



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

RUU PSB perlu tangani isu projek terbengkalai

SEJAK beberapa dekad lalu, ribuan pembeli hartanah menanggung kerugian kewangan dan emosi akibat kegagalan pemaju menyiapkan projek dalam tempoh yang dijanjikan. Situasi ini tidak sahaja menjejaskan hak rakyat untuk memiliki kediaman dan hartanah, bahkan turut melemahkan keyakinan masyarakat terhadap pasaran hartanah dan sistem undang-undang yang seharusnya melindungi mereka. Dalam konteks inilah, Rang Undang-undang Pembaharuan Semula Bandar (RUU PSB) diperkenalkan sebagai langkah reformasi menyeluruh bagi menangani krisis ini.

RUU PSB digubal sebagai undang-undang payung untuk memulihkan projek terbengkalai dan memperbaharui kawasan bandar lama. Matlamat utamanya adalah memastikan rakyat memiliki kediaman yang selamat, bermaruah dan berkualiti, sekali gus memulihkan semula keyakinan terhadap pasaran hartanah negara.

RUU PSB memberi kuasa kepada pesuruhjaya atau perbadanan khusus untuk mengisytiharkan sesebuah projek sebagai terbengkalai, melantik pemaju pemulih, mengurus dana serta menyelaras peranan agensi teknikal. Dengan kerangka ini, RUU PSB tidak sekadar menekankan aspek fizikal penyempurnaan projek, tetapi juga menitikberatkan tadbir urus yang telus, keberakauntabilan institusi dan perlindungan kepentingan awam.

Salah satu ciri penting RUU ini ialah mekanisme persetujuan kolektif. Bagi projek terbengkalai atau bangunan tidak selamat, persetujuan minimum 51 peratus pemilik sudah mencukupi untuk memulakan kerja pemulih. Bagi kes lain, ambang persetujuan ditetapkan antara 75 hingga 80 peratus bergantung usia bangunan. Mekanisme ini mempercepatkan proses tanpa mengabaikan perlindungan pemilik minoriti. Di samping itu, RUU PSB turut memperuntukkan penubuhan Dana Pemulihan dengan audit mandatori, pengawasan rapi dan pengeluaran dana hanya dengan pengesahan profesional bertauliah.

ISU YANG PERLU DIPERHALUSI

Pertama, penyelarasan jelas dengan undang-undang



PEMULIHAN projek terbengkalai bukan sekadar menyiapkan bangunan, tetapi mengembalikan harapan rakyat untuk memiliki kediaman yang selamat, berkualiti dan bermaruah.

sedia ada amat penting. Ini termasuk Akta Pemajuan Perumahan 1966 (Akta 118) (Akta Perumahan), Kanun Tanah Negara (semakan 2020) (Akta 828), Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984, undang-undang hak milik strata dan pengurusan strata serta peruntukan berkaitan pentadbiran insolvency. Tanpa penyelarasan, risiko pertindihan kuasa dan konflik tafsiran boleh menjejaskan pelaksanaan.

Kedua, tanggungjawab pihak pemulih perlu ditentukan dengan terperinci. Aspek pelesenan, kompetensi teknikal, keupayaan kewangan, bon prestasi, liabiliti kontrak dan pematuan piawaian kerja mesti diperincikan supaya pemulih tidak terdedah kepada kecuriaan atau kelewatan. Ketiga, pengurusan dana memerlukan kawalan ketat dengan mekanisme audit dan pemantauan berterusan bagi mengelakkan ketirisan serta salah guna. Keempat, RUU PSB membuka ruang pemulih yang lebih tersusun, namun masih terdapat kekaburan tentang langkah sekiranya dana pemulih tidak mencukupi. Perkara ini boleh diperkukuh

melalui sokongan kewangan khas atau skim insurans, agar keyakinan pembeli dan pelabur terus terjamin.

CABARAN DI LAPANGAN

Antara cabaran utama ialah ketiadaan pemaju pemulih yang benar-benar berkecayaan, di samping konflik kepentingan antara pembeli, pemilik tanah, kontraktor, pemegang gadaian, pentadbir insolvency dan pemiutang. Kekangan kewangan berpanjangan pula memburukkan keadaan.

Bagi mengurangkan risiko kepada pembeli, skim insurans pemajuan mandatori, penubuhan dana khas pemulih projek terbengkalai dan penggunaan instrumen kewangan Islam seperti sukuk hartanah perlu diberi perhatian serius. Cabaran lain termasuk memastikan mutu kerja pemulih seragam, kepatuhan kepada pelan asal projek, serta penyempurnaan penyerahan hak milik, Sijil Layak Menduduki (CF) atau Sijil Siap dan Pematuan (CCC). Dari segi kontrak pula, sering wujud terma yang berat sebelah, tempoh siap yang tidak jelas dan hak-hak pembeli seperti ganti rugi kelewatan (LAD) atau tuntutan kecacatan binaan yang sukar dikuatkuasakan. Semua ini memberi kesan langsung kepada perlindungan harta

dan kesejahteraan masyarakat.

PENAMBAHBAIKAN

Bagi memastikan kelancaran dan kejayaan pemulih projek terbengkalai, suatu peraturan khas perlu digubal dalam RUU PSB, Akta Perumahan atau RUU Pemajuan Hartanah. Antara perkara utama yang mesti dimasukkan ialah penubuhan Akaun Pemajuan Projek dengan audit ketat seperti di Singapura dan India, pelaksanaan skim insurans waranti rumah mandatori berpandukan model New South Wales, British Columbia dan New Jersey, selain konsep jaminan kecacatan 10 tahun. Mekanisme 'semakan kehakiman terhadap keputusan majoriti seperti di Australia, kewajipan pemeriksaan keselamatan berkala bangunan seperti di Hong Kong dan United Kingdom, serta pengukuhan model "Bina Kemudian Jual" (BTS) sepenuhnya dengan insurans pemulih bagi mengurangkan beban pembeli dan mengembalikan keyakinan pasaran hartanah.

PERLINDUNGAN

Undang-undang sahaja tidak cukup. Semua pihak yang berkepentingan mesti bekerjasama untuk menjayakan pemulih projek. Pemulih wajar

dilindungi daripada tindakan undang-undang yang boleh melambatkan kerja, kecuali dalam kes penipuan atau kecuriaan serius. Tanpa komitmen pembeli, bank, pemaju, kontraktor, pemiutang dan pentadbir insolvency untuk berganding bahu, peraturan khas sekalipun tidak akan berkesan sepenuhnya dalam memastikan kejayaan pemulih.

RUU PSB merupakan inisiatif penting dalam menangani krisis projek terbengkalai di Malaysia. Namun, keberkesanannya hanya dapat dicapai sekiranya disokong oleh penyelarasan perundangan yang mantap, dana yang mencukupi, kejelasan peranan dan tanggungjawab pihak terlibat, tadbir urus yang telus, mekanisme pemantauan serta penguatkuasaan undang-undang yang berkesan, di samping kesediaan semua pemegang taruh untuk berganding bahu.

Malaysia perlu menubuhkan dana khas berasingan, melaksanakan insurans pemulih mandatori, menggalakkan penerbitan sukuk hartanah, dan menegakkan piawaian mutu serta keselamatan binaan yang tinggi. Undang-undang ini juga mesti memastikan keseimbangan antara perlindungan pembeli, kelangsungan pemaju dan kestabilan pasaran.

Pemulih projek terbengkalai bukan sekadar menyiapkan bangunan yang gagal, tetapi usaha mengembalikan harapan rakyat untuk memiliki kediaman yang selamat, berkualiti dan bermaruah. Dengan pendekatan holistik ini, RUU PSB bukan sahaja menjadi instrumen teknikal, tetapi juga wahana keadilan sosial yang mengembalikan keyakinan rakyat terhadap pasaran hartanah negara.

RUU PSB bukan sekadar undang-undang, tetapi janji baharu untuk rakyat memiliki rumah dengan penuh maruah.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang Universiti Utara Malaysia, Ahli Bersekutu (ACIS), Institut Setiausaha dan Pentadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).