

Rumah dan geopolitik Melayu bandar



**MOHD.
NIZAR SUDIN**

PERUMAHAN bukan setakat mempunyai bumbung dan dinding di atas kepala dan keliling kita. Juga bukan sekadar isi peribadi atau kewangan.

Berdasarkan beberapa siri forum Transformasi Nasional (TN50) yang telah dijalankan mendapati sebanyak 16.32 peratus aspirasi anak muda menekankan isu penyelesaian hidup termasuklah dengan pemilikan rumah. Ironinya, sebilangan besar rakyat di negara ini khususnya golongan muda Melayu di bandar masih belum memiliki rumah pertama.

Ketidakupayaan golongan ini untuk membeli rumah dikaitkan dengan faktor harga rumah yang terlalu mahal terutamanya di bandar-bandar besar seperti di sekitar Lembah Klang, Johor Bahru, Pulau Pinang dan Seremban.

Harga rumah yang berkeluasan 900 kaki persegi adalah sekitar RM350,000 hingga RM500,000 bersamaan RM440/kaki persegi hingga RM555/kaki persegi. Persoalannya, mampukah golongan muda membeli rumah di bandar?

Selain harga rumah, komitmen kewangan golongan muda Melayu yang begitu banyak seperti hutang kereta, PTPTN, sewa rumah, pinjaman peribadi (termasuk untuk perkahwinan), insurans dan sebagainya menjadi penghalang untuk melayakkan golongan ini memperoleh pinjaman bank bagi membeli rumah pertama mereka.

Sebahagian besar golongan muda Melayu pula dianggarkan berpendapatan sekitar RM1,500 hingga RM5,000 sebulan, sekali gus meletakkan mereka sebagai golongan 'miskin bandar'.

Mereka yang berpendapatan isi rumah RM3,860 ke bawah di kelompok dalam golongan B40. Walau bagaimanapun untuk memiliki rumah di bandar harga rumah dalam lingkungan RM400,000 hingga RM500,000 sekarang ini memerlukan pendapatan RM10,757 untuk rumah di Kuala Lumpur.

Namun 70 peratus daripada isi rumah di Malaysia berpendapatan kurang daripada RM10,000 dan daripada jumlah ini 41 peratus berpendapatan kurang dari-

ISU rumah terlalu mahal di bandar perlu diselesaikan segera bagi mengekalkan pola pengundian golongan muda Melayu terutama kelompok B40 di kawasan itu. - GAMBAR HIASAN/UTUSAN



pada RM5,000 dan dengan pendapatan sebegini rumah yang mampu dimiliki berharga dalam lingkungan RM330,000 yang mana sekarang memang sukar diperoleh di tengah bandar Kuala Lumpur tetapi harga rumah sebegini mungkin boleh dimiliki di kawasan pinggir bandar sahaja.

Ketidakupayaan untuk mendapatkan rumah di kawasan bandar membolehkan golongan ini mencari jalan membeli rumah di kawasan pinggir bandar (*sub-urban*) atau berhijrah kembali ke kampung halaman.

Sebagai contoh, guru yang ditempatkan di Kuala Lumpur memohon untuk bertukar ke pantai Timur. Senario ini memberi impak jangka panjang kepada faktor perubahan geopolitik di kawasan bandar.

Ini khususnya dari segi pola pengundian orang Melayu di mana peratusan komposisi pengundi Melayu di kawasan bandar menunjukkan *trend* merosot sebagai contoh di kawasan Damansara. Keadaan ini berlaku disebabkan tiga kemungkinan:

i. Pertama, bilangan pengundi Melayu tidak bertambah (statik) disebabkan pengundi muda Melayu mendaftar di kawasan luar kawasan bandar kerana tidak mampu membeli rumah di bandar manakala pengundi muda bukan Melayu terus mendaftar di bandar.

ii. Kedua, bilangan pengundi Melayu berkurangan lantaran pengundi Melayu bertukar kawasan mengundi kerana berpindah ke luar bandar sama ada menjual atau menyewa hartanah mereka yang berpotensi tinggi yang kemudiannya dibeli atau disewa bukan Melayu yang mam-



Walaupun bagaimanapun untuk memiliki rumah di bandar harga rumah dalam lingkungan RM400,000 hingga RM500,000 sekarang ini memerlukan pendapatan RM10,757 untuk rumah di Kuala Lumpur."

pu dan seterusnya menjadi pengundi di situ.

iii. Ketiga, bilangan pengundi Melayu bertambah namun pertambahan tersebut tidak signifikan berbanding pertambahan ketara dan berganda bagi pengundi bukan Melayu di kawasan bandar.

Menurut kajian bertajuk *Pola Politik Kaum dalam Pilihan Raya Umum (PRU) Malaysia ke-13 (PRU-13): Kajian kes Negeri Selangor (2015)* yang dijalankan Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM) mendapati penurunan peratusan komposisi pengundi Melayu di tiga kawasan Dewan Undangan Negeri (DUN) di Damansara antara PRU 2008 dan PRU 2013.

Kawasan tersebut adalah Dewan Undangan Negeri (DUN): Damansara Utama, 11.9 peratus kepada 10.7 peratus; Bukit Lanjan 31.8 peratus kepada 28.2 peratus dan Paya Jaras 60 peratus kepada 57 peratus.

Bagaimanapun, di kawasan pinggir bandar *sub urban* menunjukkan *trend* peningkatan peratusan komposisi pengundi Melayu. Kawasan tersebut seperti DUN: Kajang, 46.6 peratus kepada 48.5 peratus, Bangi, 64.5 peratus kepada 66.7 peratus, Se-

menyih 53.7 peratus kepada 56.1 peratus, Batang Kali, 59.4 peratus kepada 62.8 peratus dan Rawang 19.2 peratus kepada 23.2 peratus.

Peningkatan tersebut berkeungkinan disebabkan faktor banyak kawasan perumahan baharu yang dibuka di kawasan berkenaan dengan harga jualan rumah masih mampu dibeli golongan muda Melayu antara tempoh dua PRU tersebut.

Tidak dinafikan bahawa kerajaan menerusi agensi yang dilantik telah dan sedang membangunkan sebanyak 723,000 unit rumah kediaman menerusi pelbagai skim seperti *MyHome*, Perumahan Rakyat Satu Malaysia (PR1MA), Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M), Rumah Mampu Milik Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB), Program Rumah Transit 1Malaysia dan seumpamanya.

Namun, bilangan tersebut masih belum mencukupi berbanding permintaan yang sedia ada.

Kerana itu, kerajaan perlu mengambil langkah penyelesaian segera dalam isu perumahan ini, sekali gus mengekalkan pola pengundian terutama pengundi muda Melayu di bandar. Antaranya termasuklah:

(a) Mengadakan kawalan yang lebih serius terhadap penjualan rumah di bandar khususnya dari segi kawalan harga dan kualiti rumah.

(b) Mengawal dan mengawasi gelagat anti-persaingan dalam kalangan pemain di seluruh rantai pembekalan industri pembinaan bagi memastikan harga rumah adalah 'cekap' dan benar.

(c) Mengawal pembeli rumah kedua atau spekulator yang banyak memasuki dalam pasaran perumahan sebagai satu pelaburan. Mereka ini secara tidak langsung boleh menetapkan harga rumah di sesebuah kawasan

(d) Mewujudkan skim perumahan yang berkonsepkan sewa beli pada kadar yang berpatutan, skim bayaran deposit berperingkat, skim waris penjamin, program 'bank penyayang' dan seumpamanya.

Menjelang pembentangan Bajet 2018 hari ini, pastinya golongan ini ternanti-nanti insentif menarik buat mereka.

DATUK MOHD. NIZAR SUDIN ialah penganalisis politik merangkap Pensyarah Kanan Fakulti Ekologi Manusia, Universiti Putra Malaysia (UPM).