

# Kutipan premium tanah wajar ikut kemajuan projek

Oleh Dr Mazita Mokhtar  
bhrencana@bh.com.my

**Projek** perumahan gagal disiapkan hingga dikategorikan sebagai terbengkalai bukanlah baharu di negara ini. Bagaimanapun, pandemik COVID-19 menjadikannya lebih parah, malah sebahagiannya berterusan di sebalik kita sudah memasuki peralihan ke fasa endemik dan tidak lagi dianggap kecamasan kesihatan global.

Realitinya, isu projek rumah terbengkalai seperti rumah kos rendah dan Program Perumahan Rakyat 1Malaysia (PR1MA) boleh dikatakan berlaku di setiap negeri yang pasti mempunyai banyak kesan negatif jika perhatian wajar tidak diberikan

terutama projek diluluskan serta dilaksanakan sebelum pandemik COVID-19 yang menyebabkan banyak syarikat tidak menyiapkan projek dalam tempoh ditetapkan.

Isu pampasan premium tanah kerajaan yang tidak selaras seperti disiarkan di *BH* sebelum ini juga perlu diambil kira. Ini kerana ia antara perkara menyebabkan syarikat pemaju terpaksa menanggung kos membangunkan kawasan perumahan menjadi tinggi.

Jika syarikat mengalami kerugian, maka projek akan gagal disiapkan tetapi syarikat berkenaan perlu membayar pampasan kepada pembeli kerana ia termaktub dalam perjanjian jual beli ditandatangani antara kedua-dua pihak terbabit.

Ini memberi kesan negatif kepada pemaju yang terpaksa menanggung kos tambahan tetapi pembeli juga terpaksa membayar kos bayaran bulanan pinjaman perumahan walaupun rumah masih belum siap selepas perjanjian jual beli berlaku. Malah, ini meningkatkan kos sara hidup pembeli kerana mereka juga terpaksa membayar

sewa rumah atau pinjaman untuk kediaman sedia ada.

Terdapat juga syarikat pemaju memaklumkan kesan COVID-19 menyebabkan kewangan syarikat terjejas hingga tidak dapat melangsaikan premium tanah kerajaan sepenuhnya seperti dituntut. Ini mengakibatkan hak milik tanah dibangunkan tidak dapat diperolehi dan gagal menyediakan hak milik individu untuk pembeli mendapatkan pinjaman bagi tujuan pembelian.

Ini menyebabkan syarikat tidak dapat meneruskan pembangunan atau memperoleh bayaran hasil daripada jualan hingga boleh mengakibatkan pemaju gulung tikar. Ini juga memberi kesan negatif terhadap ekonomi seperti pembuangan pekerja dan kadar kuasa membeli menurun.

## Bantu pemaju selesai isu

Justeru, kerajaan diharap dapat membantu syarikat pemaju dalam menyelesaikan isu ini, sekali

“Pembayaran juga wajar tidak dibuat secara blok kerana ia agak membebaskan untuk membantu syarikat hartanah menyiapkan projek mengikut waktu dirancang”

gus membolehkan mereka terus berdaya saing dan memberi kesan positif terhadap ekonomi negara.

Kerajaan disarankan melihat semula kaedah pembayaran premium tanah kerajaan yang berkemungkinan pembayaran secara kaedah bayaran pada tanah dibangunkan, tanah belum dibangunkan dan premium tanah perlu dibayar sebelum pembangunan dilaksanakan.

Pembayaran juga wajar tidak dibuat secara blok kerana ia agak membebaskan untuk membantu syarikat pembangunan hartanah menyiapkan projek mengikut waktu dirancang.

Justeru, kerajaan disarankan untuk melihat kembali syarat bayaran premium tanah diluluskan kepada pemaju untuk pembangunan projek perumahan di atas tanah kerajaan. Kerajaan boleh membantu pemaju dengan pengeluaran hak milik individu berdasarkan bayaran premium ke atas tapak unit rumah akan dibangunkan, bukannya secara hak milik blok luas.

Cara ini berkemungkinan dapat membantu pemaju menyiapkan projek dan pembeli memperoleh pinjaman daripada bank untuk proses perjanjian jual beli, sekali gus memberi impak positif kepada semua pihak serta akan merancakkan ekonomi negara.

Realitinya, tindakan kerajaan membantu syarikat pemaju bukan sahaja dapat membangunkan kawasan terbiar, bahkan memanfaatkan rakyat yang memerlukan rumah untuk menerima kunci rumah tepat waktu seperti dijanjikan.

Ini akan memberi kesan positif terutama pihak berkuasa tempatan (PBT) yang dapat mengutip hasil melalui cukai pintu dan pembayaran cukai perniagaan oleh syarikat. Malah, lebih banyak aktiviti ekonomi dapat dilaksanakan di kawasan perumahan baharu, sekali gus menguntungkan semua pihak.



Pensyarah Kanan  
Fakulti Pengurusan  
Industri, Universiti  
Malaysia Pahang  
(UMP)