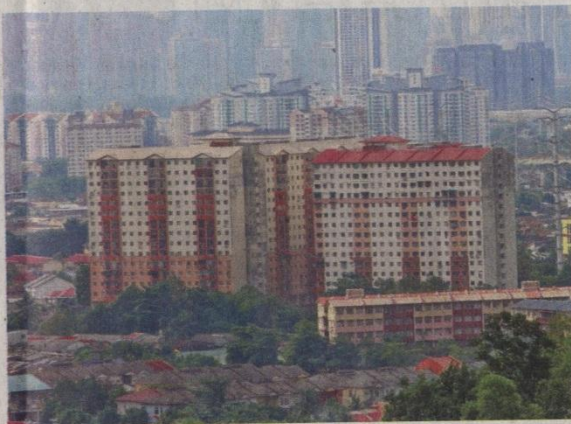


Isu perumahan masih banyak boleh perbaiki

**ISMAL
OMAR**



BAJET 2017 banyak memberi penekanan kepada isu perumahan khususnya kepada golongan kurang berkemampuan dan orang muda. - GAMBAR HIASAN

BAJET 2017 telah dibentangkan. Kebanyakan rakyat merasa lega. Beberapa cadangan telah dikemukakan bagi meredakan tekanan yang timbul daripada isu-isu perumahan yang merealisasikan. Namun, ada juga ruang untuk penambahbaikan. Maklum sahajalah, Bajet 2017 tidak semata-mata memberi penekanan terhadap isu perumahan tetapi juga banyak perkara lain yang juga memerlukan perhatian demi kesejahteraan rakyat.

Semasa Bajet 2017 disiarkan, siaran ulasan selari juga diadakan yang dipertontonkan Radio Televisyen Malaysia (RTM). Penulis tertarik dengan ulasan Naib Canselor Universiti Kebangsaan Malaysia, Profesor Datuk Dr. Azlan Ghazali yang menyentuh bajet disediakan untuk industri perumahan.

Memetik kata-kata beliau; Bajet 2017 sekadar meredakan isu perumahan tetapi tidak menyediakan penyelesaian menyeluruh dalam jangka panjang. Sesungguhnya, isu perumahan mempunyai garis ufuk yang melebar dan menyangkut pelbagai isu berkaitan. Menyelesaiannya sudah tentu mengambil sentuhan ruang yang juga melebar.

Cadangan untuk membina 5,000 unit *Mybeautiful New Homes* menerusi strategi lautan biru (NBOS) bagi B40 pada harga RM40,000 hingga RM50,000 per unit (RM200 juta) dengan subsidi kerajaan RM20,000 dan bakinya dibayar secara ansuran oleh pemilik agak menarik golongan rakyat berkenaan. Justeru, strategi membantu golongan ini dijangka mendapat sambutan baik pembeli rumah yang berpendapatan rendah.

Juga, bantuan hampir 50 peratus setiap unit rumah sangat menarik kepada pembeli yang layak. Strategi perkongsian antara agensi kerajaan akan mewujudkan sinergi dan kebaikan tambahan bagi membina rumah rakyat dan menarik minat bakal pembeli melalui cara bayaran ansuran yang dilihat menarik. Barangkali, apa yang penting adalah memastikan bayaran ansuran boleh dilunaskan secara berkala melalui kemampuan pembeli yang layak. Su-

dah tentu, kita tidak mahu melihat pembeli hanya mampu membeli sahaja tetapi tidak berupaya melunaskan ansuran setiap bulan. Maka, pendapatan rakyat di peringkat ini juga perlu ditambah baik. Kata orang, biar kita mampu membeli monyet tetapi jangan pula tidak berupaya membeli talinya.

Begitu juga dengan cadangan pembinaan 9,850 unit baharu dan menyiapkan 11,250 unit rumah PPR yang bernilai RM710 juta. Cadangan ini sudah tentu menggembirakan rakyat termiskin. Kerajaan juga bercadang membina 30,000 unit rumah di atas tanah kerajaan yang terletak di lokasi strategik pada tahap harga antara RM150,000 hingga RM300,000. Dalam pembangunan hartanah, faktor lokasi menjadi tarikan yang penting.

Rumah yang dibina di kawasan yang jauh dari tempat kerja dan segala kemudahan kurang menarik minat pembeli. Maka, kemudahan pengangkutan yang baik pula diperlukan. Soalnya, adakah tanah-tanah kerajaan yang strategik lokasinya masih ada dan tersejua untuk dimajukan. Kalau ada-pun, apakah pembinaan rumah pada harga ini adalah penggunaan tertinggi dan terbaik?

Pihak kerajaan juga bercadang untuk membina 10,000 unit rumah di kawasan bandar untuk disewa golongan muda dengan kadar sewa yang lebih rendah daripada sewa pasaran. Tempoh sewaan selama lima tahun dan

memberikan masa yang cukup untuk mereka membuat perseediaan memiliki rumah sendiri. Satu cadangan yang baik dan menggembirakan orang muda atau pasangan muda. Sudah semestinya agensi perumahan yang berkenaan sudah maklum mengenai rekabentuk dan mengenalpasti lokasi yang sesuai terutama di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru dan Pulau Pinang. Namun demikian, rakyat lebih mengutamakan pemilihan hartanah dan bukan semata-mata penyewaan yang hanya menyediakan penyelesaian jangka pendek dan sederhana.

Syarikat Perumahan Negara (SPNB) juga diberikan dana sejumlah RM200 juta untuk membina 5,000 unit rumah mesra rakyat. Subsidi diberikan sebanyak RM20,000 seunit kepada pembeli yang layak. Buat masa ini, SPNB berjaya membina beribu-ribu rumah mesra rakyat di seluruh negara. Namun, syarikat ini menghadapi masalah seperti dihadapi pemaju swasta lain disebabkan kerah birokrasi di pihak berkuasa tempatan. Jadi, perkara-perkara berkaitan untuk mempermudah pembinaan rumah juga perlu diambil kira dan diberi keutamaan.

Rakyat juga gembira dengan sinergi kerjasama antara beberapa agensi kerajaan untuk membina rumah PRIMA, dengan penglibatan Bank Negara Malaysia, KWSP dan beberapa bank tempatan melalui pembiayaan

akhir. Sepatutnya, sinergi melalui perkongsian dan usahasama ini perlu diberi keutamaan terutama sekali dalam proses kelulusan bangunan, pembayaran berperingkat dan juga pembiayaan kepada pemaju iaitu pembiayaan tian.

Sering terdengar rungutan pemaju kerajaan bahawa mereka juga perlu membayar levi dan sebagainya sama seperti pemaju swasta lain. Sedangkan mereka membantu masyarakat dan bukannya pemaju swasta seratus peratus. Keutamaan juga patut diberikan kepada pemaju yang terlibat memajukan tanah rizab Melaka, tanah wakaf dan sebagainya.

Selain itu, kerajaan juga bercadang mengucualikan duti setem kepada pembeli rumah pertama dengan harga kurang RM300,000 sepanjang Januari 2017 hingga Disember 2018 manakala bagi rumah yang berharga melebihi RM300,000 hingga RM500,000 dikenakan duti setem sebanyak 2 peratus daripada nilai pasaran. Namun demikian, duti setem inilah satu daripada beberapa elemen kos transaksi lain dalam pindah milik hartanah. Barangkali kos berkaitan pindah milik hartanah kediaman boleh disemak semula dan diberi pengucualikan atau pengurangan yang bersesuaian.

Rakyat di pedalaman terutama di Skim Felda (RM200 juta), Risdal (RM100 juta) dan Felcra (RM100 juta) juga gembira dengan bajet yang diberikan kepada mereka dalam menyediakan prasarana. Namun, kemudahan yang ada sahaja masih belum mencukupi sekiranya peruntukan kewangan yang seimbang dengan keperluan menyanggah tidak diperuntukkan.

Dengan peruntukan belanjawan yang berkaitan dengan perumahan di atas, rakyat mengharapkan Bajet 2017 dapat membantu menyediakan landasan kesejahteraan untuk mereka. Menilai cadangan yang ada pada Bajet 2017 khususnya mengenai perumahan, nampaknya ia masih belum komprehensif dan holistik sepenuhnya. Kelihatan Bajet 2017 hanya meredakan ketegangan isu perumahan negara dan masih ada ruang yang luas untuk menjujukan ke arah transformasi industri perumahan sepenuhnya.

PROFESOR DR ISMAIL OMAR ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama)