



**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN
SEKRETARIAT DIREKTORAT JENDERAL**

GEDUNG RADIUS PRAWIRO LANTAI 10, JALAN DR. WAHIDIN NO.1 JAKARTA 10710, KOTAK POS 21,
TELEPON (021) 3509442, FAKSIMILE (021) 3509443 SITUS **SITUS** www.djpk.kemenkeu.go.id

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

SATKER : DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN

NAMA PPK :



NAMA PEKERJAAN :

**PEMELIHARAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN *PLUMBING* GEDUNG DIREKTORAT
JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN KEMENTERIAN KEUANGAN TA 2025**

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

PEKERJAAN : PEMELIHARAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL DAN *PLUMBING* GEDUNG DIREKTORAT JENDERAL PERIMBANGAN KEUANGAN KEMENTERIAN KEUANGAN TA 2025

1. LATAR BELAKANG

Fungsi gedung bertingkat sebagai penunjang utama bagi keberlangsungan perkantoran tidak akan tercapai jika pengelolaan dan pemanfaatan gedung tidak dilaksanakan dengan baik. Dengan seluruh aspek fisik yang tampak dari luar dan desain interior serta utilitas yang ada, adanya sumber daya manusia yang mumpuni untuk mengoperasikan, merawat serta memelihara utilitas tersebut merupakan sebuah keharusan.

Kehandalan dan kemampuan teknis utilitas gedung terkait erat dengan kompetensi yang dimiliki pengelola, dalam hal ini operator, teknisi dan kepala teknisi sebuah gedung bertingkat. Penanganan yang keliru atau tidak sesuai dengan prosedur akan mengakibatkan penurunan kemampuan teknis utilitas-utilitas yang ada sehingga pada akhirnya membahayakan para pengguna gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bahwa pemeliharaan bertujuan untuk mewujudkan bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan dan yang memenuhi persyaratan teknis : keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta kelestarian lingkungan. Pemeliharaan bangunan gedung dilakukan terhadap komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik dan *plumbing*, tata ruang luar, serta komponen tata grha. Pemeliharaan terhadap komponen-komponen tersebut dilaksanakan berdasarkan tata cara dan metode pemeliharaan yang meliputi prosedur dan metode, program kerja, perlengkapan dan peralatan serta standar dan kinerja.

Diharapkan dengan pemeliharaan yang baik oleh tenaga yang berkompeten, peralatan dan instalasi mekanikal, elektrik dan *plumbing* gedung bertingkat memiliki kehandalan teknis, selalu dalam kondisi yang prima dan siap digunakan serta usia pakai yang lama.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

- a. Maksud
Maksud dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk menjamin instalasi dan peralatan mekanikal, elektrik dan *plumbing* gedung serta peralatan pendukung lainnya dapat berfungsi dengan baik.
- b. Tujuan
Sedangkan tujuan dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk optimalisasi fungsi peralatan dan instalasi mekanikal, elektrik dan *plumbing* gedung, serta peralatan pendukung lainnya sehingga peralatan dan instalasi tersebut memiliki kehandalan teknis yang tinggi dan usia pakai yang lama.

3. TARGET/ SASARAN

Target/sasaran yang ingin dicapai terkait dengan pekerjaan Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 adalah:

- a. Tercapainya tingkat kecukupan pasokan listrik dari PLN;
- b. Sistem listrik cadangan (genset) dapat beroperasi dengan baik;

- c. Inspeksi/evaluasi sistem kelistrikan gedung, terutama sistem kelistrikan ruang kerja;
 - d. Ketersediaan air bersih dalam jumlah yang cukup dan kualitas yang terjaga;
 - e. Tersalurkannya air kotor dari tempat-tempat tertentu tanpa mencemari lingkungan sekitarnya;
 - f. Keluaran sistem pengolahan air limbah yang ramah lingkungan;
 - g. Ketersediaan air untuk proteksi kebakaran gedung;
 - h. Keandalan sistem peringatan dini kebakaran gedung;
 - i. Suhu udara ruangan kerja yang dapat menunjang rutinitas perkantoran;
 - j. Terciptanya layanan perkantoran yang optimal dan handal di Lingkungan Kantor Pusat Kementerian Keuangan.
- 4. NAMA ORGANISASI PENGADAAN BARANG/JASA** Nama organisasi yang menyelenggarakan/melaksanakan pekerjaan Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 adalah Satuan Kerja Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- 5. SUMBER DANA DAN PERKIRAAN BIAYA**
- a. Sumber dana yang diperlukan untuk membiayai Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 berasal dari DIPA Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan Tahun Anggaran 2025 nomor: DIPA-...../2025 tanggalber 2024
 - b. Total pagu anggaran Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 adalah sebesar Rp2.700.000.000,00 (Dua Miliar Tujuh Ratus Juta Rupiah)
 - c. HPS / Perkiraan Biaya pelaksanaan pekerjaan ini adalah Rp2.663.482.048,00 (*Dua Miliar Enam Ratus Enam Puluh Tiga Juta Empat Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Empat Puluh Delapan* Rupiah) sudah termasuk pajak.
 - d. Pelaksanaan pekerjaan ini hanya dapat dimulai setelah DIPA disahkan. Apabila DIPA tidak disahkan sehingga tidak tersedia pagu anggaran untuk pekerjaan ini, maka kontrak ini tidak berlaku dan tidak ada kewajiban dari pihak pengguna anggaran untuk melanjutkan pekerjaan ini.
- 6. RUANG LINGKUP PENGADAAN** Ruang lingkup pekerjaan/pengadaan jasa lainnya. Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 sebagai berikut.
- a. Penyediaan tenaga kerja yang terdiri atas kepala teknisi, koordinator teknisi, teknisi, operator dan petugas administrasi;
 - b. Penyediaan seragam kerja, baju batik, kaos dan sepatu *safety* tenaga kerja;
 - c. Penyusunan dan pembuatan laporan administrasi pekerjaan;
 - d. Pemeliharaan dan perawatan peralatan dan instalasi mekanikal, elektrikal dan *plumbing* gedung bertingkat;
 - e. Penggantian suku cadang peralatan mekanikal, elektrikal dan *plumbing*; dan
 - f. Penugasan tenaga kerja dalam rangka pemeliharaan dan perawatan peralatan dan instalasi mekanikal, elektrikal dan *plumbing* Rumah Dinas,

Rumah Jabatan dan Apartemen, Gedung Arsip, serta gedung-gedung yang dikelola Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan.

7. **LOKASI** Lokasi Pekerjaan/Pengadaan Jasa Lainnya:
 - a. Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat yaitu : Gedung Radius Prawiro;
8. **FASILITAS PENUNJANG** Fasilitas yang dapat disediakan oleh PPK:
 - a. Fasilitas yang dapat disediakan oleh PPK adalah kemudahan dalam mengakses lokasi Pekerjaan.
9. **PRODUK YANG DIHASILKAN** Hasil/produk yang dihasilkan dari Pengadaan Jasa Lainnya antara lain:
 - a. Laporan pemeliharaan peralatan dan instalasi yang disusun secara harian dan bulanan;
 - b. Laporan kerusakan peralatan dan instalasi disertai dengan analisa teknis dan rekomendasi perbaikannya;
 - c. Dokumentasi pemeliharaan berupa kartu kontrol pemeliharaan dan foto-foto dokumentasi kegiatan.
10. **WAKTU PELAKSANAAN YANG DIPERLUKAN** Waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan *Plumbing* Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 adalah selama 12 (dua belas) bulan, terhitung mulai tanggal 1 Januari 2025 s.d. 31 Desember 2025.
11. **KUALIFIKASI PENYEDIA JASA DAN TENAGA KERJA**
 - a. Penyedia Jasa yang dapat melaksanakan pekerjaan Pemeliharaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan TA 2025 wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut.
 - 1) Penyedia Barang/Jasa harus berbentuk badan usaha;
 - 2) Memiliki Ijin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK), dengan kualifikasi non kecil dengan klasifikasi KBLI :
 - 4321 Instalasi Sistem Kelistrikan atau
 - 4322 Instalasi Saluran Air (Plumbing), Pemanas dan Pendingin atau
 - 4659 Perdagangan Besar Mesin, Peralatan dan Perlengkapan Lainnya
 - 3) Memiliki **Sertifikat ISO 9001 (Manajemen Mutu) dan ISO 45001 (Manajemen K3)** yang dikeluarkan oleh Sertifikat Indonesia (SI) atau *Societe Generale De Surveillance (SGS)* yang telah diaudit dalam 1 tahun terakhir (dibuktikan dengan hasil audit);
 - 4) Memiliki **Sertifikat SMK3 (Sistem Manajemen Kesehatan dan Keselamatan Kerja)** yang dikeluarkan oleh Kementerian Ketenagakerjaan Republik Indonesia dengan minimal hasil audit 80%;
 - 5) Mengikuti program BPJS Ketenagakerjaan dan Kesehatan, dibuktikan dengan sertifikat keikutsertaan BPJS;
 - 6) Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB) atau Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - 7) Memiliki status valid keterangan Wajib Pajak berdasarkan hasil Konfirmasi Status Wajib Pajak;
 - 8) Memiliki pengalaman dalam melakukan pemeliharaan atau pengelolaan peralatan mekanikal dan/atau elektrikal dan/atau *plumbing* pada gedung bertingkat atau memiliki pengalaman manajemen pengelolaan gedung (dimana terdapat kegiatan

pemeliharaan/perawatan mekanikal, elektrikal dan *plumbing*), minimal selama satu periode/tahun yang dibuktikan dengan salinan kontrak;

9) Memiliki pengalaman:

- a) Penyediaan jasa pada divisi yang sama paling kurang 1 (satu) pekerjaan dalam kurun waktu 1 (satu) tahun terakhir baik di lingkungan pemerintah maupun swasta, termasuk pengalaman subkontrak;
- b) Penyediaan jasa sekurang-kurangnya dalam kelompok/grup yang sama paling kurang 1 (satu) pekerjaan dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir baik di lingkungan pemerintah maupun swasta, termasuk pengalaman subkontrak;
- c) untuk usaha nonkecil memiliki nilai pekerjaan sejenis tertinggi dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir sebesar paling kurang sama dengan 50% (lima puluh persen) nilai HPS/Pagu Anggaran;

- 10) Memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) dalam kegiatan pemeliharaan atau pengelolaan peralatan mekanikal dan/atau elektrikal pada gedung bertingkat;
- 11) Memenuhi seluruh ketentuan yang dipersyaratkan dalam Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- 12) Wajib melampirkan surat pernyataan kesanggupan sanggup menyediakan bahan/material dengan kualitas (spesifikasi) dan harga yang berlaku secara umum dan dapat dipertanggungjawabkan;
- 13) Penyedia Barang/Jasa dihimbau untuk memperhitungkan kewajiban pembayaran PPh (2%) atas jasa pemeliharaan peralatan mekanikal dan elektrikal dalam besaran *Management Fee* yang ditawarkan;
- 14) Diperkirakan menyampaikan Surat Pernyataan bersedia untuk menampung tenaga kerja limpaan (Teknisi dan Operator) dari Penyedia Barang/Jasa sebelumnya;
- 15) Penyedia jasa memiliki tenaga ahli (memiliki sertifikat keahlian SKA mekanikal/elektrikal/lingkungan) yang mampu memberikan saran teknis apabila sewaktu-waktu dibutuhkan (tidak dibiayakan dalam pekerjaan);
- 16) Penyedia jasa memiliki tenaga sesuai yang dipersyaratkan untuk ditugaskan sebagai Kepala Teknisi;
- 17) Menyampaikan Surat Pernyataan jika ditunjuk sebagai Penyedia Barang/Jasa, bersedia melunasi pembayaran BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan seluruh tenaga kerja yang dimiliki setiap bulannya
- 18) Mengurus migrasi BPJS Kesehatan dan BPJS Ketenagakerjaan dari penyedia lama ke penyedia yang terpilih;
- 19) Menyampaikan Surat Pernyataan bersedia menyelesaikan pembayaran gaji tenaga kerja paling lambat tanggal 25 bulan berjalan;
- 20) Menyampaikan Surat Pernyataan bersedia menyelesaikan pembayaran uang penugasan di luar kantor paling lambat tanggal 10 setiap bulan berikutnya (kecuali bulan Desember, mengikuti ketentuan LLAT);
- 21) Menyampaikan seluruh dokumen tagihan maksimal tanggal 10 setiap bulan berikutnya;

- 22) Menyampaikan Surat Pernyataan bersedia menyediakan kebutuhan material paling lambat 3 hari kerja setelah permintaan barang baik tertulis maupun tidak tertulis.
- 23) Seluruh Surat Pernyataan yang dipersyaratkan dibubuhi meterai.

b. Kualifikasi Tenaga Kerja yang Dibutuhkan

1) Kepala Teknisi, 1 orang dengan kualifikasi

- Sehat jasmani dan rohani;
- Memiliki kemampuan Bahasa Indonesia yang baik (secara lisan dan tulisan);
- Berusia antara 25 - 56 tahun (dibuktikan dengan melampirkan fotokopi KTP);
- Pendidikan Minimal D3 jurusan teknik elektro atau teknik mesin (dibuktikan dengan melampirkan fotokopi ijazah);
- Memiliki Sertifikat Keterampilan (SKT) atau Sertifikat Teknisi K3 Umum.
- Memiliki Pengetahuan yang luas terkait pemeliharaan peralatan mekanikal, elektrikal dan plumbing gedung;
- Memiliki pengalaman kerja minimal 5 (lima) tahun di bidang pemeliharaan peralatan mekanikal, elektrikal dan plumbing (dibuktikan dengan melampirkan Curriculum Vitae).
- Penyedia Barang/Jasa wajib melampirkan data diri lengkap calon Kepala Teknisi yang akan dipekerjakan.

2) Teknisi, 9 orang dengan kualifikasi

- Sehat jasmani dan rohani;
- Berusia 22 - 56 tahun;
- Pendidikan Minimal STM/SMU/SMK/ sederajat;
- Memiliki kemampuan dalam mengidentifikasi masalah;
- Memiliki keterampilan, kemampuan analisis, dan kemampuan penanganan gangguan/kerusakan komponen peralatan di bidang mekanikal, elektrikal dan plumbing atau telekomunikasi, atau sistem tata suara atau peralatan sistem keamanan;
- Teknisi HSE (Health Safety Environment)/K3 memiliki keterampilan, kemampuan analisis, dan kemampuan di bidang K3;
- Memiliki pengalaman kerja minimal 4 (empat) tahun di bidang pemeliharaan bidang mekanikal, elektrikal dan plumbing atau telekomunikasi, atau sistem tata suara atau peralatan sistem keamanan.
- Penyedia Barang/Jasa cukup melampirkan surat pernyataan kesanggupan menyediakan teknisi sebanyak 9 orang.

3) Operator, 12 orang dengan kualifikasi

- Sehat jasmani dan rohani;
- Berusia 17-56 tahun;
- Pendidikan Minimal STM/SMU/SMK/ sederajat;
- Memiliki pengalaman kerja minimal 2 (dua) tahun sebagai operator peralatan mekanikal, elektrikal dan *plumbing*;
- Penyedia Barang/Jasa cukup melampirkan surat pernyataan kesanggupan menyediakan operator sebanyak 12 orang.

- 4) Petugas Administrasi, 1 orang dengan kualifikasi
- Sehat jasmani dan rohani;
 - Berusia minimal 17 tahun;
 - Pendidikan Minimal SMK atau lulusan SMU atau yang sederajat;
 - Memiliki pengalaman kerja minimal satu tahun sebagai administrator;
 - Mampu mengoperasikan komputer dan menguasai program *MS Word, MS Excel, MS Power Point*;
 - Penyedia Barang/Jasa cukup melampirkan surat pernyataan kesanggupan menyediakan petugas administrasi sebanyak 1 orang.

12. METODA KERJA Metoda kerja yang harus dilakukan oleh Penyedia Jasa Lainnya dalam melaksanakan Pekerjaan, sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan, antara lain meliputi:

- a. Menggunakan standar dan persyaratan yang berlaku terkait dengan pekerjaan ini, termasuk Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 24/PRT/M/2008 tanggal 30 Desember 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
- b. Melakukan *survey* terhadap lokasi, kondisi peralatan dan kondisi lapangan;
- c. Melaksanakan pekerjaan ini dengan baik sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah ditetapkan;
- d. Selalu berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait saat pelaksanaan pekerjaan.

**13. SPESIFIKASI
TEKNIS**

Spesifikasi teknis yang diperlukan, meliputi:

- a. Spesifikasi teknis untuk bahan/material dan peralatan yang diperlukan, harus memenuhi standar yang diperlukan;
- b. Hasil pekerjaan harus memenuhi standar mutu/kualitas sesuai yang ditetapkan.

**14. LAPORAN
PEKERJAAN**

Laporan yang harus dibuat oleh Penyedia Jasa Lainnya, meliputi:

- a. Laporan harian;
- b. Laporan bulanan

Isi laporan sekurang-kurangnya berisi operasional peralatan, inspeksi dan pemeliharaan sehari-hari, pemeliharaan berkala dan penggantian suku cadang, audit dan rekomendasi, dokumentasi pemeliharaan serta sistem manajemen keselamatan dan kesehatan kerja.

Jakarta, 20 November 2024

Untuk dan atas nama

Kuasa Pengguna Anggaran Direktorat Jenderal
Perimbangan Keuangan

