

Pastikan rumah mampu milik dalam jangkauan rakyat



Pensyarah Kanan
Universiti
Sains Islam Malaysia
(USIM)

Oleh Dr Nur Jannah Bukhari
bhrencana@bh.com.my

Rumah mampu milik sepatutnya menjadi peluang utama rakyat berpendapatan sederhana dan rendah untuk memiliki tempat tinggal sendiri. Namun, apabila harga siling Rumah Mampu Milik (RMM) ditetapkan pada kadar RM300,000, persoalan timbul, mampu milik untuk siapa?

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Nga Kor Ming menyatakan kadar siling RMM ini selaras Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM), namun beliau juga mengakui ia tertakluk kepada ketetapan di peringkat negeri.

Ini bermaksud di negeri dengan kos sara hidup tinggi seperti Johor Bahru, Kuala Lumpur dan Pulau Pinang mempunyai justifikasi untuk melangkaui harga siling ini, sekali gus menjadikan 'mampu milik' sebagai istilah bersifat relatif, bukan mutlak.

Lebih merisaukan, data daripada Tinjauan Industri Hartanah Separuh Kedua 2024 oleh Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) menunjukkan, 77 peratus rumah lot Bumiputera tidak terjual berada dalam julat harga RM300,001 hingga RM500,000.

Daripada jumlah itu, 72 peratus adalah unit yang sudah siap lebih tiga tahun. Ini bukan sekadar petunjuk lebih stok, tetapi refleksi ketara jurang antara harga ditawarkan dan kemampuan sebenar pembeli, khususnya Bumiputera.

Realiti di lapangan menunjukkan struktur penawaran perumahan tidak mengambil kira latar belakang sosioekonomi majoriti Melayu. Statistik sosioekonomi daripada Kementerian Ekonomi pada 2022 menunjukkan, purata pendapatan isi rumah Bumiputera hanya RM7,599 sebulan, berbanding RM10,656 (Cina) dan RM8,950 (India). Malah, isi rumah di luar bandar mencatat purata pendapatan hanya RM5,149 berbanding RM9,428 di bandar.

Sekiranya diambil kira kadar faedah empat peratus dan tempoh pinjaman maksimum 35 tahun,

ansuran bulanan bagi rumah bernilai RM300,000 hingga RM500,000 boleh mencecah RM1,200 hingga RM2,200.

Purata perbelanjaan meningkat

Sementara itu, purata perbelanjaan isi rumah pada 2022 meningkat kepada RM5,150, iaitu naik daripada RM4,079 pada 2016. Perbelanjaan untuk perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api pula sudah menjangkau RM1,193 sebulan.

Ini bermakna, sebahagian besar pendapatan isi rumah Bumiputera sudah 'terperangkap' kepada kos sara hidup asas, sekali gus menyukarkan keupayaan mereka untuk membuat komitmen besar seperti membeli rumah.

Maka tidak hairanlah jika lambakan rumah tidak terjual semakin membesar saban tahun. Isu ini bukan sekadar soal harga rumah, tetapi berkait rapat dengan dasar perumahan yang perlu lebih sensitif terhadap latar sosioekonomi masyarakat.

Pemaju tidak seharusnya hanya menumpukan pembangunan unit berharga tinggi lebih menguntungkan, tetapi perlu turut serta menyumbang kepada kesejahteraan masyarakat menerusi pembangunan unit benar-benar mampu milik.

Kerajaan pula perlu menggubal dasar lebih tegas dan berfokus, termasuk insentif atau kuota pembangunan bagi unit rumah di bawah RM300,000, terutama di kawasan berkepadatan tinggi.

Selain itu, statistik dan data sosioekonomi perlu dimanfaatkan secara aktif dalam perancangan perumahan, bukan sekadar diletakkan dalam laporan tahunan. Pendekatan bersifat menyeluruh, berdasarkan data mengikut kaum, lokasi dan taraf hidup adalah penting bagi memastikan setiap lapisan masyarakat mendapat peluang adil untuk memiliki kediaman.

Jika tidak, istilah 'rumah mampu milik' akan terus menjadi sekadar label pemasaran yang jauh menyimpang daripada realiti rakyat.

