

Sejauh mana untung beli, sewa rumah

Memiliki rumah sendiri adalah impian semua dan negara kita mencatatkan kadar pemilikan rumah lebih 70 peratus berikutan pertambahan penduduk, kadar perbandaran yang pesat dan ekonomi berkembang.

Faktor lain yang penting adalah sokongan kerajaan untuk pemilikan rumah, antaranya Skim Rumah Pertama, membenarkan pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) untuk membiayai pembelian rumah, kuota rumah kos rendah, kuota perumahan Bumiputera dan pengecualian duti setem terhadap urus niaga harta.

Namun, laporan Khazanah Research Institute pada 2015 menyatakan nisbah harga rumah berbanding pendapatan bagi seluruh negara adalah berskala 'Sangat Tidak Mampu Milik'. Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Sabah mengalami keadaan 'Terlampau Tidak Mampu Milik'.

Gambaran am laporan itu dan perkembangan terkini pasaran perumahan mengukuhkan lagi persepsi bahawa wujud masalah pemilikan rumah di bandar besar.

Ini meresahkan orang Melayu bandar yang bimbang tidak dapat memiliki rumah sendiri. Perkembangan dasar perumahan kerajaan perlu dilihat daripada lensa sejarah untuk benar-benar memahaminya.

Sebelum merdeka, dasar Kerajaan British, selain menyumbang kepada masyarakat majmuk di Malaysia, turut memisahkan kaum utama dari segi ekonomi dan penempatan.

Dianggap mekanisme pemerolehan kekayaan

Wujud jurang ekonomi yang ketara di bandar besar, terutama antara kaum Cina dan Melayu yang akhirnya jadi faktor mencetuskan rusuhan kaum 13 Mei 1969. Dasar tindakan afirmatif yang bermatlamatkan keadilan sosial diperkenalkan pada 1970. Sejak itu, negara membuat penyusunan sosioekonomi penduduknya untuk menggalakkan pembahagian kekayaan yang lebih saksama.

Perumahan dikenal pasti sebagai satu daripada mekanisme pemerolehan kekayaan bagi Melayu bandar. Jawapan utama terhadap persoalan di atas terletak pada sistem pemilikan rumah kita.

Sistem ini sebenarnya bergantung kepada kemudahan hutang.

Kemudahan berhutang bagi menjelaskan harga rumah secara langsung menyebabkan peningkatan harga rumah berterusan memandangkan kemudahan pembiayaan sentiasa tersedia.

Sistem pemilikan rumah secara berhutang tidak terhad di Malaysia sahaja, waima di negara yang menyifatkan hutang sebagai neraka dunia, hutang perumahan dihalalkan atas nama pemilikan rumah. Namun, ada implikasi serius pembelian rumah secara berhutang.

Pinjaman perumahan mendedahkan pemilik kepada risiko lelongan rumah sekiranya bayaran bulanan kepada bank gagal dilakukan setiap bulan selama tempoh pinjaman.

Tempoh pinjaman boleh mencecah sehingga 40 tahun, satu jangka masa cukup lama dan mungkin berlaku sesuatu yang menjejaskan pembayaran pinjaman seperti diberhentikan kerja, perceraian dan kegawatan ekonomi.

Masalah bayar hutang punca rumah dilelong

Mengikut kajian, tiga ciri isi rumah yang paling terdedah kepada kegagalan membayar hutang ialah kumpulan berpendapatan RM3,501 hingga RM5,000 sebulan, berumur 30 hingga 40 tahun dan tinggal di pusat guna tenaga utama iaitu Selangor, Johor, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang. Pada masa sama, laporan kadar kebangkrutan mengikut kaum mencatatkan kaum Melayu tertinggi kes bankrap iaitu hampir separuh daripada keseluruhan kes.

Masalah membayar hutang perumahan turut membawa kepada penambahan kes rumah yang dilelong. Menurut satu laporan, jumlah rumah yang dilelong di seluruh negara pada tiga bulan pertama tahun ini adalah sebanyak 6,225 buah dengan nilai RM1.8 bilion, peningkatan sebanyak 14 peratus berbanding pada tempoh sama tahun lalu.

Punca utama ialah ketidakmampuan pembeli membayar hutang kepada bank akibat kenaikan kos sara hidup, keadaan ekonomi yang tidak menentu dan kos perumahan yang perlu dibayar seiring dengan bayaran hu-

tang perumahan.

Jadi, ke manakah hala tuju kita? Keberhutangan isi rumah adalah satu isu penting kerana hutang berlebihan mungkin memudaratkan ekonomi negara sekiranya berlaku sebarang kejutan.

Kadar hutang isi rumah berbanding pendapatan boleh guna di negara ini antara yang tertinggi di dunia iaitu pada kadar 140 peratus; terbaru dilaporkan hutang isi rumah adalah hampir 90 peratus daripada Keluaran dalam Negara Kasar (KDNK).

Meminjam punca peningkatan harga rumah

Membimbangkan, hampir separuh hutang isi rumah di Malaysia adalah berkait dengan pembelian rumah. Namun, ramai gagal memahami kemudaratannya memiliki rumah di bawah sistem sekarang.

Memiliki rumah dengan cara meminjam daripada sektor perbankan akan menyebabkan lebih banyak wang diciptakan oleh sektor perbankan sekali gus menyebabkan harga rumah semakin meningkat pada masa akan datang.

Dalam hal ini, menyewa adalah alternatif yang paling realistik untuk dipertimbangkan oleh semua pihak. Namun, undang-undang perlu diperbaiki bagi menjamin kepentingan kedua-dua pihak iaitu penyewa dan tuan rumah. Bagi penyewa, risiko pengusiran dan kenaikan sewa perlu ditangani agar tidak berasa tertekan semasa tempoh penyewaan.

Bagi tuan rumah, perlu ada jaminan bayaran sewa tepat pada waktunya dan mengelak risiko kerosakan rumah. Akhirnya, pendidikan kewangan juga perlu diberikan kepada masyarakat bagi membetulkan stigma buruk terhadap penyewaan.

➔ Didalam sistem pemerintahan raja berperlembagaan seperti diamalkan di Malaysia, Yang di-Pertuan Agong dan Raja atau Yang Di Pertua Negeri mempunyai kuasa tertentu mengikut peruntukan termaktub dalam perlembagaan. Peguam Negara, **Tan Sri Mohamed Apandi Ali**, mengulas dan mengupas mengenai kuasa ini termasuk kuasa mengampun dan menangguhkan hukuman, esok.



Nisbah harga rumah berbanding pendapatan bagi seluruh negara adalah berskala 'sangat tidak mampu milik'



Isi rumah paling terdedah gagal bayar hutang ialah kumpulan berpendapatan RM3,501 hingga RM5,000 sebulan, berumur 30-40 tahun"



Menyewa adalah alternatif yang paling realistik untuk dipertimbangkan oleh semua pihak"

DARI KACA MATA



Dr Mohd Nazari Ismail dan Dr Sr Hasniyati Hamzah

Profesor, Fakulti Perniagaan dan Perakaunan, Universiti Malaya dan Pensyarah Kanan, Fakulti Alam Bina, Universiti Malaya

