

LAKSANAKAN SEGERA KONSEP PERUMAHAN “BINA DAN JUAL”

Written by Mohd Yusof Abdul Rahman
Thursday, 17 February 2011 10:02

http://www.konsumerkini.net.my/v1/images/stories/image2011/images_20110217_house.jpg



Sebuah akhbar baru-baru ini melaporkan bahawa kerajaan akan mewajibkan pembinaan rumah berkonsepkan “Bina dan Jual” pada tahun 2015. Jika benar-benar projek perumahan berkonsep ini dilaksanakan, maka ia merupakan sesuatu yang amat dialu-alukan. Cuma apa yang membimbangkan ialah cadangan ini mungkin tidak menjadi realiti.

Hasrat kerajaan melaksanakan konsep perumahan “bina dan jual” mula diperkatakan pada tahun 2006. Timbalan Perdana Menteri pada ketika itu, Dato’ Sri Mohd Najib Tun Razak mengatakan, kerajaan bersetuju memperkenalkan projek perumahan menggunakan konsep “bina dan jual” dengan tempoh percubaan selama dua tahun.

Pembeli rumah hanya perlu membayar wang pendahuluan sebanyak 10 peratus berdasarkan harga jualan dan menyelesaikan baki bayaran selepas rumah siap dibina.

Bagi menggalakkan pemaju membina rumah berkonsepkan “bina dan jual”, kerajaan akan memberikan beberapa insentif. Antaranya pemaju dikecualikan daripada bayaran deposit bagi mendapatkan lesen memajukan projek, yang sekurang-kurangnya berjumlah RM200,000. Selain itu, pemaju juga akan kelulusan yang lebih cepat bagi tempoh memproses cadangan pemajuan perumahan seperti tukar syarat tanah, pecah sempadan, kelulusan pelan atur dan pelan bangunan diberi kelulusan dalam tempoh empat bulan sahaja. Pemaju juga dibenarkan untuk menggantikan syarat membina rumah kos rendah kepada membina rumah kos sederhana rendah.

Pada bulan April 2007, Perdana Menteri ketika itu, Datuk Seri Abdullah Ahmad Badawi telah melancarkan konsep “bina dan jual” merasmikan Persidangan Mempertingkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Kerajaan. Namun begitu sehingga hari ini konsep tersebut senyap begitu sahaja, sehinggalah ia muncul kembali baru-baru ini.

FOMCA telah lama mendesak agar projek perumahan berkonsep “bina dan jual” dilaksanakan, semenjak tahun 1990-an lagi. Ini berikutan daripada pelbagai masalah perumahan yang

LAKSANAKAN SEGERA KONSEP PERUMAHAN “BINA DAN JUAL”

Written by Mohd Yusof Abdul Rahman
Thursday, 17 February 2011 10:02

dihadapi oleh pengguna. Antaranya rumah terbengkalai, kualiti rumah yang rendah dan prasarana yang tidak memuaskan.

Pembeli projek perumahan yang bermasalah telah lama menderita akibat daripada kegagalan pemaju menyiapkan rumah sebagaimana yang sepatutnya. Mereka terpaksa menanggung pelbagai masalah akibat masalah tersebut, seperti membayar pinjaman perumahan dan dalam masa yang sama terpaksa menyewa rumah lain, mengeluarkan wang tambahan bagi membaiki kerosakan dan sebagainya.

Berdasarkan konsep yang sedia ada, pembeli rumah perlu membayar sebanyak 10 peratus wang pendahuluan dan mendapatkan pembiayaan bagi membayar baki 90 peratus. Pihak yang membiayai pembelian akan membayar berdasarkan kemajuan projek. Pembayaran sepenuhnya selesai apabila projek perumahan siap dibina. Adakalanya projek perumahan terbengkalai pada peringkat 50 peratus. Pada ketika itu, pemaju telah mendapat bayaran kemajuan sebanyak 50 peratus, sebelum menghilangkan diri. Manakala pihak yang membiayai pembelian pula mulai meminta pembeli rumah membuat bayaran berdasarkan perjanjian jual beli, iaitu 100 peratus.

Justeru, bagi mengelakkan keadaan seperti ini terus berlaku kepada pembeli rumah, kerajaan perlu melaksanakan segera konsep “bina dan jual”. Walaupun terdapat bantahan daripada pemaju, dengan alasan projek “bina dan jual” dengan alasan pemaju kecil akan menghadapi masalah untuk mendapatkan pinjaman untuk membiayai projek perumahan.

Alasan yang diberikan itu tidak sewajarnya diterima kerana perumahan merupakan keperluan asas bagi pengguna. Mereka terpaksa mengeluarkan wang yang banyak untuk membeli rumah, yang adakalanya merupakan pelaburan terbesar mereka seumur hidup.

Tidak sewajarnya mereka perlu menanggung risiko untuk membeli rumah yang kemudiannya berakhir dengan rumah terbengkalai. Oleh itu, hanya pemaju perumahan yang benar-benar berkemampuan sahaja yang boleh terlibat dalam industri perumahan bagi memastikan projek perumahan siap. Selain itu, pengguna juga dapat memastikan kualiti rumah yang dibina memuaskan dan prasarana mencukupi.

Dalam pada itu, kerajaan juga bercadang untuk membina rumah berharga RM200,000 untuk golongan berpendapatan sederhana. Cadangan ini dibuat berikutan daripada masalah golongan berpendapatan sederhana untuk membeli rumah kerana sukarnya membeli rumah yang mampu dibeli pada harga sedemikian khususnya di bandar-bandar besar. Mereka tidak berkelayakan untuk membeli rumah kos rendah, yang berharga sehingga RM45,000. Begitu juga mereka tidak mampu membeli rumah kos tinggi yang lebih banyak dibina oleh pemaju di kawasan bandar kerana lebih menguntungkan.

Selain itu, faktor pembelian rumah untuk tujuan pelaburan juga menyebabkan harga rumah kian meningkat. Harga rumah akan berlipat kali ganda apabila dijual semula. Keadaan ini akan menyulitkan pembeli rumah yang berpendapatan sederhana.

Dalam hal ini, kerajaan perlu mengambil contoh negara Singapura yang mewujudkan Lembaga

LAKSANAKAN SEGERA KONSEP PERUMAHAN “BINA DAN JUAL”

Written by Mohd Yusof Abdul Rahman
Thursday, 17 February 2011 10:02

Pembangunan Perumahan (HDB) untuk membantu rakyat negara tersebut memiliki rumah. Pembeli rumah yang baru bekerja akan membeli rumah pertama yang berukuran kecil daripada HDB. Apabila pendapatan mereka meningkat, mereka akan menjualkan rumah tersebut kepada HDB dan membeli rumah baru yang lebih besar, juga melalui HDB. Rumah pertama itu akan dijual pula kepada pembeli lain pula.

Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) boleh berperanan sebagaimana HDB memandangkan ia adalah syarikat milik kerajaan. Tidak sewajarnya SPNB turut bersaing dengan pemaju perumahan yang lain. SPNB dipertanggungjawabkan untuk membina rumah mampu milik bagi mencapai matlamat 1Rakyat 1Rumah. Sebagai syarikat kerajaan juga, SPNB terlebih dahulu melaksanakan projek perumahan berkonsepkan “bina dan jual”

Mohd Yusof Abdul Rahman
Gabungan Persatuan-Persatuan Pengguna Malaysia (FOMCA)