

# HARTANAH TIDAK TERJUAL BEBAN KEPADA PEMAJU



Oleh **MOHAMAD HAFIZI MOHD SAID**  
ekonomi.utusan@mediamulia.com.my

**L**AMBAKAN hartanah tidak terjual sejak beberapa tahun kebelakangan ini dilihat mampu memberi kesan buruk bukan sahaja kepada pemaju dan negara malah juga rakyat ekoran tidak mampu memiliki kediaman sendiri.

Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) mendefinisikan hartanah tidak terjual sebagai unit kediaman, komersial dan industri yang telah siap dibina dengan mendapat sijil penyediaan dan pematuhan tetapi

masih tidak dapat dijual melebihi tempoh sembilan bulan dari tarikh dilancarkan atau selepas 1 Jan 1997.

Laporan Tahunan Pasaran Hartanah 2022 yang dikeluarkan NAPIC mendedahkan terdapat 27,746 unit rumah tidak terjual pada 2022 keseluruhannya bernilai RM18.41 bilion, dengan 76.5 peratus daripada keseluruhan jumlah unit rumah tidak terjual merupakan kediaman berharga RM300,000.

Data berkenaan juga menunjukkan, kediaman dengan harga RM300,000 sehingga RM500,000 merekodkan jumlah tertinggi sebanyak 43.2 peratus atau 11,988 unit tidak terjual

bagi 2022.

Selain itu, pada 2022, rumah dalam julat harga RM300,000 dan ke bawah merekodkan peratus paling rendah bagi unit tidak terjual sebanyak 4.6 peratus atau 6,509 unit.

Bercakap kepada *Utusan Malaysia*, Presiden Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (Harta-Guam), Datuk Nazri Mustafa berkata, harga jualan rumah yang mahal menjadi penyumbang utama kepada berlakunya hartanah tidak terjual ekoran rakyat tidak berkemampuan.

Menurutnya, pembeli terpaksa berhadapan dengan masalah kelayakan memperoleh pembiayaan daripada institusi

**"SEPERTI YANG DIKETAHUI, PEMBELI AKAN MELIHAT TERLEBIH DAHULU KEMUDAHAN YANG PALING DEKAT DENGAN KEDIAMAN MEREKA."**

keuangan, pembayaran deposit serta kemampuan sebenar untuk membayar ansuran bulanan.

"Seperti yang diketahui, pembeli akan melihat terlebih dahulu kemudahan yang paling dekat dengan kediaman mereka seperti sekolah dan masjid, jadi sekiranya ini tiada maka mereka akan mencari kediaman lain.

"Oleh itu, kelulusan pihak berkuasa ke atas cadangan projek-projek perumahan baharu di lokasi tidak bersesuaian seperti jauh daripada kemudahan pengangkutan awam juga menjadi faktor hartanah tidak terjual," katanya.

**Bersambung di muka 20**



# Hartanah tidak terjual beban kepada pemaju

Dari muka 19

Nazri berkata, beliau tidak menolak kemungkinan jumlah hartanah tidak terjual akan bertambah dalam beberapa tahun lagi sekiranya pembangunan baharu terus dijalankan pemaju dengan tiada mekanisme mengawal jumlah rumah yang bakal dibina diwujudkan kerajaan.

Beliau berkata, meskipun pemaju memberikan potongan harga dan rebat, harga rumah baharu masih lagi tinggi sekaligus menyebabkan pembeli mengkaji semula rancangan memiliki kediaman sendiri.

“Terdapat juga kemungkinan untuk mereka melihat pasaran sekunder di mana

prospek boleh melihat sendiri secara fizikal rumah yang telah siap dan mengkaji kesesuaian kemudahan yang ditawarkan.

“Selagi terdapat pembinaan rumah baharu yang dibina secara agresif oleh pemaju yang memerlukan aktiviti perniagaan yang aktif dan aliran tunai yang berterusan melalui penjualan rumah rumah baharu, selagi itu juga terdapat isu penawaran melebihi permintaan,” katanya.

Mengulas lanjut, Nazri berkata, sekiranya masalah hartanah tidak terjual berterusan ia dikhuatiri mendatangkan kesan bukan sahaja kepada rakyat malah juga kepada pemaju dan negara.

Ujarnya, paling dikhuatiri adalah kesan kepada negara memandangkan setiap transaksi jualan hartanah mendatangkan hasil dan menyumbang kepada ekonomi melalui kutipan hasil dari duti setem, yuran pendaftaran serta cukai ke atas pemaju.

“Setiap transaksi hartanah mendatangkan hasil kepada banyak pihak di mana selain kutipan duti, ia mendatangkan peluang pendapatan kepada pihak bank, peguam, ejen hartanah, jurunilai, kontraktor ubahsuai.

“Selain itu, hasil juga diperoleh dengan penjualan alat rumah seperti kabinet, lampu dan kelengkapan ru-

mah di samping menyediakan peluang pekerjaan kepada mereka yang terlibat dengan pembinaan tersebut,” katanya.

Tambah beliau, golongan pemaju juga bakal berhadapan rancangan aliran tunai serta tiada kutipan wang daripada hasil penjualan atau kutipan tidak mencapai sasaran sekiranya projek dibina tidak terjual.

“Apa yang kita kawatir adalah kesan ini akan menyebabkan kualiti binaan dikompromi, mutu kerja yang tidak mencapai piawaian, lewat siap dan yang lebih membimbangkan ialah jika ia menjadi faktor yang menyebabkan projek menjadi terbengkalai kerana isu kewangan yang meruncing.

“Kesan kepada rakyat pula secara umumnya tidak terlalu serius memandangkan rakyat yang berkemampuan mempunyai pilihan untuk membeli rumah yang tidak terjual dengan harga diskaun jika ditawarkan oleh pemaju bagi menghabiskan stok rumah sedia ada.

“Namun, terdapat kesan secara langsung kepada mereka yang membeli rumah di lokasi atau bangunan yang sama misalnya membeli kondominium atau pangsapuri di mana terdapat kemungkinan kutipan yuran penyelenggaraan tidak mencukupi untuk menampung kos penyelenggaraan kemudahan awam bangunan tersebut,” katanya.

## TINGKAT KERJASAMA KURANGKAN HARTANAH TIDAK TERJUAL

**PETALING JAYA:** Kerajaan melalui Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) perlu meningkatkan kerjasama dan kefahaman yang konsisten dengan pemaju bagi mengurangkan jumlah hartanah tidak terjual.

Bercakap kepada Utusan Malaysia, Pensyarah Kanan, Pusat Pengajian Ekonomi, Kewangan dan Perbankan (SEFB) Universiti Utara Malaysia (UUM), Muhammad Ridhuan Bos Abdullah berkata, ini kerana arah aliran jualan hartanah di Malaysia dipengaruhi oleh prestasi Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK).

Menurutnya, aktiviti jual beli kediaman dipengaruhi oleh sentimen faktor ekonomi yang stabil serta disokong faktor-faktor lain seperti kadar bunga dan beban regulasi yang minimum.

“Polisi yang lebih spesifik untuk hartanah terutamanya melibatkan lokasi di beberapa negeri tertentu perlu berupaya bertindak balas dan saya melihat dengan usaha kerajaan melalui tindak balas polisi Madani, pemulihan ekonomi akan menjadi lebih stabil dan konsisten.

“Pelaksanaan data raya dilihat amat membantu pembuat dasar dan pemaju untuk mengurangkan penawaran berlebihan, malah boleh memberi petunjuk kepada pemaju untuk membina perumahan bagi satu-satu lokasi dan kejiranan,” katanya.

Mengulas lanjut, Ridhuan Bos berkata, kos lepas disebabkan



kan oleh hartanah tidak terjual mempunyai impak amat besar terutamanya bagi projek pembangunan melibatkan nilai ratusan juta ringgit.

Ujar beliau, aliran pendapatan atau hasil pemaju akan mengalami kejatuhan lalu menyebabkan operasi firma terjejas dengan kecenderungan untuk mengurangkan saiz operasi.

“Kesan jangka panjang pula menyebabkan pertumbuhan keuntungan firma terjejas dan cukai korporat yang dikutip kerajaan akan berkurang sekali gus boleh membantutkan beberapa aktiviti ekonomi.

**“PELAKSANAAN DATA RAYA DILIHAT AMAT MEMBANTU PEMBUAT DASAR DAN PEMAJU UNTUK MENGURANGKAN PENAWARAN BERLEBIHAN.”**

“Laporan Hartanah yang dikeluarkan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) bagi separuh pertama 2023 menunjukkan nilai hartanah yang tidak terjual sebanyak RM18 bilion sebagai kos lepas dalam ekonomi.

“Bayangkan sekiranya nilai yang sama iaitu RM18 bilion disuntik dalam ekonomi ia boleh menghasilkan kesan limpahan yang berganda dalam ekonomi negara,” katanya.

Beliau berkata, justeru itu, pembuat dasar di beberapa negeri perlu lebih responsif dengan unit yang tidak terjual misalnya

di Johor dan Selangor yang melonggarkan regulasi dengan memberi keutamaan kepada pemilikan dalam negara.

“Pemegang taruh seperti industri perbankan dan subsektor perkhidmatan seperti arkitek dan perancang dituntut agar lebih responsif di samping pemaju swasta juga perlu sedar dengan persaingan negara Asia atau jiran serantau yang dinilai dengan pemberat yang lebih realistik.

“Sentimen pasaran perlu dilihat pemberat dan risikonya kepada faktor ekonomi dan seperti yang saya tekankan sebelum ini, penilaian pasaran dan pandangan pihak perunding atau ahli akademik perlu diambil kira ketika membuat keputusan untuk memulakan projek pembangunan,” katanya.

Sementara itu, Presiden Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (HartaGuam), Datuk Nazri Mustafa berkata, pelbagai langkah telah diambil kerajaan dalam membantu rakyat memiliki kediaman sendiri dan pada masa sama mengurangkan hartanah tidak terjual.

Jelasnya, pemberian pengecualian duti setem untuk pembelian rumah pertama dan sokongan dari pihak skim jaminan kredit perumahan untuk prospek yang tiada dokumen sokongan pendapatan yang mantap tetapi mampu merupakan antara usaha yang dilaksanakan kerajaan.