



Noor
Mohamad
Shakil
Hameed

Isu pemilikan rumah dan harga yang terlalu tinggi tidak pernah menemui titik nuktahnya. Walaupun keadaan ekonomi global dan nilai mata wang tidak menentu, namun harga rumah tidak pernah turun, malah sebaliknya terus naik mendadak. Golongan yang paling terkesan dengan senario harga rumah tidak mampu milik dan hanya mampu lihat ini golongan berpendapatan rendah dan sederhana atau lebih dikenali sebagai golongan B40 dan M40. Bagi mereka memiliki rumah pada hari ini umpama sesuatu impian yang sangat mustahil untuk direalisasikan.

Penulis tertarik dengan satu kenyataan dalam akhbar baru-baru ini iaitu harga rumah mampu milik pada masa kini terutama di Lembah Klang dianggap tidak masuk akal dan tidak mampu dimiliki walaupun ia dikategorikan sebagai rumah kos rendah. Hal ini kerana terdapat sesetengah kes harga rumah mampu milik dikatakan dijual pada harga RM600,000 seunit. Bayangkan bagaimana golongan berpendapatan rendah dan sederhana yang hidup di Lembah Klang atau lebih dikenali sebagai miskin bandar boleh membeli rumah jika harganya mencecah RM600,000? Hidup mereka kebanyakannya umpama kais pagi makan pagi dan kais petang makan petang, dengan gaji yang secara relatifnya masih rendah dan ditambah pula dengan situasi kos sara hidup semakin meningkat merangkumi perbelanjaan isi rumah seperti perbelanjaan persekolahan anak, pembayaran pelbagai pinjaman serta peningkatan harga barangan dan perkhidmatan. Mana mungkin golongan ini mampu beli rumah dalam persekitaran ini?

Seperti biasa pemaju perumahan akan tampil dengan pelbagai alasan dan justifikasi untuk merasionalkan penetapan harga rumah seperti itu. Misalnya kita sudah bosan dengan alasan seperti kenaikan kos bahan binaan

menyebabkan pemaju kononnya terpaksa menaikkan harga rumah. Secara prinsipnya antara faktor yang mempengaruhi penetapan harga rumah oleh setiap pemaju perumahan ialah kos bagi bahan binaan, keluasan, lokasi, kemasan dan reka bentuk rumah serta permintaan di pasaran.

Namun persoalannya ialah sejauhmana pemaju perumahan ini turut mengambil kira tahap kemampuan sebenar rakyat mahupun penduduk setempat di lokasi pembinaan sebagai salah satu faktor utama dalam penetapan harga. Apakah mereka peduli sama ada golongan rakyat ini mampu beli ataupun tidak? Secara prinsipnya agak mudah untuk menjawab persoalan ini kerana mereka menjalankan perniagaan maka bagi pemaju apa yang penting ialah kejayaan perniagaan dan hasil keuntungan yang diperoleh.

Maka apa yang sedang berlaku sekarang ialah kebanyakan rumah yang dibina hanya mampu dilihat oleh golongan kurang berkemampuan. Betul pihak kerajaan menyediakan pelbagai skim perumahan untuk membantu golongan ini termasuk penjawat awam memiliki rumah dengan harga lebih berpatutan serta pelbagai bantuan pinjaman perumahan, namun percayalah ia masih belum mencukupi. Misalnya baru-baru ini pihak kerajaan memutuskan untuk mengemaskini syarat kelayakan pemohon serta tempoh menjual dan menyewa program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1M). Antara langkah yang diambil ialah membatikan had kelayakan pendapatan bulanan isi rumah yang dinaikkan daripada RM10,000 kepada RM15,000 dan memendekkan tempoh menjual dan menyewa (moratorium) kediaman dari 10 kepada lima tahun. Malah, kerajaan juga dilaporkan bercadang membina 500,000 unit rumah PR1M melalui Perbadanan PR1M Malaysia pada masa akan datang. Diyakini melalui perubahan dua dasar ini lebih ramai rakyat golongan pertengahan kini berpeluang memiliki rumah menerusi program ini.

Jadi kita berharap di samping pihak kerajaan menyediakan pelbagai peluang untuk memiliki rumah secara berterusan

Apabila rumah hanya mampu dilihat

seperti ini, elok juga kiranya dapat mengawal harga rumah di pasaran yang terus dimanipulasi oleh pihak pemaju perumahan atas pelbagai alasan. Malah, spekulasi pembelian juga dijadikan salah satu alasan untuk meningkatkan harga dari harga tawaran asal. Ini menjelaskan betapa pemaju perumahan mempunyai kuasa yang terlalu besar dalam soal penetapan harga.

Perlu diingat rumah adalah keperluan asas rakyat, setiap individu mempunyai impian untuk memiliki rumah sendiri sebagai tempat teduh buat seisi keluarga. Oleh itu peranan kerajaan dalam hal ini cukup penting. Persoalan kebajikan dan tanggungjawab sosial perlu melebihi soal perniagaan dan keuntungan. Menurut Tinjauan Prospek Pasaran Hartanah Asia Pasifik-Malaysia CBRE WTW, jumlah kondominium mewah di Kuala Lumpur mencecah sebanyak 37,824 setakat penghujung 2016 dan sekali lagi persoalannya ialah siapa yang mampu membeli kondominium mewah seperti ini yang dikatakan berharga RM700 hingga RM1,000 kaki persegi. Bayangkan mana



mungkin seorang siswazah yang bekerja dengan gaji permulaan sekitar RM2,500 mampu memperoleh pinjaman dan sediakan deposit untuk membeli rumah seperti ini, belum lagi nasib individu yang tidak memiliki kelayakan pendidikan yang tinggi atau kerjaya yang baik dan ditambah pula dengan

jumlah tanggungan keluarga yang ramai. Jelas semuanya kelihatan cukup mustahil kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana untuk memiliki sebuah rumah.

Justeru sudah terang lagi bersuluh, isu rumah mampu lihat bukan lagi isu baru di negara ini dan ia perlu ditangani dengan segera

secara agresif. Kerajaan perlu campur tangan secara serius supaya pihak pemaju tidak terus mengambil kesempatan dan menganiaya golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Antara langkah yang wajar dibuat ialah, kawal dan tetapkan harga rumah secara menyeluruh mengikut lokasi dengan mengambil kira tahap pendapatan penduduk

FAKTA

Ada sesetengah kes rumah mampu milik dikatakan dijual pada harga RM600,000 seunit

setempat, jangan dengan mudah meluluskan projek perumahan mewah yang dicadangkan oleh pihak pemaju, paksa pemaju perumahan membina lebih banyak rumah yang benar-benar mampu dimiliki oleh rakyat serta kawal dan hadkan pembinaan bilangan rumah yang hanya mampu dilihat oleh majoriti rakyat negara ini.

Penulis Ketua Bahagian Hal Ehwal Pelajar UPM