

Kawasan Taman Mini Indonesia Indah (TMII)  
Jalan Raya Taman Mini, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur,  
Provinsi DKI Jakarta

**KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)**

*(TERM OF REFERENCE)*

**“PEMILIHAN MITRA KERJA SAMA PENGELOLAAN KENDARAAN  
LISTRIK TAMAN MINI INDONESIA INDAH”**

**KOTA JAKARTA TIMUR – DKI JAKARTA  
TAHUN 2024**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

PT Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (TWC) merupakan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang pengelolaan dan pengembangan destinasi wisata yang berfokus pada *Heritage Park, Cultural Park, Amenities* dan *Attraction*. Sebelumnya TWC berfokus pada pengelolaan *Heritage Destination* antara lain Candi Borobudur, Candi Prambanan dan Candi Ratu Boko. PT Aviassi Pariwisata Indonesia (Persero) atau Injourney selaku induk Holding BUMN Aviassi dan Pariwisata menjadikan TWC sebagai anggota holding yang akan mengelola Kawasan Taman Mini Indonesia Indah. Pada April 2023, PT TWC menunjuk PT Bhumi Visatanda Indonesia (BHIVA) selaku anak perusahaan TWC untuk bertindak sebagai *operating company* untuk Kawasan TMII yang disepakati dalam Perjanjian Kerja Sama Operasional Pengelolaan (KSOP) antara TWC dan BHIVA.

Sejalan dengan Kegiatan Revitalisasi Kawasan Taman Mini Indonesia Indah (TMII) yang dilaksanakan pada tahun 2022 sesuai Peraturan Presiden RI Nomor 116 Tahun 2021 tentang Percepatan Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur untuk Mendukung Penyelenggaraan Acara Internasional serta menjadi TMII sebagai Destinasi Pariwisata yang mengusung Kebudayaan Indonesia maka dilaksanakan Renovasi Kawasan TMII.

TMII memberikan ruang yang berfungsi sebagai *Community Engagement, Cultural Entertainment, Edutainment & Preservation, Tourism & International Events*. TMII sebagai ruang bagi preservasi dan budaya, Ruang Publik dan kreatifitas anak bangsa, serta optimalisasi ruang komersial yang edukatif, menghibur dan berkelanjutan.

### 1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

#### 1.2.1. Maksud

Maksud pelaksanaan kegiatan ini untuk mendapatkan calon mitra pengelolaan Kendaraan Elektrik Taman Mini Indonesia Indah yang bisa berinvestasi dengan Manajemen TMII dengan sistem kerjasama sesuai dengan nilai investasi yang dikeluarkan.

#### 1.2.2. Tujuan

Tujuan dari kegiatan pengelolaan Kendaraan Listrik Taman Mini Indonesia antara lain:

- Menyediakan pedoman / acuan awal kepada Pemilik Pekerjaan maupun Calon Mitra Kerjasama Pengelolaan terkait dengan Konsep dan Spesifikasi Pekerjaan (*scope of work*)
- Menjadi pedoman atas pengendalian kerja sama selama pengelolaan Kendaraan Listrik Taman Mini Indonesia Indah
- Menerapkan program Taman Mini Indonesia Indah untuk mewajibkan menggunakan kendaraan zero emisi di dalam kawasan wisata.

### **1.3. SASARAN**

Sasaran dari kegiatan ini adalah mendapatkan Mitra Kerjasama yang professional, kompeten, dan memberikan kompensasi maksimal.

## BAB 2 ASPEK TEKNIKAL

### 2.1. OBJEK KERJASAMA



Lokasi Kegiatan terletak di Jl. Taman Mini Indonesia Indah, ceger, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Total pengelolaan ekosistem kendaraan listrik dengan luas kawasan wisata TMII kurang lebih seluas 150 hektar. Adapun tipe pengelolaan kendaraan listrik sebagai berikut.

#### 2.1.1 Angling 16 Seats – 30 Unit

Spesifikasi :

1. Jumlah 15 penumpang dan 1 Driver
2. Konfigurasi tempat duduk menghadap kedepan, maksimal 1 row menghadap ke belakang.
3. Operasional 12 jam setiap hari.
4. Ketahanan baterai 12 jam.

#### 2.1.2 Angling 23 Seats – 10 Unit

Spesifikasi :

1. Jumlah 22 penumpang dan 1 Driver
2. Konfigurasi tempat duduk menghadap kedepan, maksimal 1 row menghadap ke belakang.
3. Operasional 12 jam setiap hari.
4. Ketahanan baterai 12 jam.

#### 2.1.3 Bus EV Medium Low Deck – 2 Unit

Spesifikasi :

1. Jumlah 40 penumpang dan 1 Driver

2. Konfigurasi tempat duduk menghadap kedalam
3. Operasional 12 jam setiap hari.
4. Ketahanan baterai 12 jam.

#### **2.1.4 Penyewaan Kendaraan Listrik**

##### **a. Angling VIP 11 Seats – 15 Unit**

Spesifikasi :

1. Jumlah 11 penumpang dan 1 Driver
2. Konfigurasi tempat duduk menghadap kedepan, maksimal 1 row menghadap ke belakang.
3. Operasional 12 jam setiap hari.
4. Ketahanan baterai 12 jam.

##### **b. Buggy Car 4 Seats & 6 Seats – 56 Unit**

Terdiri dari :

- a. Buggy Car 4 Seats 30 Unit
- b. Buggy Car 6 Seats 20 Unit
- c. Buggy Car 4 Seats Pengelola TMII 6 Unit.

##### **c. 3 Wheel Bike – 100 Unit**

Layanan berbayar yang di tawarkan kepada wisatwan berupa sepeda elektrik roda 3 dengan kapasitas 2 orang untuk berkeliling di dalam kawasan Taman Mini Indonesia Indah

##### **d. E-scooter – 150 Unit**

Layanan berbayar yang di tawarkan kepada wisatwan berupa skuter elektrik dengan kapasitas 1 orang untuk berkeliling di dalam kawasan Taman Mini Indonesia Indah

#### **2.1.4 Fasilitas Pendukung Pengelolaan Kendaraan Listrik**

Fasilitas pendukung berguna untuk meningkatkan performa dan income dalam pengelolaan ekosistem kendaraan listri di kawasan Taman Mini Indonesia Indah. Adapun fasilitas pendukung sebagai berikut:

##### **a. Charging Station**

Berfungsi untuk menambah daya kendaraan listrik yang di kerjasamakan mau pun kendaran listrik milik wisatawan

##### **b. Workshop**

Berfungsi sebagai bengkel untuk kendaraan listrik yang di kerjasamakan

##### **c. EV Station**

Pengelolaan setiap halte Angling serta sarana transportasi lainnya yang akan memudahkan wisatawan menikmati *customer experience* waktu tunggu dan sebagai media promosi.

**d. EV Management System**

Untuk memantau secara realtime :

1. Posisi Kendaraan
2. Kecepatan Kendaran
3. Ketepatan waktu kedatangan

**2.2. RUANG LINGKUP KERJASAMA**

Ruang lingkup kerjasama yang harus dilaksanakan oleh mitra kerja sama pengelolaan Kendaraan Listrik Taman Mini Indonesia Indah adalah sebagai berikut:

**a. Layanan**

Layanan yang harus dijalankan oleh Mitra berupa:

1. Layanan Angling dan Bus EV berjadwal reguler (Gratis Bagi pengunjung) pengunjung yang dilayani FIT dan Grup.
2. Layanan Angling Gratis untuk tamu manajemen TMII.
3. Layanan Feeder TIC (Gratis untuk mengangkut pengunjung diluar area greenzone ke Pintu Utama/TIC).
4. Layanan Angling Premium (Jalur reguler berbayar tanpa antrian)
5. Layanan Charter Angling VIP.
6. Layanan Penyewaan Sepeda Listrik Roda 3.
7. Layanan Penyewaan Buggy (*Self Driving*).
8. Layanan Penyewaan E-scooter.

Untuk layanan nomor 1 s.d 3 bersifat *Non-Revenue* dengan biaya yang disubsidi oleh layanan berbayar nomor 4 s.d 8. Mitra menyampaikan besaran nilai subsidi sesuai perhitungan bisnis.

**b. Operasional**

Operasional Kendaraan Listrik sesuai dengan prosedur keamanan, keselamatan dan operasional, mencakup :

1. Menyediakan driver untuk layanan angling
2. Menyediakan Customer Handling
3. Menyediakan Kontrol terhadap penggunaan seluruh kendaraan Listrik (EV) menyesuaikan kebutuhan TMII berdasarkan tingkat kedatangan pengunjung.
4. Menyediakan petugas tiketing dan seluruh payment menggunakan MPOS TMII dengan settlement H+ 72 jam.
5. Mengikuti panduan branding di TMII.

6. Untuk spesifikasi kendaraan listrik mengikuti ketentuan dengan persetujuan manajemen TMII.
7. Ketentuan komersial harus mendapat persetujuan tertulis dari manajemen TMII.
8. Pengelolaan sponsorship di kendaraan listrik melalui persetujuan dan perjanjian dengan manajemen TMII.

**c. *Maintenance dan improvement***

*Maintenance* ekosistem kendaraan listrik meliputi :

1. *Maintenance* sarana mencakup interior dan eksterior unit kendaraan listrik.
2. *Maintenance* Prasarana mencakup bangunan Halte, Charging Station, Workshop dan Sistem Pendukung dalam operasional kendaraan listrik.
3. *Improvement* ekosistem kendaraan listrik untuk menunjang customer experience meliputi penambahan multimedia, pencahayaan dan audio khusus untuk penunjang area kendaraan listrik.
4. Beban penggunaan Listrik setiap bulan diperhitungkan dalam komponen biaya.
5. Audit kelayakan dan keamanan setiap tahun atau ketika dibutuhkan untuk sarana dan prasarana kendaraan listrik.

**d. *Service Level Agreement (SLA)***

*SLA* atau standard layanan 1 dan 3 :

1. Waktu tunggu antrian maksimal 10 menit
2. Jarak antar keberangkatan maksimal 5 menit
3. Jam Operasional dari pukul 06.00 s.d 20.00 atau jadwal yang diusulkan dengan persetujuan manajemen TMII

*SLA* atau standard layanan berbayar :

1. Unit dalam kondisi prima dan memenuhi standard keselamatan
2. Jam Operasional pukul 08.00 s.d 17.00.
3. Untuk E-Scooter dan Sepeda Listrik Roda 3 wajib menggunakan helm dan mitra memberikan pelatihan singkat untuk penggunaan.
4. Untuk Buggy hanya diperbolehkan jumlah pengguna sesuai dengan kapasitas kendaraan saja.

## **BAB III**

### **ASPEK KOMERSIAL**

#### **3.1 INVESTASI**

Kerjasama Pengelolaan kendaraan Listrik (EV) melakukan investasi berupa;

##### **A. Mitra**

1. Pengadaan Angling 16 Seats sejumlah 30 unit, Angling 23 Seats sejumlah 10 unit, dan Bus EV Medium Size sejumlah 2 unit.
2. Pengadaan Transportasi kendaraan Listrik berbayar
  - Pengadaan Angling VIP sebanyak 15 unit
  - Buggy Car 4 seat 36 Unit
  - Buggy Car 6 seat 20 unit
  - 3 Wheel Bikes sebanyak 100 unit
  - Scooter otoped sebanyak 150 unit
3. Prasarana Pendukung
  - Charging Station
  - EV Management System sebanyak 1 set
  - Workshop
  - Sistem pendukung lainnya dalam operasional
  - Biaya operasional pengelolaan layanan EV (listrik, pegawai, dsb)

##### **B. TMII**

1. Lahan untuk penempatan prasarana pendukung
2. Infrastruktur dan jaringan Kawasan
  - Jalan
  - Halte
3. Market/pengunjung

#### **3.2 KOMPENSASI TETAP DAN/ATAU BAGI HASIL**

1. Nilai kompensasi tetap TMII sesuai dengan poin B1 hingga poin B3 termasuk dalam model bisnis TMII.
2. Bagi Hasil oleh mitra terhadap transportasi berbayar dan hasil lainnya, TMII mendapatkan minimum 30% terhadap *Gross Revenue*.

#### **3.3 JANGKA WAKTU PERJANJIAN KERJA SAMA**

Jangka waktu kerja sama pengelolaan Kendaraan Listrik Taman Mini Indonesia Indah selama 5 (Lima) Tahun dengan opsi perpanjangan selama 3 (Tiga) Tahun.

### **3.4 PENGAWASAN**

1. Pengawasan pekerjaan harian dilaksanakan oleh *Supervisi*, Koordinator Lapangan Mitra Pengelolaan Kendaraan Listrik TMII dan Unit Partnership TMII
2. Pengawasan secara periodik dilakukan oleh Mitra Pengelolaan dan Unit Partnership TMII

### **3.5 KELENGKAPAN DOKUMEN ADMINISTRASI**

1. Akta Pendirian dan Perubahan Perusahaan (Berbadan Hukum).
2. Tanda Daftar Perusahaan (TDP).
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
4. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak (PKP).
5. Surat Keterangan Domisili Perusahaan.
6. Pakta Integritas
7. Surat Pernyataan Minat
8. Pajak 3 Bulan Terakhir dan SPT Tahun terakhir.
9. Laporan keuangan minimal 3 tahun terakhir.
10. Surat keterangan tidak dalam permasalahan kasus hukum.

### **3.6 PROPOSAL PENAWARAN**

Proposal penawaran yang di sampaikan ke TMII yang akan dinilai minimal berisi dokumen sebagai berikut:

- 1) Rencana Pengelolaan kendaraan listrik yang berisi sistem alur bisnis, rencana operasional, *customer experience*, jumlah personil, *look and feel* dan lainnya.
- 2) Besaran Komensasi Tetap
- 3) Besaran Nilai Bagi Hasil kepada TMII dari sumber pendapatan (Tiket, Non Tiket, Branding/Sponsorship dan sumber lainnya).

### **3.7 KELENGKAPAN DOKUMEN TEKNIS**

1. Surat Izin Operasional penyediaan tenaga kerja waktu tertentu / non buruh
2. Memiliki sertifikat ISO 9001:2015
3. Memiliki sertifikat ISO 14001:2015
4. Memiliki sertifikat ISO 45001:2018
5. Memiliki sertifikat ISO 37001:2016
6. Memiliki sertifikat ISO 27001:2013
7. Memiliki sertifikat SMK 3

8. Memiliki sertifikat tenaga ahli K3 UMUM
9. Memiliki sistem terpadu pengelolaan kendaraan Listrik

### **3.8 METODA EVALUASI**

1. Tender
2. Proposal Teknis Rencana Pengelolaan
3. Besaraan Kompensasi Tetap dan/atau Bagi Hasil

### **3.9 REFERENSI HUKUM**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
2. SK.30/DIREKSI 2023 PT TWC tentang Pedoman Kerja Sama dengan Mitra di Kawasan Taman Mini Indonesia Indah
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Taman Mini Indonesia Indah
4. Perjanjian Antara Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia dengan PT Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko tentang Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara Pada Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia di Taman Mini Indonesia Indah
5. Perjanjian Kerja Sama Operasional Pengelolaan Taman Mini Indonesia Indah Nomor 17 tanggal 10 April 2023

### **3.10 PENUTUP**

- a. Apabila terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan, peraturan dan pedoman, maka segala yang tertera akan ditinjau kembali.
- b. Hal-hal yang belum diatur dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini akan ditetapkan lebih lanjut.

Demikian Kerangka Acuan Kerja ini dibuat untuk dipergunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan Pemilihan Mitra Kerjasama Pengelolaan Kendaraan Listrik Taman Mini Indonesia Indah untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 8 Februari 2024

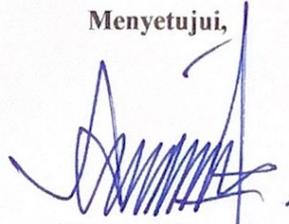
Dibuat Oleh,



Manager Partnership

Tri Priswani

Menyetujui,



Direktur Operasi

Arie Prasetyo