

## ■ DAMPAK HARGA BAHAN BANGUNAN

# Harga Naik, Kontraktor Revisi Kontrak atau Eskalasi Harga

JAKARTA. Kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang tahun ini naik cukup tinggi tentu membebani para kontraktor. Jika kenaikan kenaikan harga terus terjadi, mereka berharap mendapat eskalasi atau penyesuaian terhadap kenaikan tersebut.

Harga sejumlah material bangunan naik terus sejak Januari hingga Agustus. Misalnya, keramik lantai naik hampir 5%, cat naik 14%, dan batu bata naik hampir 45%. Produk sanitasi (*sanitary ware*) mengalami kenaikan tertinggi, yakni beberapa merk wastafel yang naik dua kali lipat. Sementara besi batangan, naik mulai 7%, tapi harga semen relatif stabil. (KONTAN 5/9).

Kurnadi Gularso, Sekretaris Perusahaan PT Adhi Karya Tbk, memprediksi pengaruh kenaikan terhadap proyeknya baru terasa awal tahun depan. Namun, Adhi Karya sudah mulai mengantisipasi dari sekarang. Sebab, dari total 350 proyeknya tahun ini, sekitar 62% berupa infrastruktur, selebihnya bangunan termasuk *high rise building*.

Kebutuhan utama proyek infrastruktur adalah semen, besi, pasir, dan batu. Adapun proyek gedung atau *building* perlu lebih banyak bahan bangunan, mulai dari semen, pasir, batu, besi, keramik, sanitasi, lift, cat, dan interior.

Nah, menurut Kurnadi, besi dan semen masing-masing berkontribusi 15%-20% terhadap total kebutuhan material proyek. "Kalau besi naiknya

7%, maka berpotensi menyumbang kenaikan di bawah 5% terhadap biaya proyek. Ini masih bisa ditoleransi, kecuali nanti naik-naik terus," terang Kurnadi kepada KONTAN.

Jika ini terjadi, kontraktor punya dua pilihan. Yang pertama adalah merevisi kontrak. Yang kedua menerima eskalasi atau penyesuaian harga dari pemerintah.

Namun, opsi kedua ini hanya berlaku untuk proyek pemerintah yang jangka waktunya lebih dari 12 bulan atau *multiyears*. Eskalasi diberikan jika jika kenaikan harga sudah melebihi ekspektasi.

Kurnadi mengaku, tahun lalu Adhi Karya mendapat eskalasi untuk proyeknya yang *multiyears*. Namun, ia enggan merinci proyek tersebut termasuk nilainya. Tahun ini, sekitar 80% dari 350 proyek Adhi Karya bersumber dari pemerintah dan BUMN.

"Untuk semua proyek sambil jalan sambil antisipasi kenaikan biayanya," ujar dia. Catatan saja, ADHI menargetkan mengantungi nilai kontrak hingga Rp 12,5 triliun tahun ini.

Di pihak lain, Sekretaris Perusahaan PT Total Bangun Persada Tbk., Elvina Apandi Hermansyah, tak menampik kenaikan harga bahan bangunan teras di setiap proyek, khususnya yang sedang berjalan. Untungnya, kata dia, belakangan pemilik proyek memilih membeli material penting langsung dari pabrik atau subkontraktor. Dengan

begitu, kontraktor tidak terbebani kenaikan harga ketika proyek berjalan. "Owner yang negosiasi ulang dengan penjual material," kata Elvina.

Juli lalu, Total meneken kontrak Sport Hall SGU. Terbaru, Agustus, gedung perkantoran Roda Mas di Jalan S Parman senilai Rp 55milyar. Lainnya, Plaza Ramayana Lampung senilai Rp 31milyar dan Ramayana Plered, Cirebon sebesar Rp 35 milyar. Sementara proyek pemerintah menyumbang 5% terhadap penjualan Total. Target kontrak perusahaan di 2011 senilai Rp 1,7 triliun.

Total menaksir rata-rata kenaikan nilai proyek tahun ini berkisar 5% dibandingkan tahun lalu. Dia mengaku saat ini belum ada proyek Total yang memerlukan eskalasi.

Beda lagi dengan PT Wijaya Karya Tbk yang mengandalkan tender di awal proyek demi mengantisipasi pembengkakan biaya. Tahun ini, proyek pemerintah dan BUMN perusahaan yang disebut WIKA itu mencapai 60% dari total kontraknya.

Menurut Natal Argawan, Sekretaris Perusahaan WIKA, jika kenaikan biaya masih dalam batas inflasi, proyek berlanjut. Tapi jika kenaikan mulai tinggi ataupun membuat volume material membengkak, jalan terbaik memang mengajukan klaim eskalasi. Namun ia bilang, sampai kini kenaikan besi masih wajar.

Maria Rosita