



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

**KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)
(TERMS OF REFERENCE/TOR)
PENAWARAN KERJASAMA MITRA OPERATOR
PENGELOLAAN HOTEL UNHAS**

I. Latar Belakang

Dalam melihat tantangan pengembangan pendidikan tinggi dimasa mendatang yang semakin ketat dan kompetitif, sejalan dengan pesatnya perkembangan ilmu dan teknologi. Tuntutan terhadap kualitas sumber daya manusia menjadi semakin kompetitif dan mengharuskan luaran yang dihasilkan oleh perguruan tinggi menjadi lebih berkualitas. Sebagai lembaga penghasil tenaga berkualitas dan memiliki kompetensi penyelenggaraan pendidikan tinggi, mak harus mampu menjadi pendorong bahkan sebagai motivator pembangunan kawasan dan regional.

Unhas sebagai PTNBH dituntut untuk mampu membiayai dan mengelola asetnya secara mandiri. Untuk itu perlu dibangun sarana dan prasarana yang dapat menunjang kegiatan akademik sekaligus menjadi sumber dana penghasilan bagi kegiatan di Unhas. Pembangunan hotel di lingkungan Unhas, khususnya di kampus Tamalanrea dilakukan berbagai terobosan dengan memanfaatkan sumber daya yang tersedia untuk menjadi sumber dana penghasilan guna menunjang kegiatan Tridarma Perguruan Tinggi yang berkualitas dan berdaya saing.

Untuk mengoptimalkan pelaksanaan pengelolaan bangunan hotel tersebut, Unhas bermaksud untuk mencari mitra kerjasama yang memiliki kemampuan dalam mengelola kegiatan operasional dan pemeliharaan sarana dan prasarana hotel.

Program penawaran kerjasama ini adalah dalam rangka mengoptimalkan pendapatan usaha dengan menciptakan peluang usaha baru yang dapat meningkatkan kinerja Unhas dengan mengimplementasikan *marketing strategy* yang kompetitif, *adaptif*, dan *marketable*. Berdasarkan hal tersebut, Unhas bermaksud untuk melakukan kerjasama dengan pihak mitra. Untuk selanjutnya rencana kerjasama ini disingkat dengan nama "**Kerjasama**". Unhas sebagai pemrakarsa mengundang para calon mitra yang potensial untuk berpartisipasi dalam Kerjasama.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

II. Objek Kerjasama



Deskripsi Teknis Hotel Unhas

- Hotel Unhas
 - Luasan lahan hotel (Validasi) : 21.772 m²
 - Luasan lantai bangunan keseluruhan : 11.082 m²
 - Luasan bangunan fungsional hotel : 8.804 m²
 - Jumlah lantai : *ground floor*, lantai 1 (satu) s.d. lantai 7 (tujuh)
 - Progres konstruksi Gedung : 100 % tanggal 5 September 2021
 - Progres Interior dan Furniture : 100 % per tanggal 18 Agustus 2022
- Lingkup ruang Hotel Unhas sbb:
 - Ruang meeting dengan kapasitas 20 orang sebanyak 3 unit
 - Ruang meeting dengan kapasitas 40 orang sebanyak 1 unit
 - *Standart room* dengan luas 29,8 m² sebanyak 65 unit
 - *Junior suite room* dengan luas 47,5 m² dengan jumlah 8 unit
 - *Executive suite room* dengan luas 59,4 m² dengan jumlah 4 unit
 - *Presidential suite room* dengan luas 89,2 m² dengan jumlah 1 unit
 - *Ballroom* dengan kapasitas 900-1000 orang sebanyak 1 unit
 - *Bar & resto* dengan kapasitas 108 orang
 - *Break lounge/smoking area* dengan kapasitas 168-200 orang



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

- *Lobby lounge A* dengan kapasitas 10 orang
- *Lobby lounge B* dengan kapasitas 10 orang
- Area Parkir

- **Pengunjung**

Parkir mobil	654 m ²	63 mobil
Parkir motor	210 m ²	105 motor
Parkir bus	132 ²	2 bus

- **Pengelola**

Parkir mobil	125 m ²	12 mobil
Parkir motor	36 m ²	18 motor
Parkir <i>service</i>	51,75 m ²	2 mobil box

- Parkir Alternatif pada penggunaan *Peak Season*
 - Area parkir rektorat
 - Area parkir LP2M
 - Area parkir sekitar masjid kampus

III. Maksud dan Tujuan

1. Maksud pemilihan calon mitra Kerjasama ini adalah agar pihak Unhas sebagai pemberi kerja memiliki dasar yang secara jelas dan tegas dapat dipertanggungjawabkan.
2. Tujuan kerjasama untuk menetapkan calon mitra yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prinsip pengelolaan asset yang sehat.

IV. Ruang Lingkup Kerjasama

1. Pemilihan calon mitra Kerjasama:
 - didukung dengan dokumen administratif (administrasi, teknis dan harga penawaran/komitmen *fee* yang akan diterima Unhas) dari masing-masing calon mitra.
 - dilengkapi dengan proposal detail atas Kerjasama yang ditawarkan oleh calon mitra sehingga pihak Unhas dapat melakukan penilaian atas setiap aspek yang akan menentukan penetapan mitra Kerjasama.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

2. Melakukan pendayagunaan aset berupa tanah, bangunan, prasarana, peralatan, perlengkapan, barang, dan aset lainnya yang berada di Kawasan dan sekitar bangunan.
3. Kegiatan yang akan dilakukan oleh mitra terpilih adalah sebagai berikut:
 - Menyediakan sistem dan melakukan pengelolaan sistem manajemen hotel;
 - Melakukan pemasaran dan penyewaan kamar hotel langsung ke pelanggan;
 - Menentukan standar pengendalian keamanan dan Kesehatan, Lalulintas dan pengembangan berkelanjutan di kawasan hotel dan sekitar bangunan;
 - Menanggung biaya yang timbul dari penyelenggaraan kegiatan pengelolaan hotel (*Capital Expenditure/CAPEX* dan *Operating Expenses/OPEX*) dan biaya sewa tanah selama jangka waktu Kerjasama;
 - Memperhitungkan pajak-pajak sesuai ketentuan yang berlaku;
 - Memberikan kompensasi (imbalan/*benefit*) kepada pihak Unhas setiap tahun/periode dan pada bagian akhir masa perjanjian, jenis dan besarnya ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama;
 - Menyampaikan laporan mengenai kondisi/perbaikan bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek Kerjasama kepada pihak Unhas secara periodik sesuai dengan perjanjian Kerjasama;
 - Memelihara bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek Kerjasama;
 - Menjamin bebas dari segala tuntutan hukum dan hak-hak pihak mitra pada saat berakhirnya perjanjian Kerjasama;
 - Mengembalikan bangunan, sarana dan prasarana yang menjadi objek Kerjasama kepada pihak Unhas dalam kondisi baik dan berfungsi;
 - Menaati seluruh isi perjanjian yang tertuang dalam perjanjian saat ditetapkan sebagai Mitra operator terseleksi.

V. Jangka Waktu Kerjasama

Kerjasama pengelolaan hotel dapat dilakukan melalui mekanisme kerjasama mitra operator dan jangka waktu kerjasama ditetapkan selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang berdasarkan evaluasi tahunan.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

VI. Syarat Administrasi

1. Definisi

a. Pemberi Kerja

Nama instansi : Unhas atau Perusahaan Unhas

Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan Km.10, Makassar

b. Objek Kerjasama

Pengelolaan hotel Unhas yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Km.10, Makassar.

c. Pelaksana Pemilihan Mitra

Unit Pelaksana Pengadaan Unhas.

d. Peserta Pengadaan

Institusi berbadan hukum yang memiliki izin usaha bidang perhotelan.

e. Calon Mitra Penawar

Calon mitra yang mengajukan Surat Kepeminatan dan Surat Penawaran sesuai syarat, ketentuan dan waktu yang ditetapkan.

f. Mitra Terpilih

Calon mitra yang ditetapkan sebagai Mitra Kerjasama.

2. Kualifikasi dan Persyaratan Administrasi

Berdasarkan penjelasan Kerangka Acuan Kerja, maka Mitra Kerjasama harus memiliki kualifikasi sesuai persyaratan administratif, sebagai berikut:

- a. Institusi berbadan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang menurut ketentuan perundang-undangan dapat melakukan Kerjasama dengan pihak Unhas;
- b. Penanaman Modal Asing (PMA) wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT) berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah negara Republik Indonesia menurut ketentuan mengenai Batasan kepemilikan saham oleh asing dalam Daftar Negatif Investasi maupun penggunaan tenaga kerja asing;
- c. Tidak pernah dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan;
- d. Tidak bertindak sebagai perantara (*broker*) bagi pihak lain dalam pelaksanaan Pengelolaan Aset milik Unhas;
- e. Tidak pernah memiliki permasalahan hukum;



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

f. Peserta yang berminat menyampaikan pernyataan minat kepada Kelompok Kerja Pemilihan Operator Mitra Hotel Unhas yang terdiri dari:

1) Persyaratan Administrasi Umum

- a) Akta Pendirian Perusahaan serta pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dan perubahannya (jika ada);
- b) Perjanjian konsorsium yang dibuat dihadapan Notaris dan ditandatangani oleh seluruh anggota konsorsium atas komitmen seluruh anggota untuk rencana Kerjasama (apabila calon mitra membentuk konsorsium);
- c) Nomor Induk Berusaha (NIB);
- d) Perizinan-perizinan khusus terkait usaha perhotelan;
- e) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- f) Nomor Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (NPPKP);
- g) Memiliki kemampuan keuangan yang dibuktikan dengan Surat Referensi atau Rekomendasi Bank;
- h) Memiliki pengalaman/akses/jejaring kompetensi pada bidang usaha yang bersangkutan;
- i) Izin Usaha untuk Perseroan Terbatas (PT) Penanaman Modal Asing (PMA) yang dikeluarkan oleh badan atau instansi terkait;
- j) Memiliki sertifikat keanggotaan aktif peserta BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan;
- k) Pakta Integritas.

2) Persyaratan Administrasi Khusus

Surat pernyataan bermeterai dari Calon Mitra dan Pengurus Calon Mitra yang antara lain menerangkan:

- a) Bersedia melakukan Kerjasama dengan pihak Unhas 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;



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

- 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), atau 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 Pokja 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 pihak Unhas atas pelaksanaan ketentuan dimaksud baik sekarang maupun dimasa yang akan datang;
- h) Calon Mitra tidak bertindak sebagai perantara (**broker**) bagi pihak lain dalam melakukan Kerjasama;
- i) Bersedia melaksanakan segala pemeliharaan/maintenance di lingkungan sekitar hotel dan gedung hotel.

3. 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 website <https://unhas.ac.id/v2/penawaran-mitra-hotel-unhas/>;
- 2) Penawaran Kerjasama akan ditawarkan kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki persyaratan teknis dan kualifikasi terhadap lingkup pekerjaan.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

b. Dokumen Kepeminatan

Calon Mitra yang berminat terhadap penawaran Kerjasama harus menyampaikan Surat Kepeminatan.

c. Rapat Penjelasan

Calon Mitra yang telah menyampaikan Surat Kepeminatan akan menerima undangan untuk mengikuti Rapat Penjelasan (*aanwijzing*) atas Pengadaan/Pemilihan Mitra Operator Pengelolaan Hotel Unhas.

d. Kunjungan Lokasi

Calon mitra wajib melakukan kunjungan lokasi.

e. Dokumen Penawaran

Calon mitra yang telah mengikuti Rapat Penjelasan (*aanwijzing*) dan melakukan kunjungan lokasi serta berminat dapat melanjutkan dengan menyampaikan Surat Penawaran selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender dan 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:

- a) Syarat administrasi umum;
- b) Syarat administrasi khusus.

Data dan kelengkapan administrasi tersebut disampaikan dalam bentuk *hardcopy* dan dalam bentuk *softcopy* (file scan).

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

- a) Strategi pengelolaan dan manajemen;
- b) Besarnya imbalan (*benefit*) yang ditawarkan oleh Calon Mitra dan dihitung nilai saat ini (*present value*) yang belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- c) *Cash flow* dengan *discount factor* yang digunakan dihitung berdasarkan perhitungan *Weighted Average Cost of Capital* (WACC);
- d) Jangka waktu Kerjasama.



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

f. Penyampaian Penawaran

- 1) Surat penawaran asli harus diketik dan menggunakan Kop Surat Perusahaan Calon Mitra dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang atau kuasanya (apabila dikuasakan), dan bermeterai cukup. 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 dokumen tersebut dimasukkan ke dalam sampul penawaran tanpa menambahkan logo atau nama perusahaan Calon Mitra, dan hanya dituliskan alamat penyampaian penawaran, yaitu:

Kepada Yth.

Kelompok Kerja Pemilihan Operator Mitra Hotel Unhas

Unit Pelaksana Pengadaan

Gedung Rektorat Unhas, Lt. 6

Jl. Perintis Kemerdekaan Km. 10

Kec. Tamalanrea, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90245

- g. 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.
- h. Tahapan Pengadaan/Pemilihan *):

Tahapan/Jenis Kegiatan
Pengumuman penawaran Kerjasama
Penyampaian kepeminatan dari calon mitra
Rapat penjelasan (<i>aanwijzing</i>) dan kunjungan lokasi
Penyampaian proposal penawaran calon mitra
Evaluasi administrasi dan dokumen penawaran
Evaluasi teknis/keuangan
Pemaparan calon mitra
Penetapan calon mitra
Pengumuman mitra terpilih



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

Masa sanggah

Penandatanganan perjanjian Kerjasama dengan mitra terpilih

Keterangan:

*) tahapan tidak mengikat dan menyesuaikan kondisi di lapangan

i. Tata Cara Penilaian:

1) Tata cara penilaian akan dilakukan sebagai berikut:

Penilaian akan dilakukan terhadap 2 (dua) aspek, yaitu aspek administrasi, dan 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 yang memenuhi persyaratan teknis dan finansial akan diminta melakukan presentasi aspek teknis dan finansial.

Kriteria penilaian sebagai berikut:

Dokumen	Kriteria yang dinilai
Dokumen Administratif	Kelengkapan dokumen
	Masa berlaku dokumen
	Keabsahan dokumen
Dokumen teknis dan finansial	Rencana usaha (<i>business plan</i>)
	Nilai imbalan (<i>benefit</i>) yang ditawarkan
	Nilai imbalan sosial (<i>social benefit</i>)
	Proyeksi arus kas (<i>cash flow</i>)
	Jangka waktu kerjasama

2) Hasil seleksi

- Kelompok Kerja Pemilihan Operator Mitra Hotel Unhas membuat daftar nominasi Calon Mitra Penawar berdasarkan hasil penilaian aspek administrasi, dan aspek teknis dan finansial untuk diusulkan kepada Rektor Unhas untuk ditetapkan sebagai Mitra Terpilih;



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN

Jalan Perintis Kemerdekaan Km. 10 Makassar 90245
Telepon (0411) 586200, 589895 Faximili (0411) 585188, Laman unhas.ac.id

- b) Mitra terpilih maupun Calon Mitra Penawar yang tidak terpilih akan diberitahukan secara tertulis atau disampaikan melalui website <https://unhas.ac.id/v2/penawaran-mitra-hotel-unhas/> dengan diberi kesempatan masa sanggah selama 3 (tiga) hari kerja;
- c) Mitra terpilih akan ditetapkan sebagai Mitra Penawar apabila tidak ada yang mengajukan sanggahan dan selanjutnya akan menandatangani Nota Kesepahaman (MoU) sebelum dilanjutkan dengan perjanjian KSO;
- d) Hasil penetapan pemenang oleh Kelompok Kerja Pemilihan Operator Mitra Hotel Unhas tidak dapat diganggu gugat;
- e) Apabila dalam 2 (dua) kali pelaksanaan penawaran/pemilihan mitra tidak tercapai/tidak ada peminat/hanya 1 (satu) peminat, maka Kelompok Kerja Pemilihan Operator Mitra Hotel Unhas akan memilih dan menetapkan langsung Mitra Kerjasama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Ketentuan Khusus

Indikator penilaian penawaran calon mitra adalah calon mitra yang memperoleh skor paling tinggi akan ditetapkan sebagai pemenang.

5. Lain-lain

Hal-hal yang belum ditentukan dalam dokumen Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini akan ditambahkan dalam tahapan penjelasan (*aanwijzing*).

Makassar, April 2022

Ketua Pokja