



perumnas

(NATIONAL HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION)

KONTRAK PAYUNG

DARI

PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

KEPADA

PT. RAYAP SENGON PRATAMA

TENTANG

PENYEDIAAN PRODUK PINTU, KUSEN & AKSESORIS DI SELURUH PROYEK PERUM PERUMNAS

NOMOR :

PKS/DIRPROD/120/10/IX/2023

TANGGAL 05 SEPTEMBER 2023

KONTRAKTOR :

PT. RAYAP SENGON PRATAMA

ALAMAT :

**JL. PERINTIS KEMERDEKAAN RT. 002 RW. 006
JURANG, TEMANGGUNG, JAWA TENGAH**

KONTRAK PAYUNG
DARI
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
KEPADA
PT. RAYAP SENGON PRATAMA
TENTANG
PENYEDIAAN PRODUK PINTU, KUSEN & AKSESORIS DI SELURUH PROYEK PERUM PERUMNAS
NOMOR : PKS/DIRPROD/120/10/IX/2023

Pada hari ini, Selasa tanggal Lima bulan September tahun Dua Ribu Dua Puluh Tiga (05-09-2023), yang bertanda tangan di bawah ini :

I. **1. TRI HARTANTO : Direktur Produksi Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.**

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN : SK-10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021 dan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negera selaku wakil pemerintah sebagai pemilik modal Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional Nomor : 3 tanggal 19 Januari 2021 dibuat oleh Eddy Frans Sarapung, SH, MH, Notaris di Jakarta;

2. MUHAMMAD HANUGROHO : Direktur Keuangan dan Manajemen Risiko Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor : SK-140/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020 dan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negera selaku wakil pemerintah sebagai pemilik modal Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional Nomor : 2 tanggal 8 Mei 2020 dibuat oleh Eddy Frans Sarapung, SH, MH, Notaris di Jakarta, dan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN Nomor : SK-114/MBU/05/2022 tanggal 10 Mei 2022 dan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negera selaku wakil pemerintah sebagai pemilik modal Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional Nomor : 1 tanggal 4 Agustus 2022 dibuat oleh Eddy Frans Sarapung, SH, MH, Notaris di Jakarta.

Sesuai dengan kewenangannya secara bersama-sama dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, berkedudukan di Wisma Perumnas, Jalan D.I. Pandjaitan Kav.11 Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**

II. **JONATHAN : Direktur PT. Rayap Sengon Pratama.**

bertindak mewakili Perusahaan berdasarkan Akta Notaris Nomor : 07 tanggal 07 Juni 2023 dibuat dihadapan Notaris Esti Windaryani, SH, MKn di Temanggung bertindak untuk dan atas nama PT. Rayap Sengon Pratama yang berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan Rt. 002 Rw. 006 Jurang, Temanggung, Jawa Tengah, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**

PIHAK I	PIHAK II
	 

Berdasarkan :

1. Surat Divisi Pengadaan Nomor : PROC/01/666/VIII/2023 tanggal 14 Agustus 2023 perihal Undangan Presentasi Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama;
2. Risalah Rapat Nomor : BA/PROC/01/1455/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023 perihal Presentasi Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama;
3. Surat Divisi Pengadaan Nomor : PROC/01/685/VIII/2023 tanggal 18 Agustus 2023 perihal Permohonan Kajian Teknis Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama;
4. Surat Divisi Perencanaan Teknis Nomor : PERTEK/01/292/VIII/2023 tanggal 25 Agustus 2023 perihal Kajian Teknis Produk Material Pintu Engineering dan Solid Engineering PT. Rayap Sengon Pratama;
5. Berita Acara Nomor : BA/PROC/01/1523/VIII/2023 tanggal 28 Agustus 2023 perihal Klarifikasi Dan Negosiasi Produk Pintu ex PT. Rayap Sengon Pratama;
6. Nota Dinas Divisi Pengadaan Nomor : PROC/01/710/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023 perihal Laporan Hasil Klarifikasi dan Negosiasi Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama di Seluruh Proyek Perum Perumnas.

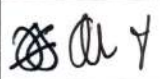
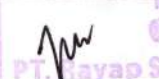
PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**" dan masing-masing disebut sebagai "**Pihak**". Para pihak dengan ini sepakat dan menyetujui untuk mengikatkan diri dalam Kontrak Payung tentang Penyediaan Produk Pintu, Kusen & Aksesoris Di Seluruh Proyek Perum Perumnas (yang selanjutnya disebut dengan "**Kontrak Payung**") dengan syarat – syarat sebagai berikut :

**PASAL 1
DEFINISI**

- (1) **Pihak Pertama**, adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dibidang pembangunan dan pengembangan perumahan dan pemukiman serta rumah susun di Indonesia;
- (2) **Pihak Kedua**, adalah Badan Usaha yang bergerak dibidang produsen Pintu, Kusen, dan Aksesoris;
- (3) **Kontrak Payung** adalah kontrak harga satuan untuk pengadaan penyediaan Pintu, Kusen, dan Aksesoris, dengan harga yang telah ditetapkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selama jangka waktu kontrak payung ini;
- (4) **Barang**, adalah Pintu, Kusen, dan Aksesoris milik "**PT. Rayap Sengon Pratama**", dengan kondisi baru, dalam keadaan baik sesuai dengan persyaratan tidak rusak, atau cacat lainnya, dan sesuai dengan mutu serta spesifikasi yang diminta atau rujukan standar bahan yang berlaku umum;
- (5) **Harga Satuan**, adalah harga satuan BARANG *Franco on Storage* (FOS), berlaku sebagaimana tercantum pada lampiran harga satuan dalam Kontrak Payung ini;
- (6) **Ongkos Kirim**, adalah biaya pengiriman dari gudang Pihak Kedua ke Lokasi Proyek Pihak Pertama;
- (7) **Proyek- Proyek Pihak Pertama** (Selanjutnya disebut "**Proyek**"), adalah proyek proyek yang berlokasi di seluruh wilayah usaha pihak pertama.

**PASAL 2
MAKSUD DAN TUJUAN**

- (1) Maksud diadakannya Kontrak Payung adalah kerjasama antara Para Pihak dalam rangka penyediaan BARANG untuk proyek Pihak Pertama dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam kontrak payung ini;
- (2) Tujuan dibuatnya Kontrak Payung ini adalah untuk mengatur ketentuan mengenai ketersediaan dan pengikatan harga BARANG yang dipesan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, serta pengaturan hal-hal lain terkait penyediaan, pendistribusian, dan penjaminan BARANG.

PIHAK I	PIHAK II
	 

PASAL 3
RUANG LINGKUP

- (1) Ruang Lingkup dari Kontrak Payung ini adalah :
 - a. Jaminan ketersediaan BARANG dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA;
 - b. Pengikatan harga satuan BARANG selama jangka waktu Kontrak Payung ini;
 - c. Garansi atas produk BARANG.
- (2) Pihak Pertama tidak terkait kepada Pihak Kedua dalam pengadaan BARANG, tetapi berhak dan berwenang untuk melakukan pengadaan BARANG dari Pihak Lain sesuai dengan kebutuhan Pihak Pertama.

PASAL 4
HARGA BARANG

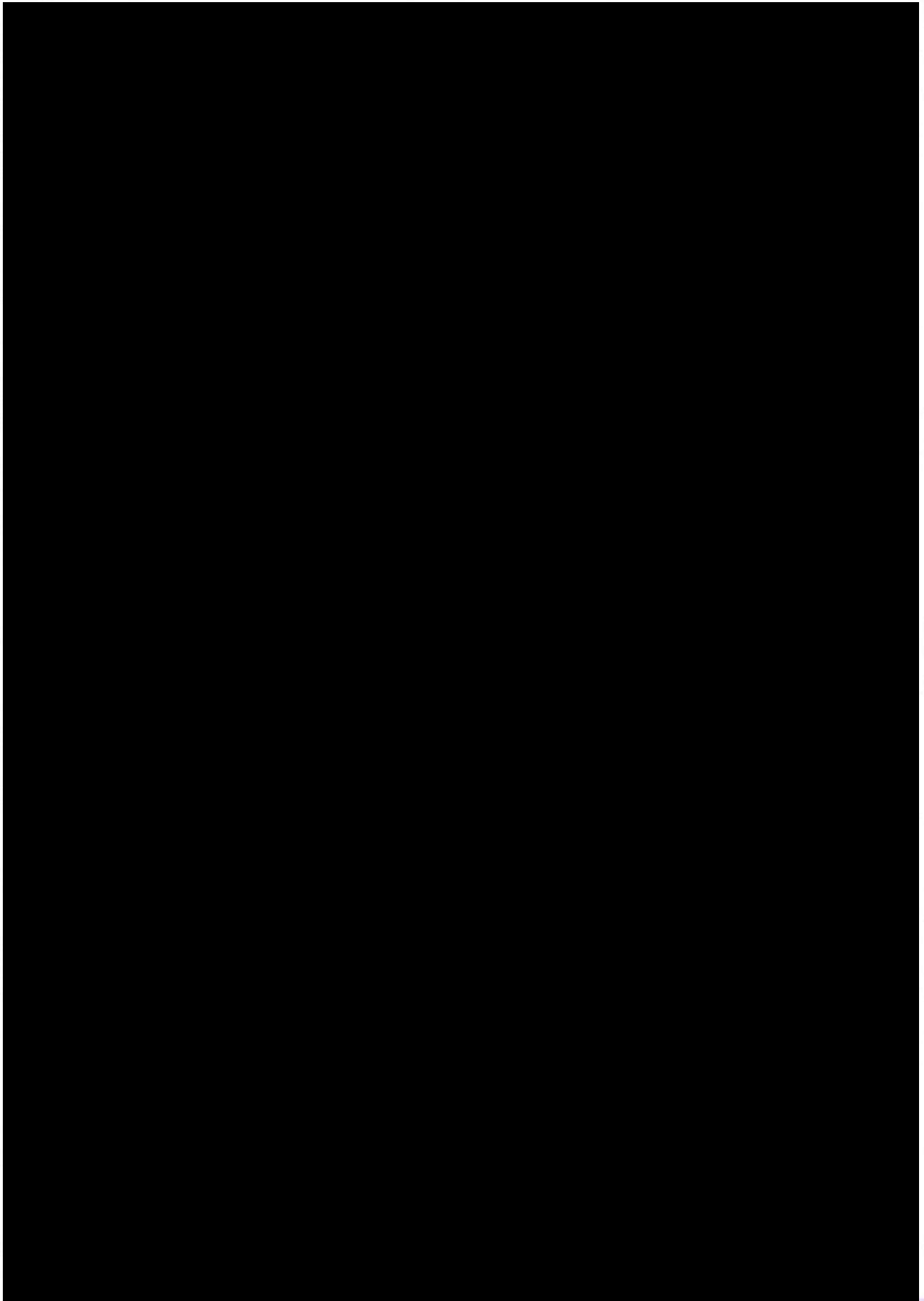
- (1) Harga **1 (satu) set Pintu Engineering Door** sebesar **Rp. 1.200.000,- (Satu juta dua ratus ribu rupiah)** dan harga **1 (satu) set Pintu Solid Engineering Door** sebesar **Rp. 1.530.000,- (Satu juta lima ratus tiga puluh ribu rupiah)**;
- (2) Perincian Harga BARANG sebagaimana terlampir dalam lampiran Kontrak Payung ini bersifat mengikat (*fixed price*) selama jangka waktu Kontrak Payung;
- (3) Harga Satuan BARANG tetap dan tidak akan mengalami kenaikan harga selama jangka waktu kontrak payung ini;
- (4) Harga satuan BARANG sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) belum termasuk PPN 11%;
- (5) PIHAK PERTAMA memberikan bebas biaya ongkos kirim untuk pengiriman di wilayah Pulau Jawa, sedangkan untuk di luar Pulau Jawa maka biaya pengiriman akan diperhitungkan dan diberitahukan kemudian.

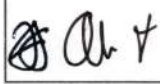
PASAL 5
JANGKA WAKTU

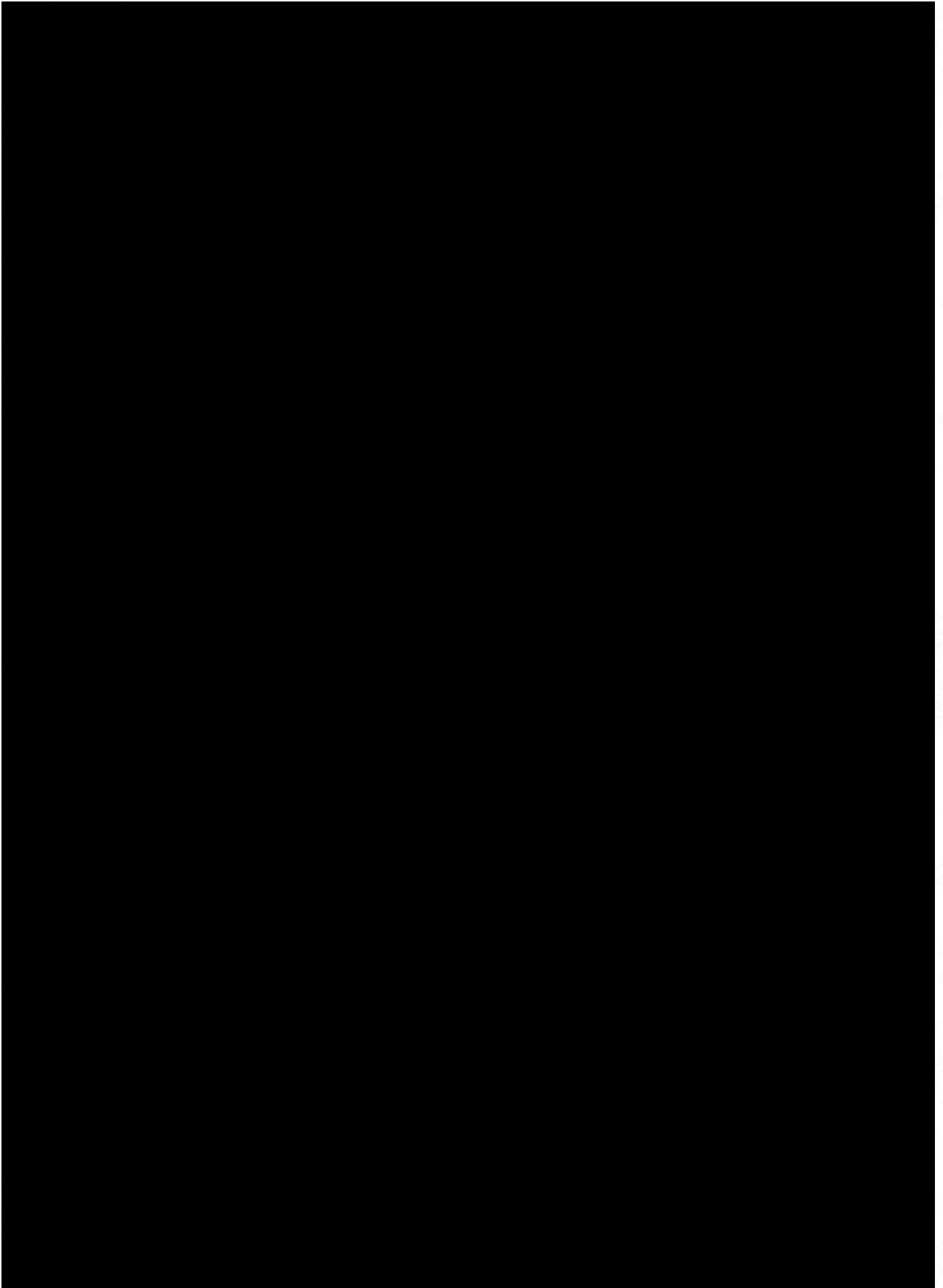
- (1) Kontrak Payung ini berlaku sejak ditandatanganinya kontrak payung ini sampai dengan tanggal **31 Desember 2024**;
- (2) Jangka waktu kontrak payung sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (1) dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- (3) Dalam hal terjadi perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2), Pihak yang menginginkan perpanjangan waktu terlebih dahulu mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Lainnya dalam waktu 30 (Tiga Puluh) hari sebelum jangka waktu kontrak payung ini berakhir.

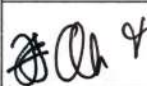
PIHAK I	PIHAK II
	

PT. Kayap Sengon Pratama

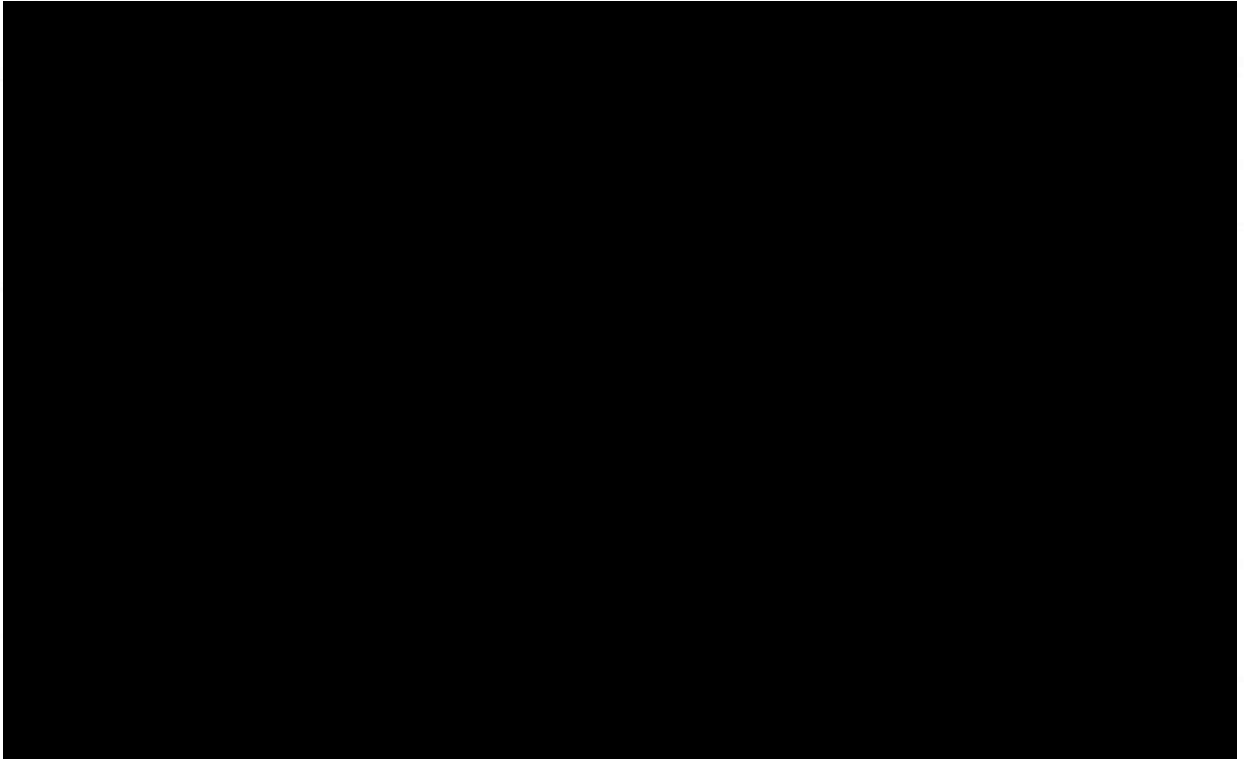


PIHAK I	PIHAK II
	 



PIHAK I	PIHAK II
	





PASAL 13
KORESPONDENSI

- (1) Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing masing Pihak kepada Pihak lain sehubungan dengan Kontrak Payung ini dilakukan melalui surat tercatat, faksimili, surat elektronik (e-mail), atau kurir intern dari masing masing Pihak ke alamat - alamat yang tersebut dibawah ini :

PIHAK PERTAMA

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

Jl. DI Panjaitan Kav 11, Wisma Perumnas – Jakarta Timur

Telepon/Fax : (021) 819 4807 / (021) 819 3825

Email : perumnas.pengadaan@gmail.com

Up : Kepala Divisi Pengadaan

PIHAK KEDUA

PT. Rayap Sengon Pratama

Jl. Perintis Kemerdekaan Rt. 002 Rw. 006, Jurang, Temanggung, Jawa Tengah

Telepon : 0812 1355 797

Email : ptrasema@gmail.com

Up : Direktur

- (2) Surat menyurat dan pemberitahuan-pemberitahuan dan atau komunikasi ke alamat atau faksimili tersebut dianggap telah diterima dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. Pada hari yang sama, apabila diserahkan langsung yang dibuktikan dengan tanda tangan penerima pada buku pengantar surat (ekspedisi) atau tanda terima lain yang diterbitkan oleh pengirim.
 - b. Pada hari yang sama, apabila dikirim melalui faksimili dengan hasil baik.

PIHAK I	PIHAK II
	

PT. Rayap Sengon Pratama

- (3) Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing masing Pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada Pihak lain dalam Kontrak Payung ini selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat dimaksud berlaku efektif. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Kontrak Payung ini dianggap telah diberikan sebagaimana dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan tersebut yang ditujukan kealamat diatas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing masing Pihak.

**PASAL 14
PENGALIHAN**

Para Pihak dilarang untuk mengalihkan hak dan/atau kewajiban yang timbul berdasarkan Kontrak Payung ini kepada Pihak ketiga lain, baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak lainnya.

**PASAL 15
AMMANDEMEN / ADDENDUM**

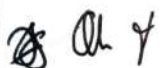
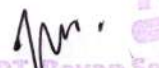
Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam Kontrak Payung ini dan atau pembahasan isi Kontrak Payung ini hanya dapat dilakukan atas persetujuan tertulis antara kedua belah pihak dan akan ditetapkan dalam suatu AMMANDEMEN yang merupakan suatu kesatuan dalam bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak Payung ini.

**PASAL 16
LAIN – LAIN**

- (1) PIHAK PERTAMA akan menginformasikan secara tertulis kepada Pihak Kedua yang berhubungan dengan kebutuhan dan jadwal material proyek.
- (2) PIHAK KEDUA akan memberikan informasi penjelasan teknis terkait dengan produk Pintu, Kusen, dan Aksesoris secara lisan maupun tertulis.

**PASAL 17
PAKTA INTEGRITAS**

- (1) Para Pihak dengan ini menerangkan dan menyatakan bahwa Para Pihak:
- a. Tidak akan melakukan komunikasi yang mengarah kepada Kolusi, Korupsi dan Nepotisme (KKN);
 - b. Tidak akan melakukan praktek Kolusi, Korupsi dan Nepotisme (KKN);
 - c. Akan melaporkan kepada pihak yang berwajib/ berwenang apabila mengetahui ada indikasi Kolusi, Korupsi dan Nepotisme (KKN);
 - d. Tidak memberi sesuatu yang berkaitan dengan kategori sebagai suap dan/atau gratifikasi.
- (2) Apabila Para Pihak dan/atau salah satu Pihak ada yang melanggar hal-hal yang telah Para Pihak nyatakan dalam PAKTA INTEGRITAS ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1), maka Para Pihak dan/atau salah satu Pihak bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

PIHAK I	PIHAK II
	

PASAL 18
PENUTUP

Kontrak ini beserta lampiran - lampirannya merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan, dibuat 2 (dua) rangkap asli, ditandatangani, diberi materai, di cap basah oleh masing – masing perusahaan, dimana masing-masing mempunyai kekuatan Hukum yang sama untuk dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA serta di buat 2 (dua) rangkap tindakan untuk keperluan administrasi dan arsip.

PIHAK KEDUA
PT. RAYAP SENGON PRATAMA



JONATHAN
Direktur

PIHAK PERTAMA
PERUM PERUMNAS



TRI HARTANTO
Direktur Produksi


MUHAMMAD HANUGROHO
Direktur Keuangan

PIHAK I	PIHAK II
	 PT. Rayap Sengon Pratama

PASAL 18
PENUTUP

Kontrak ini beserta lampiran - lampirannya merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan, dibuat 2 (dua) rangkap asli, ditandatangani, diberi materai, di cap basah oleh masing – masing perusahaan, dimana masing-masing mempunyai kekuatan Hukum yang sama untuk dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA serta di buat 2 (dua) rangkap tindakan untuk keperluan administrasi dan arsip.

PIHAK KEDUA
PT. RAYAP SENGON PRATAMA



JONATHAN
Direktur

PIHAK PERTAMA
PERUM PERUMNAS



TRI HARTANTO
Direktur Produksi

MUHAMMAD HANUGROHO
Direktur Keuangan

PIHAK I	PIHAK II

PT. Rayap Sengon Pratama

DAFTAR HADIR

Nomor :

Pimpinan Rapat :

Acara :

Restorasi Produk Pintu

Hari :

Rabu

Tanggal :

16 Agustus 2023

Waktu :

19.00

s/d.

16.00

Tempat :

R. Rapat Lt. 1 Perumnas (ex K4)

No.	Nama	Jabatan	Instansi	No. Kontak	Alamat email	Tanda Tangan
1	Afandi	Kadiv	Perumnas			
2						
3						
4	NUR ANISA A.	KADEPT PR. TAPAK	PERUMNAS	0818 0274 1608	anrsa.adrianie@gmail.com	
5	EDU JULIUS D.	Kadep. Penedaen Teknik	PERUMNAS	085710299439	edu.damenik@gmail.com	
6	ARIP HHSAN HRP, IAI	KADEPT PR. SUSUN	PERUMNAS	0812 94563110	ariphr@gmail.com	
7	HERY		PT. RABETA	08121355797	hery8@gmail.com	
8	Daniel		PT. Rasana	082138900088	daniel.santos1985@gmail.com	
9	IBNU ARICENA			08121355797		

+60162892870 ihnuaric@gmail.com Pa.

Nomor : PROC/01/666/VIII/2023
Halaman : 1
Sifat Surat : Terbatas
Lampiran :

14 Agustus 2023

Kepada Yth.
Direktur PT. Rayap Sengon Pratama
-
di- Tempat

Perihal : **Undangan Presentasi Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama**

Sehubungan dengan rencana Pengadaan Produk Pintu ex. PT. Rayap Sengon Pratama, maka bersama ini kami mengundang perusahaan Saudara/i untuk mengikuti Presentasi Produk yang akan dilaksanakan pada :

Hari/ Tanggal : **Rabu, 16 Agustus 2023**
Waktu : **14.00 WIB - Selesai**
Tempat : Ruang Rapat Lantai 1 Wisma Perumnas, Jl. D.I Panjaitan Kav. 11, Jakarta Timur
Agenda : Presentasi Produk Pintu PT. Rayap Sengon Pratama

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Kepala Divisi Pengadaan



AFANDI

Tembusan :

1. **Direktur Produksi Kantor Pusat**
2. **Kepala Departemen Perencanaan Rumah Susun**
3. **Kepala Departemen Perencanaan Rumah Tapak**
4. **Arsip**

Nomor : PERTEK/01/292/VIII/2023
Sifat Surat : Biasa
Tanggal : 25 Agustus 2023
Halaman : 1
Lampiran : 1

NOTA DINAS

Kepada Yth. : Kepala Divisi Pengadaan
Dari : Kepala Divisi Perencanaan Teknis
Perihal : **Kajian Teknis Produk Material Pintu Engineering dan Solid Engineering
PT. Rayap Sengon Pratama**

Menindaklanjuti Rapat Presentasi Teknis Pintu PT. Rayap Sengon Pratama, berdasarkan Risalah Rapat Nomor BA/PROC/01/1455/VIII/2023 Tanggal 16 Agustus 2023,

Berikut disampaikan Laporan Kajian Material Pintu dari PT Rayap Sengon Pratama.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Kepala Divisi Perencanaan Teknis



ADE MULYANTI

Tembusan :

1. Kepala Departemen Pengadaan Teknik
2. Arsip

PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)

KAJIAN TEKNIS MATERIAL:

SPESIFIKASI PINTU

1. ABSTRAK

1.1 Prekondisi

Riset ini dilaksanakan pada Juni 2021 dalam rangka menanggapi Nota Dinas Divisi Pengadaan nomor: PROC/01/785/IX/2023 tanggal 27 September 2023 tentang Permohonan Kajian Teknis dan Harga Terhadap Produk Material Pintu Engineering dan Solid Engineering PT. Rayap Sengon Pratama. Kajian ini akan membahas analisis teknis untuk menjadi dasar kebijakan bagi Divisi Pengadaan untuk melakukan Supply By Owner (SBO). Kajian ini perlu dituntaskan dengan segera agar dapat melakukan klarifikasi dan negosiasi Harga terhadap Proposal penawaran harga tersebut sampai dengan terbitnya kontrak payung dalam rangka pelaksanaan SBO. Perumnas sebagai *Project Owner* menerapkan SBO yang berbentuk pengadaan langsung dan NSC (Nominated Sub-Contractor) sebagai upaya penunjukkan rekanan langsung sebagai upaya menekan biaya konstruksi. Yang dimaksud dengan SBO adalah pengadaan langsung oleh tim proyek Perumnas di lapangan dan bertanggungjawab untuk menjaga barang tersebut agar tetap lengkap dan baik selama proses konstruksi berlangsung. Kelemahan Perumnas sebagai *owner* dalam hal SBO yaitu untuk pengawasan barang secara langsung, terutama dengan jumlah yang banyak membutuhkan tenaga kerja (SDM) yang lebih untuk melakukan pengawasan, penyimpanan, maupun mobilisasi barang. Sedangkan NSC dilakukan oleh Sub-Kontraktor dan Perumnas hanya bertugas untuk mengawasi pekerjaan Sub-Kontraktor tersebut.

1.2. Tujuan

Tujuan kajian ini dibuat agar dapat menjadi pertimbangan teknis dalam pelaksanaan pengadaan langsung, baik itu secara SBO ataupun NSC.

2. VARIABEL DAN BATASAN

Pada kajian kali ini, kami akan secara khusus membahas produk pintu dan kusen dari PT. Rayap Sengon Pratama dengan membandingkan dengan spesifikasi minimum dari Perumnas.

PT. Rayap Sengon Pratama adalah perusahaan yang berkedudukan di Temanggung, Jawa Tengah dan menyediakan berbagai jenis desain dan spesifikasi pintu.

PT. Rayap Sengon Pratama memproduksi pintu kayu *engineering* yang mempunyai sistem konstruksi rangka 2 bagian utama. Bagian tersebut adalah bagian rangka/frame pintu dan bagian penutup rangka/surface. Di antara bagian rangka dan penutup, terdapat sebuah rongga kosong yang diisi dengan honeycomb/F.U foam.

Selain itu, juga memproduksi pintu solid *engineering*, yaitu pintu kayu yang memiliki konstruksi solid. Bagian dalam jenis pintu ini terbuat dari balok kayu padat. Maka dari itu, jenis pintu ini memiliki sifat yang kokoh dan juga kedap suara.

PT. Rayap Sengon Pratama telah memperoleh Sertifikat Legalitas Kayu (SLVK)

3. SPESIFIKASI PRODUK PERUMNAS

A. JENIS PINTU

1. Pintu Engineering

Kelebihan:

1. Ketahanan Terhadap Cuaca Ekstrem: Pintu Engineering Door sering kali dirancang untuk tahan terhadap cuaca ekstrem, seperti hujan, panas, dan angin kencang. Ini menjadikannya pilihan yang baik untuk pintu luar.
2. Ketahanan Terhadap Guncangan: Pintu Engineering Door sering memiliki struktur yang kokoh dan tahan terhadap guncangan, yang membuatnya cocok untuk lingkungan industri atau komersial yang sibuk.
3. Keamanan: Mereka biasanya memiliki Tingkat keamanan yang Tinggi, dengan opsi tambahan seperti pengunci multi-poin.

Kekurangan:

1. Biaya: Pintu Engineering Door seringkali lebih mahal daripada pintu konvensional karena konstruksi dan material yang digunakan.
2. Berat: Mereka bisa sangat berat, yang bisa menjadi masalah dalam pemasangan dan pemeliharaan.

2. Pintu Double Triplek

1. Ketahanan Terhadap Cuaca Ekstrem: Pintu double triplek kurang tahan terhadap cuaca, sehingga sering dijadikan pilihan untuk pintu interior atau pintu kamar tidur
2. Ketahanan Terhadap Guncangan: Pintu Engineering Door sering memiliki struktur kurang kokoh dan kurang tahan terhadap guncangan, sehingga setelah beberapa tahun ada risiko kerusakan
3. Keamanan: Mereka biasanya memiliki tingkat keamanan yang sedang

Kekurangan:

1. Biaya: pintu double triplek murah diantara jenis pintu lainnya
2. Berat: Cukup ringan, sehingga memudahkan pemasangan

Daun pintu kayu yang dimana rangka konstruksi pintu ditutupi oleh double triplek/ plywood. Karena daun pintu ini dilapisi oleh triplek, maka kontur pintu ini flat, dengan desain polos, minimalis hanya menonjolkan serat kayu dari triplek atau plywood itu sendiri. Pintu ini banyak dipakai untuk pintu interior pada rumah tinggal maupun perkantoran modern dan tak jarang juga pintu ini dipergunakan untuk pintu kamar tidur. Pintu ini banyak dipilih karena harga pintu double triplek murah diantara jenis pintu lainnya.

B. JENIS BAHAN KUSEN

Berikut adalah jenis dan bahan dasar untuk kusen yang sering dipakai oleh Perumnas:

1. Kusen Aluminium



Kusen aluminium sering digunakan pada perumahan-perumahan cluster modern karena mudah didapat dan tahan lama. Kusen dengan bahan ini memiliki kelebihan dan kelemahan, seperti:

- a. Harga cukup terjangkau
- b. Awet, Tidak mudah keropos, anti rayap dan tidak terpengaruh dengan perubahan cuaca
- c. Ramah Lingkungan, mudah didaur ulang
- d. Mudah penyok jika terbentur
- e. Rentan terkena jamur jika tidak rutin dibersihkan
- f. Desain kusen kurang bervariasi

2. Kusen UPVC



UPVC merupakan material turunan dari plastic yang sifat plastiknya dikurangi sehingga berkurang kelenturannya. Material ini tidak mudah patah dan di dalamnya diberi rangka dari baja maupun galvanis agar lebih kokoh. Berikut ini adalah kelebihan dan kekurangan dari Kusen UPVC:

- a. Harga relatif lebih mahal
- b. Awet, Tidak mudah keropos, anti rayap dan tidak terpengaruh dengan perubahan cuaca
- c. Ramah lingkungan, bahkan lebih mudah didaur ulang daripada kusen aluminium
- d. Lebih tahan bocor
- e. Desain Kusen Fleksibel, dapat disesuaikan dengan bentuk jendela, bahkan dengan model melengkung dan melingkar
- f. Tidak merambatkan panas, dapat menahan kesejukan ruangan (cocok digunakan untuk ruangan yang menggunakan AC)

g. Mudah dibersihkan

C. SPESIFIKASI PINTU DAN KUSEN DI PROYEK PERUMNAS

Produk yang ditawarkan diharapkan memiliki dimensi dan spesifikasi yang sesuai dengan produk-produk Perumnas. Berikut ini adalah spesifikasi pintu dan kusen standard perumnas:

P1	P1A	P1vc	J1	J1A	BV	KETERANGAN
TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	
P1A	P1J	J2	J2A			
TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000	TITIK: PLANG TITIK ALAT: ALUMINUM 2" BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000 BUKAN PROFI: PENGUNCI KUNCI GIGI 1000x1000x1000			

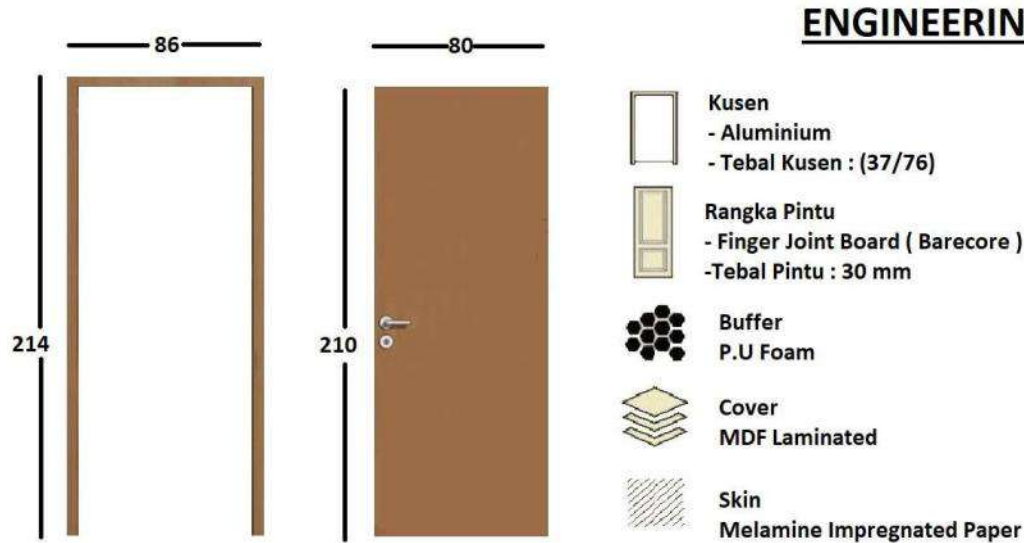
Syarat Teknis lain:

1. Untuk pintu utama rumah Landed diharapkan memiliki bahan yang tahan terhadap gangguan cuaca dan rayap
2. Untuk pintu utama unit highrise diharapkan memiliki resistensi terhadap api yang cukup baik
3. Dimensi tidak mengikat, dapat disesuaikan dengan barang ready stock dari supplier untuk efisiensi waktu dan biaya dengan toleransi 1 sampai 3 cm
4. Material pengisi pintu dapat berupa Honeycomb maupun kayu, tergantung persediaan vendor
5. Warna finishing pintu dan kusen untuk rumah landed berwarna putih sesuai standard Perumnas, sedangkan untuk unit highrise dapat disesuaikan dengan desain Interior masing-masing proyek

D. PENAWARAN PRODUK PT. RAYAP SENGON PRATAMA

Berikut adalah spesifikasi beberapa produk yang ditawarkan

D.1. ENGINEERING DOOR



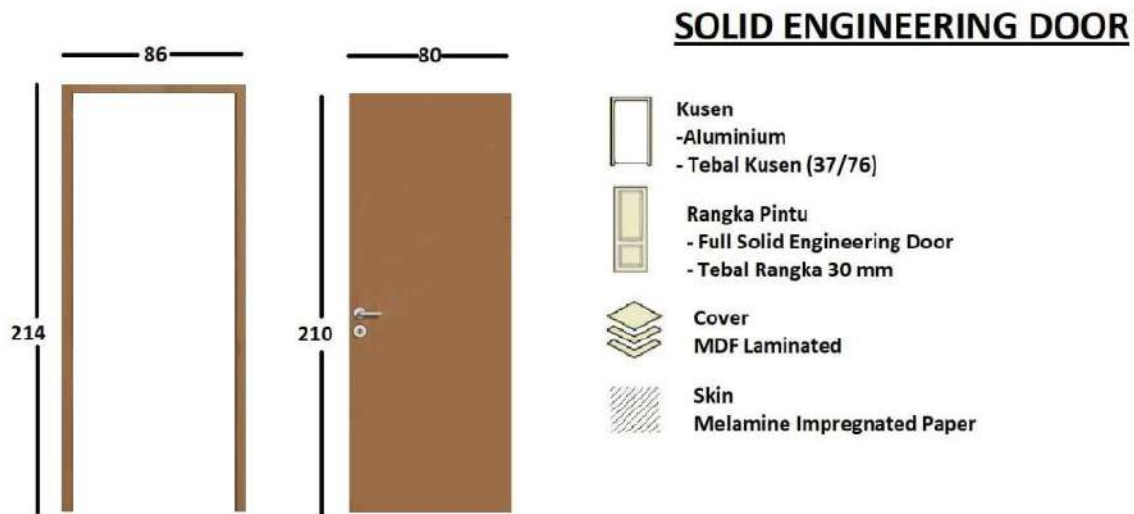
Kelebihan:

1. Ketahanan Terhadap Cuaca Ekstrem: Pintu Engineering Door sering kali dirancang untuk tahan terhadap cuaca ekstrem, seperti hujan, panas, dan angin kencang. Ini menjadikannya pilihan yang baik untuk pintu luar.
2. Ketahanan Terhadap Guncangan: Pintu Engineering Door sering memiliki struktur yang kokoh dan tahan terhadap guncangan, yang membuatnya cocok untuk lingkungan industri atau komersial yang sibuk.
3. Keamanan: Mereka biasanya memiliki Tingkat keamanan yang Tinggi, dengan opsi tambahan seperti pengunci multi-poin.

Kekurangan:

1. Biaya: Pintu Engineering Door seringkali lebih mahal daripada pintu konvensional karena konstruksi dan material yang digunakan.
2. Berat: Mereka bisa sangat berat, yang bisa menjadi masalah dalam pemasangan dan pemeliharaan.

D.2. SOLID ENGINEERING DOOR



Kelebihan:

1. Tahan Lama: Solid Engineering Door biasanya terbuat dari bahan berkualitas tinggi yang membuatnya sangat tahan lama.
2. Keamanan: Mereka biasanya menawarkan Tingkat keamanan yang Tinggi, membuatnya cocok untuk penggunaan di area yang memerlukan keamanan ekstra.
4. Isolasi Termal: Beberapa solid engineering doors memiliki isolasi termal yang baik, yang membantu dalam menjaga suhu di dalam ruangan.

Kekurangan:

1. Berat: Seperti halnya pintu Engineering Door, pintu solid juga cenderung sangat berat, yang bisa membuat pemasangan lebih sulit.
2. Biaya: Harga menjadi lebih mahal daripada pintu engineering door atau pintu berbahan lainnya



D.3. HDF MELAMINE

Kepadatan Tinggi Fiberboard (HDF) dikenal sebagai serat kayu kepadatan Tinggi. Kayu HDF juga dikenal sebagai panel kayu lapis HDF yang terbuat dari kayu alami 80-85%. Sisanya adalah aditif untuk membuat kekerasan dan pengikat kayu.

Kelebihan dari HDF:

- Kayu industri HDF tahan terhadap goresan dan kelembaban, juga mengatasi kerugian dari kayu alami.
- Kemampuan insulasi suara dan panas kayu juga sangat terhormat. Oleh karena itu banyak digunakan di ruang kelas, [kantor](#), hotel, rumah.
- Kekakuan kayu Tinggi, mampu menahan beban yang cukup besar.
- Kemampuan mengencangkan sekrup HDF cukup baik, sehingga produk furnitur selalu awet.

- Permukaan dekoratif yang mudah dicat atau ditekan seperti veneer, laminasi, melamin, Karena permukaannya halus, halus dan homogen.
- Permukaan **Papan HDF** dapat menghasilkan serat dan vena hampir kayu asli. Sementara papan aslinya berwarna kuning seperti kertas karton.
- Lebih dari 80% terbuat dari kayu alami sehingga ramah bagi kesehatan manusia dan lingkungan.
- Ini adalah solusi yang berguna untuk furnitur dalam dan luar ruangan seperti panel sekolah, furnitur, partisi ruangan atau pintu.

Kekurangan HDF:

- Di antara kayu industri, HDF adalah kayu yang paling mahal.
- Sulit untuk membedakan HDF (standar) dari mata telanjang.
- Hanya konstruksi interior dalam flat atau dalam kombinasi dengan kawat gigi hanya menciptakan aksesoris, tidak dibuat dalam bentuk panel.



SAMPEL PINTU PT RAYAP SENGON PRATAMA

PILIHAN MOTIF DAN WARNA PINTU DARI PT RAYAP SENGON PRATAMA



D.4 AKSESORIS PINTU



D.5 KUSEN

PT Rayap Sengon Pratama menyediakan berapa jenis kusen:

- Kusen Aluminium
- Kusen engineering door

4.8 GARANSI DAN LAMA PENGIRIMAN

Garansi untuk semua produk adalah 1 (satu) tahun, jika ada kecacatan pabrik akan diganti.

Pengiriman produk ke site proyek akan diberikan estimasi waktu pengiriman yang akurat setelah menerima pesanan. Dalam jangka waktu pengiriman akan tergantung pada jumlah pesanan dan jenis pintu yang dipilih.

5. STUDI BANDING DENGAN PRODUK PERUMNAS

Studi banding kali ini menggunakan spesifikasi pintu dari Proyek Parayasa dan Campaka:

PROYEK	KUSEN	PINTU	FOTO
Campaka RS 30 dan RS 36	Aluminium warna hitam	Pintu depan: Multiplek, finishing cat woodstain Pintu interior: Multiplek, finishing decosheet Motif dan warna kayu	
Pasadana RST 28	Aluminium warna natural (tanpa finishing warna)	Multiplek, finishing cat woodstain Multiplek, finishing decosheet Motif dan warna kayu	

6. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1 Kesimpulan

- Jenis Core manapun dapat digunakan, tetapi untuk pintu depan (pintu utama) disarankan menggunakan pintu yang lebih solid dan tahan api (untuk apartemen)
- Untuk spesifikasi, PT Rasema dapat menyediakan spesifikasi sesuai standar Perumnas atau lebih baik
- Untuk desain (dimensi, motif, dan warna) pintu, PT Rasema dapat menyesuaikan dengan desain standar Perumnas
- Motif dan warna finishing pintu yang disediakan oleh PT Rasema sangat beragam dan lebih lengkap daripada yang dijual di pasaran
- Warna untuk produk landed menggunakan finishing warna dan motif kayu serta warna putih
- Produk sudah bersertifikasi sehingga terjamin kualitasnya
- Perlu pertimbangan mobilisasi logistik dan biaya pengiriman untuk proyek-proyek yang jauh dari supplier

6.2 Rekomendasi

Produk pintu engineering door dan pintu solid engineering door direkomendasikan untuk proyek-proyek Perumnas.

Riset ini tidak melakukan analisis pada aspek biaya untuk dapat dilanjutkan divisi terkait dalam menganalisis dari sudut pandang biaya & efisiensi pembiayaannya. Demikian riset teknis ini dibuat

untuk menjadi referensi secara khusus bagi proyek rumah susun maupun secara umum pada proyek rumah tapak. Riset selanjutnya dapat saja dilakukan atau berubah sewaktu-waktu untuk melengkapi hal yang tidak atau belum tercantum atau terkaji pada riset ini

Jakarta, 30 Juli 2021

DIVISI PERENCANAAN TEKNIS

Disusun Oleh,

Kepala Departemen Perencanaan Rumah Tapak

Nur Anisa Adriani

Diperiksa Oleh,

Kepala Divisi Perencanaan Teknis

ADE MULYANTI