

Headline	Semak Dasar Perumahan Negara sesuai pasca COVID-19		
MediaTitle	Berita Harian Ahad		
Date	28 Jun 2020	Color	Full Color
Section	Nasional	Circulation	56,027
Page No	10	Readership	168,081
Language	Malay	ArticleSize	740 cm <sup>2</sup>
Journalist	Prof Dr Ismail Omar	AdValue	RM 24,503
Frequency	Daily	PR Value	RM 73,509

# Semak Dasar Perumahan Negara sesuai pasca COVID-19



**Dari Kaca Mata**

**Prof Dr Ismail Omar**  
Pensyarah Hartanah di Universiti Tun Hussein Onn Malaysia UTHM dan Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (PERTAMA)

**Wabak** COVID-19 menjangkiti lebih 9.1 juta penduduk dan menyebabkan lebih 470,000 kematian seluruh dunia. Di negara kita sahaja, lebih 8,000 dijangkiti serta mengorbankan lebih 120 nyawa.

Dilaporkan hampir 700,000 hilang pekerjaan. Apabila ini berlaku, pendapatan rakyat berkurangan dan kuasa beli mereka menurun.

Rumah juga sukar dijual kerana tidak laku di pasaran, malah harganya jatuh sehingga 15 peratus mengikut jenis dan lokasi. Justeru, kerajaan memperkenalkan Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) dengan bantuan insentif RM35 bilion.

Antara disenarai termasuk pengecualian cukai keuntungan hartanah dan duti setem serta fi peguam diberi percuma. Hasilnya, ramai pembeli mencari-cari rumah sesuai dengan kemampuan mereka untuk dibeli.

Perubahan ini memberi kesan kepada semua penggiat industri hartanah. Justeru pemaju, perancang bandar, peguam, pemi-

lik tanah dan pembeli rumah perlu mengambil daya usaha supaya perubahan yang berlaku dapat ditangani sebaiknya.

Dengan kata lain, cara menangani kesan pasca COVID-19 mesti menjurus ke arah situasi 'menang-menang' kepada semua penggiat dalam gelanggang industri perumahan.

Bagi mencapai keadaan ini, perundangan berkaitan perumahan perlu dilihat semula, dipinda atau diharmonikan mengikut kesesuaian.

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) juga dilihat ketinggalan dan lapuk dek perubahan dalam industri.

Isu harga rumah mampu milik belum dapat diselesaikan. Timbul pula isu rumah tidak laku di pasaran. Begitu juga masalah ketersediaan bekalan tanah yang sesuai untuk dimajukan dengan projek perumahan. Tidak dilupa soal pembiayaan untuk membeli rumah yang semakin mencengkam.

Ramai pemaju hartanah melihat perubahan yang berlaku perlu ditangani dengan mengubah suai strategi perniagaan dan pemasaran supaya risiko dapat dikurangkan.

Dari satu sudut, kajian kependudukan mendapati pertambahan warga tua yang memerlukan rumah persaraan dengan kemudahan kesihatan dan rekreasi. Dari sudut lain pula, ada generasi muda mengutamakan pembangunan bercampur dengan pusat beli-belah di lantai bawah dan

kediaman strata di atasnya bersama kemudahan wifi serta internet secukupnya.

Pemaju melihat ini sebagai peluang yang perlu digarap. Bagi bakal pembeli, dengan peluang itu terbuka kepada pemaju, sepatutnya harga rumah di pasaran boleh dikurangkan.

Namun, siapakah pemaju? Menurut penulis buku terkenal *Property Development*, David Cadman dan Leslie Austin-Crowe, pemaju ialah orang penting yang mengubah guna tanah, ada kalanya mereka untung dan kadangkala rugi.

Pemaju mendepani risiko besar. Proses memajukan projek adalah panjang dan kadangkala untung tidak seberapa. Mereka terpaksa akur semua peraturan dikenakan pihak berkuasa tempatan (PBT) dan sebagainya. Mereka juga orang yang berani menyahut cabaran kerajaan menye-

diakan rumah untuk rakyat.

Sepatutnya pemaju diberi pulangan upah lumayan, bukan dihalang dengan pelbagai peraturan, cukai dan bebanan yang bukan-bukan.

Disebabkan kesan pasca COVID-19 menekan permintaan untuk membeli rumah, pemaju bakal menghadapi hari sukar apabila risiko meningkat. Harga rumah dibina tidak dapat dinaikkan. Akibatnya, kadar untung mereka akan mengurung.

Justeru, pemaju perlu mengikut sepenuhnya cadangan dalam Laporan Pasaran bagi mengelak rumah siap yang tidak terjual di pasaran.

PBT dan bank patut mewajibkan kajian pasaran ini untuk memandu serta memastikan projek pembangunan perumahan tidak tergendala dan gagal.

Seterusnya, pangkalan data raya hartanah mesti dibentuk bagi mengawal selia, memandu dan memacu pembangunan perumahan. Dengan kemudahan ini, tidak salah jika pemaju mengurangkan sedikit harga rumah di pasaran.

Era pasca COVID-19 menganjurkan pemaju lebih berinovasi dan kreatif dalam menjalankan strategi perniagaan. Mereka perlu melihat kepada bank tanah yang membabitkan tanah rizab Melayu, tanah wakaf, tanah adat dan sebagainya.

Pemaju juga perlu lebih memanfaatkan jaringan sistem pengangkutan sedia ada. Apabila ini dimanfaatkan sebaiknya, harga rumah boleh dikurangkan di pasaran.

Sekali lagi, peranan Pusat Maklumat Hartanah Negara (NAPIC) dan data raya hartanah sangat penting.

Begitu juga pihak bank yang sepatutnya mengubah haluan kepada bentuk pembiayaan patuh syariah, termasuk menggunakan instrumen sukuk, unit amanah hartanah dan wakaf.

Sebenarnya, amalan wakaf tanah diberikan percuma membawa kepada harga rumah yang lebih murah di pasaran. Orang yang memberi wakaf pula akan menerima aliran manfaat wakaf dalam tempoh panjang.

Dengan cara ini, harga rumah mampu dikurangkan di pasaran. Begitu juga keutamaan amalan bina kemudian jual (BKJ) dan bukan jual kemudian bina (JKB) sebagai cara sistem penyampaian sepatutnya sudah lama dilaksanakan pemaju bagi mengelak projek tergendala dan pembeli menghadapi masalah kemudian hari.

Namun, kaedah penyampaian BKJ kurang mendapat sambutan pemaju kerana mereka memerlukan modal besar pada permulaan projek perumahan. Barangkali pemaju 'besar' atau daripada syarikat berkaitan kerajaan (GLC) boleh menjadi perintis melaksanakan BKJ, terutama ketika pasca COVID-19.

Mungkin kerajaan boleh memberi insentif pengurangan cukai dan sebagainya kepada mereka.

Menurut penyelidik hartanah, Prof Barry Needham dari United Kingdom, peranan Kerajaan Persekutuan dan negeri sangat mustahak memastikan wujud bandar dan perancangan pintar dalam pembangunan harta perumahan.

Dalam konteks ini, Dasar Perumahan Negara perlu disemak semula, dipinda dan diharmonikan dengan mengambil kira situasi semasa dan pasca COVID-19.

**Dengan kata lain, cara menangani kesan pasca COVID-19 mesti menjurus ke arah situasi 'menang-menang' kepada semua penggiat dalam gelanggang industri perumahan.**

