

Kaedah sewa beli mudahkan rakyat miliki kediaman

Orang muda baru bekerja, golongan berpendapatan rendah patut diutamakan

Di Sukau, Sabah, Ahad lalu, Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Abdul Rahman Dahlan menjelaskan kerajaan merancang bekerjasama dengan sektor swasta bagi membina rumah mampu milik dan kos rendah untuk kumpulan sasar menerusi konsep sewa beli. Bagi yang sering mengikuti perkembangan semasa, ini bukan pengumuman baharu kerana perancangan menyediakan rumah untuk rakyat adalah usaha berterusan.

Pengumuman mengenai pembinaan rumah mampu milik ini sudah lama dihebohkan tetapi tersangkut di pertengahan jalan. Menerusi pendekatan sewa beli ini, sektor swasta membina rumah mampu milik dan kos rendah dengan bayaran balik tidak menggunakan dana kerajaan. Menurut Rahman mekanisme konsep pemilikan rumah sewa beli yang akan dibentang pada mesyuarat Majlis Ekonomi Negara hujung bulan ini, agak mudah.

Tinggal di rumah sewa beli

Pembeli dikehendaki mendiami rumah yang dibelinya dengan membayar sewa bulanan sehingga tamat tempoh pembayaran untuk membolehkan rumah itu menjadi miliknya. Untuk tidak membebankan, sewa tidak dikenakan sertamerta. Ia hanya dibuat selepas tiga atau empat tahun rumah itu siap dibina. Kadar faedah pula adalah antara dua hingga tiga peratus atau lebih rendah.

Umumnya, kerajaan tiada masalah untuk meluluskan mekanisme pembinaan rumah jenis ini. Selagi sesuatu program itu boleh memberi penyelesaian kepada rakyat, ia perlu diteruskan. Bagi pemaju, masalah timbul dari segi pemilikan tanah dengan kerajaan negeri selain urusan undang-undang manakala bagi pembeli pula ialah masalah kemampuan pembiayaan bank yang menyebabkan mereka tawar hati untuk mendapatkan pinjaman.

Bagi mereka yang baru keluar universiti sekali pun, tidak sempat mencari wang deposit untuk membayar pendahuluan dan wang lain.

Pemilikan rumah yang selesa sangat penting kepada rakyat kerana ia adalah kaedah mengukur kesejahteraan rakyat. Langkah untuk menyediakan perumahan rakyat bukan mudah seperti pengumuman dibuat kerana ada pelbagai faktor lain di luar kawalan pembeli dan pemaju. Kerajaan Pusat, kerajaan negeri, sektor swasta, pemaju dan sebagainya boleh merancang pembinaan rumah sebanyak mungkin.

Untuk memastikan projek itu dibina, perlu melalui pelbagai proses yang mengambil masa panjang. Pemaju perlu memastikan setiap rumah yang dibina,

ada pembelinya bagi mengelak mereka kerugian. Kebanyakan rumah yang dibina, tidak kira rumah teres atau banglo, malah kondominium lebih sejuta ringgit sekali pun, terus laris.

Tempahan habis walaupun rumah peringkat awal pembinaan. Mereka adalah golongan yang ada lebih daripada satu rumah dan spekulator, yang menjadi sebab harga hartanah meningkat. Bagi rumah mampu milik pula, tidak semestinya ia mampu dibeli oleh setiap mereka yang memerlukan.

Rumah mampu milik bukan menjadi hak buat masa ini. Mereka adalah rakyat yang dikategorikan sebagai golongan yang mencari rumah kediaman mampu sewa. Mereka ada pilihan untuk menyewa rumah teres, flet atau sekadar menyewa bilik untuk berlindung. Golongan mampu sewa adalah mereka yang baru bekerja berusia awal 20-an.

Selain rumah kediaman, golongan ini juga mengamalkan gaya hidup moden hinggan sebahagian besar wang digunakan untuk berfoya-foya. Pemilikan rumah bukan keutamaan. Keadaan hari ini adalah lebih baik daripada 20 atau 30 tahun lalu, ketika ramai antara rakyat negara ini terutama di bandar tinggal di kawasan setinggan.

Pendapatan rendah

Hari ini pelbagai pihak merancang membina pelbagai jenis rumah dengan harga sekadar 'mampu dengar' atau 'mampu lihat'. Bagi golongan ini, rumah mewah, malah rumah sederhana, hanyalah menjadi rumah 'mampu mimpi' bagi mereka. Mereka tinggal di rumah yang 'mampu sewa' sahaja. Pendapatan mereka berada di bawah mampu beli disebabkan pendapatan kecil dan ada tanggungan yang besar.

Pengumuman mengenai peluang memiliki rumah memberi harapan besar kepada golongan yang belum memiliki rumah. Melihat cadangan bilangan rumah akan dibina pelbagai pihak sekolah-tahap tidak percaya ia laris dijual walaupun bukan rumah mampu milik. Bagi pemaju, jika mereka boleh menjual rumah di luar harga mampu milik, mengapa harus membina rumah murah sedangkan menjual rumah harga tinggi memberi keuntungan besar kepada perniagaan mereka.

Peraturan dibuat menghalang mereka yang sudah ada rumah untuk membeli rumah yang diikhaskan kepada golongan tertentu. Dalam pasaran terbuka, akhirnya mereka yang ada wang, ada kelebihan untuk memiliki lebih banyak harta. Bagi yang kurang mampu, mereka terus menyewa atau mencari rumah lain jika tuan rumah menaikkan sewa.



**MIOR
KAMARUL
SHAHID**

miorokamarul@gmail.com