

# Impak manifesto politik kepada sektor hartanah

Oleh Dr Sulaiman Saheh

**Musim** pilihan raya telah tiba dan perbincangan sering didengar mengenai cara untuk memperkasakan negara dan memperkukuhkan kesejahteraan rakyat.

Tidak dapat diketepikan adalah isu pemilikan dan kemampuan untuk memiliki sebuah rumah khususnya bagi golongan M40 dan B40.

Sehingga kini, cabaran untuk mengatasi masalah mendemokrasikan akses kepada perumahan mampu milik kepada rakyat masih belum

dapat diatasi sepenuhnya.

Tidak kira siapa yang menerajui Putrajaya selepas ini, fokus yang diberikan kepada sektor hartanah, khususnya perumahan, pastinya akan diteruskan.

Cuma diharap perubahan kepada strategi, pelaksanaan dasar dan pemantauan yang lebih cekap dan berkesan dapat dilakukan.

Daripada pemerhatian manifesto yang dikeluarkan oleh tiga gabungan parti politik terbesar, rata-rata kesemuanya telah menjanjikan hasrat untuk menangani isu perumahan khususnya bagi golongan B40 dan M40.

Walaupun tanpa butiran terperinci yang boleh dinyatakan sebagai sebuah manifesto, kita dapat lihat adanya perbezaan daripada keterangkuman aspek-aspek yang tertentu di dalam pendekatan mereka, atau lebih tepat lagi di dalam pendekatan yang dijanjikan.

Kesemua manifesto yang disebutkan telah menjanjikan penyediaan lebih banyak rumah mampu milik di dalam satu bentuk atau yang lain, secara jualan mahupun sewaan.

Harus diingat bahawa ketiadaan sesuatu kenyataan di dalam manifesto tertentu tidak bermakna ia tidak akan dilaksanakan, dan juga sebaliknya. Ia

hanyalah sebuah manifesto buat masa ini.

Pendekatan tiga gabungan parti politik terbesar ini dilihat mempunyai hasrat yang seakan-akan, tetapi berbeza daripada perinciannya.

Ada yang membuat pernyataan yang lebih umum, manakala ada yang memberi contoh golongan sasar seperti belia, pasangan yang baru berkahwin dan pembeli rumah pertama.

Fokus yang diberikan atas penyediaan bilangan rumah mampu milik sahaja tidak mencukupi untuk mengatasi cabaran pembeli rumah semasa.

Keadaan seperti mereka yang menyewa semula unit rumah murah atau rumah mampu milik untuk mengaut keuntungan setelah berjaya membeli atau menyewa daripada pihak kerajaan telah menyebabkan ketirisan bilangan untuk bagi mereka yang benar-benar memerlukannya.

## Elak salah guna sistem sewa/beli

Satu proses pelaksanaan dan pemantauan pemilik berdaftar dan diaudit atas penghunian sebenar diperlukan untuk mengelakan penyalahgunaan sistem pemilihan pembeli/penyewa dan mengurangkan risiko untuk pihak-pihak yang mengambil kesempatan.

Keadaan ini bukanlah sesuatu yang baru berlaku, justeru pelaksanaan dan pemantauan yang lebih ketat diperlukan ke atas dasar sedialah.

Fokus kedua adalah kepada pembiayaan perumahan. Skim seperti Skim Jaminan Kredit Perumahan (SKJP), Skim Rumah PertamaKu dan lain-lain lagi telah diperkenalkan untuk membantu golongan pembeli rumah pertama, terutamanya yang sukar untuk mendapat pembiayaan bagi pembelian rumah.

Skim seperti ini dijangka diteruskan oleh kerajaan pasca PRU15 setelah melihat komitmen melalui manifesto masing-masing.

Pengurangan kos dalam pembelian melalui pengecualian duti setem menjadi satu lagi fokus, tetapi telah

dinyatakan oleh hanya satu daripada gabungan politik.

Ramai pembeli dan juga pemaju yang berharap insentif yang ditawarkan di bawah skim Kempen Pemilikan RUmah (HOC) akan diperkenalkan semula.

Namun, kos kepada kerajaan secara pelepasan pendapatan ditiadakan hanya bagi pembeli daripada pemaju harus dikaji semula dan wajar ditawarkan juga kepada pembelian 'sub-sale' atau di pasaran sekunder.

Impak kepada pasaran keseluruhan dijangka lebih bermakna dengan melebarkan penggunaan insentif seperti ini.

Ada juga manifesto yang berhasrat memperluaskan peranan Tribunal Khas Perumahan untuk melindungi hak dan kepentingan pemilik dan penyewa rumah.

Tribunal yang sedia ada haruslah dan dijangka akan diteruskan dan ditambah baik. Meluaskan peranan tribunal untuk mengendali hal penyewaan rumah antara tuan punya rumah dan penyewa akan menjadi satu keperluan di tahun-tahun akan datang.

Dengan program seperti 'Sewa-untuk-Beli' dan penerimaan masyarakat atas konsep menyewa terutamanya di kawasan bandar, akan lebih ramai yang menjadi penyewa.

Kepentingan penyewa dan juga tuan punya rumah harus dilindungi dengan cara yang lebih cekap tanpa bebanan kos yang tinggi supaya pasaran sewaan menjadi lebih dinamik serta rancak untuk perkembangan sektor perumahan amnya.

## Jana hasil kerajaan

Salah satu manifesto yang dikeluarkan telah mengutarakan pendekatan untuk meneroka potensi komersial aset kerajaan untuk menjana hasil bagi kerajaan.

Cadangan untuk menjana hasil bagi kerajaan melalui Kerjasama Awam Swasta telah pun digunakan di

negara ini.

Ada yang dapat dijayakan dengan sempurna tetapi ada juga yang menjadi kontroversi. Bagi memilih projek dan rakanniaga usaha sama, kajian yang komprehensif diperlukan untuk membuat keputusan yang terbaik.

Adalah disarankan bahawa kajian itu dibuat secara bebas supaya keputusan yang dibuat adalah yang telus.

Ini harus dibuat dengan mengambil kira faktor seperti implikasi sosial, kemasyarakatan, kesan kepada rakyat dan penduduk tempatan serta alam sekitar, selain daripada faktor komersil, keadaan ekonomi dan pasaran serta penilaian risiko.

Pembangunan semula sesetengah aset kerajaan mempunyai potensi untuk menyediakan rumah mampu milik dan rumah transit di kawasan bandar.

Isu perumahan dan kemampuhan sesebuah rumah adalah satu isu yang sejagat. Pembabitan politik sepatutnya mendemokrasikan akses perumahan bagi semua rakyat Malaysia dan bantuan khusus hanya diberikan kepada golongan sasar yang memerlukan.

Pelaksanaan dan pemantauan dasar yang konsisten adalah penting untuk menjayakan hasrat meningkatkan akses perumahan berkualiti di lokasi yang strategik untuk semua.

Diharap supaya kerajaan yang akan dibentuk selepas PRU15 dapat meneruskan tumpuan kepada sektor perumahan dan meningkatkan paras kemampuilan rakyat.

