

SKIM SEWA-BELI BANTU RAKYAT MILIKI RUMAH

Oleh **NURFARAHIN HUSSIN**
farahin.hussin@mediamulia.com.my

SU pemilikan rumah masih menjadi masalah utama kerana harga rumah yang semakin meningkat membuatkan rakyat makin sukar untuk memiliki kediaman sendiri.

Tidak dinafikan, pelbagai usaha telah dilaksanakan oleh kerajaan namun masih belum dapat menangani masalah ini.

Hasilnya, ramai yang terpaksa menyewa selama berpuh tahun sedangkan sewa bulanan yang dibayar itu sebenarnya membolehkan mereka membeli rumah sendiri.

Susulan itu, skim sewa-untuk-beli (RTO) yang pernah diusulkan dalam Belanjawan 2020 dan pernah dilaksanakan oleh beberapa pihak antaranya Maybank HouzKEY dan Program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) dilihat sebagai satu alternatif membantu rakyat memiliki rumah tanpa tekanan kredit serta wajar diperluaskan.

Namun, Pengarah Program Sarjana Pentadbiran Perniagaan (MBA), Prof. Madya Dr. Ahmed Razman Abdul Latiff berkata, sekiranya kerajaan mahu memperkenalkan skim RTO, beliau berharap ia dilaksanakan oleh agensi kerajaan dan bukan ditawarkan oleh bank komersial.

“Skim yang ditawarkan bank komersial dilihat mempunyai ‘muslihat’ kerana pada akhirnya, penyewa perlu membuat pinjaman bank yang semestinya melibatkan riba’.

“Pada pandangan saya, sepatutnya skim ini ditawarkan oleh agensi kerajaan seperti Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) atau melibatkan koperasi seperti yang dipraktikkan di Kanada.

“Kalau ketika tempoh sewa tamat dan penyewa tidak mahu meneruskan dengan pembelian,



“SKIM YANG DITAWARKAN BANK KOMERSIAL DILIHAT MEMPUNYAI ‘MUSLIHAT’ KERANA PADA AKHIRNYA, PENYEWAS PERLU MEMBUAT PINJAMAN BANK YANG SEMESTINYA MELIBATKAN RIBA’.”

jadi penyewa itu akan bermula dari kosong semula dan perlu mencari rumah sewa lain serta menyediakan deposit dan sebagainya,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Pada 11 Oktober 2019, semasa Belanjawan 2020 diumumkan, salah satu rancangan belanjawan yang telah dikongsi oleh kerajaan ialah berkenaan pengenalan Skim RTO.

Pihak kerajaan bekerjasama dengan institusi kewangan di Malaysia dalam pelaksanaan skim ini, demi membantu golongan yang kurang berkemampuan untuk membayar deposit sebanyak 10 peratus, serta menjamin pembiayaan perumahan untuk rakyat pada kadar semasa.

Justeru, sebanyak 2.78 juta golongan B40 akan mendapat manfaat melalui skim ini dan mereka yang mencari hartanah boleh menyewa selama lima tahun sebelum diberi pilihan untuk membeli hartanah tersebut pada harga yang dipersetujui dalam kontrak sewa.

Bersambung di muka 20

Skim sewa-beli bantu rakyat miliki rumah

Dari muka 19

Sementara itu, Pengurus Besar MTD Properties, Daniel Yeap berkata, pihaknya menyambut baik usaha memperkenalkan skim RTO sebagai salah satu usaha memberikan pilihan kepada golongan yang kurang mampu untuk membeli hartanah secara terus.

Namun, jelasnya, pembeli perlu menjalankan kaji selidik atau rujukan terperinci dan memahami terma serta syarat perjanjian sebelum membuat sebarang keputusan.

"Pihak pemaju juga perlu

menilai secara terperinci para pembeli untuk memastikan kemampuan mereka menyewa dan mungkin membeli unit atau rumah sebelum tamat tempoh penyewaan.

"Keputusan untuk memilih skim RTO ini merupakan pilihan peribadi. Adalah penting untuk menilai kebaikan dan keburukan setiap perjanjian dengan teliti sebelum membuat keputusan.

"Bagi MTD

Properties, setiap produk yang dikeluarkan adalah mementingkan kualiti terbaik yang memenuhi cita rasa segmen

pasaran tertentu selain memberikan tawaran yang mampu milik untuk golongan sasaran tersebut," ujarnya.

Tambah beliau, kerajaan juga dialu-alukan untuk mempertingkatkan kerjasama dengan pihak pemaju dalam pelbagai aspek agar dapat membina lebih banyak unit rumah mampu milik dan memudahkan lebih ramai pembeli yang layak mendapat pinjaman perumahan.

"Ini antara strategi dalam mengatasi masalah projek perumahan yang masih belum terjual," ujarnya.



DANIEL YEAP

Kelebihan dan keburukan skim RTO

Kelebihan

- » Lebih banyak rumah mampu milik
- » Boleh cuba dahulu sebelum beli
- » Dapat 'kunci' harga lebih berpatutan

Kelemahan

- » Anda bukan pemilik semasa tempoh menyewa
- » Bahaya jika terlewat bayar
- » Harga hartanah mudah jatuh

RTO BERI KELEBIHAN, CUBA DAHULU BARU BELI

SKIM sewa-untuk-beli (RTO) dikatakan memberi kelebihan kepada individu khususnya golongan berpendapatan rendah untuk menunaikan impian mereka memiliki kediaman sendiri.

Namun, ia juga perlu diterangkan sebaiknya kepada bakal penyewa atau pembeli supaya mereka tidak rasa 'terjerat' dengan tawaran yang rendah pada awalnya.

Pekerja swasta, Norhanisah Asbdullah berkata, dia pernah diterangkan mengenai skim RTO yang dijalankan oleh sebuah bank komersial yang menawarkan kadar sewa rendah sebelum meningkat selepas tempoh sewaan berakhir pada tahun kelima.

"Tapi ketika itu saya tidak diterangkan mengenai skim sewa-untuk-beli. Jurujual itu hanya memaklumkan rumah itu memang dibeli namun kadar bayaran bulanan dapat dikurangkan dalam satu tempoh seperti melambatkan kadar bayaran bulanan sebenar.

"Justeru, saya berharap pihak yang terlibat boleh memperluaskan promosi skim ini dan memberi penerangan yang terperinci kepada individu yang berminat supaya lebih ramai dapat memiliki rumah dengan cara mudah," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Sementara itu, pegawai bank, Nurul Hazemyn Roslan berkata, skim RTO adalah satu cara yang baik bagi membantu golongan muda dan kurang berkemam-



ARINI NAJIHA AZMAN



NORHANISAH ASBDULLAH



NURUL HAZEMYN ROSLAN

puan untuk memiliki rumah sendiri.

"Apa yang menarik, kadar faedah untuk rumah dengan

skim ini tidak berubah walaupun setelah lima tahun kita menyewa dan mungkin ketika itu kadar faedah menjadi lebih

tinggi. Jadi, kita akan mendapat manfaat kerana dapat membeli rumah yang disewa itu dengan faedah yang rendah.

"Namun, bagi saya, lebih bagus sekiranya skim ini diuruskan oleh agensi kerajaan jadi lebih banyak bantuan dari segi bayaran bulanan dapat diberikan kepada pembeli," ujarnya.

Jurujual, Arini Najiha Azman pula berpendapat, skim ini memberi kelebihan kepada rakyat kerana penyewa berpeluang merasai sendiri perasaan tinggal di kediaman yang me-

"APA YANG MENARIK, KADAR FAEDAH UNTUK RUMAH DENGAN SKIM INI TIDAK BERUBAH WALAUPUN SETELAH LIMA TAHUN KITA MENYEW..."

nawarkan skim berkenaan sebelum mengambil keputusan besar dengan membelinya.

"Jadi, skim ini boleh dikatakan amat menguntungkan kerana kita boleh mencuba dahulu tinggal di kawasan perumahan tersebut dan lihat sama ada kita selesa untuk tinggal lama di sana.

"Jika terdapat sebarang kesukaran seperti kemudahan yang kurang serta keadaan rumah yang tidak memuaskan, kita boleh terus mencari rumah impian lain dengan hanya menamatkan sewaan di sana.

"Bayangkan kalau kita sudah beli satu rumah, namun selepas itu baru kita tahu kawasan itu sentiasa mengalami kesesakan trafik yang sangat teruk atau tiba-tiba kita bertukar tempat kerja, jadi tidaklah kita rugi kerana telah membeli rumah itu," katanya.