



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

PROJEK perumahan terbengkalai masih menjadi isu berpanjangan sejak 1970-an. Sebelum itu, kerajaan memainkan peranan utama dalam menyediakan perumahan kepada rakyat. Namun, dengan peningkatan permintaan dan keterbatasan dana kerajaan, sektor swasta diberi peluang untuk turut serta dalam pemajuan perumahan. Malangnya, meskipun pelbagai dasar dan undang-undang diperkenalkan, masalah ini masih tidak menemui penyelesaian tuntas.

Mangsa utama adalah pembeli rumah yang mengalami kerugian besar, penderitaan serta ketidakadilan tanpa mekanisme perundangan yang benar-benar berkesan untuk melindungi hak mereka.

Undang-undang sedia ada, termasuk perundangan berkaitan kewangan Islam, gagal memberikan perlindungan yang secukupnya. Antara faktor utama yang menyumbang kepada isu ini termasuk tekanan pelabur dan pemegang saham yang lebih mementingkan keuntungan maksimum, kegagalan penasihat syariah dalam memastikan prinsip keadilan dalam transaksi perumahan serta kurangnya perlindungan undang-undang terhadap pembeli.

Beberapa punca utama yang menyebabkan berlakunya projek perumahan terbengkalai:

- Tiada penguatkuasaan sistem Bina Dulu, Jual Kemudian (BTS) secara mandatori dalam pemajuan perumahan.
- Ketiadaan insurans mandatori diwajibkan ke atas pemaju bagi melindungi pembeli sekiranya projek terbengkalai.
- Tiada peruntukan undang-undang khusus yang mengawal selia pemulihan projek perumahan terbengkalai.
- Kelemahan dalam pemantauan institusi kewangan Islam dalam memastikan transaksi perumahan mematuhi prinsip keadilan.
- Dominasi sistem Jual Dahulu, Kemudian Bina (STB) akibat tekanan dan tuntutan tidak munasabah daripada pelabur dan pemegang saham, yang hanya mementingkan keuntungan tanpa

Bina dulu, jual kemudian, cara selesai projek perumahan terbengkalai



ISU perumahan terbengkalai sehingga hari ini masih tidak menemui penyelesaian tuntas.

memikirkan hak pembeli dan mengimbangi kepentingan dan keadilan.

Bagi mengatasi masalah ini, sistem BTS diperkenalkan dalam Rancangan Malaysia Ke-5 (RMK5) antara 1986 hingga 1990 sebagai alternatif kepada STB. Sistem ini bertujuan mengelakkan kelewatan penyerahan rumah serta memastikan mutu pembinaan lebih terjamin. Paling utama, ia melindungi pembeli daripada risiko kehilangan wang dan ketidakadilan dalam sektor perumahan.

BTS selaras dengan prinsip hak asasi manusia yang diiktiraf dalam Artikel 25 Deklarasi Hak Asasi Manusia Sejagat, Artikel 11(1) Kovenan Antarabangsa mengenai hak ekonomi, sosial dan budaya, serta niat dan semangat Perkara 5(1), 8(1) dan 13(1) Perlembagaan Persekutuan yang menjamin hak-hak terhadap perumahan yang mencukupi.

Sistem BTS diwartakan melalui perjanjian jual beli Jadual I dan J dalam Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan

(Kawalan dan Pelesenan) 1989. Dalam sistem ini, pembeli hanya membayar 10 peratus daripada harga rumah semasa menandatangani perjanjian jual beli, manakala baki 90 peratus hanya perlu dibayar selepas rumah siap sepenuhnya dengan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC).

Sistem ini terbukti berjaya di Australia, United Kingdom (UK) dan Singapura. Oleh itu, Malaysia wajar meneliti dan mengadaptasi model BTS negara-negara ini bagi memastikan hak pembeli rumah terus terjamin.

Walaupun sistem BTS membawa banyak manfaat, ia masih menghadapi tantangan daripada pemaju. Hal ini kerana BTS memerlukan modal besar dan boleh memberi kesan kepada rangkaian sektor pembinaan, termasuk pembekal, institusi kewangan, kontraktor dan perunding. Beban kewangan yang tinggi kepada pemaju juga boleh menyebabkan pengurangan bekalan rumah serta peningkatan harga hartanah. Selain itu, pelabur kurang berminat terhadap BTS kerana mereka tidak dapat memperoleh keuntungan

segera.

Namun demikian, kerajaan bertanggungjawab memastikan rakyat memperoleh hak perumahan yang mencukupi seperti yang diperuntukkan melibatkan hak asasi manusia dalam undang-undang antarabangsa dan Perlembagaan Persekutuan.

Saya mencadangkan supaya sektor perumahan dikendalikan oleh satu badan tunggal yang didanai secukupnya, seperti Lembaga Perumahan dan Pembangunan (HDB) di Singapura.

Badan ini akan berfungsi sebagai entiti pemaju utama, yang terdiri daripada gabungan kerajaan dan sektor swasta, dengan kerajaan sebagai pemegang saham majoriti. Ia harus dibekalkan dengan dana yang mencukupi bagi memastikan pemajuan perumahan dapat dijalankan menggunakan sistem BTS secara menyeluruh. Dengan pendekatan ini, hak rakyat untuk mendapatkan perumahan berkualiti dapat dijamin, di samping mengekalkan keseimbangan ekonomi negara.

Selain itu, kerajaan boleh menawarkan insentif

khas kepada pemain yang menyokong BTS, seperti pengecualian cukai, pembiayaan bersubsidi dan kelulusan pembangunan yang lebih pantas. Langkah ini akan menggalakkan pemaju beralih kepada sistem BTS tanpa menjejaskan keuntungan mereka secara mendadak.

Sistem BTS adalah penyelesaian terbaik untuk melindungi hak pembeli rumah serta menyelesaikan isu projek perumahan terbengkalai.

Dengan reformasi menyeluruh dalam dasar perumahan negara, kita bukan sahaja dapat menjamin keadilan dan kesejahteraan rakyat, tetapi juga memastikan industri perumahan berkembang secara mampan dan bertanggungjawab.

Sudah tiba masanya Malaysia meninggalkan sistem STB dan beralih sepenuhnya kepada sistem BTS yang terbukti lebih adil dan berkesan.

DR. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah Profesor di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM) dan Exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).