

Berita Harian : 8 Oktober 2014

**Penulis ialah Dr. Muhammad Arif B. Mohd Hashim, Yang Dipertua
Gabungan Profesional dan Usahawan Bumiputera Anak Selangor (GIBS)**

MEMPERKASAKAN RUMAH MAMPU MILIK

Isu masalah golongan bumiputera khususnya generasi muda di bandar-bandar yang masih tidak memiliki rumah sendiri wajar diberi keutamaan dan perhatian serius oleh kerajaan dalam Bajet 2015.

Menurut laporan Pusat Maklumat Harta Tanah (NAPIC) hanya 31.7% rumah mampu milik berharga RM250,000 dan ke bawah dibina dan isi rumah memerlukan sebanyak 2.3 juta unit rumah. Selain itu, harga rumah juga mahal di mana sejak 2011, harganya meningkat 9.9% - 12.3% setiap tahun.

Pada masa kerajaan melaksanakan program pembinaan rumah mampu milik kepada rakyat terutamanya di bandar-bandar, pembinaan lebih banyak rumah kos rendah bagi golongan berpendapatan rendah juga perlu diberi tumpuan. Dalam usaha menangani isu keperluan perumahan kepada golongan yang kurang berkemampuan ini, kerajaan perlu menambah peruntukan dalam Bajet 2015 bagi membina lebih banyak rumah mampu milik dan kos rendah.

Rumah adalah satu anugerah Allah SWT yang amat tinggi nilainya kepada manusia di dunia. Manusia memerlukan rumah sebagai tempat perlindungan. Selain itu, rumah bagi seorang Islam merupakan tempat untuk beribadah kepada Allah. Ia bersesuaian dengan Firman Allah yang bermaksud, 'Dan Allah menjadikan kamu rumah-rumah yang kamu dirikan itu tempat tinggal dan menjadikan bagi kamu dari kulit binatang-binatang ternak khemah (tempat berteduh) dan menjadikan kamu berbagai-bagai barang perkakas rumah dan perhiasan untuk kamu menggunakannya ke suatu masa'. (Surah Al-Nahl 16:18) dan Sabda Rasulullah SAW yang bermaksud, 'Ada tiga pencapaian yang membanggakan seseorang muslim di dunia, salah satu daripadanya mempunyai rumah yang luas dan selesa'. (Riwayat Al-Thabrani).

Usaha kerajaan untuk melaksanakan berbagai program membina lebih banyak rumah, contohnya projek perumahan rakyat 1 Malaysia (PRIMA) amat dihargai. Tetapi ia masih tidak mencukupi bagi menampung keperluan dan permintaan yang semakin meningkat. Ini menyebabkan mereka terus tinggal menyewa di rumah-rumah yang kurang selesa, kurang penyelenggaraan dan persekitaran yang tidak berkualiti.

Selain itu, kurangnya perhatian masyarakat dalam penjagaan Kawasan ini meningkatkan masalah alam sekitar. Seterusnya, berlakunya masalah sosial, mendorong kepada berlakunya vandalisme, penurunan prestasi pelajaran, kerosakan akidah dan secara perlahan-lahan boleh meruntuhkan struktur budaya masyarakat Melayu dan Islam itu sendiri.

Dalam usaha kerajaan untuk membina lebih banyak rumah mampu milik dan kos rendah, satu mekanisme bagi memberi kemudahan pinjaman bank atau institusi kewangan juga wajar diberi perhatian. Ini kerana kebanyakan pembeli daripada

golongan sederhana dan rendah berdepan kesukaran mendapatkan pinjaman untuk membeli rumah mampu milik dan kos rendah.

Bank-bank sedia ada tidak berminat untuk memberi pinjaman kepada pembeli yang ingin memiliki rumah kerana jumlah pendapatan mereka tidak menepati syarat. Oleh itu, kerajaan wajar mencari mekanisme yang sesuai agar bank atau institusi kewangan memudahkan pinjaman kepada pembeli-pembeli rumah mampu milik dan kos rendah. Strategi dan mekanisme ini wajar dibentangkan dalam bajet 2015.

Pemaju-pemaju perumahan swata juga perlu membantu kerajaan dalam usaha untuk membina lebih banyak rumah mampu milik dan tidak memikirkan aspek keuntungan sahaja. Pemaju swasta perlu menyiapkan kuota rumah mampu milik seperti yang ditetapkan oleh kerajaan dan tidak hanya menumpukan pembinaan kondominium, rumah teres, rumah berkembar atau banglo semata-mata.

Kerajaan perlu bertegas dengan pemaju-pemaju yang sengaja melengah-lengahkan pembinaan rumah jenis tersebut. Pemaju-pemaju swasta perlu mempunyai kesedaran dan ia merupakan sebahagian tanggung jawab sosial bagi membantu golongan yang memerlukan. Bajet 2015 wajar memberi tumpuan bagi membina lebih banyak rumah mampu milik dan kos rendah bukan sahaja oleh pihak kerajaan tetapi juga swasta.

Isu harga rumah yang terlalu tinggi kerana menggunakan pendekatan pasaran untuk mencari keuntungan di Pulau Pinang perlu diberi perhatian. Berdasarkan kajian Pusat Penyelidikan Sosio Ekonomi Pulau Pinang (PRECISE) mendapati harga rumah di Pulau Pinang terlalu tinggi. Kerajaan perlu mencari penyelesaian dan mekanisme yang sesuai berhubung masalah ini agar golongan bumiputera khususnya di Pulau Pinang tidak terus ketinggalan untuk memiliki rumah sendiri.

Sekiranya wajar, kerajaan boleh menubuhkan satu badan tanpa keuntungan diperingkat negeri untuk membina rumah yang selesa dengan harga yang munasabah dan mampu dimiliki oleh golongan bumiputera tidak tersisih dan terpinggir dalam proses urbanisasi.

Selain itu, pemaju telah meletakkan harga tinggi terhadap rumah-rumah yang dibina dan tidak mampu dibeli oleh golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah. Ini disebabkan harga yang ditawarkan oleh pemborong bagi bahan-bahan mentah yang digunakan seperti simen, rangka besi dan pasir mengikut harga pasaran dan sukar diramal menyebabkan pemaju perumahan perlu memastikan margin keuntungan yang diperolehi sentiasa dalam keadaan selesa dan menguntungkan sepanjang masa. Bagi mendapatkan pulangan modal, pemaju terpaksa meletakkan harga yang bersesuaian dengan kos pembinaan tersebut.

Oleh itu, pemaju perlulah meletakkan harga yang berpatutan agar golongan yang berpendapatan sederhana dan rendah terutamanya bumiputera mampu untuk memiliki rumah sendiri. Dan kerajaan wajar menetapkan harga siling bagi bahan-bahan mentah binaan bangunan dan tidak ditentukan oleh pemborong semata-mata.

Memiliki sebuah rumah yang baik serta selesa merupakan keperluan asas. Disamping itu, kualiti persekitaran perumahan termasuk tahap keselesaan dalam dan luar

pembangunan perumahan, meningkatkan infrastruktur, utiliti dan kemudahan masyarakat wajar dinikmati oleh setiap rakyat Malaysia.

Rumah dan persekitaran rumah yang selesa dan berkualiti akan memastikan bangsa Melayu yang berintegriti, berakidah dan mendokong budaya bangsanya. Sesungguhnya, pembangunan ummah dan kelangsungan hidup bangsa Melayu yang kukuh bermula daripada sebuah rumah tangga dalam sebuah rumah dan persekitaran rumah yang baik, selesa dan berkualiti. Kerajaan perlu mengambil ikhtibar keperluan lebih banyak rumah mampu milik. Bajet 2015 perlu memberi tumpuan kepada aspek ini.