sedang berada dalam pengawasan Pengadilan.
4. Calon Peserta Tender berkantor pusat di wilayah JABODETABEK, atau memiliki kantor cabang/perwakilan resmi di JABODETABEK.
5. Calon Peserta Tender adalah Perusahaan yang memiliki rekam jejak (*track record*) yang baik. Bukan perusahaan atau anak perusahaan dan tidak satu group dengan perusahaan yang masuk dalam daftar hitam di BPATR/P3SRS-ATR.
6. Calon peserta Tender bersedia untuk mentaati Ketentuan Pengadaan Barang / Jasa di Lingkungan management P3SRS-ATR beserta perubahan-perubahannya, termasuk ketentuan dan perubahan dalam Dokumen Tender ini.
7. Calon peserta Tender bersedia mengikuti semua peraturan *Quality, Healthy & Safety Environment* (QHSE) di area Apartemen Taman Rasuna jika dinyatakan sebagai pemenang tender.
8. Calon peserta tender sanggup menerima klaim apabila ada ketidaksempurnaan pekerjaan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang ada.
9. Calon peserta Tender dapat mengajukan permohonan klarifikasi atau pengecualian jika ada hal yang masih kurang jelas makna atau interpretasi nya dalam proses Aanwijzing. Pengajuan dilakukan menggunakan form yang tersedia sebagai lampiran dokumen ini, ketentuan pengajuan tertera di Form tersebut.
10. Bagi pemenang tender, seluruh personil yang akan ditugaskan bekerja di ATR sebelum memulai pekerjaan hingga pekerjaan/kontrak selesai wajib telah di vaksin minimal dua kali.

11. Peserta Tender bersedia mengikuti metode pembayaran dari pihak Apartemen Taman Rasuna yang ditentukan untuk proyek pekerjaan ini, yaitu:
  - a. Pembayaran dilakukan setiap bulan sesuai termin installment dengan menyerahkan Invoice lengkap disertai copy kontrak/SPK.
  - b. Pembayaran dilakukan 14 (empat belas) Hari Kerja setelah dokumen/berkas invoice diterima secara lengkap oleh Finance BPATR.
12. Perusahaan peserta Tender dilarang mencantumkan persyaratan tambahan yang tidak termasuk dalam Dokumen Syarat-Syarat Tender ini beserta perubahannya/tambahannya yang telah ditetapkan oleh Panitia Tender.
13. Peserta tender bersedia dan menyanggupi untuk dilakukannya visit/survey ke kantor peserta dan/atau referensi lokasi pekerjaan oleh Panitia Tender sebagai salah satu bentuk penilaian dalam pelaksanaan Tender ini.
14. Peserta Tender yang telah dinyatakan sebagai Pemenang harus berkoordinasi dengan Pengawas pekerjaan dari P3SRS/BPATR dalam proses pelaksanaan pekerjaan di Apartemen Taman Rasuna.
15. Masa sanggah terkait Pemenang tender adalah 1 (satu) Hari Kerja setelah Pengumuman pemenang resmi diumumkan. Dokumen sanggahan dapat dikirimkan oleh Peserta tender ke Panitia Tender sesuai alamat yang tertera pada BAB V selama jam kerja Pukul: 08.00 – 17.00 WIB.
16. Keputusan Panitia Tender bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.
17. Hal-hal yang belum diatur dalam Rencana Kerja dan Syarat-Syarat ini akan diberikan penjelasan bersama dalam Aanwijzing serta dituangkan dalam Berita Acara Aanwijzing, atau akan diatur kemudian sesuai dengan kesepakatan bersama antara P3SRS dengan Peserta Tender.

## **B. FORMULIR KELENGKAPAN/LAMPIRAN DI PROPOSAL PENAWARAN**

1. **Form Tabel Penawaran Harga & Benefit (Lampiran 1)**

Perhitungan atas harga penawaran yang dirinci dalam perincian harga penawaran (Form Penawaran Harga & Benefit), dengan menggunakan format sebagaimana **Lampiran 1**.
2. **Form Surat Pernyataan Konfirmasi (Lampiran 2)**

Harga penawaran juga wajib diisi dengan menggunakan format Surat Pernyataan Konfirmasi sesuai format standard yang disediakan sebagai **Lampiran 2**.  
Apabila terdapat perbedaan harga antara Lampiran 2 dengan harga pada Lampiran 1, maka harga penawaran yang akan dipakai Panitia Tender adalah total harga penawaran yang tertera dalam *Form* Tabel Penawaran Harga & Benefit atau Lampiran 1 yang telah dirinci dan akan dilakukan klarifikasi/koreksi bersama.
3. **Surat Pernyataan Asli Pakta Integritas (Lampiran 3)**

Surat Pernyataan dari Peserta Tender untuk menerima syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan utama perjanjian dengan P3SRS-ATR, diketik di atas kertas kop perusahaan, diberi tanggal, bermaterai Rp.10.000, sesuai format pada Lampiran 4.

4. **Form Surat Pernyataan Kesanggupan (Lampiran 4)**  
Asli Surat Pernyataan Kesanggupan melaksanakan pekerjaan sesuai syarat-syarat dan ketentuan P3SRS-ATR, diketik di atas kertas kop perusahaan, diberi tanggal, bermaterai Rp.10.000 dan ditanda tangani oleh Pimpinan Perusahaan dan diberi cap perusahaan sesuai format pada **Lampiran 4**.
5. **Pernyataan Kebenaran Dokumen (Lampiran 5)**  
Peserta Tender wajib melampirkan Surat Pernyataan Kebenaran Dokumen, diberi tanggal dan bermaterai Rp 10.000, di tandatangani Direktur Utama atau yang dikuasakan secara resmi, terlampir format sebagai **Lampiran 5**.

### **C. SYARAT-SYARAT LAINNYA**

1. **Peserta Tender Melakukan Survey Lapangan**  
Peserta Tender diberikan kesempatan untuk melakukan kunjungan lapangan/survey untuk mengetahui lokasi pengerjaan di Apartemen Taman Rasuna, sehingga jelas estimasi fisik dan area yang akan dikerjakan.
2. **Peserta Tender Bertanggung Jawab atas Biaya dan Pengeluaran Lain.**  
P3SRS-ATR tidak bertanggung jawab atas biaya apapun yang dikeluarkan oleh Peserta Tender sehubungan dengan penyusunan Proposal Penawaran, penyerahan tambahan informasi ataupun menghadiri rapat/pertemuan, dan lain-lain.
3. **Penyerahan Proposal Penawaran.**  
Proposal Penawaran harus diserahkan ke Panitia Tender sebelum jam dan tanggal penutupan yang ditentukan. Penyerahan Proposal Penawaran oleh Peserta Tender berarti bahwa Peserta Tender telah memahami dengan jelas dan menerima seluruh ketentuan yang tercantum dalam Dokumen Tender, termasuk semua perubahan yang disetujui oleh P3SRS-ATR (apabila ada).
4. **Larangan Untuk Merubah Bahasa & Format Dokumen Tender**  
Proposal Penawaran harus dibuat dalam Bahasa Indonesia. Peserta Tender tidak diperbolehkan merubah format standar dokumen tender. P3SRS-ATR berhak untuk mendiskualifikasi Peserta Tender yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan ini. Semua dokumen syarat (asli dan fotocopy) yang disediakan oleh Peserta Tender harus jelas terbaca. Dokumen yang tidak jelas terbaca dianggap tidak sah dan dapat mengakibatkan diskualifikasi.
5. **Hak P3SRS-ATR untuk Memodifikasi Dokumen Tender**  
P3SRS-ATR berhak untuk mengubah atau mengganti sebagian atau seluruh bagian dokumen Tender sebelum atau setelah Aanwijzing sesuai dengan kesepakatan baru saat Aanwijzing, atau sesuai dengan kebutuhan P3SRS-ATR.
6. **Dokumen Penawaran Harus Dibuat Berdasarkan Persyaratan Dari Panitia Tender.**  
Setiap Proposal Penawaran harus dibuat berdasarkan persyaratan dari Panitia Tender. P3SRS-ATR berhak untuk menolak Proposal Penawaran yang tidak sesuai dengan persyaratan tersebut.

## BAB IV

### KETENTUAN DOKUMEN PENAWARAN

#### A. PERSYARATAN ADMINISTRASI DAN LEGALITAS PESERTA TENDER

##### Persyaratan Dokumen Wajib

Perusahaan Peserta Tender WAJIB melengkapi dokumen berikut yang masih berlaku dan/atau sedang dalam proses perpanjangan masa berlaku (disertai bukti resmi perpanjangan) sebagai syarat WAJIB Administrasi Penawaran, yaitu:

1. Perusahaan peserta adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa Pialang Asuransi (Broker Asuransi), melampirkan copy akta pendirian perusahaan beserta copy akta perubahan (bila ada perubahan) beserta masing-masing pengesahan/persetujuannya dari Kementerian Hukum dan HAM RI.
2. Copy Surat Surat Ijin Operasional yang diterbitkan oleh Depkeu/Kemenkeu dan/atau OJK-RI.
3. Copy Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan kode KBLI awal 6622 (Aktivitas agen, broker, pialang asuransi) .
4. Copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (SPPKP).
5. Copy Sertifikat perusahaan sebagai anggota dari APPARINDO (Asosiasi Perusahaan Pialang Asuransi dan Reasuransi Indonesia).
6. Copy sertifikat kompetensi SDM tenaga Ahli perusahaan broker, yaitu sertifikat CIIB dan BNSP, copy sertifikat dilampirkan (dapat di cek / verifikasi ke kantor peserta).
7. Perusahaan Broker telah melunasi Kewajiban Pajak Tahunan 2022, ada copy dokumen.
8. Copy laporan keuangan 2022 (Audited) perusahaan Pialang/broker asuransi
9. Copy laporan keuangan 2022 (Audited) perusahaan Asuransi / Leader Asuransi yang akan digunakan (Risk Based Capital wajib >120 %) dengan jumlah Total Asset gabungan dari seluruh Perusahaan Asuransi yang digunakan > Rp 1.000.000.000.000 (Satu Trilyun Rupiah).
10. Melampirkan Surat Dukungan dari perusahaan asuransi ternama/terpercaya terkait kesiapan mereka memberikan dukungan ke perusahaan Broker/Pialang yang mengikuti tender ini (Cukup Leadernya saja).
11. Asli Surat Kuasa untuk menandatangani dokumen penawaran dari Direktur Utama Perusahaan (sesuai Akta terakhir) apabila yang nantinya bertandatangan di dokumen penawaran bukan Direktur Utama sesuai Akta.
12. Untuk Perusahaan Asuransi yang akan digunakan agar melampirkan minimal 4 (empat) bukti copy ringkasan kontrak (Policy Schedule/Cover Note) atas asuransi aset/gedung dalam 4 (empat) Tahun terakhir, dan 1 (satu) diantaranya terdapat nilai pertanggungan TSI minimal Rp 900.000.000.000 (Sembilan Ratus Miliar Rupiah) / Tahun.
13. Perusahaan Pialang (Broker) melampirkan beberapa riwayat korespondensi saat berkoordinasi FU dengan pihak tertanggung / pihak asuransi yang pernah dilakukan sebagai bukti peranan broker membantu mengurus penanganan klaim hingga settlement / pembayaran (penyelesaian klaim) nasabah/tertanggung dengan minimal jumlah total Rp 80.000.000.000 (Delapan puluh milyar Rupiah).



14. Peserta melampirkan **CV** calon PIC/Advisor khusus (dedicated) untuk menangani P3SRS Apartemen Taman Rasuna yang bersertifikat minimal APAI (Ahli Pialang Asuransi & Reasuransi Indonesia) dari APARI **atau** AAIK (Ajun Ahli Asuransi Indonesia Kerugian) dari AAMAI, ditandatangani oleh Direktur Utama Perusahaan atau yang diberi kuasa.
15. Perusahaan pialang/Broker memiliki & melampirkan Asuransi Professional Indemnity/Idemnititas, copy dokumen disertakan.
16. Surat Pernyataan Integritas, Lampiran 3 (bermeterai Rp 10.000).
17. Surat Pernyataan Kesanggupan, Lampiran 4 (bermeterai Rp 10.000).
18. Surat Pernyataan Kebenaran Dokumen sebagai Lampiran 5 (bermeterai Rp 10.000).

Dokumen diatas **disusun rapih berurutan** sesuai nomor. Peserta tender **wajib** memastikan seluruh file dokumen PDF diatas yang diupload dalam link cloud storage ke email Panitia ([tender@tamanrasuna.id](mailto:tender@tamanrasuna.id)) dapat diakses/dibuka serta file dapat terbaca jelas oleh panitia dan file tidak error/corrupt. Link yang dikirimkan agar tidak diberi password (tidak dikunci).

Peserta Tender yang **persyaratan dokumen wajibnya tidak lengkap, file dalam link bermasalah (error/corrupt) saat dibuka panitia, atau file tidak dapat terbaca dengan jelas akan dinyatakan gugur & dokumen tidak dapat disusulkan, dan peserta tersebut tidak akan diikutkan ketahap seleksi Penawaran Komersil & Benefit.** Panitia Tender berhak untuk men-diskualifikasi Peserta Tender yang tidak memenuhi persyaratan atau memberikan dokumen yang tidak benar..

## **B. PERSYARATAN PENAWARAN KOMERSIAL DAN BENEFIT**

Penawaran Komersial yang sah dan diproses harus terdiri dari penyampaian dokumen berikut secara lengkap:

1. Surat Pernyataan Konfirmasi (**Lampiran 2**) dengan tanda tangan & materai Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) dari wakil Peserta Tender yang berwenang.
2. *Form* Tabel Harga & Benefit (**Lampiran 1**) sebagaimana terlampir di persyaratan dokumen. PesertaTender harus melengkapi semua kolom isian dalam *Form* Tabel Harga & Benefit yang terlampir di dokumen Tender ini, bermeterai Rp. 10.000,-. (sepuluh ribu rupiah).
3. Dapat menuliskan atau melampirkan *manfaat/benefit* tambahan lainnya terkait penawaran Asuransi ini jika ada (pada Lampiran 1), dapat juga melampirkan dokumen penawaran versi peserta tender.

## BAB V

### KETENTUAN PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN

#### A. KETENTUAN DOKUMEN PENAWARAN TENDER

Tata Cara dan Ketentuan Penawaran, dimana Dokumen Penawaran dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

##### 1. Dokumen Administrasi Kualifikasi (Soft Copy)

Ketentuan penyampaian dokumen :

- a. Bahasa yang digunakan adalah Bahasa Indonesia.
- b. Tidak boleh ada unsur harga penawaran.
- c. Dokumen dalam bentuk soft copy dikirimkan ke email **tender@tamanrasuna.id** menggunakan **link cloud storage seperti : Google Drive, iCloud** atau yang sejenisnya, lalu mengirimkan alamat link tersebut ke email kami untuk kami download.
- d. Bagian depan diberi Judul:

**NAMA PERUSAHAAN PESERTA  
DOKUMEN ADMINISTRASI TENDER  
PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG  
APARTEMEN TAMAN RASUNA  
No. 01/TENDER-BPATR/VI/2023**

##### 2. Dokumen Komersial & Benefit

Ketentuan penyampaian Dokumen Komersial & Benefit :

- a. Seluruh hard copy dokumen dijilid **berwarna Merah**, dimasukkan ke amplop coklat dan diberi **lem bakar segel** pada bagian luarnya sebanyak 5 titik dan 4 titik diantaranya diberi stempel perusahaan (selang seling).
- b. Mengisi Form **Lampiran 1** dan **Lampiran 2** menggunakan bahasa Indonesia.
- c. Mata uang yang digunakan adalah Rupiah (Rp) atau US Dollar (USD) .
- d. Surat Penawaran Komersial & Benefit bermaterai berisi:
  - i. Harga per *item* (rincian penawaran) dan total harga, dicantumkan dengan jelas dalam angka dan huruf.
  - ii. Kondisi Harga: harga yang ditawarkan sudah termasuk seluruh ketentuan/aturan Perpajakan dibidang Asuransi.
- e. Bagian depan diberi Judul:

**NAMA PERUSAHAAN PESERTA  
DOKUMEN KOMERSIAL & BENEFIT TENDER  
PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG  
APARTEMEN TAMAN RASUNA  
No. 01/TENDER-BPATR/VI/2023**

**B. DOKUMEN PENAWARAN ADMINISTRASI ( LINK FILE PDF )  
DIKIRIMKAN MELALU EMAIL KEPADA:**

PANITIA TENDER  
PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG  
No. 01/TENDER-BPATR/VI/2023  
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS)  
Apartemen Taman Rasuna  
Email : tender@tamanrasuna.id

**C. DOKUMEN PENAWARAN KOMERSIAL & BENEFIT (HARD COPY)  
DIKIRIMKAN KEPADA:**

PANITIA TENDER  
PENGADAAN JASA ASURANSI GEDUNG  
No. 01/TENDER-BPATR/VI/2023  
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS)  
Apartemen Taman Rasuna  
Kantor Badan Pengelola (BPATR), Tower 8, lantai LG  
Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta 12920, Telp. 021 - 837 00707

**D. BATAS WAKTU PEMASUKAN DOKUMEN PENAWARAN**

**Dokumen Administrasi (Soft Copy, Tahap 1) :**

Hari/tanggal : **05 – 10 Juli 2023**  
Jam Penutupan : 16.00 WIB (dihari terakhir)

**Dokumen Komersial & Benefit (Hard Copy, Tahap 2) :**

Hari/Tanggal : **12 – 14 Juli 2023 (hanya pada hari kerja)**  
Jam Penutupan : 16.00 WIB (dihari terakhir)

Penawaran Tahap 2 (Hard Copy) hanya dapat disampaikan/diserahkan oleh peserta yang dinyatakan telah lulus Administrasi di Tahap 1.

**E. FORMULIR YANG DILAMPIRKAN PADA DOKUMEN PENAWARAN TENDER**

**1. Lampiran untuk Penawaran Administrasi :**

- a. Lampiran 3 – Surat Pernyataan Integritas (Administrasi Wajib).
- b. Lampiran 4 – Surat Pernyataan Kesanggupan (Administrasi Wajib).
- c. Lampiran 5 – Surat Pernyataan Kebenaran dokumen (Administrasi Wajib).

**2. Lampiran untuk Penawaran Komersial & Benefit :**

- a. Lampiran 1 – Form Tabel Harga & Benefit yang dirinci. (Komersial)
- b. Lampiran 2 – Surat Pernyataan Konfirmasi (Komersial)
- c. Dokumen rincian pendukung lainnya untuk penawaran komersial & benefit.

## BAB VI

### LINGKUP PEKERJAAN & KEBUTUHAN

#### A. LINGKUP PEKERJAAN

1. Jenis perlindungan yang dibutuhkan adalah berdasarkan standard “*Munich Re Standard Property All Risks Insurance Wording dan Indonesian Standard Earthquake Insurance Policy Wording and Approved Clauses*”, yang terdiri dari :
  - a. Property All Risk
  - b. Earthquake
  - c. Machinery Breakdown Policy
  - d. Public Liabilities Insurance
  - e. Business Interruption
2. Periode perlindungan asuransi adalah untuk periode 31 Juli 2023 s/d 31 Juli 2024, pukul 12:00 WIB. Untuk itu polis asuransi perlindungan harus berlaku efektif pada tanggal 31 Juli 2023, pukul 12:00 WIB.
3. Obyek perlindungan asuransi adalah Gedung Apartemen Taman Rasuna sebanyak 13 (tiga belas) Tower, termasuk semua bangunan & peralatan penunjang gedung yang terdapat disekitar, didalam maupun diluar gedung yang dimiliki oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Taman Rasuna.

#### B. KEBUTUHAN ASURANSI DI APARTEMEN TAMAN RASUNA

##### 1. PROPERTY ALL RISK INSURANCE

Property All Risk Insurance secara umum disebut asuransi property. Asuransi ini menanggung lebih banyak resiko kerugian yang mungkin menimpa suatu property. Perusahaan asuransi juga akan menanggung kerugian akibat Tak hanya menanggung kerugian akibat :

- a. Kebakaran,
- b. Bencana banjir,
- c. Gempa bumi,
- d. Tanah longsor,
- e. Gangguan eksternal,
- f. Angin topan dan lain sebagainya yang tertulis dalam polis asuransi.

Asuransi property all risk menjamin seluruh resiko yang umum dialami akibat kejadian tak terduga pada property (kecuali beberapa risiko saja yang nantinya akan tercantum dalam pengecualian).

Jaminan Asuransi Property All Risks (PAR) mencakup:

- a. Jaminan atas Kebakaran, meliputi bencana kibat Kebakaran, Sambaran Petir, ledakan, kejatuhan pesawat terbang dan bagiannya, dan asap/api.
- b. Jaminan untuk Kerusakan / huru- hara, pemogokan, dan akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan Jahat (kejahatan).
- c. Jaminan untuk Angin Topan/Angin Ribut, Badai, Banjir dan Kerusakan akibat Air.
- d. Jaminan untuk Tanah Longsor dan Pergerakan Tanah.
- e. Jaminan untuk Gempa Bumi, Letusan Gunung Berapi dan Tsunami, serta kebakaran & ledakan yang mengikuti terjadinya gempa bumi / letusan gunung berapi.
- f. Jaminan atas kerusakan benda milik P3SRS-ATR antara lain mesin-mesin, bangunan, lift, furnitur yang diakibatkan kelalaian manusia.
- g. Jaminan *Business Interruption*, jaminan atas gangguan usaha yang disebabkan oleh hal-hal tersebut diatas termasuk kerugian material atau hal- hal yang sesuai ketentuan Asuransi.
- h. Jaminan lain sesuai ketentuan polis Asuransi.

## **2. EARTHQUAKE INSURANCE/ASURANSI GEMPA BUMI**

Asuransi ini menjamin kerusakan atau kerugian, yang disebabkan oleh gempa Bumi Letusan gunung berapi dan / tsunami serta kebakaran dan ledakan setelah terjadinya gempa Bumi :

- a. Gempa Bumi diartikan sebagai guncangan atau getaran bumi akibat gejala geologi seperti pergerakan tektonik dan letusan gunung berapi).
- b. Kebakaran dan peledakan setelah terjadinya gempa bumi diartikan sebagai kebakaran dan peledakan yang diakibatkan langsung oleh gempa bumi.
- c. Letusan gunung Berapi diartikan sebagai keluarnya larutan atau batu panas atau uap gas atau 'airan dari lubang atau lubang lubang ditanah)
- d. Tsunami adalah gelombang besar akibat pergeseran tanah dibawah laut seperti penyusupan lempengan kerak bumi atau oleh letusan gunung berapi.

## **3. MACHINERY BREAKDOWN INSURANCE (ASURANSI KERUSAKAN MESIN)**

Asuransi yang memberikan jaminan atau proteksi kerugian atas kerusakan mesin-mesin sebagai akibat dari kesalahan pengoperasian, kecerobohan atau kelalaian, kekurangan air/oli, korsleting listrik beserta segala risiko yang dijamin dalam polis yang menyebabkan kerusakan mesin (Machinery Breakdown). Pertanggunggaan meliputi semua jenis mesin, plant, peralatan dan perlengkapan mekanis, hingga yang berkapasitas diatas 350 KVA. Untuk luas jaminan memberikan jaminan atas segala jenis biaya yang dibutuhkan untuk perbaikan/mengembalikan mesin-mesin yang rusak (break down) ke kondisi bagus/normal kembali seperti sebelum terjadi kerusakan, atau kerusakan yang datangnya secara tiba-tiba dan tidak disengaja, yang disebabkan oleh :

- a. Kesalahan perencanaan atau instalasi (Faulty Design).
- b. Tekanan-tekanan atau getaran diluar batas normal.
- c. Kesalahan/kelalaian pengoperasian.
- d. Kekurangtahuan/ketrampilan seorang operator.
- e. Hubungan pendek (Short circuit).
- f. Kekurangan atau kesalahan pelumasan.
- g. Tidak berfungsinya alat-alat pengamanan (Failure of safety Equipment).
- h. Dan lain sebagainya yang diatur dalam ketentuan Asuransi.

**4. PUBLIC LIABILITY INSURANCE**

Public Liability Insurance adalah Asuransi yang memberi jaminan tanggung jawab hukum atau ganti rugi secara finansial terhadap kerugian yang diderita oleh pihak lain akibat dari kelalaian/kesalahan Tertanggung dan/atau orang yang berada di bawah pengawasan Tertanggung di tempat Tertanggung mengelola bisnisnya, termasuk yang dialami pihak ketiga. Kerugian yang ditanggung berupa kerugian materiil harta benda (property damage) maupun cedera badan (body injury) yang disebabkan oleh suatu peristiwa atau kejadian sehubungan dengan kegiatan usaha atau aktivitas dilingkungan Tertanggung.

**5. BUSINESS INTERRUPTION INSURANCE**

Business Interruption Insurance (Loss of Profit Insurance) adalah Asuransi gangguan usaha yang memberikan jaminan kerugian atas hilangnya potensi keuntungan/pendapatan keuntungan yang mungkin akan diperoleh termasuk Increased Cost of Working (ICW) sebagai akibat musibah karena kebakaran, bencana alam, dan lain-lain, yang dialami suatu usaha/pabrik milik tertanggung. Pada tender kali ini dipersyaratkan Business Interruption Insurance juga ikut sebagai jaminan dalam Asuransi PAR, EQ dan MB.

**C. NILAI TOTAL SUM INSURED PERTANGGUNGAN PERIODE 2023/2024**

NO	JENIS ASURANSI	TOTAL SUM INSURED ATR 2023 / 2024	DEDUCTIBLE /OWN RISK (PENJELASAN + BIAYA)	BIAYA PREMI 2023 / 2024	
				RUPIAH (Rp)	USD (\$)
1	Property All Risk (PAR) & Earthquake	<b>Rp 940,593,342,000</b>			
2	Machinery Breakdown	<b>\$ 2,000,000.00</b>			
3	Business Interruption	<b>\$ 1,000,000.00</b>			
4	Public Liability	<b>\$ 1,000,000.00</b>			
<b>Total Premi / Tahun ( 2023 / 2024 )</b>				.....	.....

Catatan :

1. P3SRS-ATR akan memilih Perusahaan Pialang Asuransi (Broker) sesuai dengan hasil evaluasi serta kebutuhan polis di Apartemen Taman Rasuna.
2. Occupancy ATR berkisar 96,29 %.
3. Asuransi PAR juga mencakup perlindungan kerusakan pada Mesin- mesin yang disebabkan oleh resiko yang ada di PAR.
4. Business Interruption (BI) juga ikut sebagai jaminan PAR, EQ serta MB.

## **Draft Dokumen BP**

Hal. 13 dari 13

**DOKUMEN TENDER : 01/TENDER-BPATR/VI/2023**

5. Ketentuan penawaran premi Asuransi yang akan kami proses adalah sebagai berikut :
  - a. Penawaran dengan premi awal yang rate perhitungannya sesuai dengan aturan/regulasi & surat edaran OJK tentang perasuransian, hal ini untuk menghindari sanksi/hukuman dari pihak OJK sebagai pengawas dan regulator industri Asuransi di Indonesia, serta menjaga keberlangsungan dan validitas Polis P3SRS - ATR nantinya.
  - b. Penawaran premi untuk harga full cover 100% atas nilai pertanggungan aset ATR (TSI 100%).
6. Untuk pemenang Tender nantinya, nilai Penawarannya akan ditampilkan di Pengumuman.
7. Metode pembayaran / payment akan didiskusikan kemudian dengan Pemenang Tender.

### **D. KETENTUAN LAINNYA**

1. Hal-hal yang belum diatur dalam dokumen ini akan diatur kemudian dan ditambahkan kedalam kontrak sesuai kesepakatan para pihak.
2. Sejak menerima Instruksi atau Surat Keputusan dari P3SRS-ATR, maka perusahaan Pemenang Tender wajib memberikan pelayanan konsultatif dan segera menerbitkan cover note untuk kebutuhan P3SRS-ATR sebagai pegangan sementara sebelum polis asli diterbitkan dan ditandatangani lengkap oleh pihak Asuransi.

Jakarta, 24 Juni 2023

**PANITIA TENDER**