

12/06/2003

Negara rugi PBT akur kata pemaju

NILAI hartanah yang tidak terjual di negara ini sehingga akhir tahun lalu berjumlah RM29.15 bilion. Ruang pejabat mencatat lebih tertinggi dengan 2.74 bilion meter persegi bernilai RM10 bilion belum terjual, manakala ruang komersial berjumlah 1.39 bilion meter persegi. Dalam tempoh itu, jumlah unit kediaman tidak terjual ialah 57,750 unit bernilai RM7.88 bilion. Sementara itu hanya 54.7 peratus atau 82,198 daripada 150,406 unit pelbagai jenis kediaman yang dilancarkan pada 2002 berjaya dijual. Mengikut Laporan Hartanah 2002 terbitan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta April lalu, sebab utama masalah itu ialah pembinaan berterusan hartanah baru dan tiadanya usaha mengimbangi keperluan permintaan pasaran.

Berdasarkan laporan itu, kerajaan negeri dan pihak berkuasa tempatan (PBT) sepatutnya lebih berhati-hati dalam melulus pembangunan hartanah kerana jumlah yang tidak terjual meningkat RM2.15 bilion, berbanding RM27 bilion sehingga akhir tahun lalu. Oleh itu, saranan Datuk Seri Dr Mahathir Mohamad supaya kerajaan negeri dan PBT tidak meluluskan projek pembinaan sewenang-wenangnya sehingga boleh menjejaskan industri hartanah negara harus diberi perhatian serius. Perdana Menteri kesal dengan masalah pembangunan hartanah tidak seimbang berbanding permintaan kerana kerajaan negeri dan PBT terlalu terpengaruh dengan desakan pemaju tanpa mengira aspek permintaan. Apabila keadaan ini berlaku ada pemaju yang rugi sekali gus menjejaskan industri hartanah apabila mereka tidak dapat menggerakkan projek lain yang dapat memberi faedah kepada rakyat dan negara.

Dalam hal ini, kerajaan negeri dan PBT perlu juga menentukan keutamaan dalam kelulusan projek pembinaan di kawasan masing-masing. Apa yang berlaku mereka lebih terpengaruh untuk meluluskan projek pembinaan besar yang dijangka mampu menjana pulangan kepada kerajaan negeri atau PBT terbabit. Projek seperti membina rumah kos rendah kurang diberi perhatian kerana pemaju tidak berminat sebab pulangannya rendah jika dibandingkan dengan keuntungan bagi rumah sederhana dan kos tinggi. Rumah kos rendah sebenarnya laris di pasaran berdasarkan Laporan Hartanah 2002 tidak seperti rumah teres dua dan tiga tingkat serta kondominium berharga lebih RM200,000 seunit yang banyak tidak terjual. Ini menunjukkan rumah jenis sederhana kurang permintaan berbanding kos rendah. Kerajaan negeri atau PBT tidak seharusnya mengikut tekanan pemaju yang hanya bersedia membangunkan rumah kos rendah dengan syarat mereka dibenar membina rumah

kos tinggi, rumah kedai dan ruang pejabat. Jika mereka akur dengan tekanan itu dan meluluskan pembangunan baru, sedangkan permintaan terhadap projek itu tidak menggalakkan, masalah unit tidak terjual akan terus berlaku. Kerajaan negeri dan PBT juga perlu lebih teliti dalam meluluskan projek dengan memastikan pemaju tidak membangunkan kawasan hijau dan taman. Ada pemaju membangunkan kawasan dilarang pembangunan seperti kawasan hijau dan zon penampungan untuk mengejar keuntungan. Pemaju itu sebenarnya mengkhianati keperluan penduduk dengan merampas kawasan yang sepatutnya digunakan untuk rekreasi dan menghalang pencemaran.