

NILAI RUMAH BUAT PENJAWAT AWAM

Oleh ISMAIL OMAR

SEJAK akhir-akhir ini, ramai memperkatakan tentang kemampuan rakyat memiliki rumah. Rata-rata runting tentang harga rumah yang melambung tinggi. Sekalipun banyak usaha telah dilakukan oleh kerajaan, namun harga rumah tetap melonjak naik. Langit menjadi hadnya. Ramai pula yang tertanya-tanya tahap sebenar kemampuan rakyat memiliki rumah. Kajian di Wilayah Iskandar Malaysia pada 2014 menunjukkan bahawa kemampuan rakyat Bumiputera untuk membeli rumah berada pada tahap yang rendah.

Kira-kira 65 peratus hanya mampu membeli rumah yang harganya kurang RM100,000. Jadi, apabila harga rumah melonjak tinggi terutama di bandar-bandar besar, sudah tentu rakyat risau dan mereka mencari-cari jawapan kepada persoalan ketidakmampuan memiliki rumah ini. Begitu juga pihak kerajaan yang sentiasa mencari jalan untuk menyelesaikan masalah perumahan rakyat ini.

Antaranya, Program Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia (PPA1M) telah diilhamkan oleh Perdana Menteri, Datuk Seri Najib Tun Razak pada 2013. Idea ini diperkenalkan bagi membantu lebih separuh daripada 1.4 juta penjawat awam di seluruh negara memiliki kediaman sendiri.

Sebagai langkah permulaan program ini, Perdana Menteri mengumumkan pembinaan sebanyak 10,336 unit rumah di Putrajaya dengan harga ditawarkan antara RM150,000 hingga RM300,000 mengikut keluasan lantai minimum 1,000 kaki persegi hingga 1,500 kaki persegi.

Projek pembinaan rumah untuk rakyat ini sedang berjalan lancar. Sudah tentu rakyat terutama sekali penjawat awam tertunggu-tunggu rumah yang dijanjikan. Namun, perlu disedari, apakah sebenarnya nilai sebuah rumah kepada penjawat awam ini?

Tidak dinafikan skim perumahan penjawat awam ini akan menambah bilangan rumah yang mampu dimiliki penjawat awam terutama di kawasan-kawasan pembinaannya. Namun, beberapa perkara lain yang boleh menghambat penambahan bilangan ini perlu dikenal pasti dan dicari jalan penyelesaiannya. Halangan ini termasuklah syarat-syarat kelulusan pinjaman kerajaan dan bank, lokasi yang sesuai, harga bahan binaan, ketelusan proses jual beli, kemampuan sebenar kewangan pembeli 30 peratus gaji bulanan, ketersediaan tanah dan sebagainya.

Perlu diingat bahawa terdapat kira-kira 9,000 penjawat awam sedang menunggu giliran untuk menyewa rumah kerajaan di Putrajaya sahaja. Bagaimanakah pula senario di bandar-bandar lain di seluruh negara? Maksud pemilikan dalam konteks ini adalah untuk keperluan

PEMBANGUNAN rumah PRIMA sedang giat dibangunkan oleh kerajaan di Gambang.



Secara purata, berpandukan kajian-kajian lepas, didapati sekiranya gaji penjawat awam berada di bawah paras RM2,750 sebulan dan kemampuan membayar ansuran kira-kira 20 peratus daripada gaji bulanan, harga rumah yang mampu dimiliki berada pada tingkat RM99,000 secara umum di negara kita. Jadi, memang dengan gaji pada tahap di atas kita dapati harga rumah masih mahal.

an diduduki sendiri dan bukannya pelaburan atau spekulasi. Sudah tentu yang dinilai penjawat awam adalah pemilikan dan kemampuan mereka dan bukannya spekulasi atau beli dan jual dengan keuntungan yang tinggi.

Dalam kata lain, nilai kepada mereka adalah nilai pasaran penuh dan bukannya nilai sewa atau kos atau harga yang ditawarkan di pasaran semata-mata. Penjawat awam memerlukan rumah untuk diduduki dan bukannya untuk dijual semula dengan keuntungan atau laba modal di pasaran. Walaupun tidak dinafikan ada di antara mereka yang terpaksa menjual semula atas sebab-sebab tertentu.

Secara purata, berpandukan kajian-kajian lepas, didapati sekiranya gaji penjawat awam berada di bawah paras RM2,750 sebulan dan kemampuan membayar ansuran kira-kira 20 peratus daripada gaji bulanan, harga rumah yang mampu dimiliki berada pada tingkat RM99,000 secara umum di negara kita. Jadi, memang dengan gaji pada tahap di atas kita dapati harga rumah masih mahal.

Penyelesaiannya adalah meningkatkan pendapatan penjawat awam, menyemak dan melonggarkan perkara-perkara yang boleh menjadikan penyediaan rumah di pasaran terhalang yang seterusnya melonjak harga rumah di luar kemampuan mereka.

Beginalah cara kita boleh mengurangkan kos bagi menyediakan perumahan penjawat awam dan meningkatkan nilai kepemilikan harta kediaman bagi rakyat. Perkara ini adalah harapan penjawat awam terhadap perubahan Bahagian Pinjaman Perumahan Kementerian Kewangan kepada Lembaga Pembi-

ayaan Perumahan Sektor Awam.

Rumah adalah keperluan sebagai tempat perlindungan dan bermulanya struktur keluarga. Namun median harga rumah bagi skim penjawat awam dikatakan masih mahal di luar kemampuan mereka untuk membelinya. Jikalau mereka membeli juga dengan harga yang dikenakan, keperluan asas dan keharmonian keluarga akan terganggu. Sekali lagi, faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat median harga rumah dan takat pendapatan penjawat awam perlu disemak dan diperkasakan dengan cara yang praktikal dan adil demi merakyatkan rumah di negara kita.

Misalnya, 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. Misalnya, setiap agensi kerajaan menyediakan rumah berkenaan untuk staf mereka mengikut kesesuaian.

Pihak institusi pengajian tinggi sebagai contoh, juga boleh membina rumah-rumah mampu milik bagi dijual kepada staf yang berkelayakan dan memerlukannya. Dengan cara ini kos transaksi yang berkaitan menyediakan perumahan penjawat awam dapat dikurangkan. Pada masa sama menyediakan rumah kepada mereka meningkatkan nilai keupayaan mereka untuk membeli rumah.

Sebuah Pelan Induk Transformasi Harta Tanah Wakaf Negara telah disiapkan di bawah Jabatan Perdana Menteri pada 2015. Di bawah Pelan

ini mekanisme pembiayaan harta tanah telah dibuat dengan begitu terperinci sekali. Terdapat banyak amalan terbaik di dalam dan luar negara yang boleh dijadikan tanda aras bagi maksud pinjaman, pembiayaan dan pembayaran semula sama ada secara konvensional ataupun secara Islam. Justeru, sebuah Pelan Induk Transformasi Pembangunan Harta Kediaman Mampu Milik Malaysia perlu diadakan. Pelan ini mestilah mengandungi antaranya isu-isu dan polisi berkaitan kepemilikan, keberkesanan polisi, pasaran harta tanah, ketersediaan tanah dan harga rumah mampu milik dan sebagainya.

Selain kajian mendalam bagi membentuk Pelan Transformasi Harta Kediaman Mampu Milik Malaysia seperti di atas, semakan terhadap undang-undang berkaitan perlu dilakukan seperti cadangan Enakmen Perumahan Johor yang telah digubal. Begitu juga dengan Kanun Tanah Negara 1965, wujudkan Persatuan Pemaju Islam/Bumiputera, penubuhan sebuah bank khas Bank Rumah atau Bank Tanah Malaysia, pembinaan Bandar Wakaf sebagai Enklaf Melayu di lokasi yang sesuai. Perkara ini penting kerana isu dan masalah rumah mampu milik dan perumahan penjawat awam juga boleh memberi impak terhadap senario geopolitik negara.

Kerajaan-kerajaan negeri perlu memperbanyakkan syarikat berkaitan bahan-bahan binaan, menggalakkan GLC bekerjasama bagi membina lebih banyak rumah mampu milik yang sesuai dan berkualiti, sebuah Akademi Perumahan Negara perlu ditubuhkan bagi menjalankan kajian berkaitan dari semasa ke semasa. Kajian mengenai median harga rumah mengikut lokasi, pendapatan rakyat bawahan ikut daerah dan negeri dan pergerakan pasaran harta tanah dan harga bahan-bahan binaan dan sebagainya. Dengan cara ini nilai keupayaan rakyat untuk membeli rumah meningkat apabila kos transaksi untuk mereka membeli rumah menurun.

PROF. DR. ISMAIL OMAR ialah Profesor di Jabatan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dan juga Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA).