

Mengelak projek sakit ketika ekonomi global bergolak



NUARRUAL HILAL MD. DAHLAN

KONFLIK Asia Barat khususnya melibatkan Iran dan Selat Hormuz, bukan lagi isu jauh yang hanya dibincangkan dalam ruang diplomasi antarabangsa. Ia kini mempunyai kesan langsung terhadap ekonomi harian rakyat Malaysia, termasuk harga bahan binaan, kos logistik, pembiayaan perumahan dan risiko projek perumahan sakit atau terbengkalai.

Selat Hormuz ialah antara laluan tenaga paling penting di dunia. Sebahagian besar minyak dari negara pengeluar utama di Teluk Parsi, termasuk Arab Saudi, Iraq, Kuwait, Qatar, Bahrain dan Emiriah Arab Bersatu (UAE), melalui laluan ini sebelum sampai ke pasaran antarabangsa.

Apabila berlaku ketegangan ketenteraan atau ancaman keselamatan di kawasan tersebut, pasaran minyak biasanya bertindak balas dengan cepat. Harga minyak boleh meningkat, kos penghantaran menjadi lebih mahal dan rantaian bekalan global menjadi kurang stabil.

Malaysia mungkin tidak berada berhampiran Selat Hormuz tetapi sektor pembinaannya amat terdedah kepada perubahan kos tenaga.

Jentera pembinaan menggunakan diesel. Lori yang membawa simen, pasir, keluli, agregat dan konkrit juga bergantung kepada bahan api. Kilang yang menghasilkan bahan binaan pula memerlukan tenaga yang besar. Oleh itu, apabila harga minyak dan kos logistik meningkat, kos pembinaan turut menerima tekanan.

Berdasarkan data yang dirujuk dalam laporan berkaitan industri pembinaan, purata harga tujuh bahan binaan utama, termasuk bitumen, konkrit, pasir, agregat, keluli dan bata, pernah meningkat sebanyak 12.59 peratus akibat tekanan logistik global dan rantaian bekalan. Pasir pula dilaporkan mencatat inflasi tahunan sehingga 18.6 peratus di wilayah tertentu. Angka ini boleh mengubah keseluruhan kedudukan kewangan sesuatu



KONFLIK Asia Barat memberi kesan dalam sektor pembinaan dan perumahan negara terutama berpotensi meningkatkan kos pembinaan dan menambah risiko projek perumahan terbengkalai.

projek perumahan.

Kesan paling besar biasanya dirasai pemaju kecil dan sederhana. Projek yang pada asalnya kelihatan berdaya maju boleh berubah menjadi projek berisiko apabila harga bahan binaan naik di luar jangkaan.

Margin keuntungan menjadi sempit. Aliran tunai terganggu. Bayaran kepada kontraktor mungkin lewat. Kemajuan kerja di tapak binaan pula menjadi perlahan. Jika keadaan ini tidak dipantau dengan segera, projek yang lewat boleh menjadi projek sakit dan akhirnya berisiko terbengkalai.

Data Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) menunjukkan kerajaan mencapai kemajuan penting dalam memulihkan projek bermasalah.

Setakat 2025, sebanyak 1,333 projek perumahan swasta yang lewat, sakit dan terbengkalai melibatkan 159,638 unit rumah dengan nilai pembangunan kasar RM126.47 bilion berjaya dipulihkan. Walaupun jumlah ini pencapaian besar, namun, kewujudan ratusan projek bermasalah juga membuktikan sektor perumahan negara masih memerlukan sistem pencegahan risiko yang lebih kukuh.

Kesan kenaikan kos turut

dirasai oleh pembeli rumah. Laporan Pasaran Harta 2025 oleh Psat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) menunjukkan nilai transaksi pasaran hartanah meningkat kepada RM241.87 bilion, iaitu pertumbuhan 4.1 peratus, tetapi jumlah transaksi menurun 1 peratus.

Indeks Harga Rumah Kebangsaan pula meningkat secara sederhana sebanyak 2.6 peratus, dengan harga transaksi purata sekitar RM502,922.

Dalam keadaan kos sara hidup meningkat dan bank lebih berhati-hati memberi pembiayaan, pembeli rumah pertama, khususnya golongan B40 dan M40, boleh menghadapi kesukaran lebih besar untuk memiliki rumah.

Langkah kerajaan meningkatkan peruntukan Skim Jaminan Kredit Perumahan sebanyak RM10 bilion bagi membantu pembeli rumah pertama, terutama bagi rumah bernilai di bawah RM500,000, merupakan dasar yang wajar. Namun, bantuan pembiayaan sahaja tidak mencukupi jika risiko di bahagian penawaran, pembinaan dan pengurusan projek tidak dikawal dengan berkesan.

Dari sudut undang-undang dan tadbir urus, perumahan tidak boleh dilihat semata-mata sebagai aktiviti membina rumah. Ia melibatkan undang-undang tanah, perancangan

bandar, kawalan bangunan, pembiayaan, perlindungan pembeli, insolvensi dan pengurusan risiko ekonomi.

Pengurusan risiko projek perumahan sebenarnya mempunyai asas undang-undang yang penting melalui Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) serta Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).

Kerangka perundangan ini bukan sahaja mengawal kelulusan pembangunan dan standard pembinaan tetapi juga bertujuan melindungi kepentingan pembeli rumah dan memastikan projek dapat disiapkan secara teratur.

Namun, cabaran ekonomi global dan kenaikan kos pembinaan menunjukkan penguatkuasaan, pemantauan kewangan projek serta mekanisme amaran awal masih perlu diperkukuh supaya risiko projek sakit atau terbengkalai dapat dikurangkan secara lebih berkesan.

Oleh itu, setiap projek perumahan perlu dinilai bukan sahaja daripada segi reka bentuk dan lokasi tetapi juga kemampuan kewangan pemaju, kestabilan rantaian bekalan, keupayaan kontraktor dan daya tahan projek terhadap kejutan ekonomi luar.

Pihak berkuasa perancang tempatan dan pihak

berkuasa tempatan (PBT) perlu memperkukuh penilaian risiko sebelum kelulusan pembangunan diberikan. Projek yang terlalu bergantung kepada pinjaman besar, mempunyai margin keuntungan terlalu kecil atau tidak mempunyai pelan kontingensi kos patut diberi penelitian lebih ketat. Pendekatan ini bukan bertujuan menyusahkan pemaju tetapi untuk melindungi pembeli dan memastikan projek dapat disiapkan.

Sistem pemantauan projek juga perlu diperkukuh melalui teknologi digital. Kemajuan fizikal pembinaan, aliran kewangan projek, prestasi kontraktor dan penggunaan dana pembeli perlu dipantau secara berkala. Sistem amaran awal boleh membantu kerajaan mengenal pasti projek berisiko sebelum masalah menjadi parah.

Reformasi penting lain ialah peralihan berperingkat daripada konsep 'Jual Kemudian Bina' kepada 'Bina Kemudian Jual'. Dasar ini, jika dilaksanakan dengan teliti dan disokong insentif di bawah Rancangan Malaysia Ke-13 (RMK13), boleh mengurangkan risiko pembeli menanggung beban projek gagal. Sasaran sifar projek terbengkalai menjelang 2030 hanya boleh dicapai jika pencegahan diberi keutamaan, bukan sekadar pemulihan selepas projek bermasalah.

Malaysia juga perlu memperluas penggunaan Sistem Binaan Berindustri, teknologi digital dan bahan binaan lestari. Langkah ini boleh mengurangkan pembaziran, meningkatkan produktiviti dan membantu mengawal kos.

Dalam jangka panjang, pelaburan dalam tenaga boleh diperbaharui, pengangkutan awam dan bandar mampan juga penting bagi mengurangkan kebergantungan ekonomi kepada turun naik harga minyak dunia.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah Pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM), Ahli Berserutu (ACIS), Institut Setiausaha dan Pentadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan Timbalan Presiden, Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).