

Lindungi Pembeli Rumah dalam Mendepani Kesan Ketidakstabilan Global

Muhammad Nazhan Kamaruzuki



Pengenalan

Rentetan kemelut yang sedang melanda Timur Tengah, ramai yang telah mengutarakan kebimbangan akan impaknya terhadap ekonomi negara yang perlu diawasi. Ini termasuklah di sektor pembinaan yang sensitif dengan dinamik geopolitik¹ dan dijangka berhadapan kenaikan kos bahan binaan antara 30%-40%². Walaupun isu kos bahan binaan ini sering ditanggapi sebagai tekanan kepada pemaju dan kontraktor, realitinya pembeli rumah menanggung risiko paling besar, khususnya mereka yang telah membeli rumah yang masih dalam pembinaan. Isu ini bukan sekadar risiko pembinaan, tetapi kegagalan sistemik dalam ekosistem perumahan.

Impak tidak terhenti kepada kontraktor dan pemaju tetapi juga kepada pembeli

¹ CIDB (2025)

² Muhammad Yusri Muzamir (2026) dan Nor Syazrina Muhamad Tahir (2026)

Views are short opinion pieces by the author(s) to encourage the exchange of ideas on current issues. They may not necessarily represent the official views of the Khazanah Research Institute (KRI). All errors remain the authors' own.

This view was prepared by Muhammad Nazhan Kamaruzuki, a researcher from (KRI). The author is grateful for the valuable comments from Dr Suraya Ismail, a Director of Research at KRI.

Author's email address:

nazhan.kamaruzuki@krinstitute.org

Attribution – Please cite the work as follows: Muhammad Nazhan Kamaruzuki. 2026. Lindungi Pembeli Rumah dalam Mendepani Kesan Ketidaktentuan Global. Kuala Lumpur: Khazanah Research Institute. License: Creative Commons Attribution CC BY 3.0.

Information on Khazanah Research Institute publications and digital products can be found at www.KRIInstitute.org.

Malaysia masih mengamalkan sistem jual-kemudian-bina bagi pembangunan perumahan baharu. Di bawah sistem ini, unit perumahan dijual kepada pembeli sebelum disiapkan oleh pemaju. Wang pembeli untuk membayar harga rumah kemudian dijadikan modal bagi membina projek perumahan pemaju. Tanpa sedar, sistem ini mengalihkan sebahagian besar risiko komersial kerja-kerja pembinaan daripada kontraktor dan pemaju kepada pembeli rumah yang langsung tiada keupayaan untuk mengurusnya.

Jika ada kenaikan kos, besar kemungkinan kontraktor di tapak pembinaan akan berhadapan dengan masalah untuk menjalankan aktiviti pembinaan seperti yang dijadualkan atau langsung meninggalkan tapak tersebut. Sekiranya kontraktor menghadapi masalah untuk menyiapkan rumah, hal ini akan menyebabkan kelewatan penyerahan unit perumahan oleh pemaju kepada pembeli atau sesebuah projek perumahan boleh diisytiharkan sebagai projek terbengkalai. Akhirnya, pembeli akan ternanti-nantikan rumah yang mereka telah beli dengan bayaran penuh. Hatta rumah siap sekalipun, besar kemungkinan kualitasnya tidak sempurna akibat risiko penjimatan bahan binaan yang tidak beretika oleh kontraktor.

Kelompongan perjanjian jual-beli rumah beri kerugian kepada pembeli

Sistem jual-kemudian-bina tidak menyediakan mekanisme perlindungan yang sewajarnya dan secukupnya kepada pembeli dalam perjanjian jual-beli dan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) (Akta 118). Kelompongan itu lebih jelas jika projek perumahan mengalami masalah seperti kelewatan, sakit dan terbengkalai. Dari aspek undang-undang, tiada klausa khas atau peruntukan jelas dalam perjanjian jual-beli atau akta tersebut yang memudahkan pembeli untuk membatalkan perjanjian jual-beli rumah seperti prinsip *Lemon Law*, apabila projek perumahan mereka bermasalah.

Harus juga disedari bahawa dalam pengaturan jual-kemudian-bina, pembiayaan perumahan yang pembeli ambil adalah skim pembiayaan akhir yang **merantai pembeli dengan risiko kerja pembinaan tanpa sebarang perlindungan**³. Wang daripada pembiayaan tersebut akan dijadikan modal kepada pembangunan projek perumahan dalam sistem jual-kemudian-bina⁴. Walhal, modal untuk membina rumah sewajarnya dikeluarkan oleh pemaju sendiri. Jika berlakunya masalah dalam pembinaan projek perumahan, pembeli masih perlu membayar semula pembiayaan yang mereka telah ambil daripada pihak bank atau institusi kewangan. Tambahan pula, aset-aset pemaju juga bukanlah cagaran kepada pembeli untuk menyiapkan rumah mereka.

Akta Kredit Pengguna 2025 yang berkuat kuasa pada Mac 2026 yang dikatakan menyediakan perlindungan kepada pengguna⁵ juga tidak akan membantu pembeli rumah yang menjadi mangsa projek perumahan bermasalah. Ini kerana pembiayaan perumahan tidak termasuk dalam skop akta tersebut. Lantas, keadaan ini mencerminkan bahawa peluasan skop kawal selia melalui akta tersebut tidak dimanfaatkan untuk memperkukuh tadbir urus industri perumahan.

³ Muhammad Nazhan Kamaruzuki (2025)

⁴ KRI (2024) and REHDA Institute (2022)

⁵ Jabatan Peguam Negara (n.d.)

Lihat sahaja projek perumahan Residensi Hektar Gombak yang masih belum siap dan telah lewat lebih tujuh tahun daripada tarikh sepatutnya boleh diduduki. Untuk rekod, projek tersebut mencapai 100% jualan unit dengan 2,400 orang pembeli⁶, tetapi gagal disempurnakan seolah-olah projek tersebut mengalami masalah kewangan seperti projek yang tidak mencapai sasaran jualan. Lebih menyedihkan, ada pembeli projek tersebut terpaksa membayar pembiayaan bulanan secara penuh. Mereka mungkin tidak mahu berdepan implikasi skor kredit dan tuntutan undang-undang daripada pihak institusi kewangan. Ini kerana, tidak seperti pemaju dan kontraktor yang merupakan entiti syarikat liabiliti terhad, sedangkan pembeli adalah individu yang menanggung liabiliti secara peribadi yang tidak boleh sewenang-wenangnya 'gulung tikar'

Malah, kerajaan pula terpaksa membelanjakan wang dan masa untuk mengurus projek perumahan yang bermasalah. Kerajaan terpaksa membelanjakan sebanyak kira-kira RM 33 juta setahun untuk menyelamatkan projek perumahan terbengkalai⁷. Bagi kes Residensi Hektar Gombak, kerajaan telah menyuntik sebanyak RM 125 juta dana untuk menyiapkan projek berkenaan⁸. Walhal, perbelanjaan itu sepatutnya boleh diberikan kepada aspek pembangunan lain seperti penyediaan sekolah, institusi kesihatan, atau program perpaduan.

Rumusan: Intervensi kerajaan perlu melindungi pembeli terutama ketika kemelesetan

Pembeli rumah sentiasa terdedah kepada risiko kerja pembinaan dan beban kewangan apabila membeli projek perumahan yang sedang dalam pembinaan. Risiko sistemik ini akan lebih ketara apabila sektor pembinaan dijangka mengalami peningkatan kos bahan binaan dalam suasana ketidakstabilan global yang boleh merencatkan ekonomi negara. Walaupun kerajaan berhasrat untuk beralih kepada sistem bina-kemudian-jual yang lebih telus, itu hanya akan berlaku pada tahun 2030 seperti yang dihasratkan dalam Rancangan Malaysia Ke-13⁹.

Tetapi buat masa sekarang sehingga tahun 2030 nanti, mekanisme perlindungan kepada pembeli rumah masih lompong. Langkah intervensi daripada kerajaan seperti **moratorium pembiayaan perumahan sehingga rumah siap atau pembatalan perjanjian jual-beli secara automatik wajar diberikan kepada pembeli jika berlaku masalah pembinaan projek perumahan.**

Kerajaan tidak dapat menjamin kestabilan geopolitik, terutamanya meredakan konflik peperangan. Namun, kerajaan ada kuasa untuk menyediakan ekosistem perumahan yang ihsan dalam menjaga kepentingan rakyat, khususnya pembeli rumah.

⁶ Erda Khursyiah Basir (2025)

⁷ Ismail et al. (2019)

⁸ Seth Akmal (2025)

⁹ Kementerian Ekonomi (2025)

Rujukan

- CIDB. 2025. 'Dinamik Geopolitik: Kesan terhadap Harga Bahan Pembinaan Malaysia'. *CIDB HQ*. <https://www.cidb.gov.my/dinamik-geopolitik-kesan-terhadap-harga-bahan-pembinaan-malaysia/>.
- Erda Khursyiah Basir. 2025. 'Aspirasi Malaysia MADANI Beri Sinar Harapan Projek Sakit, Terbengkalai'. *BERNAMA*, August 24. <https://www.bernama.com/bm/news.php?id=2459977>.
- Ismail, Suraya, Christopher Weng Choong, Hawati Abdul Hamid, et al. 2019. *Rethinking Housing: Between State, Market and Society: A Special Report for the Formulation of the National Housing Policy (2018 - 2025), Malaysia*. Khazanah Research Institute. [https://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/Rethinking%20Housing%20\(Full%20Report\)-%20EN%20Version.pdf](https://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/Rethinking%20Housing%20(Full%20Report)-%20EN%20Version.pdf).
- Jabatan Peguam Negara. n.d. 'Akta Kredit Pengguna 2025 (Akta 873)'. Accessed 3 April 2026. <https://lom.agc.gov.my/act-detail.php?act=873&lang=BM&date=31-12-2025#timeline>.
- Kementerian Ekonomi. 2025. *Rancangan Malaysia Ketiga Belas*. Kementerian Ekonomi Malaysia.
- KRI. 2024. *The Financialization of Our Lives: Values and Trade-Offs*. Khazanah Research Institute. https://www.krinstitute.org/assets/contentMS/img/template/editor/KRI%20Report_The%20Financialization%20of%20our%20Lives.pdf.
- Muhammad Nazhan Kamaruzuki. 2025. *Buyers Beware! Why Your Mortgage Could Be a Risky Conduit Deal with No Guarantee*. Khazanah Research Institute. <https://www.krinstitute.org/publications/buyers-beware-why-your-mortgage-could-be-a-risky-conduit-deal-with-no-guarantee-tgzhz>.
- Muhammad Yusri Muzamir. 2026. 'Harga Bahan Binaan Dijangka Naik Sehingga 40 Peratus Kesan Konflik'. *Berita Harian*, March 14. <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2026/03/1521096/harga-bahan-binaan-dijangka-naik-sehingga-40-peratus-kesan-konflik>.
- Nor Syazrina Muhamad Tahir. 2026. 'Kos Binaan Naik 40 Peratus, Harga Rumah Dijangka Melonjak'. *Harian Metro*, March 28. <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2026/03/1338544/kos-binaan-naik-40-peratus-harga-rumah-dijangka-melonjak>.
- REHDA Institute. 2022. *Housing Forward: Understanding Costs and Sustainable Prices*. REHDA Institute.
- Seth Akmal. 2025. *Projek Residensi Hektar Gombak disambung semula, suntikan dana RM125 juta - KPKT | Awani*. *Berita*. July 30. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/projek-residensi-hektar-gombak-disambung-semula-suntikan-dana-rm125-juta-kpkt-531825>.