

Hartanah Melayu jadi isu

Umm - 3/1/2007

Dewasa ini sudah wujud jurang dalam pengagihan ekuiti pemilikan hartanah bandar antara kaum yang mana bumiputera masih ketinggalan jauh

Oleh SHAHROM MOHD ARIFFIN

KERAJAAN baru-baru ini telah mengambil langkah melonggarkan lagi syarat kepada warga asing yang mahu membeli rumah kediaman di negara ini. Peraturan baru yang berkuat kuasa 22 Disember 2006 lalu membenarkan warga asing membeli hartanah kediaman melebihi RM250,000 sebuah tanpa dikenakan sebarang syarat atau had bilangan.

Dengan peraturan baru ini, warga asing tidak perlu mendapat kelulusan daripada Jawatankuasa Pelabur Asing (FIC), Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri untuk membeli rumah. Langkah ini diambil bertujuan menghapuskan birokrasi, mewujudkan suasana mesra perniagaan dan akan meningkatkan kemasukan modal asing ke dalam negara. Ia juga dilihat bakal menggalakkan pelabur asing membeli hartanah kediaman dalam kategori tinggi yang akan memberi kesan positif kepada sektor hartanah dan sektor pembinaan negara.

Dari perspektif ekonomi, kewajaran tindakan ini dilihat selari dengan tuntutan serta semangat liberalisasi dan globalisasi dalam "sistem ekonomi pasaran tanpa sempadan dan tanpa sekatan" dewasa ini yang bakal merangsang dan menjana pasaran hartanah, industri pembinaan dan ekonomi negara amnya. Langkah ini juga dilihat antara sebahagian dari langkah-langkah lain yang diambil oleh kerajaan setakat ini di dalam usaha menarik pelaburan dari luar ke dalam negara seperti yang berlaku dalam sistem perdagangan antarabangsa dan juga pasaran kewangan negara.

Secara tidak langsung, langkah "mesra pelabur asing" yang diambil merupakan persaingan yang perlu dilakukan dengan negara-negara jiran yang begitu ghairah dewasa ini mewujudkan suasana perdagangan dan pelaburan yang begitu kompetitif dan kondusif dalam usaha menarik masuk pelaburan asing. Langkah ini juga merupakan sebahagian dari program Malaysia: Rumah Keduaku (*Malaysia: My Second Home*) yang pernah dilancarkan oleh kerajaan beberapa tahun lalu bagi menarik pelaburan dari luar negara yang mana telah dikatakan tidak begitu mendapat sambutan daripada warga asing disebabkan wujudnya masalah birokrasi dan syarat-syarat yang masih menjadi sekatan kepada pembelian hartanah.

Trend yang sedang berlaku sekarang adalah kesan daripada apa yang berlaku dalam kedudukan geopolitik dunia sejak beberapa tahun kebelakangan ini yang memberi kesan drastik ke atas iklim ekonomi dunia. Ekoran dari kenaikan harga minyak mentah dunia mendadak bermula tahun 2004 sehingga mencecah paras tertinggi AS\$70 setong di tahun 2005, terdapat kecairan dana yang meningkat mendadak bagi negara-negara pengeluar minyak seperti dari negara-negara Arab Timur Tengah, Afrika Utara dan sebahagian Asia yang perlu dilaburkan di pasaran pelaburan antarabangsa. Dana-dana yang melimpah-ruah berkenaan masih mencari-cari sumber-sumber pelaburan sama ada melalui sekuriti seperti saham-saham ekuiti, bon, saham amanah, REIT serta pelaburan secara langsung dalam hartanah.

Sejak fenomena kenaikan harga minyak dunia berlaku, bukan sahaja negara-negara membangun di rantau Asia yang begitu ghairah melakukan perubahan dalam sistem perdagangan dan pelaburan antarabangsa malahan negara-negara maju seperti Amerika Utara, United Kingdom dan negara-negara Eropah juga telah mengambil langkah terbuka dalam usaha menarik masuk dana-dana dari negara-negara Arab sehingga ke tahap mewujudkan sistem perbankan dan kewangan Islam serta memperluaskan produk-produk perbankan dan pelaburan sekuriti yang berlandaskan syariah dalam usaha mereka menarik minat para pelabur dari negara-negara berkenaan.

Pun begitu, di sebalik kewajaran keputusan pihak kerajaan melonggarkan lagi sya-

rat kepada warga asing yang mahu membeli rumah kediaman di negara ini, timbul dua persoalan kritikal mengenai keputusan tersebut.

Pertama, persoalan mengenai kesan keputusan berkenaan kepada pasaran perumahan negara yang sudah lama berada dalam keadaan lesu dan tenat.

Apabila mengupas isu-isu perumahan atau menilai kesan sebarang polisi atau peraturan yang digubal oleh kerajaan mengenai hartanah, kita wajar melihat dari perspektif yang lebih luas dan tidak hanya terbatas kepada sudut ekonomi sahaja, tetapi harus juga mengambil kira implikasi dari sudut kebajikan, politik dan nasionalisme.

Maka itu, adalah tidak memadai dengan hanya menganalisis dan menafsir kesan kelonggaran syarat ke atas warga asing yang mahu membeli rumah di negara ini ke atas sektor perumahan dengan hanya tertumpu kepada perubahan yang bakal berlaku kepada penawaran dan permintaan ke atas perumahan negara. Selain daripada memenuhi matlamat mewujudkan kecekapan dalam pasaran perumahan, pemaju perumahan juga memainkan peranan penting dalam menyediakan perumahan mampu milik bagi memenuhi keperluan penduduk dari kategori pendapatan rendah - sederhana.

Justeru sebarang polisi yang dibentuk mengenai sektor perumahan seharusnya seimbang dan adil bukan sahaja tidak menjejaskan kecekapan pasaran tetapi juga memelihara kebajikan pihak pemaju dan juga pembeli. Sudah pastinya ramai yang melihat dari perspektif kecekapan ekonomi keputusan kerajaan melonggarkan syarat bagi warga asing membeli rumah adalah selari dengan semangat liberalisasi dan globalisasi dalam pasaran dewasa ini yang bakal memberi anjakan yang positif dalam pasaran dan industri perumahan itu sendiri.

Merangsang

Polisi yang lebih berorientasikan permintaan yang digunakan oleh kerajaan diharapkan akan merangsang pasaran perumahan dan ekonomi amnya melalui suntikan dan penyaluran modal warga asing ke dalam negara.

Namun jika dihalusi, keputusan berkenaan akan hanya mampu menyelesaikan masalah dalam segmen pasaran perumahan kategori tinggi-mewah sahaja sedangkan negara sedang berhadapan dengan masalah perumahan kategori rendah dan sederhana yang lebih serius yang merupakan komponen terbesar dalam pasaran perumahan negara.

Sehingga suku kedua tahun 2006 sahaja, terdapat lebih kurang 60% dari jumlah rumah tidak terjual di dalam negara adalah dalam kategori RM150,000 sebuah ke bawah yang mana sebahagian besarnya merupakan projek-projek perumahan di dalam negeri-negeri berstatus maju seperti Selangor dan Johor.

Walaupun pasaran perumahan tinggi-mewah dijangka akan menerima kesan positif dari keputusan tersebut, namun pasaran perumahan rendah dan sederhana masih dalam keadaan tenat dan masih kekal dengan masalah lebihan penawaran dan juga masalah projek-projek terbengkalai dan lambat siap. Seolah-olah wujud perbezaan dalam usaha menangani masalah perumahan yang sudah lama membelenggu pasaran perumahan rendah dan sederhana.

Keputusan ini juga akan menyebelahi para pemaju perumahan yang terlibat dalam pembangunan projek perumahan tinggi-mewah sedangkan para pemaju perumahan rendah dan sederhana akan masih berhadapan dengan masalah pasaran yang lembap kesan dari faktor persekitaran ekonomi yang tidak menentu, pendapatan benar yang terjejas dan ketidakpastian dalam kadar faedah semasa. Pada jangka panjang akan terdapat sesetengah

pemaju dari segmen berkenaan yang bakal mengalih aktiviti mereka kepada pembangunan perumahan tinggi-mewah yang kini lebih berpotensi dengan wujudnya segmen pasaran yang lebih luas.

Susulan daripada keputusan kerajaan itu juga, Indeks Hartanah di Bursa Malaysia telah melonjak 10.98 mata dan tutup pada 672.95 mata dengan beberapa kaunter saham hartanah mencatat keuntungan tertinggi pada 21 Disember 2006. Diramalkan syarikat pemaju hartanah yang terlibat dalam pembangunan projek perumahan kategori tinggi-mewah akan mendapat manfaat dari perubahan peraturan ini. Kebanyakan syarikat-syarikat pemaju hartanah ini terlibat dengan projek-projek perumahan tinggi-mewah di kawasan utama dan strategik di Kuala Lumpur dan Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor.

Walaupun negara mengambil langkah liberal dalam membuka pintu kemasukan warga asing melabur dalam pasaran hartanah negara, ini tidak bererti pasaran akan bergantung sepenuhnya kepada sumbangan mereka kerana sebahagian besar pasaran perumahan negara adalah bergantung kepada permintaan daripada penduduk tempatan sendiri.

Dikhuatiri, jika terdetusunya iklim ekonomi yang tidak sihat, industri perumahan masih bergantung kepada faktor permintaan daripada kalangan penduduk tempatan kerana sebagai pelabur asing, semangat nasionalisme dan komitmen mereka berbeza dan mereka bebas untuk datang dan pergi dari negara ini. Hakikatnya, bagi menjamin pasaran pelaburan hartanah negara yang mapan, ia bergantung kepada permintaan yang berterusan dari sebahagian besar rakyat tempatan.

Kedua, persoalan mengenai implikasi keputusan berkenaan ke atas matlamat mewujudkan pengagihan yang adil dalam ekuiti pemilikan aset hartanah antara kaum. Langkah ini juga dilihat bakal menyumbang kepada masalah polarisasi kaum dan warga asing yang sudah wujud dalam skim perumahan di mana menyukarkan matlamat pengagihan ekuiti pemilikan hartanah yang bernilai tinggi di kawasan utama bandar.

Dewasa ini sudah wujud jurang dalam pengagihan ekuiti pemilikan hartanah bandar antara kaum yang mana kaum bumiputera masih ketinggalan jauh. Sebelum langkah melonggarkan syarat kepada warga asing membeli rumah dibuat pun kaum bumiputera tidak mampu memasuki kebanyakan pasaran skim perumahan tinggi-mewah apatah lagi dengan terbukanya segmen pasaran berkenaan kepada warga asing tanpa sebarang sekatan sudah pasti harga rumah kategori berkenaan akan meningkat lebih tinggi di luar kemampuan kebanyakan pembeli bumiputera.

Para pemaju projek perumahan tinggi dan eksklusif selalu berhadapan dengan masalah menjual rumah-rumah yang dipertingkatkan kepada kaum bumiputera walaupun setelah beberapa kali mengadakan ekspo hartanah khas bagi menarik pembeli bumiputera. Fenomena yang digambarkan sudah lama berlaku di kawasan peruma-

han mewah dan eksklusif seperti di Kuala Lumpur, Lembah Klang, Pulau Pinang dan Johor dan jurangnya akan menjadi lebih ketara setelah pasaran dibuka tanpa sebarang syarat kepada warga asing.

Faktor harga di dalam pasaran bebas dan terbuka akan memainkan peranan sebagai faktor pemisah kepada pengagihan ekuiti aset hartanah yang adil bukan sahaja antara pembeli tetapi juga antara kaum. Oleh kerana nilai tanah di kawasan utama bandar begitu tinggi, para pemaju akan hanya membina jenis kediaman yang berharga tinggi untuk mengimbangi kos tanah serta kos pembinaan.

Memandangkan kuasa beli dan keupayaan membayar kaum bumiputera masih lemah, mereka akan terkeluar dari pasaran dan terpinggir dari kawasan berkenaan.

Maka timbul persoalan bagaimana mungkin usaha kerajaan melalui agensi-agensinya yang ditubuhkan ke arah meningkatkan ekuiti bumiputera dalam pemilikan aset hartanah di kawasan utama bandar dapat direalisasikan?

Dikhuatiri dengan membuka pintu kepada kemasukan warga asing di dalam pasaran hartanah tanpa syarat, tindakan sedemikian akan mewujudkan suasana pasaran hartanah di kawasan utama bandar yang selama ini sudah didominasi oleh pelabur dan pembeli daripada kaum bukan bumiputera menjadi lebih kompetitif dan kini ditambah pula dengan kemasukan warga asing yang mempunyai kuasa beli yang lebih tinggi.

Kuasa pasaran juga yang akan memagar kawasan berkenaan sebagai kawasan eksklusif dengan aset hartanah bernilai tinggi yang dimiliki oleh kaum tertentu dan warga asing. Kalau adapun kaum bumiputera yang mampu memiliki aset hartanah di kawasan berkenaan bilangannya adalah kecil dan sebagai kumpulan minoriti sahaja.

Akhirnya, matlamat membandarkan kaum bumiputera dan meningkatkan pemilikan aset hartanah di kalangan mereka di kawasan bandar yang mana pasaran hartanahnya beroperasi sebagai pasaran bebas dan terbuka masih sukar untuk direalisasikan.

Satu cara yang dilihat mampu membandarkan kaum bumiputera ialah melalui skim pembangunan khas untuk mereka melalui agensi-agensi yang ditubuhkan seperti UDA, perbadanan kemajuan negeri dan yang terbaru Yayasan Amanah Hartanah Bumiputera (YAHB). Pun begitu, skim pembangunan sedemikian akan melekat dengan stigma pasaran yang terhad (bumiputera sahaja) yang tidak mungkin dapat menyaingi status serta nilai aset hartanah di kawasan-kawasan eksklusif yang beroperasi dalam pasaran bebas dan terbuka kekal dipagar oleh kaum bukan bumiputera dan warga asing.

SHAHROM MD. ARIFFIN ialah Pensyarah Kanan di Jabatan Pengurusan Hartanah Fakulti Seni Bina, Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi Mara (UiTM)