PEMERINTAH PROVINSI BALI
DINAS KOMUNIKASI, INFORMATIKA DAN STATISTIK
JALAN D.I. PANJAITAN NOMOR 7, DENPASAR (80235) BALI, TELEPON (0361) 225859
website : www.diskominfos.baliprov.go.id , *email* : diskominfos@baliprov.go.id

SURAT PERJANJIAN

Paket Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun

Pekerjaan Belanja Modal Bangunan Fasilitas Umum (Sarana dan Prasarana)

Nomor *[diisi nomor Kontrak]*

SURAT PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya adalah Kontrak Kerja Konstruksi Rancang dan Bangun, yang selanjutnya disebut "**Kontrak**" dibuat dan ditandatangani di ..... pada hari ..... tanggal ..... bulan ..... tahun ..... *[tanggal, bulan dan tahun diisi dengan huruf]*, berdasarkan Surat Penetapan Pemenang Nomor..... tanggal ....., Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor ..... tanggal ....., *dan* Surat Persetujuan DPRD Provinsi Bali Nomor B.08.900/8167/KEU/DPRD Tanggal 12 Maret 2025 Tentang Pelaksanaan *Multi Years* antara:

Nama	: Ir. Gede Pramana, ST., MT.
NIP	: [redacted]
Jabatan	: Pengguna Anggaran Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi Bali, merangkap sebagai Pejabat Penandatangan Kontrak
Berkedudukan di	: Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi Bali

yang bertindak untuk dan atas nama c.q, Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi Bali berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi Bali Nomor Nomor 2301/04-B/HK/2019 Tanggal 30 Desember 2019 tentang Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil Dalam Jabatan Pimpinan Tinggi Pratama Di Lingkungan Pemerintah Provinsi Bali selanjutnya disebut **"Pejabat Penandatangan Kontrak",** dengan:

Nama	:	*[nama wakil Penyedia]*
Jabatan	:	*[sesuai akta notaris]*
Berkedudukan di	:	*[alamat Penyedia]*
Akta Notaris Nomor	:	*[sesuai akta notaris]*
Tanggal	:	*[tanggal penerbitan akta]*
Notaris	:	*[nama notaris penerbit akta]*

yang bertindak untuk dan atas nama …….. *[nama badan usaha]* selanjutnya disebut "**Penyedia**".

Dan dengan memperhatikan:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573), dan telah ditetapkan kembali melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6846);
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku III tentang Perikatan);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6494) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6626);
4. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 63);
5. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Lembaga Nomor 4 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia;
6. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4 Tahun 2005).
7. Peraturan Pemerintah Daerah Provinsi Bali Nomor 08 Tahun 2024 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Bali Tahun Anggaran 2025 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2024 Nomor 08).
8. Peraturan Gubernur Bali Nomor 31 Tahun 2024 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Bali Tahun Anggaran 2025 (Berita Daerah Provinsi Bali Tahun 2024 Nomor 31).

PARA PIHAK MENERANGKAN TERLEBIH DAHULU BAHWA:

(a) telah dilakukan proses pemilihan Penyedia yang telah sesuai dengan Dokumen Pemilihan;
(b) Pejabat Penandatangan Kontrak telah menunjuk Penyedia menjadi pihak dalam Kontrak ini melalui SPPBJ untuk melaksanakan Pekerjaan Belanja Modal Bangunan Fasilitas Umum (Sarana dan Prasarana) sebagaimana diterangkan dalam dokumen Kontrak ini selanjutnya disebut "**Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun**";
(c) Penyedia telah menyatakan kepada Pejabat Penandatangan Kontrak, memiliki keahlian profesional, tenaga kerja konstruksi, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk melaksanakan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
(d) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
(e) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia mengakui dan menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan Kontrak ini masing-masing pihak :
    1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi oleh perangkat daerah yang membidangi hukum;
    2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secara patut;
    3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrak ini;
    4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasikan semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yang terkait.

Maka oleh karena itu, Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia dengan ini bersepakat dan menyetujui untuk membuat perjanjian pelaksanaan Pekerjaan Belanja Modal Bangunan Fasilitas Umum (Sarana dan Prasarana) dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut.

Pasal 1
ISTILAH DAN UNGKAPAN

Peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini.

Pasal 2

RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup Pekerjaan terdiri dari:

Lingkup kegiatan Kontruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (*Design and Build*) Pekerjaan Belanja Modal Bangunan Fasilitas Umum (Sarana dan Prasarana) dengan rincian sebagia berikut:

a) Perencanaan :

Dalam Perencanaan penyedia dapat menggunakan inovasi terbaru seperti menerapkan penggunaan Building Information Modeling (BIM), bangunan hijau, bangunan gedung cerdas, atau inovasi lainnya guna mempermudah dalam proses perencanaan, pelaksanaan, hingga pemeliharaan. Selain itu penggunaan material-material yang memiliki nilai Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN) yang mengacu pada daftar inventarisasi barang/jasa produksi dalam negeri, memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI), produk usaha mikro dan kecil serta koperasi dari hasil produksi dalam negeri, dan produk ramah lingkungan hidup.

1) Planetarium, pusat kendali operasional (*Network Operation Center*), tempat suci dengan elemen arsitektur Bali, pagar BRC, tembok beton, restoran outdoor, dan area komunal, proyek ini berfokus pada integrasi fungsi-fungsi teknologi, budaya, dan rekreasi dalam satu kawasan.
2) Fasilitas seperti glamping, wahana outbound, dinding penahan tanah (DPT), drainase, landscape, jalan akses, dan jalan dalam kawasan termasuk drainase, lampu penerangan jalan dirancang untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung dan mendukung keberlanjutan lingkungan.
3) Penataan interior Turyapada Tower, termasuk ruang kerja pegawai, ruang manajemen, ruang VIP, ruang rapat, dan lobby.
4) Fasilitas seperti mess pegawai dan tempat pengelolaan sampah

Dalam aspek perancangan terdapat beberapa prinsip-prinsip yang harus dipenuhi pada pekerjaan Pekerjaan Belanja Konstruksi dalam Pengerjaan Bangunan Fasilitas Umum (Pekerjaan Konstruksi Bangunan Pendukung Taman Teknologi Komunikasi), yaitu :

I. Aspek Perancangan Struktur:
   1. Sistem struktur dapat berupa gedung terbuat dari beton bertulang atau konstruksi baja atau kombinasinya untuk memenuhi kriteria disain.
   2. Mutu Beton bertulang minimum untuk struktur = 25MPa untuk tipikal beton. Mutu baja tulangan min fy= 260 Mpa (profil tulangan beton) dan profil baja tulangan utama min = 400 MPa. Mutu baja struktur menggunakan.
   3. Mutu baja struktur (profile) menggunakan min fy= 400 Mpa dan tidak diperkenankan menggunakan sejenis *Cast Iron* (besi cor) untuk sambungan/joint/clamp penggantung, menghindari terjadinya kegagalan struktur seperti halnya Jembatan Gantung Kutai Kertanegara (Kukar-2011).

II. Sub-Structure

1. Pondasi diharapkan mampu menahan semua beban vertical dan horizontal yang direncanakan pada struktur Restaurant Indoor dan Outdoor, Area Komunal dan Lobby Komunal, Wahana Outbond, Lobby Glamping, Mess Pegawai, Bangunan Pengolahan Sampah, dan Dinding penahan tanah pada Taman Teknologi Komunikasi.
2. Konstruksi pondasi dapat berupa Caisson, Borepile atau Pile dengan mutu beton minimum f'c = 25 Mpa.
3. Spesifikasi pekerjaan parkir, jalan, dan jembatan
   1) Klasifikasi fungsi jalan : Lingkungan
   2) Klasifikasi jalan : -
   3) Klasifikasi medan : Perbukitan
   4) Kendaraan Rencana : Kendaraan Sedang
   5) Lalu lintas harian rata-rata (LHR) : -
   6) Kecepatan rencana (VR) : 20-30 km/jam
   7) Lebar daerah penguasaan minimum : 20 m
   8) Lebar perkerasan : 2 x 3.5 m
   9) Lebar bahu : 1,5 m
   10) Lereng melintang bahu : 4%
   11) Lereng melintang perkerasan : 2%
   12) Jenis lapisan permukaan jalan : Perkerasan Aspal
   13) Miring tikungan maksimum (emax) : 6 %
   14) Jari-jari lengkung minimum (Rmin) : 50 m
   15) Landai maksimum : 15 %
   16) Metode perhitungan : Spesifikasi umum dan khusus Bidang Bina Marga PUPR.
   17) Mengacau standard SNI, ketahanan pondasi untuk jembatan menggunakan minimimum R=1.5.
4. Sebelum merancang pondasi, data tanah yang realiable ditunjukan pada entitas pemilik proyek dan konsultan manajemen konstruksi.
5. Pekerjaan akses jalan memerlukan penyesuaian trase jalan yang mempertimbangkan bangunan (dinding) penahan tanah (DPT).
6. Struktur dinding penahan tanah pada Jalan Akses, Area Taman Teknologi, dan Area Parkir diharapkan mampu menahan semua beban vertical dan horizontal yang direncanakan pada jalan yang dilalui kendaraan.
7. Sistem saluran drainase pada Kawasan Turyapada, Akses jalan dan Parkir menggunakan beton precast dengan kapasistas sesuai perhitungan dan SNI yang berlaku.

III. Aspek Perancangan Arsitektur

1. Planetarium menggunakan teknologi display emersif untuk menciptakan pengalaman visual yang mendalam dan interaktif, meliputi: **desain kubah proyeksi** (menggunakan material dengan standar ISO 9223, dimensi dan stabilitas dengan standar ASCE/SEI 7-16 untuk beban angin dan gempa, dan dinding interior dilapisi material peredam suara standar SNI 03-6386-2000**), ruang proyeksi utama** (menggunakan lampu LED sesuai standar **IEC 62717** untuk sistem pencahayaan ambient**,** dan Ventilasi mekanis sesuai SNI 6390:2011 tentang ventilasi mekanik gedung**)**

2. Penataan area parkir dengan kapasitas daya tampung kendaraaan roda dua 246 unit, roda empat 52 unit, dan roda enam 10 Unit. Dilengkapi dengan lampu penerangan jalan dan pedestrian, lanksap dengan menggunakan tanaman endemic atau khas sekitar, perabotan landskap seperti bangku taman, bak sampah, washtapel, papan informasi dan petanda-petanda lainnya sesuai dengan peraturan-peraturan serta SNI yang berlaku.
3. Fasilitas pendukung atau penunjang dari area parkir ini adalah fasilitas foodcourt/UMKM dengan jumlah 15 unit, stasiun untuk parkir dan pengisian bus listrik, toilet outdoor, gazebo, area suci dan gate akses berupa candi bentar dengan finishing material bata press dilengkapi dengan smart gate.
4. Style Bali pada lampu penerangan jalan dan kolom bangunan berupa tempelan dan pepalihan mengadopsi bentuk arsitektur lokal kabupaten Buleleng dan peraturan daerah yang berlaku, bentuk atap limas atau pelana dilengkapi dengan ornamen berbentuk murda, ikut celedu dan bentala.
5. Finishing Material menggunakan lantai granit 60x60 cm Polished/glossy dan Unpolished/matte, Lantai Semen Polish, Dinding Fin. Cat Interior dan Cat Eksterior Weathershield, Fin. Cat Waterproofing pada talang atap, Tempelan Bata Press, Tempelan Kekarangan dengan Paras Kelating, Coating Propan Semi Gloss dan Plafon Gypsum, Plafon Kalsiboard, Plafon Conwood dan Plafon Viro Rotan Sintetis sebagai aksen dalam ruangan.
6. Penataan jalan mulai dari jalan nasional hingga Taman Teknologi dengan *round bound* pada jalan nasional dengan landmark petanda ditengah bundaran tersebut. Jalan menuju Taman Teknologi dibuat lebar jalan 12 meter, untuk 2 jalur berlawanan arah setiap jalur memiliki 2 lajur dengan median jalan selebar 1,5 meter dilengkapi dengan lampu penerangan jalan, gazebo atau tempat istirahat, marka jalan, rambu-rambu, pedestrian sesuai dengan standar, dinding jembatan dilengkapi dengan ornamen khas Bali atau Buleleng pada khususnya dan landskap dan disesuaikan dengan peraturan-peraturan serta SNI yang berlaku.
7. Bangunan Area Komunal dan Lobby Komunal dengan kebutuhan ruang komunal sebanyak 4 ruangan dengan luas 40m2 dan bangunan pendukungnya dengan kebutuhan ruang minimal lobby, gudang, toilet, ruang penyimpanan.
8. Bangunan Lobby Glamping dengan kebutuhan ruang minimal lobby, gudang, toilet, klinik.
9. Wahana Outbound dengan konsep memanfaatkan tanaman atau pohon besar sebagai sarana utama.
10. Wahana Glamping menggunakan material membran tahan api dan cuaca outdoor.
11. *Restaurant Indoor dan Outdoor* dengan kebutuhan ruangan lobby, resepsionis, seating area, dapur, preparation area, ruang penyimpanan, loading area dan bangunan pendukung yaitu gazebo dan toilet serta ruang laktasi.
12. Desain interior ruangan diselaraskan dengan konsep utama pada bangunan tower, dilengkapi dengan fasilitas tata suara, kamera, dan pengahawaan yang baik dan memiliki teknologi terkini.

13. Bangunan Mess Pegawai 2 lantai dengan fasilitas minimal 2 kamar, 1 ruang tamu, 2 kamar mandi.
14. Bangunan pengolahan sampah dengan sistem pengolahan terkini dan dapat meminimalisir emisi gas buang, bau, dan cairan lindi akibat tumbukan sampah sesuai dengan standar SNI yang berlaku.

IV. Aspek Perencanaan MEP

1. Sistem Planetarium menggunakan perangkat dan system seperti berikut :
   a. Projector dengan Teknologi Quartet Color Harmonizer mendukung Input Sinyal 4K/60p sebanyak 36 unit dilengkapi dengan backup;
   b. Lensa tipe *Ultra Short Throw* ukuran layer 100-400 inch dan *Focal Length* : (f) 4.1-4.4 mm dilengkapi dengan backup;
   c. Komputer Putar dengan prosesor intel core i9-12900K, ram 32GB ddr 5, VGA RTX 3080ti 12GB, HDD 2tb dan SSD 2TB;
   d. *Multi-display production system : Four 4K DisplayPort outputs, Dual 10 Gb/s network ports, Eight-channel bi-directional SD, dan Watchout license (built-in);*
   e. *Interactive panel 75"* dan bracket display dengan Resolution 3840 x 2160, 4K UHD dan *Anti-Reflective* & *Anti-Glare*.
   f. *Encoder Decoder KVM + Kabel FO:* KVM transmitter and KVM receiver;
   g. *Mini PC Interactive: Intel Phantom Serpent Canyon 12 | Nuc12snki72va With Core I7-12700h*
   h. Speaker (Single 5"Coaxial Full-range Speaker), Power Amplifier 4 channel 2x250W, Cinema Processor ADI 5th chip, 64-Bit high speed DSP. 9 segments PEQ stereo equalizer, dan monitor *subwoofer 8" bass-reflex powered subwoofer.*
   i. Kamera CCTV resolusi 5MP 30fps, NVR recording 8CH IP UP TO 8MP, Hardisk 4TB, dan TV Monitor 32" HD LED Smart TV.
   j. Kamera Sensor Interative : solution: 1/2.8'' CMOS Sensor, Lens: 2.8-12mm Manual Varifocal Wide-Angle HD Lens CS Mount;
   k. Capture Card : DeckLink Quad 2 8-Channel 3G-SDI Capture
   l. UPS : Daya Keluar 40000VA/36000W.

2. Pusat Kendali Operasional Turyapada Tower, dirancang untuk mendukung fungsi Pusat Kendali Operasional Turyapada Tower, mencakup:
   I. Network Operation Center (NOC)
      a) Insfrastruktur Jaringan:
         i) Network Operation Center (NOC) meliputi: switch dan Router (Switch Core dengan kapasitas hingga 10 Gbps uplink, standar PoE untuk mendukung perangkat seperti CCTV dan Access Point, dan Router dengan dukungan Quality of Service (QoS) untuk prioritas lalu lintas data penting
         ii) Data Center Mini, meliputi: Server dengan konfigurasi RAID 5/6 untuk keandalan data, Sistem pendinginan khusus data center (mengacu pada ASHRAE TC 9.9), dan penyimpanan data berbasis hybrid (local server + cloud).

b) Sistem Monitoring:
   i) Dashboard Monitoring, yaitu: menggunakan perangkat lunak berbasis SNMP (Simple Network Management Protocol) untuk memantau kinerja jaringan, dan visualisasi real-time dari perangkat dan lalu lintas data.
   ii) Keamanan Jaringan, menggunakan Firewall berbasis Next-Generation Firewall (NGFW) untuk mencegah serangan siber dan Sistem deteksi dan pencegahan intrusi (IDS/IPS) sesuai ISO 27001.

II. Sistem Access Door
   a) Teknologi Akses,
      i) menggunakan RFID dan Kartu Akses dengan teknologi setara MIFARE berstandar ISO/IEC 14443.
      ii) Sistem multi-level access untuk membedakan hak akses pengguna.
   b) Keamanan Sistem
      i) Backup Data Akses, yaitu data akses disimpan pada server lokal dan cloud untuk keandalan, dan penyimpanan data akses minimum 90 hari.
      ii) Alarm Otomatis, yaitu sistem alarm yang terhubung dengan CCTV jika terjadi akses tidak sah.

III. CCTV Analitik
   a) Teknologi Kamera
      i) Resolusi Kamera, yaitu resolusi minimum: 4K (3840 x 2160 piksel), dengan fitur low-light (day/night mode) dengan teknologi IR LED.
      ii) Fitur Analitik, yaitu deteksi gerakan (motion detection) dengan sensitivitas yang dapat disesuaikan, Face Recognition dengan skurasi ≥90% untuk pengenalan wajah., dan Object Tracking: Kemampuan mengikuti objek yang bergerak di dalam frame.
   b) Sistem Penyimpanan Data
      i) NVR (Network Video Recorder), yaitu penyimpanan minimum: 30 hari dengan resolusi 4K, dan dukungan kompresi video H.265 untuk efisiensi ruang penyimpanan.
      ii) Integrasi Cloud:, yaitu penyimpanan cadangan berbasis cloud untuk data kritis.

IV. Kamera photography outdoor
   a) Teknologi Kamera
      i) Resolusi Kamera, yaitu resolusi minimum: 4K (3840 x 2160 piksel), dengan fitur low-light (day/night mode).

3. CCTV kawasan Turyapada Tower dan Area Parkir menggunakan resolusi minimum: 4K (3840 x 2160 piksel), dengan fitur low-light (day/night mode) dengan teknologi IR LED.
4. Lampu penerangan jalan dan kawasan dirancang minimal dapat menerangi dan sesuai dengan standar SNI yang berlaku.

V. Aspek Perancangan Lanskap

1. Penataan landskap dengan menggunakan tanaman dan pohon endemic lokal Bali dan Buleleng pada khususnya.
2. Jenis pohon harus memiliki kelas unggul (Super). Pohon sebelum ditanam ditampung minimal 6 bulan.
3. Pohon harus diukur sebelum ditanam dengan batang dan daun dalam posisi normal. Pohon yang diadakan harus sudah hidup, sehat, kuat dan terhindar dari penyakit akibat hama, penyakit tanaman atau cacat yang lain.
4. Penunjang pohon terbuat dari bambu dengan pengikat kawat.
5. Semak yang diadakan harus sudah hidup, sehat, kuat, berbunga dan terhindar dari penyakit akibat hama, penyakit tanaman atau cacat yang lain.
6. Sumber pohon dan semak harus didapat dari sumber resmi atau sumber alternatif lain yang disetujui.

b) Pelaksanaan

Pekerjaan Konstruksi dengan batas lingkup pekerjaan sebagai berikut :

1. Penataan Jalan Akses Utama menuju lahan Parkir (400m) dan Pematangan Lahan Parkir dan Jalan;
2. Pekerjaan pada Area Taman Teknologi Komunikasi:
    1. Perangkat dan system Planetarium pada bangunan Turyapada Tower yang berfokus full solustion dengan perangkat proyektor sebanyak 36 unit, multi-display, interactive panel monitor, audio sistem, CCTV, kamera sensor, ups dan peralatan lain yang dibutuhkan dan termasuk 2 konten;
    2. Interior Turyapada Tower, termasuk ruang kerja pegawai, ruang manajemen, ruang VIP, ruang rapat/ballroom, dan lobby dilengkapi dengan sistem tata suara dan camera khusus pada ruang rapat;
    3. Pembangunan Pusat Kendali Operasional;
    4. Tempat suci dengan elemen arsitektur Bali;
    5. Pagar BRC dan tembok beton;
    6. Restaurant Indoor dan Outdoor ;
    7. Area Komunal dan Lobby Komunal;
    8. Wahana Outbond;
    9. Lobby Glamping dan Glamping;
    10. Toilet Outdoor;
    11. Mess Pegawai;
    12. Tempat pengelolaan Sampah;
    13. Dinding Penahan Tanah;
    14. Drainase;
    15. Penataan area parkir; dan

16. Penataan Kawasan dan Landskap dilengkapi petanda jalur evakuasi dan titik kumpul pada Taman Teknologi Komunikasi dengan menggunakan tanaman dan pohon endemik lokal Bali dan Buleleng pada khususnya serta mengacu pada ketentuan SNI. Sumber pohon dan semak harus didapat dari sumber resmi atau sumber alternatif lain yang disetujui. Termasuk system proteksi petir dan kebakaran, sistem telekomunikasi dalam dan luar gedung, tata suara, data dan internet serta sistem keamanan berbasis IP Kamera pada área outdoor.

Dalam setiap lingkup kegiatan, Penyedia Jasa Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun harus berkoordinasi dengan konsultan MK dan Pemberi Tugas. Lingkup kegiatan yang harus dilakukan penyedia jasa konstruksi Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun **Pekerjaan Belanja Konstruksi dalam Pengerjaan Bangunan Fasilitas Umum (Pekerjaan Konstruksi Bangunan Pendukung Taman Teknologi Komunikasi)** sesuai dengan Permen PUPR Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, antara lain meliputi:

1. Tahap Perencanaan
   a. Tahap Persiapan Perencanaan
      1) melakukan survei lokasi;
      2) melakukan koordinasi dengan pihak terkait di lokasi kegiatan (*stakeholder*);
      3) melakukan penyelidikan tanah, mengumpulkan data dan informasi yang dibutuhkan untuk kegiatan perancangan sesuai kebutuhan;
      4) melakukan identifikasi kepemilikan lahan, pengukuran lapangan lengkap atas kondisi batas lahan pembangunan, kondisi lansekap, kondisi topografi dan keteknikan lainnya yang berpengaruh terhadap penyusunan DED untuk pelaksanaan fisik;
      5) melakukan FGD kepada para pemangku kepentingan.

   b. Tahap Penyusunan Pra Rancangan
      1) membuat gambar rencana massa bangunan gedung yang menunjukan posisi massa bangunan di dalam tapak dan terhadap lingkungan sekitar berikut kontur tanah berdasarkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
      2) membuat gambar Rencana Tapak yang menunjukan hubungan denah antar bangunan dan Tata Ruang Luar atau Penghijauan di dalam kawasan tapak;
      3) membuat gambar denah yang menggambarkan susunan tata ruang dan hubungan antar ruang dalam bangunan pada setiap lantai dan menerangkan peil atau ketinggian lantai;
      4) membuat gambar tampak bangunan yang menunjukan pandangan ke empat sisi atau arah bangunan;
      5) membuat gambar potongan bangunan secara melintang dan memanjang untuk menunjukan secara garis besar penampang dan sistem struktur dan utilitas bangunan;

6) membuat gambar visualisasi tiga dimensi dalam bentuk gambar dan/atau animasi computer;
7) membuat gambar tersebut di atas dalam skala 1:500 (satu banding lima ratus), 1:200 (satu banding dua ratus), 1:100 (satu banding seratus) dan atau yang memadai beserta ukuran untuk kejelasan informasi yang ingin dicapai;
8) menghitung nilai fungsional bangunan gedung dan menampilkannya dalam bentuk diagram;
9) membuat laporan teknis dalam bentuk uraian dan gambar tentang perkiraan luas lantai, informasi penggunaan bahan atau material, pemilihan sistem struktur bangunan, pemilihan sistem utilitas;
10) bangunan, pemilihan konsep tata lingkungan serta perkiraan biaya dan waktu konstruksi;

c. Tahap Penyusunan Pengembangan Rancangan
1) membuat pengembangan arsitektur bangunan gedung berupa gambar rencana arsitektur yang menunjukan hubungan antara lantai bangunan dan tata ruang luar terhadap garis sempadan bangunan, jalan dan ketentuan rencana tata kota lainnya;
2) membuat denah yang menunjukan lantai-lantai dalam bangunan, susunan tata ruang dalam, koordinat bangunan, peil lantai, dan ukuran-ukuran elemen bangunan serta jenis bahan yangdigunakan;
3) membuat tampak bangunan, yang menujukan pandangan ke empat arah bangunan dan bahan bangunan yang digunakan secara jelas beserta uraian konsep dan visualisasi desain dua dimensi dan desain tiga dimensi bila diperlukan;
4) membuat pengembangan sistem struktur, berupa gambar potongan bangunan, secara melintang dan memanjang yang menjelaskan sistem struktur, ukuran dan peil elemen bangunan (pondasi, lantai, dinding, langit-langit dan atap) secara menyeluruh beserta uraian konsep dan perhitungannya;
5) membuat pengembangan sistem mekanikal elektrikal dan *plumbing*, berupa gambar detail mekanikal elektrikal termasuk *Information and Technology* (IT), beserta uraian konsep dan perhitungannya;
6) membuat gambar tersebut di atas dalam skala 1:500 (satu banding lima ratus), 1:200 (satu banding dua ratus), 1:100 (satu banding seratus), 1:50 (satu banding lima puluh) dan/atau yang memadai beserta ukuran untuk kejelasan informasi yang ingin dicapai;
7) membuat garis besar Spesifikasi Teknis (*Outline Specifications*);
8) menggunakan Building Information Modeling (BIM)
9) menyusun volume pekerjaan dan *Bill of Quantity*

d. Tahap Penyusunan Rencana Detail
    1) Gambar Rancangan Detail/ DED (arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, plumbing, sipil kawasan, interior dan lansekap);
    2) Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS);
    3) Rincian volume pelaksanaan pekerjaan;
    4) Analisis perhitungan struktur;
    5) Analisis perhitungan MEP;
    6) Laporan Perencanaan yang memuat uraian dan perhitungan- perhitungan yang diperlukan.

2. Tahap Pelaksanaan Konstruksi
    a. Usulan Metoda Pelaksanaan Konstruksi,
        1. Usulan Tahap Persiapan, antara lain:
            1) Pematangan lahan (*land clearing*), uraian konsep perencanaan tata letak/ *layout*, pembangunan fasilitas- fasilitas yang diperlukan selama masa pelaksanaan berlangsung (direksi keet/ kantor Manajemen Konstruksi, kantor pelaksana konstruksi, gudang, dan fasilitas lainnya), penyiapan sumber daya, mobilisasi peralatan, material, dan personil/ tenaga kerja;
            2) Fasilitas sementara apabila diperlukan untuk menampung kegiatan yang tidak bisa dihentikan selama pelaksanaan konstruksi berlangsung.
        2. Usulan tahap pelaksanaan konstruksi, dengan mengajukan *Shop Drawing* untuk setiap pelaksanaan pekerjaan;
        3. Usulan penggunaan peralatan khusus sesuai dengan kebutuhan;
        4. Usulan tahap pengujian semua instalasi terbangun (*Test and Commissioning*).

    b. Pelaksanaan Konstruksi
    Keluaran dari Pelaksanaan Konstruksi Kegiatan adalah terlaksananya pembangunan **Pekerjaan Belanja Modal Bangunan Fasilitas Umum (Sarana dan Prasarana)** terdiri dari :
        1. Penataan Jalan Akses Utama menuju lahan Parkir (400m) dan Pematangan Lahan Parkir dan Jalan;
        2. Pekerjaan pada Area Taman Teknologi Komunikasi:
            a. Perangkat dan system Planetarium pada bangunan Turyapada Tower yang berfokus full solustion dengan perangkat proyektor sebanyak 36 unit, multi-display, interactive panel monitor, audio sistem, CCTV, kamera sensor, ups dan peralatan lain yang dibutuhkan dan termasuk 2 konten;
            b. Interior Turyapada Tower, termasuk ruang kerja pegawai, ruang manajemen, ruang VIP, ruang rapat, dan lobby;
            c. Pembangunan Pusat Kendali Operasional;

d. Tempat suci dengan elemen arsitektur Bali;
e. Pagar BRC dan tembok beton;
f. Restaurant Indoor dan Outdoor ;
g. Area Komunal dan Lobby Komunal;
h. Wahana Outbond;
i. Lobby Glamping dan Glamping;
j. Pos Jaga;
k. Toilet Outdoor;
l. Mess Pegawai;
m. Tempat pengelolaan Sampah;
n. Dinding Penahan Tanah;
o. Drainase;
p. Penataan Parkir; dan
q. Penataan Kawasan dan Landskap dilengkapi petanda jalur evakuasi dan titik kumpul pada Taman Teknologi Komunikasi dengan menggunakan tanaman dan pohon endemik lokal Bali dan Buleleng pada khususnya serta mengacu pada ketentuan SNI. Sumber pohon dan semak harus didapat dari sumber resmi atau sumber alternatif lain yang disetujui. Termasuk system proteksi petir dan kebakaran, sistem telekomunikasi dalam dan luar gedung, tata suara, data dan internet serta sistem keamanan berbasis IP Kamera pada área outdoor.

3. Keluaran Tambahan
   1) Penyedia Jasa Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (*Design and Build*) harus melakukan identifikasi aset yang terdampak karena pekerjaan dalam bentuk berita acara yang memuat dokumentasi foto dan video, beserta jumlah dan volumenya.
   2) Penyedia Jasa Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun (*Design and Build*) harus melakukan dokumentasi harian dalam bentuk foto dari awal hingga akhir pelaksanaan dan disampaikan pada akhir pelaksanaan konstruksi dalam bentuk buku atau album foto pelaksanaan.
   3) Manual *Book Operation and Maintenance* jalan akses, area parkir, Planetarium dan Interior pada bangunan Turyapada Tower, Restaurant *Indoor* dan *Outdoor*, Area Komunal dan Lobby Komunal, Lobby Glamping, Glamping, Bangunan UMKM, Wahana *Outbond*, Pos Jaga, Toilet Outdoor, Mess Pegawai, dan Tempat Pengelolaan Sampah.

Pasal 3

HARGA KONTRAK, SUMBER PEMBIAYAAN DAN PEMBAYARAN

(1) Harga Kontrak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang diperoleh berdasarkan total harga penawaran terkoreksi sebagaimana tercantum dalam Daftar Keluaran dan Harga adalah sebesar Rp ……. *(……. ditulis dalam huruf ……..)* dengan kode akun kegiatan;

(2) Kontrak ini dibiayai dari Biaya Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Provinsi Bali Tahun Anggaran 2025 sebesar Rp. 70.000.000.000,- (Tujuh Puluh Miliar Rupiah) dan Tahun Anggaran 2026 sebesar Rp. 60.000.000.000,- (Enam Puluh Miliar Rupiah) dengan sistem Kontrak Tahun Jamak sebesar Rp.130.000.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Miliar Rupiah) ;

(3) Pembayaran untuk kontrak ini dilakukan ke Bank ..... rekening nomor : ..... atas nama Penyedia : ..... .

(4) Apabila adanya perubahan terhadap ketersediaan anggaran yang mengakibatkan paket pekerjaan ini dihapus pada DPA, maka Penyedia tidak bisa menuntut ganti rugi.

Pasal 4

DOKUMEN KONTRAK

(1) Dokumen-dokumen berikut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini:
   a. Surat Perjanjian;
   b. Surat Penawaran;
   c. Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) bagian Data Kontrak;
   d. Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) bagian Ketentuan Khusus;
   e. Syarat-Syarat umum Kontrak;
   f. Gambar-Gambar;
   g. Spesifikasi Teknis;
   h. Hasil Negosiasi Harga (Apabila ada Negosiasi Harga)
   i. Dokumen Ketentuan PPK;
   j. Dokumen penawaran penyedia; dan
   k. Dokumen lainnya seperti: Surat Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO), Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa, Program Kerja, jaminan- jaminan, Berita Acara Rapat Persiapan Penandatanganan Kontrak.

(2) Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai huruf k;

(3) Bila ditemukan kedwiartian (ambiguitas) atau perbedaan dalam dokumen, Konsultan harus mengeluarkan klarifikasi atau instruksi yang diperlukan.

Pasal 5
MASA KONTRAK

(1) Masa Kontrak adalah jangka waktu berlakunya Kontrak ini terhitung sejak tanggal penandatanganan Kontrak sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan;
(2) Masa Pelaksanaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak, dihitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK sampai dengan Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan selama 420 (empat ratus dua puluh) hari kalender;
(3) Masa Pemeliharaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak dihitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender.

Pasal 6
PENYELESAIAN PERSELISIHAN/SENGKETA

Dalam hal musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka penyelesaian perselisihan atau sengketa antara para pihak ditempuh melalui Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak (LPSK) LKPP Republik Indonesia.

Pasal 7
KETENTUAN LAIN-LAIN

Bahwa apabila terdapat hal-hal lain yang hendak disesuaikan kembali dan atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diatur kemudian atas dasar kesepakatan bersama para pihak yang akan dituangkan ke dalam bentuk perjanjian tambahan (addendum) yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.

Dengan demikian, Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia telah bersepakat untuk menandatangani Kontrak ini pada tanggal tersebut di atas dan melaksanakan Kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia dan dibuat dalam 2 (dua) rangkap, masing- masing dibubuhi dengan meterai, mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat bagi para pihak, rangkap yang lain dapat diperbanyak sesuai kebutuhan tanpa dibubuhi meterai.

Untuk dan atas nama *Penyedi* *[diisi nama badan usaha]* *[tanda tangan dan cap (jika salinan asli ini untuk* Pejabat Penandatangan Kontrak *maka rekatkan meterai Rp10.000,00)]* *[nama lengkap]* *[jabatan]*	Untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Bali Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi Bali Pejabat Penandatangan Kontrak Ir. Gede Pramana, ST., MT. [redacted]

Pengguna Anggaran Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik Provinsi Bali, merangkap sebagai Pejabat Penandatanganan Kontrak

Ir. Gede Pramana, S.T., M.T
[redacted]