

# Perumahan untuk Semua (Deklarasi Hari Habitat 2018)



## Deklarasi Hari Habitat 2018

# Perumahan untuk Semua

oleh Karthiges (Biro Perumahan dan Peneroka PSM)

Selamat menyambut Hari Habitat.

Malaysia kini meraikan kejatuhan regim Barisan Nasional dan rakyat mengharapkan sebuah negara yang bernafas baru yang mengimpikan bahawa keperluan serta hak asasi rakyat dijamin dengan sewajarnya.

Perumahan merupakan satu keperluan asas rakyat dan selama ini rakyat tidak menikmati tawaran perumahan yang selesa mampu milik/sewa kerana ia dijadikan alat perniagaan yang menguntungkan kaum pemodal. Di bawah Kerajaan BN sebelum ini, pengaruh pemaju dan pemodal hartanah adalah amat kuat sehingga pihak Kerajaan Persekutuan dan juga Kerajaan Negeri mengariskan polisi mengikut kehendak mereka.

Malangnya, selepas lebih 100 hari memegang kuasa, kita juga lihat bagaimana kepimpinan Pakatan Harapan gagal memansuhkan polisi dan perundangan pro-pemaju/pelabur ini dan masih bergerak seolah-olah ingin mengekalkan penguasaan mereka. Walaupun Kerajaan PH masih baru di Putrajaya, tetapi cara mereka menangani beberapa masalah perumahan menimbulkan persoalan kepada rakyat. Antaranya:

- Isu kenaikan harga rumah, adakah mereka mengikut rentak pemaju yang menganggap rumah sebagai komoditi untuk dijual ataupun melihat perumahan itu sebagai suatu hak rakyat.
- Kuota binaan rumah kos rendah RM 42,000 bagaimana pula? Kini seolah-olah pemaju tidak perlu bina lagi rumah jenis ini di sesebuah plot pembangunan bercampur.
- Apakah polisi Kerajaan Negeri terhadap peneroka bandar? Adakah mereka dilayan sebagai penceroboh dan setinggian ataupun mengiktiraf usaha mereka dalam membangunkan tanah dan kampung mereka?
- Bagaimana Kerajaan akan membantu penyelenggaraan rumah pangsa kos rendah? Apa sudah jadi dengan RM 200 juta yang diperuntukkan dalam Bajet 2018 di bawah Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia?

Pada tahun ini, Hari Habitat Sedunia diraikan pada 1 Oktober. Sambutan Hari Habitat Sedunia yang dianjurkan oleh Parti Sosialis Malaysia (PSM) pada 30 September 2018 bermatlamat membawa kesedaran tentang kepentingan rumah mampu milik untuk semua dan bagaimana pengusiran paksa yang dihadapi oleh masyarakat miskin dan tertindas di Malaysia masih belum di selesaikan oleh pihak kerajaan/pemerintah baru.

Parti Sosialis Malaysia (PSM) tahun ini akan melancarkan kempen perumahan bertemakan 'Perumahan untuk Semua' memandangkan banyak masalah perumahan dan krisis perumahan untuk rakyat biasa masih berlaku pada masa kini, antaranya:

## **1. Harga rumah di bandar-bandar dan bandaraya kita telah meningkat kesan daripada spekulasi tanah dan hartanah**

Peningkatan harga rumah sejak sedekad yang lalu memang sesuatu yang tidak masuk akal. Rakyat biasa dengan gaji minimum tidak mampu untuk membeli rumah biasa yang baru dibina. Harga biasa untuk sebuah rumah teres sudah melangkaui RM 250,000 di bandar-bandar kecil dan melebihi RM 500,000 di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Johor dan Pulau Pinang. Seorang pekerja biasa dengan gaji minimum RM 1000 tidak mampu melepasi had kelayakan bank untuk pinjaman perumahan ini. Lebih-lebih lagi, Kerajaan baru membuat jenaka bodoh dengan menaikkan gaji minimum sebanyak RM50 sahaja baru-baru ini. Adalah jelas bahawa, kegagalan kaum pemerintah untuk mengiktiraf perumahan sebagai hak asasi dan mengambilalih fungsi penyediaan perumahan rakyat daripada pasaran (baca=untuk keuntungan) adalah punca utama rakyat biasa yang berpendapatan rendah tidak mampu memiliki rumah. Krisis gelandangan turut meningkat kerana isu ini.

## **2. Rumah marhaen dilelong**

Saban hari, kita melihat bagaimana rumah marhaen dilelong kerana ketidakmampuan mereka membayar balik pinjaman perumahan. Pihak bank tidak peduli tentang

tanggungjawab sosial untuk melihat kesan sosio-ekonomi masa kini terhadap rakyat biasa yang dihimpit dengan kenaikan harga barangan, gaji yang tidak mencukupi, pemberhentian kerja dan beban-beban lain. Pihak bank melihat satu-satunya solusi untuk pinjaman tidak berbayar ialah melelong rumah tersebut. Kerajaan melalui Bank Negara tidak keras dalam menetapkan regulasi secukupnya untuk menekan pihak bank supaya menyelesaikan krisis peminjam, termasuk menawarkan skim penstrukturan semula dan skim pembayaran statik minimum untuk tempoh tertentu.

### **3. Pengusiran paksa peneroka bandar dan pekerja ladang masih berlaku sehingga ke hari ini**

Baru-baru ini, Kampung Padang Jawa berada di ambang pengusiran paksa dan ini berlaku walaupun tapuk pemerintahan sudah bertukar. Kanun Tanah Negara kita adalah berdasarkan sisten Torrens yang tidak mengenal hak ekuiti. Maksudnya, barang siapa pemilik geran hak milik tanah, maka dia ialah pemilik mutlak tanah dan bukannya penghuni kawasan tersebut walaupun sudah menduduki tanah tersebut sejak bergenerasi lamanya. Maka, pihak pemodal yang kaya dengan senang dapat membeli tanah peneroka dan menjadi pemilik bergeran. Mereka selalu mendapat perintah mahkamah untuk pengosongan tanah dan rakyat kebanyakan yang menduduki kawasan teroka terpaksa diusir keluar. Kerajaan negeri tidak mengendahkan seruan supaya mewujudkan satu enakmen yang mewajibkan peneroka bandar yang diusir keluar ditawarkan perumahan atau lot tanah alternatif secara automatik.

### **4. Masalah rumah pangsa kos rendah**

Jawatankuasa penyelenggaraan rumah pangsa, iaitu *Joint Management Body* (JMB) terpaksa menghadapi pelbagai kerumitan, terutamanya dalam mengutip wang penyelenggaraan daripada penghuni rumah pangsa. Ini menyebabkan keadaan rumah pangsa yang tidak terjaga dan uzur. Selain itu, wang yang dikutip ini tidak mencukupi untuk menampung kos sekiranya berlaku kerosakan besar seperti bumbung bocor dan penyelenggaraan bangunan. Kemudahan asas di rumah pangsa kos rendah juga merupakan satu lagi masalah. Kebanyakan rumah pangsa tidak mempunyai tempat membuang sampah yang baik, tiada dewan serbaguna untuk menjalankan aktiviti, taman permainan yang uzur, tempat letak kereta yang tidak mencukupi dan pejabat untuk JMB beroperasi. Selain itu, penghuni rumah pangsa kos rendah juga mengalami kesusahan dalam mendapatkan hak milik strata kerana isu perundangan yang rumit.

### **5. Pekerja ladang**

Pekerja ladang ditawarkan perumahan sementara di kawasan perladangan dan akan diusir keluar selepas mereka bersara. Ini dikenali sebagai salah satu punca kewujudan penempatan peneroka bandar dan kerajaan masih membisu untuk melaksanakan Skim Perumahan Masyarakat Ladang yang dibawa oleh Tun Razak pada awal tahun 1970-an. Syarikat gergasi perladangan, seperti Sime Darby ialah

syarikat GLC (syarikat berkaitan kerajaan) adalah di bawah kawalan oleh kerajaan dan sepatutnya tiada masalah untuk melaksanakan polisi perumahan untuk pekerja ladang.

## **6. Penindasan terhadap pekerja migran, pelarian dan pemohon suaka**

Perumahan untuk pekerja migran dan pelarian adalah tanggungjawab kita dalam ertikata kemanusiaan. Malangnya seringkali perkhidmatan perumahan untuk mereka tidak pernah dititikberatkan, sebaliknya diabaikan oleh majikan mahupun kerajaan. Pekerja migran dihimpit beramai-ramai di rumah kedai dan kini pula ada usaha untuk menghalau mereka keluar dari rumah sewaan PPR.

## **Tuntutan rakyat**

Selaras dengan prinsip-prinsip Deklarasi Hak Asasi Manusia Manusia Sejagat serta Perlembagaan Persekutuan, kami, menuntut pada kerajaan supaya memberi tumpuan kepada perkara-perkara berikut, demi menghindarkan perkara yang menjejaskan kesejahteraan rakyat dan menjadikan ketidaksamarataan semakin serius.

### **1. Perumahan Mampu Milik/Sewa untuk semua**

- Mengubal satu polisi perumahan negara yang memastikan perumahan yang sesuai dan dirundingkan secara bersama dengan semua lapisan masyarakat.
- Mengambilalih tanggungjawab menyediakan rumah pertama untuk rakyat, dengan meletakkannya di bawah naungan kerajaan dan seterusnya mengawal spekulasi harga rumah. Kerajaan seharusnya mengeluarkan perkhidmatan perumahan rakyat daripada pasaran dan menekankan bahawa ia bukannya satu perniagaan untuk keuntungan.
- Perumahan untuk golongan miskin mesti ada jaminan pinjaman bank yang munasabah dengan faedah yang amat rendah oleh pihak berkuasa supaya rakyat mampu beli rumah kos rendah yang di tawarkan kepada mereka.
- Insurans rumah MRTA adalah diwajibkan untuk semua rumah yang dijual.
- Sediakan skim perumahan mampu sewa untuk membolehkan masyarakat yang paling terpinggir juga mampu hidup berbumbung dengan kadar sewa yang paling minimum.
- Kuota rumah majlis (*council housing*) khas untuk gelandangan
- 

### **2. Iktiraf Peneroka Bandar dan Hentikan Pengusiran Paksa**

Kerajaan harus mengiktiraf peneroka bandar dan perkampungan yang diduduki oleh mereka. Sekiranya tanah tersebut adalah hak milik kerajaan, maka hak milik tanah

tersebut sepatutnya ditawarkan kepada penduduk dan bukannya dijual kepada pemaju untuk keuntungan.

- Wujudkan satu Enakmen / Akta di mana Kerajaan Negeri / Pusat harus menyediakan skim perumahan atau lot tanah alternatif secara automatik sekiranya peneroka terpaksa diusir keluar kerana pembangunan kerajaan.
- Untuk pembangunan swasta pula, kos perumahan peneroka harus dikongsi bersama oleh pemaju sebagai ganti rugi dan projek pembangunan swasta tersebut harus ditunda sehingga pemaju menunaikan kos tersebut.
- Skim Perumahan Sendiri Tun Abdul Razak untuk pekerja ladang harus digubal sebagai undang-undang.

### **3. Hentikan kekejaman pihak bank terhadap golongan miskin**

- Wujudkan satu Skim Insurans Pinjaman, iaitu pembeli perlu dikehendaki membayar sejumlah wang (katakan 10% daripada jumlah pembayaran balik pinjaman) kepada kumpulan wang simpanan yang boleh digunakan untuk membantu memenuhi bayaran balik pinjaman bulanan jika keluarga terbabit mengalami kerugian dalam pendapatan. Skim insurans pinjaman akan membantu mengurangkan kadar kelalaian melunaskan hutang yang disebabkan oleh kemelesetan ekonomi
- Skim Tabung Pemberhentian Kerja yang diperjuangkan oleh PSM/JERIT harus dilaksanakan sepenuhnya kerana ia turut membantu kaum pekerja yang kehilangan kerja untuk meneruskan bayaran pinjaman perumahan mereka.
- Dalam keadaan krisis ekonomi, pembeli harus ditawarkan penstrukturan pembayaran balik pinjaman yang lebih fleksible (baca= kurang daripada yang dibayar sebelum ini) untuk satu tempoh tertentu (setahun contohnya). Tempoh ini mampu membantu pembeli bertahan dengan dana daripada skim insurans pinjaman atau tabung pemberhentian kerja.

### **4. Majlis Perbandaran Tempatan mengambilalih penyelenggaraan rumah pangsa kos rendah**

- Penghuni rumah pangsa kos rendah hanya membayar dua jenis cukai, iaitu cukai tanah (setahun sekali) dan cukai pintu (6 bulan sekali), sepertimana rumah teres kos rendah.
- Bayaran harus dibuat terus kepada Majlis Perbandaran dan Pejabat Tanah. Bayaran harus meliputi kutipan sampah, pembersihan koridor, pembersihan longkang, taman permainan, lampu jalan dalam kawasan rumah pangsa dan jalanraya dalam kawasan rumah pangsa.

### **5. Cukai hartanah yang progresif dan strategik**

- Kami mencadangkan cukai progresif dan strategik ke atas hartanah, terutamanya pemilik rumah mahal, rumah kedua, ketiga dan keempat, serta **cukai nilai tanah primer** dan cukai keuntungan modal ke atas penjual hartanah primer.
- Wang yang dikumpul hasil daripada cukai ini boleh disalurkan untuk membina perumahan mampu milik. Kami juga mencadangkan cukai ke atas hartanah tidak berpenghuni dan hartanah yang **sebahagiannya tidak dihuni** (*under-occupancy tax*). '*Under-occupancy tax*' akan mengurangkan spekulasi harga rumah, dan mengurangkan kelonjakan permintaan dalam pasaran perumahan.

## 6. Kita harus iktiraf titisan peluh pekerja migran dan membantu masyarakat pelarian

- Kita harus sedar bahawa pekerja migran turut membantu membangunkan negara ini sementara masyarakat pelarian pula ditindas di negara asal dan memerlukan sokongan kita.
- Sediakan skim perumahan mampu sewa untuk pekerja migran dan pelarian.
- Jangan melakukan pengusiran paksa terhadap pekerja migran / pelarian yang tinggal di PPR. Sediakan perumahan alternatif untuk mereka
- Penempatan sementara di perumahan majlis (*council housing*) sehingga adanya penyelesaian untuk isu perumahan mereka.

Tuntutan-tuntutan ini adalah sangat penting dan rakyat jelata berhak untuk ditawarkan perumahan yang tidak berpaksikan keuntungan kaum pemodal. Pihak kapitalis dan kerajaan boneka pemodal selalunya menentang idea-idea perumahan untuk rakyat biasa yang tidak menguntungkan mereka. Namun, kerajaan baru harus sedar bahawa perumahan selesa mampu milik/sewa adalah hak asasi rakyat dan harus menjadi tanggungjawab kerajaan. Kemudahan perumahan rakyat biasa tidak harus dijadikan komoditi untuk keuntungan golongan pemodal. Keluarkan penyediaan perumahan rakyat daripada pasaran.

Rumah adalah hak rakyat, bukannya komoditi untuk diniagakan.