



MALAYSIA merupakan antara negara yang paling aktif dalam membangunkan Amanah Pelaburan Hartanah Islam (i-REIT) yang menjadikan instrumen ini lebih selamat, beretika dan mematuhi maqasid syariah.

Kelebihan labur hartanah Islam

AMANAH Pelaburan Hartanah Islam (i-REIT) merupakan instrumen pelaburan kolektif yang membolehkan pelabur memiliki sebahagian daripada aset hartanah komersial tanpa perlu membeli bangunan secara fizikal.

i-REIT beroperasi dengan mengumpulkan dana daripada pihak pelabur untuk membeli hartanah bernilai tinggi seperti hospital, pusat logistik, gudang industri dan bangunan pejabat. Pendapatan utama i-REIT datang daripada penyewaan hartanah dan hasil sewaan ini kemudian akan diagihkan kepada pelabur dalam bentuk dividen.

Malaysia merupakan antara negara yang paling aktif dalam membangunkan REIT Islam, ditambah dengan pemantauan ketat oleh Suruhanjaya Sekuriti (SC) dan Majlis Penasihat Syariah (MPS), menjadikan instrumen ini lebih selamat, beretika dan mematuhi maqasid syariah.

Terdapat beberapa kelebihan apabila pelabur membuat pelaburan dalam i-REIT. Antara kelebihan utama i-REIT ialah keupayaannya memberikan akses pemilikan hartanah bernilai tinggi dengan modal permulaan yang sangat rendah. Pelabur tidak perlu menyediakan modal ratusan ribu ringgit seperti dalam pembelian hartanah fizikal sebaliknya, pembelian minimum satu lot bersamaan 100 unit sudah mencukupi untuk mula melabur. Ini menjadikan i-REIT sebagai pilihan mesra belia dan pelabur kecil yang ingin membina aset jangka panjang dengan risiko sederhana.

i-REIT juga menawarkan tahap kemudahan yang tinggi kerana unitnya boleh dijual beli pada bila-bila masa melalui Bursa Malaysia. Malah, pelabur tidak perlu menguruskan penyewa, penyelenggaraan bangunan atau kos penambahbaikan kerana semuanya ditangani oleh pengurus profesional yang dilantik REIT.

i-REIT bebas daripada riba kerana pendapatannya bersumberkan hasil sewaan aset fizikal dan bukan faedah pinjaman. Prinsip pengurangan gharar dipatuhi kerana

aset i-REIT ialah hartanah sebenar yang mempunyai nilai dan kedudukan jelas, bukan aset spekulatif atau berbentuk kontrak kabur. i-REIT juga mengelakkan unsur maysir kerana pelabur memperoleh pendapatan melalui pegangan aset dan bukan daripada aktiviti spekulasi harga.

Majlis Penasihat Syariah SC turut menetapkan garis panduan ketat, termasuk kadar maksimum pendapatan daripada penyewa tidak patuh syariah bagi memastikan keseluruhan struktur kekal mematuhi hukum syariah. Ini membuktikan i-REIT bukan sekadar instrumen pelaburan, tetapi juga selari dengan prinsip maqasid syariah yang menekankan keadilan, ketelusan dan kesejahteraan masyarakat.

Walaupun i-REIT menawarkan kelebihan, pelabur perlu menyemak Senarai Sekuriti Patuh Syariah yang dikemas kini setiap enam bulan bagi memastikan pelaburan kekal selamat. Pelabur juga harus membaca prospektus dan laporan tahunan REIT untuk menilai kestabilan penyewa, kadar penghunian, kos operasi dan risiko pasaran. Pelabur juga dinasihatkan supaya mengelakkan tindakan spekulatif yang bercanggah dengan prinsip syariah kerana tujuan utama pelaburan i-REIT ialah pemilikan aset sebenar, bukannya perjudian harga.

Secara keseluruhannya, i-REIT merupakan instrumen pelaburan hartanah moden yang sangat relevan dengan keperluan pelabur pada masa ini yang mengutamakan etika, pematuhan syariah dan kestabilan pulangan.

Dengan akses modal rendah, pengurusan profesional, pulangan dividen konsisten serta pematuhan ketat kepada garis panduan syariah, i-REIT wajar menjadi sebahagian daripada strategi pelaburan masyarakat Malaysia.

**MUHAMMAD 'AMMAR SHAFI ROSLEE
& PROF. DR. NURADLI RIDZWAN SHAH
MOHD. DALI**

Universiti Sains Islam Malaysia (USIM)