

MEREDAKAN ISU-ISU PERUMAHAN NEGARA

**ISMAIL
OMAR**



PENYEDIAAN rumah mampu milik mesti dijadikan isu negara dan perlu ditangani secara holistik dan komprehensif. - GAMBAR HIASAN/BERNAMA

SESUNGGUHNYA rakyat rasa teruja apabila pihak kerajaan memberi keutamaan melalui maklum balas kepada isu-isu perumahan yang diketengahkan. Dengan kata lain, rakyat benar-benar berharap transformasi perumahan akan dilaksanakan. Kita sama-sama ingin melihat perubahan dan kejayaan menyelesaikan isu perumahan di negara ini. Sekurangnya, isu rumah mampu milik dapat dikurangkan. Sesungguhnya, perumahan adalah isu negara yang mesti ditangani dengan cara yang bijaksana. Rakyat ingin melihat perkara ini dalam Bajet 2017.

Isu perumahan bukanlah terletak pada tanah semata-mata. Tidak juga sekadar bayaran premium tanah. Kajian mendapati purata kos tanah kurang 30 peratus daripada kos keseluruhan projek pembinaan perumahan. Jadi, banyak perkara lain yang mempengaruhi kejayaan sesebuah projek perumahan.

Pihak kerajaan perlu meneliti dan menyelesaikan hambatan dan kekangan seperti syarat-syarat kelulusan pinjaman kerajaan dan bank, perancangan dan pengezonan, lokasi yang sesuai, harga bahan-bahan binaan, ketelusan proses jual beli, kemampuan sebenar kewangan pembeli dan ketersediaan tanah. Justeru, strategi ke arah pembentukan Pelan Transformasi Perumahan Negara dan Semakan Dasar Perumahan Negara (DRN) perlu disentuh dalam Bajet 2017.

Begitu juga dengan pemaju yang berwibawa tanpa senarai hitam, kontraktor yang tidak mungkir janji, bantuan memulihkan projek perumahan terbengkalai, yuran guaman dan pemprosesan, indeks

harga, bank tanah dan sebagainya. Faktor-faktor ini adalah antara punca-punca yang dikenal pasti sebagai dapatan daripada Kajian Pemilikan Hartanah Bumiputera di Iskandar Malaysia tajaan Johor Corporation pada 2014 hingga 2015 lalu. Lantaran, perlu ada sentuhan dalam ucapan Bajet 2017 nanti.

Perlu diingatkan yang dinilai rakyat adalah pemilihan melalui kemampuan sebenar dan bukannya spekulasi atau beli dan jual dengan keuntungan yang tinggi. Bukan juga nilai untuk menyewa rumah. Justeru, kemampuan menyewa atau pembinaan rumah transit bukanlah jalan penyelesaian terbaik. Sebaliknya, ini adalah nilai sebuah kehidupan kepada mereka. Nilai ini menjamin produktiviti mereka. Produktiviti menjamin kesejahteraan rakyat.

Justeru, pihak kerajaan perlu memimpin dan membimbing rakyat bertatih ke arah kesejahteraan hidup. Mereka perlu dididik memahami nilai kesejahteraan yang sebenar. Barangkali jawapannya adalah satu transformasi terhadap perumahan negara. Perkara ini perlu ada sentuhan dalam ucapan Bajet 2017.

Program Perumahan Penjawat

Awam 1Malaysia (PPA1M) telah diperkenalkan pada 2013 bagi membantu 1.4 juta penjawat awam di seluruh negara bagi memiliki kediaman sendiri. Perdana Menteri, Datuk Seri Najib Tun Razak telah mengumumkan pembinaan sebanyak 10,336 unit rumah bagi program ini di Putrajaya dengan harga berpatutan antara RM150,000 hingga RM300,000. Projek pembinaan rumah untuk rakyat ini sedang berjalan lancar. Sudah tentu rakyat terutama sekali penjawat awam tertunggu-tunggu rumah yang dijanjikan. Justeru, rakyat mengharap ketelusan dan pemantauan rapi bagi menjamin kejayaan skim ini. Rakyat juga perlu mendapat maklumat semasa tentang perkembangan ini. Sekali lagi, rakyat berharap kemajuan skim ini dalam Bajet 2017.

Secara purata, berbandukan kajian-kajian lepas, secara umum di negara ini pendapatan purata rakyat masih di bawah kemampuan untuk membeli rumah sendiri. Jadi, harga rumah masih mahal. Sukar kita menurunkan harga rumah di pasaran. Maka, jalan keluar adalah kajian yang mendalam mengenai pendapatan rakyat dan kos pembinaan rumah mampu milik.

Kajian berkaitan indeks pendapatan dan kos pembinaan perlu melibatkan masa dan lokasi yang berbeza-beza. Sudah tentu, indeks pendapatan dan kos berubah-ubah mengikut masa dan lokasi yang berkenaan. Kajian yang berkaitan perlu dijalankan. Maka, keutamaan geran penyelidikan mengenai perumahan hendaklah diberi perhatian dalam Bajet 2017.

Sehubungan itu, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat median harga rumah dan pendapatan penjawat awam perlu disemak dan diperkasakan dengan cara yang praktikal dan adil. Proses jual beli rumah termasuk syarat-syarat pinjaman akhir perlu dijadikan lebih mesra rakyat, kerajaan membina kilang bahan-bahan binaan sendiri, kos pembinaan rumah dikurangkan melalui bantuan guaman percuma dan sebagainya.

Begitu juga, tanah-tanah disediakan dengan lebih banyak untuk pembinaan rumah mampu milik. Masih terdapat beberapa agensi kerajaan yang memiliki tanah tetapi terbiar begitu sahaja. Pihak institusi pengajian tinggi pula, boleh membina rumah-rumah mampu milik untuk staf yang berkelayakan yang memerlukannya. Sesungguhnya, rakyat mahu melihat perkara ini dalam Bajet 2017.

Sesungguhnya, isu dan masalah rumah mampu milik boleh memberi impak terhadap landskap dan senario geopolitik negara. Lantaran, isu perumahan mesti dilihat sebagai isu negara yang harus ditangani dengan cara berhemah. Penyelesaiannya mestilah dibuat secara komprehensif. Ke arah itu, transformasi perumahan sudah kena pada masanya bagi menjamin kesejahteraan rakyat dan negara. Itulah antara harapan rakyat dalam Bajet 2017.

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