

Date 04 Dec 2010  
MediaTitle Utusan Malaysia  
Section Dlm Negeri  
Journalist N/A  
Frequency Daily  
Circ / Read 197,952 / 833,287

Language Malay  
Page No 10  
Article Size 180 cm<sup>2</sup>  
Color Black/white  
ADValue 2,345  
PRValue 7,036



## Elak gelembung aset pecah

Oleh ROHAMI SHAFIE

ISU kenaikan harga rumah kini hangat dibincangkan. Terbaru, bekas Perdana Menteri, Tun Dr. Mahathir Mohamad menyatakan bahawa adanya tanda-tanda amaran awal negara akan mengalami gelembung aset disebabkan banyak bangunan dan rumah yang tidak dibeli atau disewa di sekitar Kuala Lumpur.

Saya ingin memperkatakan kaedah-kaedah untuk mengelak gelembung aset pecah, selain melaksanakan kadar 70 peratus nisbah pinjaman bagi pembiayaan rumah ketiga dan ke atas yang diumumkan oleh kerajaan baru-baru ini.

Sebelum itu, angka-angka terkini mestilah dikenal pasti agar sebarang tindakan tidak memberi kesan negatif ke atas pelaburan hartanah, seterusnya menjejaskan pertumbuhan ekonomi negara pada tahun-tahun akan datang.

Pertama, disyorkan satu kajian menyeluruh diadakan untuk mengkaji jumlah bangunan dan rumah yang tidak dibeli di ibu negara. Kajian ini tidak memerlukan masa yang lama kerana ia hanya melibatkan kawasan ibu negara sahaja dan bukannya seluruh Malaysia.

Selain itu, maklumat banci penduduk yang dilakukan beberapa bulan lalu boleh digunakan untuk melihat keupayaan warga Kuala Lumpur memiliki rumah. Malahan, maklumat indeks harga rumah yang terkini di Kuala Lumpur boleh digunakan untuk tindakan seterusnya.

Indeks harga rumah di Malaysia yang dikeluarkan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) pada tahun lalu, menunjukkan hampir kesemua jenis rumah mengalami kenaikan.

Sebab itulah, maklumat terkini mengenai indeks harga rumah di Kuala Lumpur diperlukan bagi melihat sejauh mana kenaikan harga rumah di Kuala Lumpur bagi tempoh 10 tahun lalu. Dengan cara ini, setiap tindakan susulan dapat di-

lakukan dengan tepat berpandukan jenis rumah yang mengalami kenaikan harga.

Maklumat-maklumat seperti pinjaman tidak berbayar yang terkini ke atas pembiayaan perumahan juga wajar diperoleh untuk melihat trend keupayaan pembeli rumah membayar balik hutang bank. Sekali lagi, maklumat ini mestilah berpaksikan pembeli-pembeli rumah di ibu negara sahaja.

Selepas dikaji segala maklumat di atas dan didapati adanya tanda-tanda besar gelembung aset akan berlaku di Kuala Lumpur, maka kaedah-kaedah di bawah boleh digunakan.

Pertama, cukai jualan hartanah boleh dinaikkan lagi yang mana pada masa ini cukai itu berada pada kadar lima peratus atas keuntungan pelupusan hartanah yang dibuat dalam tempoh lima tahun dari tarikh pemerolehan.

Kadar yang lebih tinggi ini seharusnya dikenakan kepada penjual yang telah memiliki rumah yang banyak. Ini bagi mengelak niat spekulator mengaut keuntungan melampau daripada hasil jualan rumah.

Kedua, mengenakan kadar faedah yang lebih tinggi bagi pembeli rumah ketiga dan ke atas. Ini bagi memastikan pembeli rumah itu tidak sewenang-wenangnya meminjam wang dari bank pada kadar faedah yang sama dengan pembeli rumah pertama dan kedua. Mereka mestilah pembeli rumah sebenar (*genuine*), bukannya pembeli rumah spekulator.

Ketiga, menaikkan stamp duty yang kini berada dalam kadar satu hingga tiga peratus dari harga rumah. Ia juga untuk pembeli rumah ketiga dan ke atas. Ini bagi mengurangkan minat mereka membeli hartanah untuk menjual kembali.

**PENULIS** ialah Pensyarah Kanan Perakaunan dan Kewangan Kolej Perniagaan (COB) Universiti Utara Malaysia.