

# Rumah terbengkalai: Rakyat jadi mangsa kegagalan undang-undang



**NUARRUAL  
HILAL  
MD. DAHLAN**

**M**ALAYSIA berdepan krisis senyap yang semakin membimbangkan iaitu rumah terbengkalai. Lebih daripada 100,000 unit kediaman yang sepatutnya menjadi tempat perlindungan berubah menjadi lambang kegagalan sistemik yang menjejaskan negara.

Isu ini bukan semata-mata melibatkan aspek pemajuan perumahan, malah turut mencerminkan krisis sosial, perundangan, ekonomi dan kemanusiaan yang serius.

Projek perumahan terbengkalai bermula seawal proses kelulusan pembangunan tanah. Ketidaktelusan dalam proses ini, ditambah ketidaksepadanan dasar antara kerajaan negeri dan Persekutuan, campur tangan politik serta kerakusan segelintir pelabur, menjadi antara punca utama. Di samping itu, prosedur permohonan yang tidak sistematik, lambat dan mudah dieksploitasi menyebabkan tanah yang tidak sesuai diluluskan bagi tujuan pembangunan perumahan.

## JUAL DAHULU, BINA KEMUDIAN

Tambahan pula, model jual dahulu, bina kemudian membuka ruang penipuan dan ketidakpastian. Pemaju yang gagal menyiapkan rumah tidak dipertanggungjawabkan secara efektif, menyebabkan pembeli terperangkap dalam hutang dan tekanan emosi. Malah ada yang terus membayar ansuran bulan ke atas rumah yang tidak pernah wujud secara sah.

Walaupun mempunyai Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118), ia tidak mampu melindungi pengguna jika tidak dikuatkuasakan dengan tegas dan telus.

Baru-baru ini Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (Redha) memperkenalkan pelesenan bertingkat dan sistem jaminan penyiapan (HCGS) yang kelihatan progresif bagi menangani isu projek perumahan terbengkalai.



**RAKYAT berhak memiliki kediaman yang selamat, terjamin dan bebas penipuan.**

Namun secara realiti, ia hanya menambah satu lagi lapisan tanpa menyentuh akar masalah, yakni kelemahan penguatkuasaan dan ketelusan undang-undang.

Isu kritikal ialah kewujudan syarikat tujuan khas (SPV) yang digunakan untuk mengaburi tanggungjawab. Apabila projek gagal, syarikat itu dibubarkan dan digantikan, sedangkan pemaju sebenar terus bebas. Akta 118 dan Akta Syarikat 2016 (Akta 777) gagal menembusi 'tirai korporat' untuk menuntut pertanggungjawaban daripada dalang sebenar.

Lebih malang, pembeli rumah yang menggunakan pembiayaan Islam seperti Bay' Bithaman al-Ajil, Murabahah Tawarruq atau Tawarruq Komoditi turut menjadi mangsa. Apabila projek terbengkalai, mereka tetap dipaksa membayar hutang walaupun rumah tidak siap. Bank dan institusi pembiayaan Islam enggan mengambil tanggungjawab untuk memulihkan projek, walaupun dari perspektif *maqasid al-syariah*, prinsip keadilan (*adl*), kasih sayang (*rahmah*) dan perlindungan harta (*hifz al-mal*) sepatutnya menjadi panduan utama. Tekanan piawaian antarabangsa seperti Perjanjian Basel dan kehendak pelabur mencairkan semangat keadilan dalam *fiqh muamalat*.

## KERUGIAN DITANGGUNG KERAJAAN

Kita juga sedang berdepan situasi pemaju berani mengambil risiko besar kerana percaya kerugian

ditanggung kerajaan atau pembeli. Cadangan skim jaminan penyiapan ala Korea Selatan yang dibawa Redha berpotensi memburukkan lagi keadaan jika tiada semakan ketat terhadap kelayakan, kewangan dan pengurusan pemaju.

Oleh itu, sistem akaun pemegang amanah berkanun perlu diwujudkan, dipantau di bawah Akta Perkhidmatan Kewangan 2013 dan dikuatkuasakan melalui pemantauan kewangan masa nyata terhadap pemaju. Semua transaksi perlu telus, selamat dan berlandaskan kepentingan pembeli rumah, bukan keuntungan pemaju semata-mata.

Di bawah peruntukan undang-undang undang-undang semasa, pembeli rumah diklasifikasikan sebagai pemiutang tidak bercagar dan diletakkan pada kedudukan terakhir dalam senarai tuntutan. Sebaliknya, institusi kewangan terus diberi keutamaan untuk merampas aset, sekali gus menimbulkan ketidakadilan yang nyata. Justeru, saya mencadangkan agar pembeli rumah diberikan status sebagai 'pemiutang utama' di bawah Akta 777 dan Akta 118, sepertimana status keutamaan yang diperuntukkan kepada pekerja menerusi Akta Kerja 1955.

Selain itu, kita perlu memperkukuh dasar guna tanah dan pembangunan. Saya menyarankan sistem pusat data pembangunan tanah dan audit guna tanah nasional diwujudkan, disokong teknologi kecerdasan buatan (AI) dan

analitik data besar. Semua ini perlu dimaktubkan dalam Akta 118, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Kanun Tanah Negara (semakan 2020) (Akta 828), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) serta Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

## UNSUR GHARAR

Dalam konteks pembiayaan perumahan Islam, sudah tiba masanya penstrukturan semula dilaksanakan. Produk pembiayaan dicadangkan hanya ditawarkan bagi rumah yang siap sepenuhnya dengan memiliki Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) serta hak milik tersedia. Langkah ini penting bagi mengelakkan unsur *gharar* (ketidaktentuan yang boleh membawa kerugian dan ketidakadilan) yang jelas dilarang dalam Islam.

Malaysia juga harus berani meneladani Singapura, United Kingdom (UK), Kanada, New Zealand dan Australia yang lama mengamalkan model bina dahulu, jual kemudian (BTS). Mereka berjaya mengurangkan risiko pembeli, memastikan rumah siap sebelum dijual dan memperkukuh integriti pemaju. Model ini bukan mustahil dilaksanakan di Malaysia. Sudah tiba masa Malaysia mengutamakan kesejahteraan rakyat daripada tunduk kepada tekanan dan kehendak para pelabur.

Saya juga mencadangkan agar Akta 118 dipinda untuk menjadikan model BTS sebagai mandatori. Lesen pemajuan dan kebenaran

iklan hanya boleh diberi apabila tahap penyiapan fizikal mencapai ambang tertentu. Ini akan menghalang pemaju daripada memperdaya pembeli dengan janji palsu.

Selain itu, kerajaan juga perlu menubuhkan badan pemajuan perumahan nasional yang berfungsi seperti Lembaga Perumahan dan Pembangunan (HDB) di Singapura. Badan ini akan mengawal selia, memantau dan membangunkan projek perumahan secara BTS, dengan sokongan dana khas daripada kerajaan pusat. Langkah ini akan menamatkan kebergantungan keterlaluan kepada pemaju swasta yang hanya mengejar keuntungan jangka pendek.

Jika model ini belum mampu dilaksanakan sepenuhnya dalam masa terdekat, sekurang-kurangnya kerajaan wajibkan insurans atau takaful ke atas pemaju bagi setiap projek perumahan. Ini bagi memastikan pembeli tidak terus menjadi mangsa jika projek terbengkalai dan dana insurans atau takaful boleh mendanai pemulihan.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) perlu menambah bilangan pegawai penguatkuasa terlatih, membuka kawangan penguatkuasaan di setiap daerah khususnya daerah yang giat membangunkan perumahan, memperkukuh pengawasan dan melaksanakan audit menyeluruh terhadap setiap pemaju berlesen. Tiada pengampunan kepada pemaju cuai.

## UNDANG-UNDANG BUKAN SEKADAR ATAS KERTAS

Krisis rumah terbengkalai merupakan kegagalan sistemik yang berpunca daripada kecuai dasar, kelonggaran undang-undang dan kerakusan pelabur. Ia tidak boleh dibiarkan berlarutan.

Maruah rakyat hanya dapat dipertahankan melalui pelan tindakan perundangan yang menyeluruh, berteraskan Perlembagaan Persekutuan, *maqasid al-syariah* dan prinsip akauntabiliti awam.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM) dan exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).