

Spekulasi harga hartanah perlu kawalan ketat

Kerajaan wajar tangani kos harga rumah mampu dimiliki rakyat

Sektor hartanah kini umpama mencatatkan kenaikan 'harga' yang mendadak. Tanah dan rumah semakin tinggi harganya, bahkan tidak selaras dengan peningkatan gaji majoriti masyarakat negara ini. Ini diburukkan dengan kegiatan spekulasi harga hartanah.

Ia menjadikan pasaran tanah dan rumah sebagai medan menjana keuntungan berganda. Sikap membeli rumah sebagai pelaburan, bukannya keperluan merosakkan proses permintaan dan penawaran terhadap hartanah di negara ini. Doktrin rumah dan hartanah sebagai pelaburan ini jika dibiarkan berleluasa, boleh merosakkan agenda sosial negara. Masyarakat terus dilanda polemik peningkatan harga hartanah.

Hartanah sudah menjadi satu komoditi niaga. Di bandar raya Kuala Lumpur termasuk kawasan yang kini dirancang sebagai Bandar Wawasan Malaysia, harga hartanahnya melonjak berkali ganda. Begitu juga di bandar dan kawasan pesat membangun lainnya di seluruh negara. Pemilikan tanah dan rumah kian sukar termasuk kepada golongan berpendapatan sederhana.

Kawal broker hartanah

Jika dahulu pendapatan RM5,000 dianggap mewah, kini tidak lagi berkeupayaan memiliki rumah kediaman dengan gaji sedemikian. Peranan broker hartanah dan juga spekulasi harga hartanah semakin tidak terkawal. Harga tanah meningkat mendadak seolah-olah tanah dan pemilikan rumah adalah 'saham' masa depan. Ada hartanah dirunding terus dengan pemilik tanpa melalui broker jauh lebih murah daripada harga ditawarkan oleh orang tengah.

Spekulasi hartanah semakin meningkat dengan wujudnya 'orang tengah'. Ada orang tengah yakni broker mengambil habuan sehingga mencecah puluhan malahan ratusan ribu ringgit bagi satu transaksi penjualan tanah. Ini seolah-olah kegiatan 'along hartanah'.

Broker tidak rasmi ini harus dibendung kerana mereka tidak berperanan secara sah, malah tidak membayar cukai bagi perkhidmatan mereka. Kegiatan mengaut untung berlebihan dan kepandaian mencipta ledakan permintaan boleh membawa 'panik pasaran hartanah' bagaikan pasaran sedia ada sudah begitu mahal dan pada masa depan, pasti jauh berganda lebih meningkat daripada kadar harga tahun semasa.

Inilah spekulasi yang dijana dan dipercayai oleh masyarakat termasuk pembeli. Pelik juga melihat kepada keadaan pasaran dan harga bagi tanah dan rumah yang bersifat ledakan spekulatif dan persepsi berbanding harga hakikat

sebenar yang patut dijadikan asas.

Harga tanah dan rumah sudah tidak berasaskan kepada realiti kemampuan boleh beli sebenar penduduk. Kita tidak harus membiarkan apabila Malaysia pada Januari 2020 berstatus negara maju, maka rakyat awam menjadi korban spekulasi dan terjebak dalam peperangan harga tanah dan bangunan hingga mewujudkan jurang pemilikan tanah dan harta peribadi utama seperti rumah di tahap yang membawa keimbangan sosial.

Kapitalis tanah wujud dalam pelbagai bentuk termasuk berperanan sebagai broker. Sudah tentu perlu diwujudkan peraturan dan perundangan sah bagi mendaftar dan mengawal aktiviti broker tanah dalam negara ini. Pembeli juga seolah-olah tertipu dan terbeban apabila terpaksa membayar harga tinggi bagi menampung 'upah' atau 'kutipan' orang tengah berkenaan. Ramai broker awam yang tidak berdaftar mahupun tidak memiliki syarikat jual beli hartanah.

Hanya berdasarkan kepada kepandaian dan kebolehan mencipta pasaran membolehkan broker tidak bertauliah mengaut untung sebagai fasilitator hartanah secara mudah. Pejabat Tanah dan Galian di setiap negeri boleh mewujudkan direktori harga hartanah sebagai rujukan harga minimum dan maksimum boleh dijual secara munasabah mengikut harga potensi semasa dan bukan harga masa depan bagi sesuatu hartanah.

Krisis sub-prima pasaran dan pinjaman hartanah di Amerika Syarikat pada 2008 juga adalah petanda jika harga tanah dan hartanah tidak dikawal selia dengan berkesan, pasti membawa kemusnahan dan krisis kepada ekonomi semasa.

Usaha kerajaan bagi melaksanakan pembangunan perumahan mampu milik, terutama dalam projek Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) mesti terus dilaksanakan. Ia adalah langkah yang cukup baik. Semua pihak harus mendukung usaha murni kerajaan dalam hal menyediakan alternatif kepada penawaran hartanah semasa. Mujurlah rumah mesra rakyat masih diperuntukkan kerajaan bagi masyarakat yang layak, ia satu inisiatif yang cukup berkebaikan.

Kita berharap, Bajet 2016 yang dibentangkan hari ini tampil dengan idea atau cadangan menangani kos harga rumah yang mahal dan juga mungkin menyentuh mengenai usaha PR1MA memperbanyakkan rumah mampu milik.



MD SHUKRI SHUIB



Penulis

ialah Pensyarah Kanan Hal Ehwal Politik dan Antarabangsa, Pusat Pengajian Antarabangsa, UUM