Noor Mohamad Shakil Hameed

HARIAN METRO

Apabila hanya mampu tengok rumah

Rumah antara keperluan asas rakyat yang setiap seorang daripada kita pasti mempunyai impian memiliki sebuah rumah sebagai tempat berteduh seisi keluarga. Polemik kesukaran rakyat memiliki rumah di negara kita sudah berlarutan sejak sekian lama, namun sehingga kini majoriti yang berpendapatan rendah dan sederhana masih gagal memilikinya. Walaupun bilangan rumah yang ditawarkan secara relatifnya boleh dikatakan banyak, tetapi bilangan yang mampu dimiliki rakyat semakin berkurangan dalam erti kata lain golongan berpendapatan rendah dan sederhana hanya mampu tengok saja.

Laporan Bank Negara Malaysia (BNM) baru-baru ini turut mengesahkan perkara ini serta berkongsi sentimen yang sama. Bank Pusat ini merumuskan rumah di negara ini 'tidak mampu dibeli' dan Malaysia menghadapi masalah kekurangan rumah mampu milik untuk memenuhi keperluan ramai. Ringkasnya antara lain fenomena ini berpunca daripada isu penawaran dan permintaan yang tidak sepadan serta pertumbuhan pendapatan yang lebih perlahan.

BNM menganggarkan harga rumah mampu milik di negara ini pada kadar maksimum RM282,000 berdasarkan pendekatan beban kos perumahan, bagaimanapun median harga rumah sebenar RM313,000 (pada 2016) iaitu jauh melepasi kemampuan kebanyakan isi rumah dengan pendapatan median isi rumah kebangsaan hanya RM5,228.

Laporan BNM juga menunjukkan sepanjang 2016 hingga suku pertama 2017, hanya 24 peratus daripada pelancaran baru dijual pada harga RM250,000 atau kurang dan hanya 35 peratus isi rumah Malaysia yang mampu memilikinya. Di samping itu, sejak 2007 hingga 2016 harga rumah meningkat 9.8 peratus manakala pendapatan isi rumah pula hanya meningkat 8.3 peratus. Ketidakseimbangan ini sekali lagi menjelaskan kenapa rakyat gagal memiliki rumah.

Walaupun pihak kerajaan secara berterusan melancarkan pelbagai inisiatif membina rumah mampu milik seperti projek Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA), Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) dan Rumah Mesra Rakyat 1Malaysia, namun elemen permintaan masih jauh melebihi penawaran rumah mampu milik dalam program berkenaan. Akibatnya masih ramai yang hanya mampu tengok dan tidak mampu membelinya.

Secara umumnya impian dan harapan golongan berpendapatan rendah dan sederhana hanya mahu memiliki sebuah rumah yang biasa saja, mereka bukan bercita-cita mahu membeli banglo atau kondominium mewah melebihi kemampuan mereka. Mereka cukup sedar mengenai kemampuan masing-masing selepas mengambil kira pendapatan isi rumah, kelayakan pinjaman serta kemampuan membayar balik kelak. Tapi ironinya kita masih tidak dapat memenuhi harapan dan impian mereka itu akibat daripada pelbagai punca dan faktor yang sering diperdebatkan.

Antara punca utama ialah ketamakan sesetengah pemaju perumahan yang memfokuskan kepada pembinaan rumah mewah agar dapat meraih keuntungan besar. Mereka gagal merasai denyut nadi golongan berpendapatan rendah yang begitu mendambakan sebuah rumah mampu milik. Sikap tamak ini menyebabkan majoriti rakyat kecewa dan berputih mata.

Pembinaan rumah mewah di lokasi strategik dengan mudah menaikkan harga hartanah itu bukan saja menjadi penghalang kepada golongan berpendapatan rendah, malah mengundang pelbagai persekitaran negatif dan kurang sihat. Misalnya harga rumah yang melambung tinggi ini kebiasaannya lebih banyak menarik perhatian orang luar membelinya, ini sekali gus meminggirkan anak tempatan.

Dalam pada itu satu lagi aspek yang menghalang rakyat memiliki rumah ialah isu pinjaman atau pembiayaan untuk membeli rumah. Seperti yang dilaporkan BNM, kadar peningkatan pendapatan isi rumah yang perlahan pastinya akan menyukarkan kemampuan mereka untuk mendapatkan pinjaman yang sewajarnya.

Bayangkan jika hanya 70 peratus pinjaman yang dapat diluluskan mana mungkin golongan berpendapatan rendah dapat menyediakan baki 30 peratus tersebut? Jumlah 30 peratus adalah satu jumlah yang cukup besar dan kita yakin majoriti tidak mampu membayarnya. Akhirnya impian untuk mendapatkan pinjaman dan membeli rumah akan terkubur begitu saja.

Jadi kita perlu melakukan sesuatu yang drastik supaya masalah asas rakyat ini dapat diselesaikan dengan baik. Mahu tidak mahu rakyat tetap menaruh harapan kepada pihak kerajaan agar dapat terus membantu mereka memiliki sebuah rumah.

Dalam konteks ini kita berharap agar kerajaan boleh bertindak sebagai pemaju perumahan yang utama dalam negara ini. Kita tidak boleh membiarkan pemaju perumahan bermaharajalela sesuka hati dengan mengambil kesempatan dan menekan pembeli. Dalam hal ini kita berharap kerajaan dapat memainkan peranan besar dalam dua perkara iaitu, pertama dari segi pembinaan rumah dan kedua dari segi penetapan harga rumah.

Dari segi pembinaan rumah sekali lagi dicadangkan kerajaan menjadi pemaju perumahan utama untuk rakyat. Walaupun kelihatan sebagai sukar terutama dari aspek kewangan, namun percayalah pendekatan drastik dan agresif seperti ini perlu demi menjaga kebajikan rakyat.

Kerajaan melalui agensi yang berkaitan perlu mengambil alih tugas pemaju perumahan swasta dengan membina rumah mampu milik di lokasi yang strategik tanpa memikirkan keuntungan. Jujurnya penulis sudah mula bosan dan hilang kepercayaan kepada golongan pemaju perumahan yang tamak dan sering mengemukakan pelbagai alasan untuk membina rumah mampu milik.

Untuk merealisasikan inisiatif ini kita cadangkan kerajaan menjadi bank perumahan rakyat iaitu membina rumah dan terus menyediakan kemudahan pinjaman untuk rakyat membelinya atau sediakan kemudahan program *Rent-to-Own* (RTO). Buat masa sekarang tugas seperti ini dilaksanakan dalam skala sederhana oleh beberapa syarikat milik kerajaan jadi kita mohon tugas ini diambil alih oleh kementerian yang berkaitan sepenuhnya agar dapat menyediakan semua kemudahan tersebut pada skala yang lebih besar dan secara menyeluruh.

Perkara kedua kita harap kerajaan dapat terus mengawal pemaju perumahan dengan menetapkan harga siling rumah yang munasabah dan logik mengikut pendapatan rakyat. Ketidakseimbangan antara kenaikan harga rumah dan peningkatan pendapatan isi rumah tidak boleh dibiarkan terus berlaku. Jurang yang semakin lebar ini akan terus menghalang hasrat rakyat untuk memiliki rumah. Jadi jangan biarkan pemaju mengambil kesempatan dan menaikkan harga rumah sesuka hati tanpa mempedulikan kemampuan majoriti rakyat.

Bagi memenuhi tanggungjawab sosial dan demi menjaga kebajikan rakyat kita berharap pihak kerajaan akan melakukan langkah drastik agar terus menjadi penjaga dan pelindung rakyat daripada pemaju perumahan yang tamak dan rakus. Kerajaan perlu buktikan mereka mengawal situasi yang sedang berlaku, jangan biarkan rakyat berpersepsi bahawa pemaju perumahan lebih berkuasa daripada kerajaan sehingga kerajaan tidak mampu menghalang, mengekang mahupun mengawal sikap tamak mereka yang jelas meminggirkan golongan berpendapatan rendah dan sederhana dari memiliki umah.

Penulis Timbalan Pendaftar Fakulti Kejuruteraan Universiti Putra Malaysia

Dialog Kotaraya

Oleh Juragan

SIDANG PENGARANG Metro
Ketua Pegawai Eksekutif NSTP **Datuk Seri Abdul Jalil Hamid** | Ketua Pengarang NSTP **Datuk Yushaimi Yahaya** | Pengarang Eksekutif Kanan Integrasi NSTP **Saidon Idris**
Pengarang Eksekutif Harian Metro **Tuan Asri Tuan Hussein** | Pengarang Bersekutu Ehwal Semasa Harian Metro **Noor Sham Salleh** | Pengarang Bersekutu Digital, Rencana Harian Metro **Husain Jahit**