



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

PROJEK perumahan terbengkalai bukan sekadar rangka konkrit yang terbiar. Di sebaliknya, terdapat keluarga yang terus membayar pembiayaan, menyewa kediaman lain dan menunggu kepastian, sambil menanggung tekanan kewangan serta sosial.

Dari Disember 2022 hingga Mei 2026, kerajaan berjaya memulihkan 1,615 projek melibatkan 190,422 unit dengan nilai pembangunan kasar RM150.86 bilion melalui intervensi pasukan petugas bagi projek lewat, sakit dan terbengkalai.

Namun, sehingga 30 April 2026, masih terdapat 130 projek lewat, 302 projek sakit dan 100 projek terbengkalai.

Kedua ini menunjukkan keperluan terhadap mekanisme pembiayaan yang mampu memilih projek secara ketat, melindungi dana serta mengagihkan risiko secara adil.

Sukuk Perumahan *Ihya'* (SPI) dicadangkan sebagai antara pendekatan yang berpotensi menggerakkan modal swasta, menyelaraskan pengeluaran dana dengan kemajuan kerja, memperkuatkan pengawasan syariah dan pelaporan impak, selain mengurangkan kebergantungan kepada geran kerajaan atau pinjaman biasa.

Pemulihan projek terbengkalai bukan tugas mudah kerana prosesnya melibatkan pembiayaan, tanah, cagar, kelulusan, kerosakan bangunan, insolvency serta pertikaian antara pelbagai pihak.

Institusi kewangan pula boleh menyusun semula pembiayaan, manakala kerajaan menyediakan bantuan terhad. Hasil jualan unit yang masih belum terjual juga boleh digunakan untuk menampung kos penyiapan.

Namun, setiap projek memerlukan pendekatan berbeza berdasarkan daya maju, status tanah, baki hutang, sumber pembayaran balik, keselamatan struktur dan kepentingan sah pembeli. Dalam sesetengah keadaan, pembeli turut diminta membuat bayaran tambahan.

Projek yang mempunyai aset mencukupi, unit belum terjual, potensi pemulihan munasabah dan baki hutang terkawal lebih mudah menarik pemaju penyelamat.

Sebaliknya, projek yang kurang menguntungkan, tidak mempunyai sumber dana dalaman atau



SUKUK Perumahan *Ihya'* boleh menjadi satu lagi pilihan untuk membantu menghidupkan semula projek perumahan terbengkalai.

Sukuk *Ihya'* hidupkan rumah terbengkalai

berdepan masalah kompleks memerlukan campur tangan kerajaan, pihak luar atau pembiayaan tambahan daripada pembeli.

Dalam konteks inilah SPI boleh melengkapkan mekanisme pendanaan bagi projek perumahan bermasalah.

SPI merupakan cadangan instrumen pembiayaan Islam yang mengumpulkan modal untuk menyiapkan projek terpilih melalui struktur, akaun dan pengawasan khusus.

Namun, SPI belum menjadi skim rasmi kerajaan. Oleh itu, ia perlu dilihat sebagai cadangan dasar yang wajar diuji, bukannya jaminan semua projek akan berjaya dipulihkan.

Asas etika SPI bersumberkan prinsip keadilan Islam. Dari sudut *maqasid al-syariah*, SPI perlu melindungi harta, keluarga, keselamatan, maruah dan kepentingan awam.

Dari sudut undang-undang, penerbitan SPI sebagai sukuk korporat atau produk pasaran modal tertakluk Akta Pasaran Modal dan Perkhidmatan 2007 [Akta 671] serta garis panduan Suruhanjaya Sekuriti Malaysia. Garis Panduan Produk dan Perkhidmatan Pasaran Modal Islam yang disemak pada 30 Mac 2026 menetapkan keperluan syariah.

Nota Panduan Sukuk diterbitkan pada 29 Jun lalu memperkuatkan penyelarasan sukuk dengan *maqasid al-syariah*, termasuk aspek keadilan,

ketelusan, akauntabiliti dan keterangkuman.

Jika SPI diterbitkan sebagai Sukuk Pelaburan Mampan dan Bertanggungjawab, hasilnya hendaklah disalurkan hanya kepada projek yang layak, dijejaki melalui akaun khusus atau mekanisme setara serta dilaporkan bersama kesan sosialnya.

Projek yang berdaya maju boleh membiayai kos penyiapan melalui unit belum terjual, kutipan tertunggak atau aset sedia ada. Projek separa berdaya maju pula mungkin memerlukan gabungan modal sukuk, ekuiti pemaju penyelamat dan bantuan kerajaan secara terhad.

Bagi projek yang tidak selamat, tiada sumber pembayaran balik atau menghadapi masalah hak milik yang sukar diselesaikan, pendekatan lain seperti pampasan, penempatan semula atau penyelesaian kepada pembeli perlu dipertimbangkan berdasarkan prinsip keadilan.

Sebelum sesuatu projek dipilih, audit undang-undang, kewangan dan teknikal perlu dilaksanakan. Semakan hendaklah meliputi hak milik tanah, gadaian, prosiding insolvency, baki Akaun Pemajuan Perumahan, lesen dan kelulusan, keadaan struktur, kos penyiapan, nilai unit yang masih ada serta sumber pembayaran balik.

Nilai pembangunan kasar bukan wang tunai. Keperluan sosial pula tidak semestinya

menghasilkan pendapatan. Justeru, penerbit SPI perlu menentukan kos sebenar, sumber hasil dan pihak yang akan menanggung kerugian sekiranya pemulihan gagal.

Antara struktur yang boleh dinilai ialah *Wakalah-Istisna'*, tertakluk kepada penelitian penasihat syariah, penasihat utama, pemegang amanah dan Suruhanjaya Sekuriti.

Pelabur melantik syarikat tujuan khas sebagai wakil untuk mengurus dana, manakala pemaju penyelamat menyiapkan projek melalui kontrak *istisna'* berdasarkan harga, spesifikasi dan jadual yang dipersetujui.

Dana pula perlu dilepaskan secara berperingkat mengikut kemajuan kerja yang disahkan arkitek dan jurutera bebas. Akaun projek mesti dipagari supaya dana satu projek tidak digunakan bagi menampung kekurangan projek lain.

Pembayaran balik utama hendaklah datang daripada aliran tunai projek. Jaminan atau perlindungan kerugian hanya berfungsi sebagai sokongan kredit sekunder. Tuntutan terhadap pihak yang bertanggungjawab pula perlu dianggap sebagai pemulihan luar jangka, bukan sumber utama pembayaran.

Kerajaan boleh membantu melalui penyediaan infrastruktur, jaminan separa atau perlindungan kerugian pertama. Namun, sokongan tersebut perlu mempunyai had, tempoh dan syarat yang jelas supaya risiko komersial tidak dipindahkan

sepenuhnya kepada pembayar cukai.

Pada masa sama, perlindungan pelabur baharu tidak boleh menafikan hak pembeli dan pemiutang sedia ada. Keutamaan pembayaran, pelepasan cagar, aku janji serta hak campur tangan perlu ditetapkan melalui persetujuan pemiutang, dokumentasi antara pihak dan jika perlu, proses insolvency atau perintah mahkamah.

Pembeli juga perlu diberi ruang dalam tadbir urus serta menerima laporan berkala mengenai kemajuan, kos dan jadual penyiapan.

Pengawasan syariah dan undang-undang mesti diteruskan. Jika berlaku kemungkinan, tindakan boleh dibuat secara berperingkat melalui notis, audit khas, tempoh pembetulan, penggantian kontraktor dan penamatan terkawal.

Sebagai langkah awal, SPI wajar diuji melalui tiga hingga lima projek dalam tempoh 24 hingga 36 bulan. Kejayaan perlu diukur berdasarkan sijil perakuan siap dan pematuhan, pengeluaran hak milik, tempoh serta kos penyiapan, jumlah bayaran tambahan pembeli, penggunaan wang awam, modal swasta yang berjaya digerakkan dan jumlah aduan yang diselesaikan.

Penilai bebas juga perlu membandingkan hasil SPI dengan kaedah pemulihan biasa secara telus dan objektif. Pelaksanaan SPI mesti diselaraskan dengan Akaun Pemajuan Perumahan, lesen pemajuan, hak pembeli, gadaian tanah dan proses insolvency. Dana sukuk tidak boleh dicampurkan sesuka hati dengan wang pembeli atau digunakan tanpa kuasa undang-undang.

Bagi pemaju yang insolven, pengambilalihan projek, pengurusan akaun dan pelepasan cagar mungkin memerlukan persetujuan pemiutang, pentadbir insolvency atau mahkamah.

SPI bukan pengganti kepada penguatkuasaan, geran kerajaan, pemaju penyelamat atau pembiayaan bank. Sebaliknya, instrumen ini boleh menjadi jambatan pembiayaan yang telus untuk menghidupkan semula projek yang berdaya maju, melindungi wang rakyat dan memulihkan amanah pembeli terhadap industri perumahan.

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