



PT. BHUMI VISATANDA INDONESIA  
**TAMAN MINI INDONESIA INDAH**

**KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)  
JASA PENGELOLAAN SIRKULASI KENDARAAN BERBASIS E-TICKET  
DI KAWASAN TAMAN MINI INDONESIA INDAH (TMII)**

Instansi :  
PT BHUMI VISATANDA INDONESIA  
FEBRUARI 2026

**KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)**  
JASA PENGELOLAAN SIRKULASI KENDARAAN BERBASIS  
*E-TICKET* DI KAWASAN TAMAN MINI INDONESIA INDAH (TMII)

1. LATAR BELAKANG
2. MAKSUD DAN TUJUAN
3. TAHAPAN PELAKSANAAN TENDER
4. SYARAT DAN KONDISI PESERTA TENDER
5. RUANG LINGKUP KEGIATAN
6. SYARAT DAN KETENTUAN PELAKSANAAN
7. DOKUMEN PENAWARAN
8. KRITERIA PENILAIAN
9. PENETAPAN PEMENANG TENDER
10. PENUTUP

## 1. LATAR BELAKANG

- PT Bhumi Visatanda Indonesia (Bhiva) anak perusahaan dari PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko (TWC BPRB) yang telah ditunjuk sebagai Pengelola Taman Mini Indonesia Indah (TMII).
- TMII mulai dibangun pada tahun 1972 dan diresmikan pada 20 April 1975. TMII dibangun sebagai Miniatur Indonesia yang mewakili khazanah pengetahuan, ragam seni dan budaya dari seluruh propinsi di Indonesia seluas 150 Hektar.
- Revitalisasi TMII bertujuan untuk mempertahankan dan memperkuat konsep asli sebagai taman hiburan berbasis *Smart, Culture, Green & Inclusif* menampilkan keanekaragaman budaya dan potensi Indonesia, termasuk konservasi 33 Anjungan Daerah, 17 Museum, Mitra dan Atraksi.
- TMII memberikan ruang bagi daerah, pekerja seni dan kreatif yang berfungsi sebagai *Community Engagement, Cultural Entertainment, Edutainment & Preservation, Tourism & International Events*.

## 2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud kegiatan adalah mendapatkan perusahaan penyedia jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket di Kawasan TMII yang professional dan kompeten.

Tujuan disusun KAK ini adalah sebagai pedoman dalam mendapatkan penyedia jasa dengan kualifikasi sesuai yang dibutuhkan di TMII dan mendapatkan Perusahaan yang bertanggung jawab atas pekerjaan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket di TMII antara lain:

- a. Mendapatkan perusahaan pelaksana pekerjaan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket yang memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sesuai ketentuan.
- b. Mendapatkan perusahaan pelaksana pekerjaan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket yang transparan tanpa *vested interest* dan *conflict of interest* dari semua pihak.
- c. Mendapatkan perusahaan pelaksana pekerjaan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket yang *credible* dan *reliable*.
- d. Memperoleh memberikan kontribusi financial yang maksimal kepada TMII dan efisiensi biaya semaksimal mungkin.

## 3. TAHAPAN PELAKSANAAN TENDER

1. Undangan kepesertaan tender
2. *Aanwijzing* (Pemberian TOR & Survey Lapangan)
3. Pengajuan Penawaran (oleh Peserta Tender)
4. Pembukaan Amplop Surat Penawaran (oleh Panitia Tender)
5. Presentasi, Evaluasi, Pembuatan Bidding & Rekomendasi
6. Konfirmasi Teknis dan negosiasi harga.
7. Penetapan Pemenang.
8. Pemberitahuan pemenang tender
9. Surat Penunjukan Kerja.

## 4. SYARAT DAN KONDISI PESERTA TENDER

1. Merupakan perusahaan penyedia jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket yang berbadan Hukum di Indonesia dan memiliki keabsahan atau legalitas yang masih berlaku.
2. Memiliki kelengkapan dokumen dan kesesuaian bidang usaha.
3. Memiliki ijin-ijin yang dikeluarkan oleh Pemerintah yang terkait dengan Bidang Usaha
4. Perusahaan mempunyai kemampuan finansial yang memadai.
5. Perusahaan telah sedang melaksanakan pekerjaan sejenis di Mall/ Apartment / Office Building minimal 5 proyek.



6. Perusahaan tidak terlibat dalam upaya Hukum dalam bentuk apapun, baik perusahaan sebagai Badan Hukum maupun Individu pengurus (Komisaris / Direksi / Pemilik Perusahaan) dalam susunan pengurus perusahaan.

## 5. RUANG LINGKUP KEGIATAN

Yang di maksud dengan pekerjaan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket di kawasan TMII secara umum adalah pekerjaan – pekerjaan yang meliputi :

- a. Menyediakan, melaksanakan dan pengaturan kelancaran dan ketertiban pekerjaan pengelolaan sirkulasi kendaraan di Kawasan TMII
- b. Investasi untuk menyediakan semua peralatan jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan mulai dari: System, Entry Control, Exit Control, Licence, Ijin jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan, Rambu-Rambu dan manajemen sirkulasi kendaraan dan akses di TMII termasuk:
  - a. sistem Tiket masuk kendaraan (hardware dan software)
  - b. Perangkat di gerbang masuk dan gerbang keluar
  - c. Perangkat di lahan parkir kendaraan di dalam Kawasan TMII
  - d. Informasi display occupancy lahan parkir di Kawasan TMII
  - e. Perangkat pengamanan, termasuk pembatas di area VIP
  - f. Perangkat pada control room dan perangkat komunikasi yang diperlukan
  - g. Peralatan pendukung parkir (traffic cone, Rantai & Tiang Pemisah), Rambu parkir, petunjuk arah, pengecatan arah panah, air conditioning, CCTV, perlengkapan kantor dan brangkas, jaringan data, jaringan power, jaringan intercom, mobilisasi & demobilisasi.
- c. Melakukan kajian, konsultasi dan analisa terhadap system pengelolaan sirkulasi kendaraan, Flow kendaraan di TMII, Merancang, merekomendasikan dan menggambar ulang sistem arus kendaraan pada Kawasan TMII (apabila diperlukan) untuk menghindari kemacetan, penyempitan arus kendaraan dari berbagai arah atau lalu lintas kendaraan yang tidak normal
- d. Merekrut, mengadakan pelatihan, menyediakan seragam kerja, menyusun jadwal kerja, supervisi dan melakukan administrasi gaji untuk setiap tenaga kerja yang di pekerjakan penyedia jasa, menyediakan dan mengelola personil yang cukup berbasis jumlah pengunjung setiap hari dengan personil terlatih dapat dipercaya.
- e. Melaksanakan sistem pengelolaan sirkulasi kendaraan sesuai dengan Sistem Operasi dan Prosedur (SOP) serta teknis pengelolaan sirkulasi kendaraan yang telah disusun oleh penyedia Jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan dan disesuaikan dengan kebijakan Pihak TMII
- f. Menyediakan asuransi untuk kendaraan dan mengganti kerugian setiap kejadian kehilangan atau hal lainnya yang dikarenakan kelalaian dari pihak pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya.
- g. Memberikan saran-saran kepada pihak TMII dan juga menerima saran-saran dari pihak TMII yang menyangkut jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan
- h. Menyediakan mekanisme untuk kelancaran penanganan *peak season* potensi antrian, analisa arus kendaraan baik pada saat ramai maupun pada saat sepi, penanganan *fraud*, kendala yang dialami oleh customer dan segala yang diperlukan untuk mendukung GCG (Good Corporate Governance) serta peningkatan *Customer Satisfaction Index*.
- i. Membantu merencanakan dan melaksanakan *management safety* dan *security plan* termasuk pengamanan kendaraan di dalam kawasan TMII
- j. Menyediakan kantong parkir di sekitat kawasan TMII jika diperlukan oleh Pihak TMII
- k. Melakukan integrasi dengan sistem tiketing TMII.

- l. Membina hubungan baik dengan pihak-pihak yang terkait dengan usaha yang sedang berjalan (Polsek, Koramil, Lingkungan sekitar/Tokoh masyarakat, Organisasi Massa, dll)
- m. Pekerjaan-pekerjaan lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu namun termasuk dalam lingkup kerja Jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan e- ticket di Kawasan TMII.

## **6. SYARAT DAN KETENTUAN PELAKSANAAN**

**A. Lokasi Pekerjaan :** Taman Mini Indonesia Indah (TMII)

**B. Jam Operasional :** 24 JAM

Jam Operasional selama 24 Jam dan disesuaikan dengan kondisi yang ada di TMII.

**C. Rencana Kerja**

Peserta tender yang ditunjuk wajib membuat dan melakukan evaluasi terhadap sistem pengelolaan sirkulasi kendaraan yang mau diterapkan, membuat flow, dan Proyeksi pendapatan dan biaya dalam sistem pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket di Kawasan TMII.

**D. Informasi Proyek**

- Jumlah Lot :
  - Lot Mobil : 2000 sd 5000 lot
  - Lot Motor : 1000 lot
- Tarif Kendaraan
  - Tarif Kendaraan
    - Mobil : Rp 35.000/sekali masuk
    - Motor : Rp 20.000/sekali masuk
  - Bus dan Truck : Rp 60.000/sekali masuk
  - Tarif Langanan
    - Tarif Langanan Mobil : sesuai SK
    - Tarif Langanan Motor : Sesuai SK
- Analisa Kebutuhan Akses
  - Akses Masuk Mobil:
    - Gate 1 : 5 Akses
    - Gate 3 : 4 Akses
    - Gate 4 : 1 Akses
    - Greenzone : 1 Akses
  - Akses Keluar Mobil
    - Gate 1 : 2 Akses
    - Gate 3 : 3 Akses
    - Gate 4 : 1 Akses
    - Greenzone : 1 Akses
  - Akses masuk Motor:
    - Gate 1 : 2 Akses
    - Gate 3 : 2 Akses
    - Gate 4 : 1 Akses
  - Akses Keluar Motor:
    - Gate 1 : 1 Akses
    - Gate 3 : 2 Akses
    - Gate 4 : 1 Akses

**E. Sistem pengelolaan sirkulasi kendaraan**

- Manless

**F. Sistem Investasi**

- Skema Sewa
- Skema BOT (Amortisasi)

## **G. Sistem Bagi Hasil**

- Perhitungan Bagi Hasil adalah dihitung setelah seluruh Total Pendapatan Tiket Masuk Kendaraan dikurangi Pajak Barang dan Jasa Tertentu (10%).
- Nilai Persentase Bagi Hasil penyediaan jasa/mitra termasuk PPN.

## **H. Tenaga Kerja**

Seluruh personil yang ditempatkan oleh perusahaan peserta tender wajib diberikan :

- Gaji minimum sesuai UMR/UMP yang berlaku di wilayah kerja.
- Tunjangan lain sesuai dengan kebijakan perusahaan peserta tender.
- Asuransi BPJS Ketenaga Kerjaan dan Kesehatan.
- Tunjangan Hari Raya Keagamaan sesuai peraturan yang berlaku.
- Lembur Otomatis (bekerja di hari libur Nasional)
- Pajak Penghasilan (Pph 21)
- Dan hal-hal lain yang menjadi kebijakan perusahaan penyedia jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis
- Berkelakuan baik tidak dalam permasalahan Hukum dalam bentuk apapun (dibuktikan dengan Surat Keterangan Catatan Kriminal dari Kepolisian) dan Memiliki kemampuan komunikasi yang baik, jujur, cekatan, rajin, rapih, ramah, disiplin, patuh dan perilaku santun.
- Pihak TMII sewaktu-waktu atau secara terjadwal berhak meminta pengganti personil tanpa menyebutkan alasan. Pihak TMII tidak bertanggung jawab atas keluhan dan lain-lain yang terkait dengan paket kompensasi yang diterima oleh petugas pelaksana, dan oleh karenanya perusahaan peserta tender wajib menjaga dan memelihara motivasi dan integritas petugas pelaksana dalam melaksanakan tugasnya.

## **I. JANGKA WAKTU KERJASAMA**

Perjanjian kerjasama akan dilakukan selama 5 (Lima) tahun.

Waktu kerja sama akan dimulai Tanggal 25 April 2026 (GO LIVE),

Pada saat dimulainya pekerjaan akan diberikan Surat Perintah Kerja (SPK) setelah pemenang ditentukan.

## **J. LAPORAN**

Setiap akhir bulan, Perusahaan Jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticket wajib memberikan laporan baik mingguan maupun bulanan secara tertulis kepada Pengelola TMII sesuai dengan hasil kerja yang telah dilakukan secara rinci dan terstruktur setiap keadaan pada saat periode pelaporan dan memberikan masukan atau usulan kepada Pengelola TMII untuk kepentingan bersama.

## **7. DOKUMEN PENAWARAN**

Dokumen penawaran diserahkan kepada Panitia tender selambat-lambatnya [sesuai jadwal tender], menggunakan Surat Penawaran bermeterai yang ditandatangani oleh Direksi Perusahaan dan di stempel perusahaan dengan ketentuan sebagai berikut :

Amplop, berisikan :

- Company Profile
  - Nama & Alamat
  - Susunan Pengurus Perusahaan
  - Relasi/Klien/ Portofolio.
- Data-data Perusahaan
  - Akte Pendirian Perusahaan dan Perubahannya jika ada
  - SIUP
  - NPWP



6

- TDP
  - PKP/Non PKP
- c. Skema Kerjasama yang ditawarkan
  - d. Sistem jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis, analisa *traffic* dan *Flow* yang ditawarkan
  - e. Biaya – biaya untuk peralatan dan tenaga kerja
- Dokumen penawaran diserahkan dalam amplop tertutup, dan masing –masing amplop ditulis di kiri amplop “ Company Profile” dan “ Penawaran Harga”. Kedua amplop tersebut dikirim ke :

PANITIA PELAKSANA TENDER  
JASA PENGELOLAAN SIRKULASI KENDARAAN BERBASIS E-TICKET  
DI KAWASAN TMII  
Jalan Taman Mini Indonesia Indah, Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, DKI  
Jakarta 13820  
Up. : Panitia Tender

#### **8. KRITERIA PENILAIAN**

Untuk menentukan pemenang tender akan dilakukan evaluasi bersama oleh Panitia Tender dengan mengacu kepada kriteria-kriteria penilaian sebagai berikut :

- Skema kerjasaman jasa pengelolaan sirkulasi kendaraan berbasis e-ticketing yang ditawarkan, kelengkapan dan kesesuaian.
- kontribusi financial yang maksimal kepada TMII dan efisiensi biaya semaksimal mungkin.
- Seleksi Administrasi Kelengkapan Dokumen

#### **9. PENETAPAN PEMENANG TENDER**

Setelah dilakukan penilaian dengan mempertimbangkan aspek-aspek yang tercantum di poin sebelumnya, maka Panitia Tender akan menetapkan Pemenang Tender. Bagi yang tidak terpilih sebagai rekanan TMII. Panitia akan memberikan ucapan terima kasih atas peran serta dalam mengikuti Tender, baik melalui surat maupun faximile.  
Putusan Panitia bersifat mutlak dan mengikat serta tidak dapat diganggu gugat.

#### **10. PENUTUP**

Perubahan atau penjelasan yang belum tercantum dalam *Term of Reference* ini, akan diberikan pada saat penjelasan tender (*anwijzing*).

Demikian dokumen tender ini dibuat sebagai bahan acuan peserta tender dalam mengikuti tender Jasa Pengelolaan Sirkulasi Kendaraan Berbasis E-Ticket di TMII

Dibuat di : TMII

Tanggal : 25 Januari 2026

Jakarta, 25 Januari 2026

Dibuat oleh,



**Suherman**

Park Mangement Group Head

Menyetujui,



**Dede Noviardi**

Plt. Direktur Operasi