

RASUAH DALAM INDUSTRI BINAAN

**ISMAIL
OMAR**



SEBELUM
pembangunan hartanah melibatkan saiz tanah luas dan cadangan pembinaan binaan yang banyak dijalankan, proses dan prosedur perancangan dan pembangunan perlu diselesaikan. - GAMBAR HIASAN/UTUSAN

TERPAMPANG di dada akhir mengenai pegawai kerajaan ditangkap rasuah. Nilai suapan jutaan ringgit. Berbagai-bagai kereta mewah disita. Tidak kurang rumah mewah bernilai jutaan ringgit disita. Wang tunai berjuta-juta ringgit dirampas dan banyak akaun bank yang dibekukan. Beratus-ratus beg tangan berjenama dirampas. Begitulah kegiatan rasuah yang berleluasa di negara kita sejak akhir-akhir ini.

Laporan Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) menunjukkan setakat Januari 2017 terdapat 58 kes tangkapan yang dibuat di seluruh negara manakala pada 2016 sejumlah 939 tangkapan dilakukan berbanding 2015 sebanyak 841. Tahniat kepada SPRM yang begitu agresif membasmi kegiatan rasuah. Senggunya rasuah sangat berbahaya kerana ia ibarat anai-anai yang memakan pokok hingga ke akar tunjangnya. Akhirnya, pokok akan tumbang menyembah bumi. Negara akan hancur.

Kegiatan rasuah kebanyakannya sering membabitkan industri perumahan negara. Kenapa rasuah berlaku dalam industri perumahan? Seorang pengkaji hartanah dari Universiti Paisley, Scotland, United Kingdom, Profesor Millington mengatakan bahawa salah satu ciri-ciri hartanah adalah modal (nilai) yang cukup besar. Tiada projek perumahan dan pembinaan yang bernilai rendah. Sesebuah projek pembinaan rumah melibatkan saiz tanah yang luas. Adakalanya hingga beratus-ratus hektar.

Dengan bilangan unit rumah yang beribu-ribu unit, nilai pembangunan kasar (NPK) juga jutaan ringgit. Bagi sesebuah taman perumahan yang luas boleh dijadikan sebuah bandar baharu, bilangan unit rumah boleh mencapai sehingga 20,000 unit. Pelbagai bentuk dan jenis rumah termasuklah rumah banglo mewah de-

ngan nilai mencecah lebih RM1 juta, rumah berbanding dengan nilai melebihi RM500,000 dan rumah teres, rumah mampu milik dan kemudahan-kemudahan lain seperti sekolah, padang permainan dan sebagainya apabila dikira semuanya, kos pembangunan mencecah berbilion ringgit.

Sebelum pembangunan hartanah yang melibatkan saiz tanah yang luas dan cadangan pembinaan binaan yang banyak dijalankan, proses dan prosedur perancangan dan pembangunan perlu diselesaikan. Pemaju perlu mematuhi semua prosedur pembangunan di bawah peruntukan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Kelulusan perancangan perlu diperoleh daripada agensi-agensi berkaitan seperti pihak Berkuasa Perancang Bandar Tempatan, pihak berkuasa tempatan (PBT) dan kerajaan negeri.

Begitu juga peraturan di bawah Kanun Tanah Negara 1965. Pemaju perlu mematuhi syarat-syarat guna tanah seperti menukar kegunaan pertanian kepada bangunan, cantuman tanah, pecah-bahagi dan sebagainya supaya pembinaan boleh dijalankan. Sama juga dengan laluan di bawah peruntukan Seksyen 282-291 Kanun Tanah Negara 1965. Peruntukan di bawah Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 juga perlu dipenuhi. Oleh kerana proses dalam pembangunan tanah panjang, adakalanya

mengelirukan, maka ada pemain yang kurang sabar dan mengambil kesempatan untuk melakukan rasuah. Apabila sekali cuba sudah berjaya, mereka teruja untuk melakukannya lagi. Akhirnya, perbuatan rasuah menjadi satu wabak yang berleluasa.

Cadman Austin-Crowe dalam bukunya *Property development* mengatakan bahawa proses pembangunan hartanah melibatkan ruang yang luas dan ramai pemain. Apabila proses pembangunan hartanah melibatkan pelbagai agensi dan pemain, peluang untuk berinteraksi terbuka luas. Justeru, peluang untuk melakukan penyelewengan dan rasuah juga terbuka kepada semua pihak bagi melicinkan proses berkaitan.

Misalnya, apabila proses untuk carian hakmilik di pejabat tanah dan galian mengambil masa yang panjang, rasuah boleh dijadikan alat untuk mempercepatkannya. Lantaran, pemain yang tidak profesional dan kurang sabar akan terjebak dengan suapan.

Kita sering mendengar rungutan rakyat bahawa harga rumah mampu milik melampaui jangkauan mereka untuk membelinya. Kenapakah perkara ini terjadi? Harga rumah di pasaran ditentukan apabila berlaku keseimbangan penawaran dan permintaan. Sebenarnya, titik keseimbangan sukar dicapai. Sentiasa ada faktor dalaman dan luar-

an yang mengganggu gugat situasi keseimbangan berkenaan. Faktor kewangan sentiasa dipantau kerajaan. Pemaju sering menaikkan harga rumah walaupun tiada punca yang mempengaruhinya. Pihak kerajaan seringkali menggubal dan meminda undang-undang perumahan. Begitu juga dengan harga bahan-bahan binaan di pasaran yang sentiasa meningkat naik disebabkan inflasi.

Jadi, apabila berlaku suapan daripada pemaju kepada agensi kerajaan yang memberi kelulusan pembangunan, nilai suapan akan ditampung dengan menaikkan harga rumah.

Pada hakikatnya, pemaju tidak menanggung apa-apa kerugian kerana kos suapan dimasukkan sebagai sebahagian daripada harga rumah yang dibayar pembeli akhir. Akibatnya, harga rumah melambung naik.

Selain persepsi neoklasikal tadi, sikap manusia dijadikan taruhan. Sikap penentu segalanya. Pembangunan hartanah melibatkan pelbagai pihak dengan motif, strategi dan tindakan yang berbagai-bagai. Pembangunan membawa peningkatan nilai hartanah. Nilai yang terkunci perlu dibuka dan ditingkatkan. Nilai yang dimaksudkan di sini bukan semata-mata nilai ekonomi tetapi juga nilai budaya yang ada pada tanah yang hendak dibangunkan. Namun, pada hakikatnya, banyak perkara yang menentukan sikap kita terhadap permintaan dan penawaran di pasaran. Apabila berlaku rasuah dalam industri binaan, harga rumah meningkat di pasaran.

Atas dasar kesedaran betapa pentingnya memahami punca rasuah dan implikasinya, semua pihak yang terlibat dalam industri pembinaan perlu menjalankan daya usaha membantu membanteras rasuah hingga ke akar umbi.

PROFESOR DR. ISMAIL OMAR ialah Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama) dan pensyarah Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.