



Akta kawalan harga rumah perlu jadi agenda KPKT

Oleh Dr Siti Nadiyah Mohd Ali dan Nor Azalina Yusnita Abdul Rahman
Disember 5, 2022 @ 2:37pm

Sebaik sahaja Menteri Pembangunan Kerajaan Tempatan, Nga Kor Ming melangkah masuk ke kementerian itu, isu perlu ditangani segera ialah keperluan kediaman untuk rakyat dan langkah proaktif sebagai inisiatif pemulihan sektor perumahan negara.

Saban tahun kita melihat lonjakan harga rumah berterusan seakan-akan tidak dapat dibendung. Antara faktor mempengaruhinya ialah desakan ekonomi seperti harga tanah dan peningkatan kos bahan binaan, selain perundangan serta kadar penawaran dan permintaan.

Isu perumahan sejak dulu lagi sukar diselesaikan kerana begitu kompleks dan tidak boleh dilihat pada satu perspektif semata-mata. Unit kediaman tidak terjual, rumah mampu milik atau kemampuan membeli rakyat terutama B40 dan M40, padanan keperluan tidak sepadan antara isu sering diperdebatkan termasuk peranan kerajaan menanganinya.

Campur tangan kerajaan secara langsung diperlukan untuk mengawal penawaran rumah. Inisiatif subsidi secara bersasar kepada golongan berpendapatan rendah perlu dilaksanakan dengan telus tanpa meletakkan kepentingan politik di hadapan.

Menteri perlu ingat tidak wujud Kerajaan Pakatan Harapan (PH) atau Barisan Nasional (BN), sebaiknya yang ada hanya Kerajaan Malaysia, justeru modus operandi kawalan pemberian rumah kos rendah bersasar perlu meliputi semua golongan layak. Pola keperluan harga rumah dengan kawalan kerajaan ini perlu dilihat berpandukan pendapatan perkapita penduduk mengikut etnik.

Melalui Jabatan Perangkaan Malaysia, pendapatan isi rumah kasar bulanan purata mengikut kumpulan etnik, strata dan negeri di negara ini pada 2019 menyaksikan Bumiputera memiliki pendapatan perkapita terendah, iaitu sekitar RM7,093; India (RM8,216) dan Cina (RM9,895).

Subsidi harga rumah untuk Bumiputera

Ini menunjukkan keperluan perumahan subsidi harga rumah menjadi keperluan Bumiputera dengan mengambil kira jumlah sekitar 65 peratus daripada keseluruhan populasi, sekali gus memerlukan Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) untuk melihat permasalahan ini secara mendalam.

Keperluan asas ini jika tidak diberi, akan menimbulkan banyak isu sosial lebih parah. Kes jenayah, kekurangan nutrisi makanan, keperluan pendidikan di tahap paling tinggi dan mobiliti sosial tidak seimbang akan menyebabkan ketenteraman rakyat keseluruhan turut terjejas.

Malah, pelbagai dasar memperkasakan usaha pemilikan rumah kerajaan sebelum ini perlu diberikan perhatian seperti Projek Perumahan Rakyat (PPR) untuk golongan berpendapatan rendah dan rumah mampu milik golongan pertengahan melalui agensi seperti Projek Perumahan 1Malaysia (PR1MA) serta Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB).

Begitu juga kempen dan produk hasil kerjasama rentas kementerian seperti Inisiatif Pembiayaan Perumahan Malaysia (i-Biaya) dan Kempen Pemilikan Rumah (HOC). Kempen pemilikan rumah memperlihatkan teori penawaran dan permintaan bukan lagi pendekatan relevan diguna pakai, manakala intervensi kerajaan sangat diperlukan untuk menyelesaikan kemelut ini tanpa mengabaikan kepentingan semua pihak.

Aspek perundangan juga elemen penting untuk menangani isu ini secara berkesan. Beberapa dasar dibentuk seperti Dasar Perumahan Mampu Milik dan Dasar Perumahan Negara menunjukkan isu perumahan diberi perhatian sejak sekian lama. Namun, belum ada sebarang peruntukan atau penggubalan bagi mengawal harga rumah. Adalah wajar pelaksanaan dasar ini dijadikan landasan untuk penggubalan akta mampu memberi kuasa kepada kerajaan untuk membantu rakyat memiliki rumah.

Perlu kerjasama semua pihak

Contohnya, kerajaan mendepani pelbagai krisis dan menanganinya dengan berkesan seperti kenaikan harga barang atau krisis kekurangan bekalan makanan termasuk melalui peruntukan kuasa seperti Seksyen 5, Akta Kawalan Bekalan 1961 dan dinyatakan dalam Jadual 1 Peraturan-Peraturan Kawalan Bekalan 1974.

Bagaimanapun dalam isu harga rumah, masih belum ada pendekatan benar-benar mampu mengekang kenaikan harga untuk rakyat berkeperluan dengan berkesan.

Secara keseluruhannya, usaha berterusan KPKT membantu rakyat memperoleh kediaman perlu dipergiatkan lagi, bahkan dikembangkan lagi dengan membina lebih banyak rangkaian perumahan dengan kawalan harga berkesan.

Penetapan polisi pemilikan hendaklah telus bagi mengelakkan ketirisan bekalan. Kerjasama semua pihak perlu dibabitkan secara proaktif dan strategik termasuk kerajaan negeri, pemaju, pertubuhan bukan kerajaan (NGO) dan penyelidik serta wakil rakyat demi mewujudkan dasar dan perancangan kawalan dalam sektor perumahan.

