

## **PT BHUMI VISATANDA INDONESIA (BHIVA)**

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 FAMILY HOTEL  
TAMAN MINI INDONESIA INDAH”**

**KOTA JAKARTA TIMUR – DKI JAKARTA  
TAHUN 2025**

# 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. Kementerian Sekretariat Negara selaku pemilik aset TMII dan PT. TWC melakukan Kerjasama pemanfaatan barang milik negara pada Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia di Taman Mini Indonesia Indah yang tertuang pada Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara (KSP) No.01.

Pada 10 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) No.17 antara PT. TWC dan PT. 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 aktivasi proyek strategis Taman Mini Indonesia Indah.

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.

Dalam upaya mewujudkan TMII sebagai destinasi wisata yang lengkap dan mendukung berbagai kebutuhan pengunjung, pengelolaan fasilitas akomodasi yang optimal juga menjadi faktor penting. Salah satu aset berharga yang dimiliki TMII adalah area hotel keluarga yang saat ini tidak aktif. Mengingat potensi besar TMII sebagai pusat pariwisata dan kebudayaan, keberadaan hotel keluarga ini akan sangat mendukung pengalaman wisata yang lebih komprehensif bagi para pengunjung, terutama bagi keluarga yang datang dari luar daerah atau mancanegara.

Pengaktifan kembali hotel ini tidak hanya akan memperkaya fasilitas yang ada di TMII, tetapi juga menjadi bagian dari strategi untuk meningkatkan daya tarik TMII sebagai destinasi pariwisata terintegrasi. Hotel ini bisa menjadi tempat beristirahat yang nyaman bagi keluarga setelah menikmati berbagai wahana di kawasan TMII, sekaligus memperpanjang durasi kunjungan mereka. Dengan konsep family hotel yang didesain untuk kenyamanan semua anggota keluarga, fasilitas ini diharapkan mampu menawarkan pengalaman menginap yang menyenangkan dan edukatif, sejalan dengan visi TMII sebagai ruang rekreasi dan pendidikan yang ramah anak.

Selain itu, pengelolaan *family hotel* juga dapat membuka peluang investasi yang menjanjikan serta meningkatkan pendapatan dari sektor pariwisata di TMII. Dalam radius 5km dari subjek tapak, hanya terdapat satu kompetisi hotel. Mayoritas kompetisi berada di jalan TB Simatupang dengan radius sekitar 10-12 km dan didominasi oleh hotel dengan segmentasi pasar menengah. Potensi pasar keluarga dewasa dan wisatawan mancanegara dewasa ini cukup meningkat, mengingat adanya event olahraga yang

dilaksanakan di dalam kawasan TMII. Dengan meningkatnya kebutuhan akan akomodasi berkualitas di kawasan yang semakin ramai, pengaktifan kembali hotel ini akan memberikan nilai tambah bagi pengembangan kawasan TMII secara keseluruhan. Hal ini juga akan mendukung agenda revitalisasi TMII dalam menyajikan fasilitas pariwisata yang lengkap, berkelanjutan, dan berorientasi pada pengalaman pengunjung yang holistik.

## 1.2. GAMBARAN UMUM

*Family Hotel* di kawasan TMII merupakan bagian dari aset yang akan dikelola oleh mitra, dengan tujuan menyediakan akomodasi yang nyaman dan ramah keluarga. Hotel ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan berbagai jenis pengunjung, khususnya keluarga yang menginginkan pengalaman menginap yang menyenangkan dan terintegrasi dengan fasilitas hiburan serta edukasi di TMII.

### 1. Fasilitas Utama

#### a. Cottage/Villa:

- Menyediakan *cottage* atau villa yang terpisah dengan nuansa privasi dan kenyamanan untuk keluarga besar. Setiap *cottage* dilengkapi dengan ruang tamu, dapur kecil, dan beberapa kamar tidur yang cocok untuk keluarga yang ingin merasakan suasana "rumah kedua" selama liburan.
- Desain interior yang memadukan unsur modern dan tradisional Indonesia, memberikan nuansa lokal yang autentik.
- Setiap *cottage* memiliki teras pribadi yang menghadap ke taman atau area hijau, menciptakan suasana yang tenang dan nyaman.

#### b. Kamar Hotel :

- Hotel utama menyediakan kamar-kamar berstandar internasional yang luas dan nyaman. Kamar-kamar ini bervariasi mulai dari tipe standar hingga suite, dengan fasilitas lengkap seperti AC, TV, Wi-Fi, dan mini bar.
- Desain kamar yang ramah anak, termasuk opsi kamar yang memiliki tema-tema menarik atau area bermain kecil di dalam kamar untuk anak-anak.
- Layanan kamar 24 jam, serta opsi pengaturan tempat tidur tambahan bagi keluarga besar.

### 2. Lanskap dan Desain Eksterior

#### a. Lanskap

- Hotel dikelilingi oleh taman yang rimbun dan tertata, memberikan pemandangan hijau yang asri. Lanskap hotel akan menonjolkan keindahan alam, dengan jalur pejalan kaki yang diapit oleh tanaman tropis dan pepohonan rindang, menciptakan suasana nyaman untuk bersantai.
- Area outdoor dilengkapi dengan tempat duduk dan gazebo untuk keluarga yang ingin menikmati waktu santai di luar ruangan.

#### b. Tempat Bermain Anak

- *Adventure playground* outdoor dirancang dengan berbagai permainan interaktif dan aman untuk anak-anak, seperti perosotan, ayunan, jungkat-jungkit, dan climbing structures. Lokasi playground strategis, mudah diakses dari kamar dan restoran, sehingga orang tua dapat mengawasi anak-anak dengan mudah.
- Zona kreatifitas di dalam ruangan (indoor) yang dilengkapi dengan fasilitas untuk kegiatan seni dan kerajinan tangan, sehingga anak-anak dapat bermain dengan aman dalam cuaca apapun.

### 3. Kolam Renang

a. Kolam Renang Keluarga:

- Family hotel bisa juga dilengkapi dengan kolam renang yang dibagi menjadi dua area, yaitu kolam renang dewasa dan kolam anak-anak. Kolam anak-anak dilengkapi dengan wahana permainan anak.
- Layanan keselamatan kolam renang, seperti penjaga kolam profesional dan area dangkal khusus untuk anak-anak, memastikan kenyamanan dan keamanan seluruh pengunjung.

#### 4. Fasilitas Penunjang

a. Restoran Keluarga:

- Restoran di dalam hotel menawarkan pilihan menu yang ramah anak serta variasi masakan Indonesia dan internasional. Area makan dirancang untuk keluarga, dengan kursi tinggi untuk bayi dan makanan khusus anak-anak.
- Tersedia opsi makan di ruang terbuka yang menghadap taman atau kolam renang untuk menciptakan suasana makan yang santai.

b. Aktivitas Keluarga:

- Hotel akan menyediakan program hiburan keluarga, seperti *movie night outdoor*, kelas memasak untuk anak-anak, hingga pertunjukan seni yang melibatkan anak-anak.
- Selain itu, hotel juga bisa menyelenggarakan kegiatan rekreasi keluarga seperti piknik, *outbond*, dan *tour* edukatif di area TMII.

### 1.3. Maksud dan Tujuan

#### 1.3.1. Maksud

Maksud pelaksanaan kegiatan ini untuk mendapatkan calon mitra kerjasama investasi Family Hotel Taman Mini Indonesia Indah yang bisa berinvestasi dengan Manajemen TMII dengan sistem kerjasama sesuai dengan ketentuan.

#### 1.3.2. Tujuan

Tujuan dari kegiatan pengelolaan Family Hotel Taman Mini Indonesia antara lain:

- Menyediakan pedoman / acuan awal kepada Pemilik Pekerjaan maupun Calon Mitra Kerjasama investasi terkait dengan Konsep dan Spesifikasi Pekerjaan (*scope of work*).
- Menjadi pedoman atas pengendalian kerja sama selama pengelolaan Family Hotel Taman Mini Indonesia Indah.

#### 1.4. Sasaran

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

### 1.5. Identitas Perusahaan

Nama Perusahaan : PT Bhumi Visatanda Indonesia (BHIVA)  
Status : Perseroan Terbatas  
Alamat : Kantor Gedung Pengelola TMII Lt. 3, Jl. Raya Taman  
Mini, Jakarta Timur, DKI Jakarta  
Phone : (021) 8403400  
Email : [jakarta@borobudurpark.co.id](mailto:jakarta@borobudurpark.co.id)  
No Perubahan Akta : 75  
Tanggal : 27-Apr-23  
Nama Notaris : Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M.Hum  
No Persetujuan Kemenkum-HAM : AHU-0024510.AH.01.02. TAHUN 2023 TANGGAL 03  
Mei 2023  
NPWP : 01.757.285.0-542.000 (PPH 21,23,4(2))

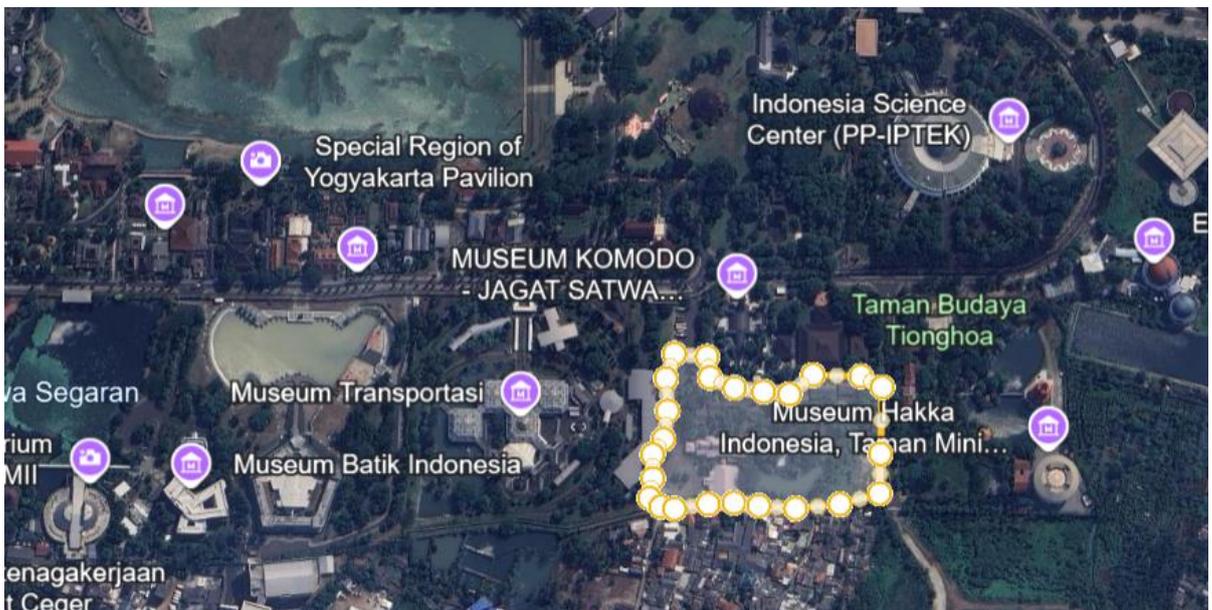
## BAB 2 ASPEK TEKNIKAL

### 2.1. Objek Kerjasama

Lokasi Kegiatan terletak di Jl. Taman Mini Indonesia Indah, ceger, Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Estimasi total area dari objek Kerjasama ini adalah seluas 31.816 m<sup>2</sup>.

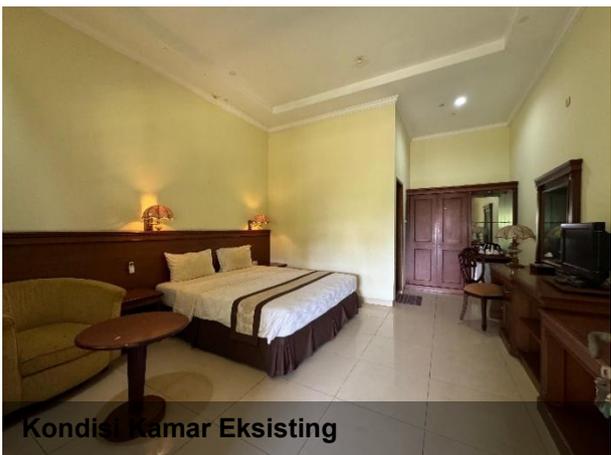


Peta Lokasi Kawasan TMII



Site Boundaries

### 2.1.1. Kondisi Eksisting Family Hotel



Berada di sisi selatan Taman Mini Indonesia Indah, Desa Wisata memiliki luas lahan 31.816 m<sup>2</sup> termasuk dalam zona rekreasi dan edukasi tercantum dalam Masterplan Kawasan TMII 2024. Lahan berpotensi untuk pengembangan hotel yang menargetkan keluarga dengan fasilitas/ amenities yang lengkap. Kondisi eksisting Desa Wisata memiliki cakupan kamar dengan kondisi perlu intervensi interior, dengan data sebagai berikut :

No	Jenis	Type	No. Kamar	Jumlah
1	2	3	4	5
1	Room Hotel	Superior	101 - 110	10
2	Room Hotel	Standar	111 - 112	2
3	Room Bungalow	Superior	114 - 127	14
4	Room Bungalow	Family	K1 - K2	2
5	Room Bungalow	Studio	J1 - J6	6
6	Room Bungalow	Studio	K3 - K4	2
7	Barak Room	Barak 10 Bed	B1 - B2	2
8	Barak Room	Barak 10 Bed	D1 & D2	2
9	Barak Room	Barak 20 Bed	E1 & E2	2
10	Barak Room	Barak 20 Bed	F1 & F2	2
11	Barak Room	Barak 20 Bed	G1 & G2	2
12	Barak Room	Barak 20 Bed	H1 & H8	2
13	Barak Room	Barak 20 Bed	I1 & I2	2
14	Barak Room	Barak 24 Bed	L1 - L3	3
<b>Total Ruangan</b>				<b>53</b>

### 2.1.2. Gagasan Awal

Dalam upaya mewujudkan TMII sebagai destinasi wisata yang lengkap dan mendukung berbagai kebutuhan pengunjung, pengelolaan fasilitas akomodasi yang optimal juga menjadi faktor penting. Salah satu aset berharga yang dimiliki TMII adalah area hotel keluarga yang saat ini tidak aktif. Mengingat potensi besar TMII sebagai pusat pariwisata dan kebudayaan, keberadaan hotel keluarga ini akan sangat mendukung pengalaman wisata yang lebih komprehensif bagi para pengunjung, terutama bagi keluarga yang datang dari luar daerah atau mancanegara.

Pengaktifan kembali hotel ini tidak hanya akan memperkaya fasilitas yang ada di TMII, tetapi juga menjadi bagian dari strategi untuk meningkatkan daya tarik TMII sebagai destinasi pariwisata terintegrasi. Hotel ini bisa menjadi tempat beristirahat yang nyaman bagi keluarga setelah menikmati berbagai wahana di kawasan TMII, sekaligus memperpanjang durasi kunjungan mereka. Dengan konsep family hotel yang didesain untuk kenyamanan semua anggota keluarga, fasilitas ini diharapkan mampu menawarkan pengalaman menginap yang menyenangkan dan edukatif, sejalan dengan visi TMII sebagai ruang rekreasi dan pendidikan yang ramah anak.

Selain itu, pengelolaan *family hotel* juga dapat membuka peluang investasi yang menjanjikan serta meningkatkan pendapatan dari sektor pariwisata di TMII. Dengan meningkatnya kebutuhan akan akomodasi berkualitas di kawasan yang semakin ramai, pengaktifan kembali hotel ini akan memberikan nilai tambah bagi pengembangan kawasan TMII secara keseluruhan. Hal ini juga akan mendukung agenda revitalisasi TMII dalam menyajikan fasilitas pariwisata yang lengkap, berkelanjutan, dan berorientasi pada pengalaman pengunjung yang holistik.

### 2.1.3. Spesifikasi *Family Hotel*

Luas Lahan	: 31.816 m <sup>2</sup>
Low rise hotel, cottage	: 12.660 m <sup>2</sup>
Fasilitas bermain	: 19.156 m <sup>2</sup>

#### Batas kawasan

- Utara : Museum Komodo TMII
- Selatan : Jalan Bambu Kuning Utara
- Timur : Taman Budaya Tionghoa Indonesia
- Barat : Museum Transportasi

## 2.2. Ruang Lingkup Kerjasama

Ruang lingkup kerjasama yang harus dilaksanakan oleh mitra kerja sama pengelolaan *Family Hotel* Taman Mini Indonesia Indah adalah sebagai berikut:

### 1. Manajemen Harian

Pengelolaan semua aspek operasional hotel, termasuk penerimaan tamu, layanan kamar, kebersihan, dan pemeliharaan fasilitas. Standar kebersihan mengacu pada *CHSE (Clean, Health, Safety, Environment)*.

### 2. Manajemen Sumber Daya Manusia

Perekrutan karyawan, pelatihan, dan pengelolaan karyawan, termasuk manajemen tim dan pengembangan keterampilan.

### 3. Keuangan

Pembuatan dan pengelolaan anggaran operasional, laporan keuangan, dan analisis biaya. Laporan keuangan disampaikan ke TMII setiap kuartal dengan menggunakan sistem pembayaran yang disediakan oleh TMII atau monitoring *dashboard* bersama.

### 4. Pemasaran dan Penjualan

- Strategi Pemasaran  
Pengembangan strategi pemasaran untuk menarik pengunjung
- Pengelolaan Saluran Distribusi  
Pengelolaan saluran distribusi, termasuk agen perjalanan, situs web pemesanan, dan *platform online*.
- Promosi dan Iklan  
Pelaksanaan promosi dan iklan untuk meningkatkan kesadaran, ketertarikan dan penjualan layanan hotel.
- Segala aktivitas yang berkaitan dengan pemasaran dan penjualan *Family Hotel*.

### 5. Pengembangan dan Perbaikan Fasilitas

#### a. Pembangunan/renovasi kamar hotel dan *cottage*

- **Cottage/Villa:**  
Penambahan dan pengembangan fasilitas yang nyaman seperti dapur, area duduk, dan teras pribadi akan meningkatkan pengalaman menginap.
- **Kamar Hotel:**  
Renovasi eksterior dan interior kamar hotel

- b. Pembangunan *Playground* Anak
- c. Pengembangan dan renovasi Restoran Keluarga
- d. Pembangunan Kolam Renang
- e. Renovasi dan pengembangan lansekap termasuk penambahan *lighting*, *hardscape* dan *softscape*.

#### 6. Kegiatan Operasional

- 1) Seluruh biaya kegiatan operasional ditanggung oleh mitra kerjasama.
- 2) Pengaturan pengunjung selama di area Hotel
- 3) Penginputan pembelian layanan Hotel dan penjualan tenant serta pengawasan bagi semua pengunjung di dalam area Hotel
- 4) Menerima pembayaran tiket Hotel sesuai ketentuan.
- 5) Pengamanan area Hotel, antisipasi, deteksi awal adanya gangguan / gejala pencurian atau keamanan di area Hotel.
- 6) Melakukan evaluasi kegiatan pengelolaan Hotel setiap 3 bulan sekali.
- 7) Berperan aktif dalam mempromosikan Hotel dan TMII baik di media sosial maupun media lainnya,
- 8) Berperan aktif dalam menciptakan suasana aman dan nyaman

#### 7. Layanan Tamu / Pengunjung

##### a. *Customer Experience*

Pengelolaan layanan bagi tamu untuk memastikan *experience* menginap yang positif, termasuk layanan pelanggan dan *complaint management*.

##### b. Fasilitas Tambahan

Pengembangan dan manajemen fasilitas tambahan, seperti restoran, spa, atau ruang acara. dan juga menyediakan transportasi (kendaraan *ev*) untuk antar – jemput pengunjung dari pintu masuk TMII.

#### 8. Evaluasi Kinerja

##### a. Laporan Kinerja

Penyusunan laporan kinerja bulanan/kuartalan untuk mengevaluasi kinerja hotel berdasarkan KPI (*Key Performance Indicators*).

##### b. Audit dan Penilaian

Pelaksanaan audit berkala untuk memastikan kepatuhan terhadap standar operasional, keuangan, dan keselamatan.

#### 9. Kepatuhan dan Regulasi

##### a. Pemenuhan Hukum dan Regulasi

Mengelola semua kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku, termasuk perizinan dan regulasi kesehatan.

##### b. Standar Kualitas

Memastikan bahwa hotel memenuhi standar kualitas yang ditetapkan oleh pihak mitra dan peraturan industri.

#### 10. Pengembangan Jangka Panjang

##### a. Strategi Bisnis Jangka Panjang

Penyusunan strategi jangka panjang untuk pengembangan dan pertumbuhan hotel, termasuk analisis pasar dan tren industri.

##### b. Inovasi dan Peningkatan Layanan

Menerapkan inovasi dalam layanan dan operasional untuk meningkatkan daya saing hotel.

## BAB III ASPEK KOMERSIAL

### 3.1. Kompensasi Tetap

Kompensasi tetap dalam pengelolaan *Family Hotel* TMII mengacu pada persetujuan Pemanfaatan Barang Milik Negara berupa sebagian tanah dan/atau bangunan di Taman Mini Indonesia Indah, dengan biaya sewa lahan minimum sebesar Rp 130.000,-/m<sup>2</sup> per tahun dan kenaikan minimum 3% setiap tahun selama masa kerja sama 20 tahun.

### 3.2. Kompensasi Bagi Hasil

#### 3.2.1. Penjualan Layanan Hotel

Minimum Bagi Hasil 3% untuk TMII dihitung dari *Gross Revenue* setelah dikurangi pajak yang berlaku.

#### 3.2.2. Penjualan Non Tiket (Makanan, Minuman, Merchandise, branding dll)

Minimum Bagi Hasil 3% untuk TMII dihitung dari *Gross Revenue* setelah dikurangi pajak yang berlaku.

#### 3.2.3. Sponsorship

Untuk pendapatan yang bersumber dari sponsor, pembagian dilakukan berdsarakan ketentuan berikut :

- a. 80% (delapan puluh persen) dari total nilai sponsop menjadi bagian dari Pihak yang secara langsung memperoleh sponsir dimaksud; dan
- b. 20% (dua puluh persen) dari total nilai sponsor menjadi bagian bagi pihak lainnya.

### 3.3. Investasi

Mitra Kerja Sama wajib melakukan investasi sesuai dengan konsep *Family Hotel (low rise hotel dan cottage)* yang disepakati dengan total luas lahan 12.660 m<sup>2</sup>. Investasi tersebut mencakup biaya konstruksi (*hard cost*) serta biaya pengembangan (*soft cost*).

Adapun komponen *soft cost* meliputi:

1. Biaya legalitas dan perjanjian,
2. Biaya *overhead*,
3. Biaya jasa profesional (arsitek, sipil, *quantity surveyor*),
4. *Pre-operating cost*,
5. *Pre-opening cost (per room key hotel)*,
6. Biaya cadangan.

### 3.4. Jangka Waktu Perjanjian Kerja Sama

Jangka waktu kerja sama pengelolaan *Family Hotel* Taman Mini Indonesia Indah selama **20 (Dua Puluh)** tahun termasuk masa perencanaan sampai operasional.

## BAB IV ASPEK OPERASIONAL

### 4.1. Pengawasan

#### 1. Kepatuhan terhadap Regulasi

Memastikan bahwa semua operasi hotel mematuhi peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, baik dari pemerintah daerah maupun kebijakan TMII.

#### 2. Standar Kualitas Layanan

- a. Memantau kualitas layanan yang diberikan kepada tamu, termasuk kebersihan, keramahan staf, dan kenyamanan fasilitas.
- b. Menyelenggarakan pelatihan secara berkala bagi staf untuk meningkatkan pelayanan.

#### 3. Keamanan dan Keselamatan

- a. Mengawasi protokol keamanan yang diterapkan di hotel, termasuk sistem keamanan, pemadam kebakaran, dan prosedur evakuasi.
- b. Melakukan audit keselamatan secara rutin untuk mencegah kecelakaan dan memastikan keselamatan tamu dan karyawan.

#### 4. Kebersihan dan Sanitasi

- a. Memastikan standar kebersihan dan sanitasi terpenuhi di semua area hotel, termasuk kamar, restoran, dan area umum.
- b. Melakukan pemeriksaan rutin terkait pengelolaan limbah dan fasilitas kebersihan.

#### 5. Manajemen Lingkungan

- a. Mengawasi penerapan kebijakan lingkungan dan keberlanjutan, termasuk pengelolaan sumber daya alam dan penggunaan energi yang efisien.
- b. Mengimplementasikan praktik ramah lingkungan, seperti daur ulang dan pengurangan limbah.

#### 6. Kepuasan Tamu:

- a. Mengumpulkan *feedback* dari tamu / pengunjung melalui survei atau *platform digital* untuk menilai tingkat kepuasan dan menindaklanjuti keluhan yang diterima.
- b. Memantau review dan rating hotel di *platform online*.

#### 7. Promosi dan Pemasaran:

- a. Mengawasi efektivitas strategi promosi dan pemasaran yang diterapkan untuk menarik tamu.
- b. Memantau tren pasar dan preferensi konsumen agar hotel tetap kompetitif.

#### 8. Pengelolaan Sumber Daya Manusia:

- a. Memantau kinerja dan kesejahteraan karyawan, serta melakukan evaluasi secara berkala.
- b. Memastikan bahwa semua karyawan memahami kode etik dan budaya pelayanan hotel.

#### 9. Fasilitas dan Infrastruktur:

- a. Melakukan pemeliharaan rutin terhadap fasilitas dan infrastruktur hotel untuk memastikan kelancaran operasional hotel.

#### 4.2. Hak Dan Kewajiban Mitra Kerja Sama

##### 1. Hak:

- a. Memanfaatkan aset sesuai dengan kesepakatan untuk jangka waktu tertentu.
- b. Mendapatkan pendapatan dari hasil pengelolaan fasilitas Hotel
- c. Mengadakan kegiatan promosi dan pemasaran untuk meningkatkan jumlah pengunjung dan pelanggan.

##### 2. Kewajiban:

- a. Mitra Kerjasama wajib menyampaikan SOP / metode kerja / alur bisnis secara teknis selambat-lambatnya 1 bulan setelah penandatanganan Perjanjian Kerja Sama
- b. Mitra Kerjasama wajib Melakukan pelatihan dan pengembangan bagi karyawan untuk meningkatkan keterampilan dan kualitas pelayanan.
- c. Mitra Kerjasama wajib melaporkan dan menyerahkan daftar nama karyawan ke Bagian SDM dilampiri kartu identitas
- d. Mitra Kerjasama wajib menyediakan seragam (*Uniform*) dan *ID Card* bagi SDM nya yang telah disetujui oleh manajemen TMII.
- e. Mitra Kerjasama wajib mengikutsertakan pelatihan-pelatihan dasar bagi SDM nya untuk menunjang pelayanan,
- f. Mitra Kerjasama wajib melakukan prinsip dasar Hak Asasi Manusia
- g. Mitra Kerjasama sanggup menyertakan asuransi untuk pengunjung.
- h. Mitra Kerjasama wajib melaporkan apabila ada pemasangan branding di dalam maupun di luar *Family Hotel*.
- i. Mitra Kerjasama membayarkan Kontribusi Tetap pada akhir tahun sebelum tanggal 15 Desember.

#### 4.3. Jumlah Tenaga

Jumlah tenaga pengelola yang diperlukan sesuai dengan alur bisnis yang ditawarkan.

#### 4.4. Biaya Operasional SDM

Biaya operasional yang diperlukan minimal:

1. Biaya Karyawan minimum sesuai UMP DK Jakarta dan Tunjangan lain sesuai ketentuan,
2. Biaya BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan,
3. Biaya Pajak
4. Biaya Seragam Karyawan dan ID Card

#### 4.5. Jam Operasional

Pelayanan *Family Hotel* harus beroperasi setiap hari mengikuti operasional TMII.

#### 4.6. Ketentuan Prinsip-Prinsip Teknis

Pengelolaan *Family Hotel* TMII dilakukan:

1. Memprioritaskan pegawai eksisting yang saat ini bekerja di TMII untuk menjadi karyawan di perusahaan mitra.
2. Semua transaksi wajib Non Tunai menggunakan MPOS yang disediakan oleh manajemen TMII dengan biaya yang mengikuti.
3. Melakukan audit kelayakan operasional dan keselamatan setiap tahun
4. Memperbaharui izin-izin sesuai dengan ketentuan.
5. Perbaiki dan pemeliharaan kerusakan sarana dan prasarana maksimal 3 hari setelah adanya laporan.

## BAB V ASPEK ADMINISTRASI

### 5.1. Kualifikasi Perusahaan

Kualifikasi Mitra Kerjasama investasi yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

#### A. Persyaratan Umum

1. Badan Hukum Indonesia meliputi Perseroan Terbatas, Yayasan, atau Koperasi yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha, dibuktikan dengan Akta Pendirian atau Akta Perubahan yang telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM;
2. Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) dengan KBLI sebagai berikut :
  - KBLI 551 untuk Bidang Usaha Penyediaan Akomodasi jangka pendek;
  - KBLI 410 untuk Konstruksi Gedung (diutamakan).
3. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Mempunyai status valid keterangan Wajib Pajak berdasarkan hasil Konfirmasi Status Wajib Pajak.
4. Menandatangani Surat Pernyataan minat, Pakta Integritas, dan surat pernyataan kebenaran dokumen;

#### B. Kualifikasi Teknis

1. Memiliki pengalaman pekerjaan sesuai bidang pada Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) sebagaimana tercantum pada Persyaratan Umum paling kurang 10 tahun dalam proyek pendirian dan pengelolaan hotel;
2. Memiliki Laporan Keuangan Tahun 3 Terakhir (neraca, laporan laba rugi, arus kas) yang telah diaudit oleh Akuntan Publik terdaftar.
3. Melampirkan surat pernyataan bahwa perusahaan tidak dalam keadaan pailit atau menghadapi masalah keuangan serius.

### 5.2. Kriteria Penilaian

Adapun kriteria penilaian untuk Mitra Kerjasama Investasi adalah Prakualifikasi satu tahap sebagai berikut:

#### 1. Tahap Kualifikasi

Wajib dipenuhi oleh calon mitra kerjasama investasi, sebagaimana tercantum dalam kualifikasi perusahaan (lulus/gugur).

No	Dokumen	Keterangan
1	Akta Perusahaan	Wajib
2	NIB dengan KBLI sesuai ketentuan	Wajib
3	Surat Pernyataan Minat	Wajib
4	Pakta Integritas	Wajib
5	Pembagian Modal dasar dan Pemegang saham	Wajib
6	NPWP Perusahaan	Wajib
7	SPT Tahunan selama 2 tahun terakhir	Wajib
8	Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik 3 tahun terakhir	Wajib

8	Surat pernyataan bahwa perusahaan tidak dalam keadaan pailit atau menghadapi masalah keuangan serius	Wajib
10	Susunan organisasi berikut KTP & NPWP Pengurus Perusahaan (Komisaris & Direksi)	Wajib
11	Surat Pernyataan Kebenaran Dokumen	Wajib

## 2. Tahap Penawaran

No	Uraian	Keterangan	Bobot
1	<b>Pengalaman pekerjaan proyek sejenis</b>	Bukti Kontrak atau dokumen yang menerangkan calon mitra pernah melaksanakan pekerjaan pembangunan atau renovasi hotel, atau pekerjaan sejenisnya	<b>10</b>
2	<b>Pengalaman pengelolaan bisnis sejenis</b>	Bukti Kontrak atau dokumen yang menerangkan calon mitra memiliki pengalaman pengelolaan wisma, hotel, atau sejenisnya	<b>10</b>
3	<b>Proposal Kerja Sama</b>	Menguraikan penawaran bentuk investasi kerja sama dengan PT Bhumi Visatanda Indonesia, terdiri atas: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Feasibility study</li> <li>2. Rencana Kompensasi tetap</li> <li>3. Rencana Bagi hasil</li> <li>4. Jaminan-jaminan</li> </ol>	<b>25</b>
4	<b>Desain</b>	Gambar, layout, 2D, & 3D terkait lahan, dan bangunan hotel pada desa wisata yang akan menjadi objek kerja sama	<b>15</b>
5	<b>Metodologi Kerja</b>	Menguraikan tentang Rencana pelaksanaan pekerjaan yang terdiri atas <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rencana/metodologi pembangunan, yang memuat;               <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Uraian spesifikasi, Volume, satuan pekerjaan</li> <li>b. Penggunaan teknologi dan brand,</li> <li>c. Kurva S</li> </ol> </li> <li>2. Rencana operasional pengelolaan hotel, Service Level Agreement, Strategi bisnis, personil, dan sebagainya</li> </ol>	<b>10</b>
6	<b>Manajemen resiko</b>	Menguraikan tentang list atau daftar terhadap semua resiko yang terjadi selama kerja sama	<b>10</b>

		berlangsung sejak perencanaan, hingga pelaksanaan operasional	
7	<b>Pemeliharaan</b>	Rencana strategi pemeliharaan atas aset hotel wisata	<b>10</b>
8	<b>Waktu</b>	Timeline schedule terhadap; a. Perencanaan b. Pelaksanaan konstruksi c. Operasional	<b>5</b>
9	<b>Dukungan</b>	Benefit lain yang diberikan selama kerjasama berlangsung	<b>5</b>
<b>SKOR FINAL (FINAL SCORE)</b>			<b>100</b>

### 5.3 Referensi Hukum

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Taman Mini Indonesia Indah.
3. 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.
4. Perjanjian Kerja Sama Operasional Pengelolaan Taman Mini Indonesia Indah Nomor 17 tanggal 10 April 2023.

### 5.4 Penutup

1. Apabila terdapat hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan, peraturan dan pedoman, maka segala yang tertera akan ditinjau kembali.
2. 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 *Family Hotel* Taman Mini Indonesia Indah untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

**Jakarta, September 2025**

<b>Dipersiapkan:</b>	<b>Diperiksa:</b>	<b>Disetujui:</b>
<b>Nurwalida Adisa Mangga Barani</b>	<b>Dede Noviard</b>	<b>Ratri Paramita</b>
Tenant Relation & Leasing Division Head	PGS PMO Group Head	Pt. Direktur Utama