

KAK

2015

KERANGKA ACUAN KERJA

TABLE OF CONTENTS

Contents

Para Pimpinan Universitas _____	1
Gambaran Umum Pengelolaan Training Centre _____	2
Konsep Pengelolaan Training Centre Unpad _____	4
Persiapan pengelolaan TC _____	11
Penutup _____	16
Informasi _____	17

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

Para Pimpinan Universitas

PENDAHULUAN

Pemerintah telah mengeluarkan PP NO 80 tahun 2014 tentang perubahan status Unpad menjadi PTNBH. Dengan dikeluarkan PP tersebut, maka Unpad tidak lagi menjadi Badan WWW.WIN2.CN/G9Layanan Umum. Dengan perubahan ini, maka Unpad mengalami masa transisi menjadi sebuah PTNBH. Salah satu yang mendasar dengan perubahan tersebut adalah kemandirian dalam keuangan. Untuk itu, Unpad sebagai PTNBH baru harus mempersiapkan alternatif-alteratif sebagai *income generator*. Untuk melakukan hal tersebut, sebuah PTNBH boleh mendirikan suatu badan usaha atau bentuk usaha dengan konsep lainnya.

USAHA TRAINING CENTRE

Unpad saat ini memiliki aset yang telah dioptimalkan penggunaannya yaitu dengan luas tanah seluas 3.450 M² yang direncanakan digunakan sebagai Training Centre yang berada di Jl. Ir. H. Juanda No 4. Dengan 4 lantai yang berkapasitas ruang auditorium, 5 *meeting room*, 1 *class room*, *restaurant*, 6 Suite Room, 19 unit kamar standard room (double bed), 24 unit kamar standard room (twin bed), mushola dan lainnya. Pembangunan dan renovasi telah dilakukan sampai pada pertengahan tahun 2015.

PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

Sampai saat ini, Unpad masih menyusun konsep pengelolaan gedung tersebut. Untuk itu dibuat pemaparan sebagai langkah awal pengelolaannya. Sebagai alasan utama pengalih fungsikan menjadi gedung Training Centre adalah langkah Unpad untuk mendapatkan pendapatan selain dari pemerintah dan mahasiswa dengan tetap mengedepankan konsep pembelajaran dan pendidikan. Namun, pada saat ini Unpad masih belum memiliki pengalaman dalam mengelola jenis usaha tersebut. Untuk itu diperlukan perencanaan yang matang sehingga pada saatnya beroperasi dapat secara optimal.

OUTPUT

Dengan adanya dokumen ini diharapkan dapat membantu pimpinan dalam merencanakan konsep pengelolaan Training Centre.

Gambaran Umum Pengelolaan Training Centre

Berkaca dari pengelolaan operasional Hotel ataupun Training Centre dari universitas yang telah menjadi PTNBH terlebih dahulu, terdapat perbedaan. Berikut beberapa hal yang dapat dipaparkan mengenai pengelolaannya.

A. Institut Pertanian Bogor

Pengelolaan Hotel yang dilakukan oleh Institut Pertanian Bogor memiliki beberapa konsep yaitu:

1. Merupakan Satuan Usaha Penunjang seperti Wisma Amarilis. Pengelolaan dengan menerapkan konsep :
 - a. Dikelola oleh IPB langsung
 - b. SDM dapat dari IPB sendiri dan juga dari pihak luar
 - c. Pengelolaan di bawah Direktorat tertentu
 - d. Penerimaan dan pengeluaran operasional masih menginduk pada sistem keuangan IPB
 - e. Laporan Keuangan
2. Menggunakan konsep KSO, bekerjasama dengan manajemen hotel tertentu.
 - a. Menggunakan sistem bagi hasil yang tertuang dalam KSP
 - b. Pemilihan mitra dilakukan oleh sebuah Direktorat khusus yang melakukan “fit and proper test” terhadap calon mitra
3. Mengelola secara penuh pengelolaannya oleh IPB baik SDM maupun lainnya. Pengelolaan keuangan lebih fleksibel.
4. Menggunakan konsep Joint Venture dengan mendirikan Badan Usaha PT. Grahawita Cendekia dan bekerja sama dengan Hotel Santika dengan konsep mengoptimalkan Aset yang dimiliki
 - a. Dengan menanamkan saham
 - b. Karena pengelolaan di bawah sebuah badan usaha Joint Venture dan mengeluarkan saham, maka pembagian deviden sebesar kontribusi modal awal berupa bangunan.

B. Institut Teknologi Bandung

Hotel yang dimiliki oleh ITB saat ini adalah Hotel Sawung Galing. Pengelolaan hotel ini adalah sebagai berikut :

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

1. Kerjasama Operasi (KSO) dengan mempekerjakan dengan manajer atau manajemen grup
2. Pemilihan manajer dilakukan dengan seleksi dan tes
3. Pengelolaan operasional dan keuangan tersendiri dilakukan oleh pengelola hotel tersebut. Namun monitoring dan evaluasi dilakukan oleh suatu Badan tertentu di ITB
4. Menggunakan pembagian hasil sesuai dengan kesepakatan untuk jumlah, besaran, periode dan lainnya.

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

Konsep Pengelolaan Training Centre Unpad

KAPASITAS GEDUNG DAN RUANG

- Lantai 1 terdiri dari:

No	Lantai	Nama Ruangan	Fasilitas	Luas Ruangan
Bangunan Utama				
1	I	Ruang Auditorium	- Kapasitas 120 orang - Meja bulat dan kursi - Wifi - Infocus + layar - Sound system - AC - Terdapat Ruang Registrasi dan Ruang Tunggu VIP	210 M2
2	I	Ruang Seminar	- Kapasitas 60 orang - Meja dan kursi rapat - Wifi - Infocus + layar - Sound system - AC	110 M2
3	I	Restaurant	- Kapasitas 80 orang - Mini Bar - Kitchen with equipment - Wifi - Televisi - AC - Terdapat ruang kepala chef, general store, stewarding	180 M2
4	I	Back Office	- Kapasitas 4 orang - Meja dan kursi kerja	21 M2

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			- Wifi	
			- AC	
5	I	Internet Corner	- 5 Personal computer (PC)	12 M2
			- Meja dan kursi kerja	
6	I	Lounge	- Kapasitas 20 orang	46 M2
			- Sofa dan meja	
			- AC	
7	I	Lift	- 2 Unit (kapasitas 1000 kg)	
Bangunan Penunjang				
1	I	Ruang Genset	- Genset kapasitas 300 KVA	
2	I	Ruang Pompa	- Pompa distributor	
			- Pompa hydrant	
3	I	Ground Water Tank	- Kapasitas 115 M3	
			- Sumber air dari sumur submersible sebanyak 4 titik	
4	I	Gardu listrik	- 2 Unit (gardu internal dan gardu PLN)	
Total Luasan				98 M2

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

Lantai 2 terdiri dari :

No	Lantai	Nama Ruangan	Fasilitas	Luas Ruangan
Bangunan Utama				
1	II	Zona 1		
		Suite room 1	- Wifi	40 M2
			- Water heater	
			- Bathtub	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
		Suite room 2	- Wifi	34,5 M2
			- Water heater	
			- Bathtub	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
	II	Living Room	- Wifi	36 M2
			- Sofa	
			- Kitchen	
			- AC	
			- Televisi	
2	III	Standard Room (Double Bed)	- 8 Unit kamar	23 M2
			- Wifi	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
3	III	Standard Room (Twin Bed)	- 19 Unit kamar	23 M2
			- Wifi	

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
Bangunan Penunjang				
1	II	Ruang makan dan meeting pegawai	Meja dan Kursi	
2	II	Ruang Loker pegawai	Lemari	
3	II	Ruang Arsip		
4	II	Ruang material Store	Lemari	
5	II	Pantry		
Total Luasan				98 M2

Lantai 3 terdiri dari :

No	Lantai	Nama Ruangan	Fasilitas	Luas Ruangan
Bangunan Utama				
1		Zona 3		
	III	Suite room 1	- Wifi	40,7 M2
			- Water heater	
			- Bathtub	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
	III	Suite room 2	- Wifi	37 M2
			- Water heater	
			- Bathtub	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

	II	Living Room	- Wifi	41 M2
			- Sofa	
			- Kitchen	
			- AC	
			- Televisi	
2	III	Standard Room (Double Bed)	- 11 Unit kamar	23 M2
			- Wifi	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
3	III	Standard Room (Twin Bed)	- 15 Unit kamar	23 M2
			- Wifi	
			- AC	
			- Televisi	
			- Lemari pakaian	
4	III	Meeting Room 1	- Kapasitas 12 org	40 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	
			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
5	III	Meeting Room 2	- Kapasitas 12 org	32 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	
			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
6	III	Class Room	- Kapasitas 22 org	56 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
7	III	Mushola	- Kapasitas 20 orang	18 M2
Bangunan Penunjang				
1	III	Ruang kerja pegawai	Meja dan kursi	
2	III	Ruang Manager	Meja dan kursi	
3	III	Ruang linen dan store	Lemari	
Total Luasan				98 M2

Lantai 4 terdiri dari:

No	Lantai	Nama Ruangan	Fasilitas	Luas Ruangan
Bangunan Utama				
1	IV	Meeting Room 3	- Kapasitas 14 org	35 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	
			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
2	IV	Meeting Room 4	- Kapasitas 12 org	32 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	
			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
3	IV	Meeting Room 5	- Kapasitas 9 org	18 M2
			- Meja dan kursi rapat	
			- Wifi	

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			- AC	
			- Infocus + layar	
			- Glassboard	
4	IV	Ruang arsip		8,5 M2

INVESTASI

INVESTASI UNPAD

URAIAN	NILAI
Tanah dan Bangunan	Rp18.702.205.000,00
Renovasi Gedung UTC Dago Tahap I	Rp 9.505.000.000,00
Renovasi Gedung UTC Dago Tahap 2	Rp 12.492.038.000,00
Pengadaan Meubelair Gedung UTC Dago	Rp 6.986.375.000,00
TOTAL INVESTASI	Rp 47.685.618.000,00

TARIF

Tarif yang dikenakan disusun bersama sesuai dengan kesepakatan dan atau ditentukan mitra kerjasama dengan persetujuan Rektor dan MWA.

TABLE HEADING

DESCRIPTION	REVENUE	EXPENSES	EARNINGS

PROYEKSI PENDAPATAN

- Operating
- Investing
- Financing

Persiapan pengelolaan TC

PEMILIHAN KONSEP

Pada saat menjadi sebuah PTNBH, konsekuensi yang harus dijalankan adalah tidak lagi sepenuhnya “tergantung” pada pemerintah dan pendapatan dari mahasiswa (dana pendidikan). Untuk itu pun begitu pemilihan konsep pengelolaan Training Centre. Karena pada saat ini Unpad belum memiliki badan usaha yang secara terpisah pengelolaannya dari universitas, maka konsep yang lebih memungkinkan dilakukan yaitu dengan menggunakan konsep Kerjasama Operasi (KSO) ataupun Kerjasama Penggunaan (KSP). Terdapat 2 pilihan apakah dengan menggunakan KSO atau KSP yaitu:

- a. Kerjasama dengan grup manajemen yang telah memiliki pengalaman di bidangnya, dengan mempertimbangkan beberapa hal:
 1. Pengelolaan lebih profesional
 2. Masing-masing pihak bertanggung jawab atas modal yang diberikan
 3. Penetapan target dilakukan oleh Manajemen Kerjasama dengan persetujuan Rektor dan atau Badan yang mengelola, Dewan Pengawas atau pihak yang disepakati lainnya
 4. Unpad dapat menempatkan SDM sebagai langkah regenerasi pengelolaan ke depannya
 5. Brand dan standar mengikuti kedua belah pihak
 6. Akuntabilitas terhadap pengelolaan operasional dan keuangan harus lebih tinggi.
- b. Kerjasama dengan seorang manajer yang akan bertanggung jawab terhadap operasional TC, dengan mempertimbangkan beberapa hal:
 1. Pengelolaan dipimpin oleh seorang manajer yang digaji oleh Unpad
 2. Manajer bertanggung jawab sesuai dengan kesepakatan dan target yang ditetapkan Unpad
 3. SDM yang ditempatkan sebagian besar berasal dari SDM Unpad
 4. Pengawasan dan akuntabilitas dilakukan oleh internal Unpad dengan melalui anggaran, laporan keuangan dan bentuk lainnya

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

PEMILIHAN MITRA

Dalam mitra dilakukan melalui tender dengan Beauty Contest. Dengan memperhatikan beberapa kriteria diantaranya:

1. Pengalaman
2. Kapasitas kerja

PENGELOLAAN TC

No	Fokus	Uraian
1	Karakteristik dan pembentukan Training Centre	
	a	Dasar pembentukan Keputusan Rektor dan MWA
	b	Tujuan Training Centre Sebagai sarana untuk berbagai macam keperluan baik yang berasal dari dalam maupun luar universitas. Dengan sistem kerjasama dan tarif layanan yang ditetapkan bersama sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pemasukan Unpad sebagai PTNBH.
	c	Proses pembentukan kerjasama Training Centre <ul style="list-style-type: none"> • Usulan dan evaluasi pembentukan dan/atau penutupan kerjasama dilaksanakan oleh Rektor atas pertimbangan SA untuk mendapatkan persetujuan MWA (jika ditetapkan sesuai dengan statuta) • Pemilihan mitra kerjasama dilakukan dengan melalui mekanisme lelang dengan memasukkan unsur beauty contest. Dalam penilaian mitra, Unpad dapat mengikutsertakan Dewan Pengawas (jika Majelis Wali Amanat belum dibentuk) sebagai pihak yang dapat memberikan masukan dan pertimbangannya
	d	Proses pemisahan kekayaan <ul style="list-style-type: none"> • Dalam menetapkan dasar pembagian keuntungan, Unpad dengan mitra kerjasama dapat membuat kesepakatan dalam hal: • Investasi awal yang diberikan oleh masing-masing pihak. Unpad menyediakan bangunan dan fasilitas dengan nilai minimal yang tertera di bagian awal. • Sedangkan untuk mitra kerjasama dapat melalui kesepakatan menyediakan tenaga kerja dan keahlian yang dinilai dengan nilai yang layak dan wajar.
	e	Mitra Kerjasama <ul style="list-style-type: none"> • Mitra kerjasama dipilih melalui mekanisme lelang dengan syarat diantaranya: • Memiliki keahlian dan pengalaman di bidang pengelolaan hotel, penginapan ataupun training centre • Manajemen pengelolaan sebagian besar berasal dari mitra kerjasama yang memiliki pengalaman • Sanggup mengadakan kerjasama dengan Unpad yang telah ditentukan

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			waktunya misalnya minimal selama 2 tahun
2		Penganggaran dan modal TC	
	a	Modal awal TC	Modal awal TC berasal dari Unpad dan Mitra Kerjasama
	b	Target keuntungan	<ul style="list-style-type: none"> Keuntungan ditargetkan dengan memasukkan pertimbangan dari Rektor, Dewan Pengawas dan atau Majelis Wali Amanat Target keuntungan dituangkan dalam dokumen resmi sebagai bagian dari bentuk kerjasama
	c	Penyusunan Anggaran	<ul style="list-style-type: none"> Anggaran pengelolaan TC disusun secara terpisah dengan dokumen anggaran Unpad Manajemen TC, di awal kerjasama membuat profil perencanaan dan rencana kerja yang diumumkan kepada pihak universitas yaitu Rektor, Dewan Pengawas dan atau Majelis Wali Amanat
3		Pengelolaan keuangan TC	
	a	Hak dan kewajiban para pihak	<p>Unpad memiliki kewajiban dalam kerjasama :</p> <ul style="list-style-type: none"> Menyediakan sarana dan prasarana yang dibutuhkan dalam kerjasama ini agar dapat berjalan sesuai dengan rencana Turut serta dalam penyelesaian masalah (jika ada) <p>Unpad memiliki hak dalam kerjasama :</p> <ul style="list-style-type: none"> Menerima kontribusi tetap dari hasil pemasukan yang dicatat sebagai pendapatan Unpad dan diserahkan secara periodik Menerima keuntungan di setiap akhir periode tahun yang dicatat sebagai pendapatan Unpad Menempatkan SDM di manajemen TC Memanggil atau mengadakan pertemuan rutin dengan manajemen TC sebagai bentuk pengendalian <p>Mitra kerjasama memiliki kewajiban dalam kerjasama :</p> <ul style="list-style-type: none"> Menyediakan SDM yang berpengalaman dalam pengelolaan TC Membuat Laporan Keuangan yang transparan secara periodik dan diserahkan kepada Unpad Menjaga aset yang menjadi objek kerjasama Dst <p>Mitra kerjasama memiliki hak dalam kerjasama :</p> <ul style="list-style-type: none"> Menggunakan fasilitas yang disediakan Unpad dalam mengelola operasional TC Mengelola keuangan, administrasi dan operasional lainnya Mendapatkan pembagian keuntungan dari hasil usaha Menempatkan brand mitra kerjasama Dst
	b	Kontribusi	Kontribusi tetap yang diberikan kepada Unpad sesuai dengan

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

			kesepakatan
	c	Keuntungan	Keuntungan di akhir periode tahun dibagi berdasarkan pada jumlah pembagian masing-masing pihak (Unpad dan mitra kerjasama)
	d	Kerugian	Jika TC mengalami kerugian, maka dibebankan sesuai dengan jumlah besaran investasi (Noted)
	e	Tambahan modal	Masing-masing pihak dapat menambah modal dengan ketentuan dan kesepakatan
4		Laporan Keuangan	
	a	Standar LK dan Audit	<ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama mengeluarkan Laporan Keuangan yang terpisah dengan Unpad dan Mitra Kerjasama • Standar LK yang dibuat minimal ETAP (Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik) • Kerjasama diaudit oleh Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk atau disepakati oleh kedua pihak (Unpad dan Mitra Kerjasama) • Laporan Audit diberikan kepada Unpad dan Mitra Kerjasama sebagai bahan evaluasi
	b	Penggabungan LK	<ul style="list-style-type: none"> • Unpad melaporkan bagian kontribusi dan keuntungan dari kerjasama sebagai pendapatan Unpad • Apabila terjadi kerugian, dan Unpad menanggung kerugian, maka dicatat sebagai beban Unpad • Laporan Keuangan dan Laporan Audit KAP menjadi dokumen

PENGADAAN ATAU LELANG

HAL PENTING KERJASAMA

Beberapa hal penting untuk dipertimbangkan:

- Unpad dan/atau pihak mitra kerjasama dapat melakukan investasi yang diatur dalam perjanjian antara kuasa pengguna barang dengan pihak mitra kerjasama.
- Penerimaan Unpad yang wajib disetorkan selama jangka waktu kerjasama terdiri dari kontribusi tetap dan pembagian keuntungan kerjasama atau hanya pada sharing revenue atau profit
- Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan ditetapkan oleh Rektor dengan pertimbangan dari Dewan Pengawas dan sesuai dengan perjanjian
- Kontribusi tetap merupakan hasil perkalian dari: besaran persentase kontribusi tetap dan nilai wajar BMN yang menjadi objek Kerjasama. Besar persentase kontribusi

KONSEP PENGELOLAAN TRAINING CENTRE

tetap ditentukan oleh Pengelola Barang dari hasil perhitungan tim berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian. (PMK 78/PMK.06/2014 pasal 71). Sedangkan ilai wajar BMN berdasarkan hasil Penilaian oleh Penilai pemerintah, untuk BMN berupa tanah dan/atau bangunan dan hasil Penilaian oleh tim yang dibentuk Pengguna Barang, untuk BMN selain tanah dan/atau bangunan.

- Nilai aset hasil kerjasama merupakan penjumlahan nilai aset awal dengan tambahannya. Sehingga dapat diketahui kontribusi pihak mitra jika melakukan investasi.
- Jika dalam pemanfaatan aset hasil kerjasama diperoleh surplus maka sharing dirumuskan sebesar kontribusi sesuai butir sebelumnya.
- Tarif layanan yang digunakan dalam optimalisasi aset ditetapkan oleh Rektor/KPA sesuai dengan kesepakatan dengan mitra kerjasama
- Investasi untuk perlengkapan selama masa kerjasama harus diatur dalam kontrak kerjasama
- Laporan keuangan wajib diaudit oleh auditor independen, dan diserahkan kepada Rektor
- Mitra kerjasama menindaklanjuti hasil audit yang disampaikan oleh auditor independen/aparat pengawasan intern pemerintah
- Masalah perpajakan
- Penempatan SDM Unpad

NOTED

Konsep pengelolaan TC ini sebagai masukan dan bahan diskusi di tingkat pimpinan dan pengelola Unpad.

Penutup

Informasi