

SIRI NASIHAT PEMILIK HARTANAH

# SEBELUM ANDA MENGUBAH SUAI

## *Panduan Kelangsungan Pemilik Hartanah Sabah*

*Bagaimana melindungi wang, masa, dan kewarasan anda apabila mengubah suai rumah atau premis komersial anda.*

**Etika Hijau Sdn. Bhd. (201101028631)**

Perunding Ukur Bahan • Perunding Kontrak Pembinaan

Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia

April 2026

## Cerita Yang Anda Sudah Tahu

Anda baru sahaja memperoleh hartanah anda — sama ada unit yang baru dibina atau rumah terpakai. Anda mahu menjadikannya milik anda. Anda memerlukan kerja pengubahsuaian: mungkin dapur baharu, menukar jubin bilik mandi, dinding partition, kabinet terbina dalam, mengecat semula, pendawaian semula elektrik, atau penstrukturan semula yang lebih besar.

Anda bertanya di sekeliling. Seorang rakan mengesyorkan kontraktor. Jiran ada buat kerja dan ia “nampak ok.” Anda jumpa satu nama di media sosial atau melalui iklan. Yang lebih tekun mungkin semak laman web CIDB — hanya untuk mendapati beratus kontraktor berdaftar, tanpa cara praktikal untuk menilai mana yang cekap, tersedia, berminat dengan kerja pengubahsuaian kecil anda, atau boleh dipercayai dengan wang anda.

Anda memilih satu kontraktor. Mungkin anda menghubungi dua atau tiga, tetapi sebut harga mereka dibentangkan secara berbeza — format berlainan, skop berlainan, kemasukan dan pengecualian berbeza — menjadikan perbandingan mustahil. Sebagai orang awam, anda memilih berdasarkan naluri, keselesaan, dan kepercayaan. Dan anda berdoa.

Kontraktor meminta bayaran pendahuluan. Mungkin tiga puluh peratus. Mungkin lima puluh. Kadangkala enam puluh peratus daripada jumlah harga sebut harga — sebelum satu jubin pun dipasang. Anda membayar, kerana kontraktor berkata wang itu diperlukan untuk membeli bahan.

### **Dan perjalanan sengsara bermula.**

Kontraktor muncul pada hari pertama. Beberapa bahan dihantar. Kerja bermula. Tetapi di antara sepuluh hingga lima puluh peratus siap, kehadiran dan perhatian kontraktor mula merosot. Hari berlalu tanpa sesiapa di tapak. Panggilan telefon tidak dijawab. Mesej dibaca tetapi tidak dibalas. Kerja terbengkalai separuh siap selama berminggu-minggu, kemudian berbulan-bulan. Sementara itu, pada awal kerja, kontraktor terus meminta bayaran tambahan — menyebut kos bahan, keadaan tidak dijangka, kenaikan harga — dan anda, mahu kerja berjalan, terus membayar. Sebenarnya, anda telah membiayai aliran tunai kontraktor, bukan pengubahsuaian anda.

Kerja yang siap pula tidak memuaskan. Jubin tidak rata. Garisan cat bengkok. Ukuran salah kerana kontraktor salah faham kehendak anda — dan sekarang ia perlu diroboh dan dibina semula. Kitaran bina-roboh-bina semula memakan masa dan wang tanpa penghujung.

Dalam kes terburuk, selepas anda membayar kebanyakan atau semua harga sebut harga, kontraktor langsung tidak kembali. Mungkin perubahan tanpa henti menghabiskan kesabaran mereka — atau kapasiti kewangan mereka. Anda ditinggalkan dengan hartanah separuh siap, tiada kontraktor, dan kesedaran bahawa anda mesti mencari orang lain untuk menyiapkan kerja — dan membayar semula untuk apa yang sudah anda bayar.

***“Apabila semuanya selesai, anda telah membayar dua kali ganda kos asal dan membuang tiga hingga lima kali ganda masa pembinaan asal. Hartanah ‘baru diperoleh’ anda telah menjadi monumen kekecewaan.”***

Cerita ini bukan luar biasa. Ia adalah norma. Dan ia tidak perlu begitu.

---

## Masalah

# Mengapa Ini Terus Berlaku

Mimpi ngeri pengubahsuaian bukan disebabkan nasib malang. Ia disebabkan ketidakseimbangan struktur kuasa, maklumat, dan akauntabiliti antara pemilik hartanah dan kontraktor.

## Tiada skop kerja yang jelas

Pemilik menerangkan kehendak secara umum. Kontraktor mentafsirnya mengikut cara mereka sendiri. Tiada lukisan terperinci, tiada spesifikasi bertulis, dan tiada ukuran kerja yang dipersetujui. Apabila hasilnya tidak sepadan dengan jangkaan pemilik, kedua-dua pihak saling menyalahkan — dan kitaran roboh-bina semula bermula.

## Tiada sebut harga yang setanding

Setiap kontraktor menyebut harga dalam format sendiri — ada secara pukal, ada mengikut bilik, ada dengan senarai item yang kabur. Tanpa asas penerangan dan ukuran yang sama, pemilik tidak dapat membandingkan secara setara. Sebut harga “paling murah” mungkin mengecualikan separuh daripada apa yang pemilik jangkakan.

## Bayaran pendahuluan berlebihan

Apabila kontraktor menerima lima puluh atau enam puluh peratus harga kontrak sebelum kerja bermakna dilakukan, insentif kewangan untuk menyiapkan kerja berkurangan secara drastik. Kontraktor sudah dibayar untuk kerja yang belum dilaksanakan. Jika projek lain yang lebih menguntungkan muncul, pengubahsuaian anda jatuh ke bawah senarai keutamaan — kerana wang anda sudah dalam poket kontraktor.

## Tiada perjanjian bertulis

Kebanyakan kerja pengubahsuaian kediaman di Sabah diteruskan berdasarkan perjanjian lisan atau, paling baik, sebut harga mudah yang diterima melalui mesej WhatsApp. Tiada kontrak bertulis yang menyatakan skop kerja, harga, jadual pembayaran, tarikh siap, tempoh liabiliti kecacatan, atau apa yang berlaku jika mana-mana pihak ingkar.

## Tiada pengesahan bebas

Pemilik tiada orang bebas untuk mengesahkan sama ada kerja dilakukan dengan betul, sama ada bahan seperti yang dinyatakan, sama ada kuantiti tepat, atau sama ada tuntutan kontraktor untuk bayaran tambahan adalah wajar.

## Tiada mekanisme akauntabiliti

Tanpa kontrak bertulis, pencapaian yang ditetapkan, dan mekanisme pembayaran berstruktur, tiada cara praktikal untuk mempertanggungjawabkan kontraktor atas kelewatan, kualiti buruk, atau pengabaian.

---

Penawar

## Bagaimana Melindungi Diri Anda: Panduan Langkah demi Langkah

Langkah-langkah berikut tidak menjamin pengubahsuaian yang sempurna. Tetapi ia akan mengurangkan risiko anda secara dramatik, melindungi wang anda, dan memberi anda alat praktikal untuk mengurus proses tersebut.

### Langkah 1: Tentukan Apa Yang Anda Mahu — Sebelum Menghubungi Mana-mana Kontraktor

Sebelum bercakap dengan seorang pun kontraktor, luangkan masa untuk menentukan keperluan pengubahsuaian anda secara bertulis. Ini tidak perlu menjadi lukisan arkitek profesional — walaupun untuk pengubahsuaian besar, melantik pereka atau arkitek adalah wang yang berbaloi dilaburkan. Sekurang-kurangnya, sediakan penerangan bertulis setiap bilik atau kawasan yang hendak diubah suai, menyatakan: kerja apa yang diperlukan; bahan yang anda mahu; dan sebarang dimensi atau konfigurasi tertentu.

Ambil gambar keadaan sedia ada. Jika boleh, lakarkan susun atur yang anda mahu. Semakin jelas anda menyampaikan keperluan, semakin kurang ruang untuk salah faham — dan semakin sedikit kitaran roboh-bina semula yang mahal.

***“Skop kerja yang paling jelas adalah perlindungan terkuat terhadap salah faham. Apa yang tidak ditulis tidak wujud.”***

### Langkah 2: Dapatkan Sekurang-kurangnya Tiga Sebut Harga — Atas Asas Yang Sama

Hubungi sekurang-kurangnya tiga kontraktor dan berikan setiap seorang penerangan kerja bertulis yang sama. Ini kritikal: jika setiap kontraktor menyebut harga terhadap skop yang sama, anda boleh membandingkan harga secara bermakna. Jika anda memberikan setiap kontraktor penerangan lisan yang berbeza, anda membandingkan epal dengan durian.

Minta setiap kontraktor memberikan sebut harga dalam format terperinci — bukan satu jumlah pukal. Setiap item kerja hendaklah dihargakan secara berasingan, dengan penerangan apa yang termasuk. Ini membolehkan anda melihat di mana perbezaannya.

Jika sebut harga berbeza lebih daripada dua puluh hingga tiga puluh peratus untuk skop kerja yang sama, siasat mengapa. Yang paling murah tidak semestinya yang terbaik — ia mungkin paling murah kerana mengecualikan item penting. Yang paling mahal tidak semestinya mengenakan harga berlebihan — ia mungkin termasuk peruntukan luar jangka dan kualiti yang lain telah tinggalkan.

### Langkah 3: Semak Rekod Prestasi Kontraktor

Sebelum melantik mana-mana kontraktor, minta rujukan daripada sekurang-kurangnya dua pelanggan terdahulu untuk kerja pengubahsuaian yang serupa. Hubungi pelanggan tersebut. Tanyakan: Adakah kerja disiapkan tepat pada masanya? Adakah kos akhir hampir dengan harga sebut harga? Adakah mutu kerja memuaskan? Adakah anda akan menggunakan kontraktor ini lagi? Adakah kontraktor menyiapkan pembaikan kecacatan? Lima soalan ini akan memberitahu anda lebih banyak tentang kontraktor daripada mana-mana sijil pendaftaran.

Semak sama ada kontraktor mempunyai pendaftaran CIDB yang sah. Walaupun pendaftaran CIDB sahaja tidak menjamin kualiti, ia menunjukkan tahap minimum kesahihan organisasi.

### Langkah 4: Berkeras Atas Perjanjian Bertulis

Ini adalah langkah perlindungan tunggal yang paling penting. Sebelum sebarang kerja bermula dan sebelum sebarang wang bertukar tangan, laksanakan perjanjian bertulis yang merangkumi, sekurang-kurangnya: penerangan jelas skop kerja (lampirkan penerangan bertulis dan sebarang lakaran atau lukisan anda); jumlah harga kontrak dan apa yang termasuk; jadual pembayaran terikat kepada pencapaian (lihat Langkah 5); tarikh siap yang dipersetujui; tempoh liabiliti kecacatan (biasanya enam hingga dua belas bulan); dan akibat kelewatan atau pengabaian.

Ini tidak perlu menjadi dokumen undang-undang yang kompleks. Surat perjanjian yang jelas, dalam bahasa mudah, ditandatangani oleh kedua-dua pihak sudah memadai untuk kebanyakan kerja pengubahsuaian.

#### **BENDERA MERAH: ENGGAN MENANDATANGANI**

Jika kontraktor enggan menandatangani perjanjian bertulis, jangan lantik kontraktor tersebut. Kontraktor yang tidak sanggup komited secara bertulis terhadap skop, harga, program, dan kualiti kerja mereka sedang memberitahu anda sesuatu yang penting tentang bagaimana mereka bercadang mengendalikan projek.

### Langkah 5: Strukturkan Pembayaran Anda untuk Melindungi Wang Anda

Di sinilah kebanyakan pemilik hartanah hilang kawalan. Prinsipnya mudah: **jangan sekali-kali membayar mendahului kerja**. Pembayaran anda hendaklah mengikut kerja, bukan mendahului kerja.

Struktur pembayaran yang munasabah untuk kerja pengubahsuaian adalah: bayaran pendahuluan tidak melebihi sepuluh hingga lima belas peratus daripada harga kontrak, mencukupi untuk kontraktor bergerak dan mendapatkan bahan awal; bayaran seterusnya terikat kepada pencapaian penyediaan yang disahkan (contohnya, tiga puluh peratus apabila semua kerja perobohan dan struktur siap; tiga puluh peratus apabila jubin, plaster, dan pendawaian kasar siap; dua puluh peratus apabila semua kemas, kelengkapan, dan pengecatan siap); dan retensi akhir lima hingga sepuluh peratus ditahan untuk tempoh liabiliti kecacatan.

***“Jangan sekali-kali membayar lebih daripada nilai kerja yang telah disiapkan dengan betul. Kontraktor yang telah dibayar sepenuhnya sebelum kerja siap tidak mempunyai insentif kewangan untuk kembali.”***

#### **KRITIKAL: RESIT DAN REKOD**

Dapatkan resit bertandatangan untuk setiap pembayaran. Rekodkan setiap pembayaran dengan tarikh, jumlah, dan pencapaian yang berkaitan. Simpan akaun berjalan mudah yang menunjukkan jumlah harga kontrak, jumlah dibayar setakat ini, dan baki yang tinggal.

### **Langkah 6: Dokumentasikan Segala-galanya**

Dari hari pertama kerja, ambil gambar kemajuan sekurang-kurangnya setiap minggu. Rekod dalam buku nota atau nota telefon: tarikh, siapa di tapak, kerja apa yang dilakukan, sebarang arahan yang anda berikan, dan sebarang isu yang dibangkitkan. Jika kontraktor meminta perubahan atau bayaran tambahan, minta secara bertulis — mesej WhatsApp sudah memadai — dan balas secara bertulis.

Dokumentasi ini mempunyai dua tujuan. Pertama, ia memaksa kejelasan. Kedua, ia menyediakan bukti: jika projek merosot menjadi pertikaian, rekod semasa anda adalah aset terkuat anda.

### **Langkah 7: Uruskan Perubahan Secara Ketat**

Perubahan semasa pengubahsuaian adalah punca tunggal yang paling lazim bagi lebih kos dan masa. Setiap perubahan — memindahkan dinding, menukar pilihan jubin, menambah soket elektrik, mengubah konfigurasi kabinet — mempunyai kesan kos dan masa. Kontraktor berhak dibayar untuk kerja tambahan.

Sebelum mengarahkan sebarang perubahan, minta kontraktor memberikan sebut harga bertulis untuk kos tambahan dan masa tambahan. Persetujui kedua-duanya secara bertulis sebelum perubahan diteruskan. Jangan arahkan perubahan secara lisan dan kemudian mempertikaikan kos tambahan — ini adalah permulaan kebanyakan pertikaian pengubahsuaian.

Jika anda mendapati diri anda sering membuat perubahan, berhenti dan renungkan. Ia biasanya bermaksud skop kerja tidak ditentukan dengan secukupnya pada awal (Langkah 1).

### **Langkah 8: Ketahui Bila Perlu Mendapatkan Bantuan Profesional**

Untuk kerja pengubahsuaian melebihi kira-kira RM500,000 nilainya, atau untuk sebarang kerja yang melibatkan pengubahsuaian struktur, kos melantik profesional untuk membantu anda adalah wajar dan mungkin menjimatkan berkali-kali ganda yurannya. Perunding Ukur Bahan (CQS) boleh menyediakan skop kerja yang jelas dan anggaran kos terperinci. Arkitek atau pereka dalaman boleh menyediakan lukisan dan spesifikasi yang betul. Untuk kerja yang melibatkan dinding struktur, tiang, atau rasuk, input Jurutera Profesional bukan pilihan — ia diperlukan oleh undang-undang dan penting untuk keselamatan.

Yuran profesional untuk penglibatan skala pengubahsuaian biasanya sebahagian kecil daripada potensi perbelanjaan berlebihan yang disebabkan oleh definisi skop yang lemah dan kitaran roboh-bina semula.

---

### Rujukan Pantas

## Senarai Semak Pengubahsuaian Pemilik Hartanah

**Sebelum menghubungi kontraktor:** Tulis keperluan anda secara terperinci. Ambil gambar keadaan sedia ada. Lakarkan susun atur jika boleh. Tetapkan bajet realistik dengan luar jangka 15–20%.

**Semasa mendapatkan sebut harga:** Hubungi sekurang-kurangnya tiga kontraktor. Berikan skop bertulis yang sama kepada setiap seorang. Minta sebut harga terperinci. Bandingkan atas asas yang sama.

**Sebelum melantik:** Semak rujukan daripada pelanggan terdahulu. Sahkan pendaftaran CIDB. Pastikan kontraktor tersedia untuk memulakan dan menyiapkan dalam jangka masa anda.

**Sebelum kerja bermula:** Tandatangan perjanjian bertulis merangkumi skop, harga, pencapaian pembayaran, tarikh siap, dan tempoh liabiliti kecacatan. Bayar tidak lebih 10–15% sebagai pendahuluan.

**Semasa kerja berjalan:** Ambil gambar kemajuan setiap minggu. Simpan rekod bertulis arahan dan isu. Bayar hanya berdasarkan pencapaian yang disahkan. Dapatkan sebut harga bertulis untuk sebarang perubahan sebelum mengarahkannya.

**Apabila siap:** Periksa semua kerja bersama kontraktor. Sediakan senarai kecacatan bertulis. Tahan retensi akhir sehingga kecacatan diperbaiki. Dapatkan resit untuk semua pembayaran.

**Selepas tempoh liabiliti kecacatan:** Periksa semula. Lepaskan retensi hanya jika semua kecacatan telah diperbaiki dengan memuaskan.

---

## Kata Akhir

Mengubah suai hartanah anda sepatutnya menjadi proses yang menarik — transformasi ruang menjadi sesuatu yang benar-benar milik anda. Ia tidak sepatutnya menjadi mimpi ngeri yang menelan kos berganda dan mengambil lima kali ganda masa yang sepatutnya.

Langkah-langkah dalam panduan ini tidak rumit. Ia tidak memerlukan kepakaran undang-undang atau pengetahuan pembinaan. Ia hanya memerlukan disiplin: disiplin untuk menentukan apa yang anda mahu sebelum anda mula, untuk membandingkan sebut harga secara adil, untuk berkeras atas perjanjian bertulis, untuk menstrukturkan pembayaran supaya wang anda mengikut kerja, dan untuk mendokumentasikan segala-galanya.

Kontraktor yang cekap, jujur, dan profesional akan mengalu-alukan langkah-langkah ini — kerana ia melindungi kontraktor sama seperti ia melindungi pemilik.

***“Pemilik hartanah yang bersedia, berpengetahuan, dan berdisiplin akan sentiasa mempunyai pengalaman pengubahsuaian yang lebih baik daripada yang bergantung pada harapan, kepercayaan, dan doa.”***

#### **DAPATKAN SOKONGAN PROFESIONAL**

Perunding Ukur Bahan (CQS) yang berdaftar dengan Lembaga Juruukur Bahan Malaysia (LJBM/BQSM) boleh membantu pemilik hartanah dengan penentuan skop, anggaran kos, penilaian kontraktor, penyediaan kontrak, perakuan pembayaran, dan penyelesaian pertikaian untuk kerja pengubahsuaian apa-apa skala. Kos nasihat profesional pada peringkat perancangan adalah sebahagian kecil daripada kos pengubahsuaian yang gagal.

## Penafian dan Pendedahan AI

Penerbitan ini dibangunkan oleh Etika Hijau Sdn. Bhd. melalui wacana kolaboratif dengan Claude (Anthropic), pembantu kecerdasan buatan. Kandungan substantif, pertimbangan profesional, dan cadangan praktikal mencerminkan pengalaman profesional dan pengetahuan firma mengenai pasaran pembinaan Sabah. AI digunakan sebagai alat kolaboratif untuk sokongan penyelidikan, organisasi struktur, dan bantuan penggubalan.

Kertas ini diterbitkan untuk maklumat dan panduan umum. Ia tidak merupakan nasihat undang-undang, kewangan, atau profesional. Pembaca harus mendapatkan nasihat profesional bebas sebelum membuat keputusan berdasarkan kandungan penerbitan ini.

### Etika Hijau Sdn. Bhd. (201101028631)

Firma Perunding Ukur Bahan Berdaftar BQSM

Kota Kinabalu, Sabah, Malaysia

[etikahijau@gmail.com](mailto:etikahijau@gmail.com) | [www.etikahijau.com](http://www.etikahijau.com)

© 2026 Etika Hijau Sdn. Bhd. Hak cipta terpelihara. Penerbitan ini boleh dikongsi dan dipetik dengan atribusi yang sewajarnya.