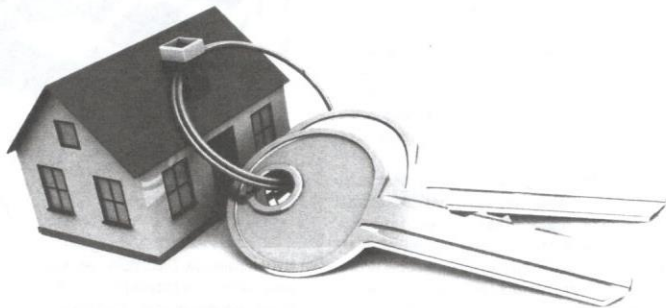


Hartanah Dilema DIBS



ADA udang di sebalik batu, atau tidak berluluk mengambil cekarau. Begitu lah ibaratnya Skim Tanggungan Faedah Pemaju (DIBS). Sekilas pandang, nampak seperti memberikan keuntungan kepada pelbagai pihak, namun penuh dengan muslihat. Hal ini dikatakan demikian kerana terdapat pihak tertentu yang sedang menanti skim yang telah diharamkan ini diperkenalkan semula, bersama-sama helah masing-masing.

Pemansuhan DIBS merupakan salah satu daripada empat langkah yang diambil oleh Bank Negara Malaysia (BNM) bagi mengawal kenaikan harga hartanah.

Skim DIBS diperkatakan kembali sekitar hujung tahun lalu, iaitu semasa spekulasi kandungan Belanjawan 2018. Pada setiap tahun, seperti ada sahaja sebab bagi isu DIBS ditimbulkan, namun bergantung pada kelembapan pasaran hartanah perumahan dan industri hartanah semasa.

Selepas pemansuhannya pada tahun 2014, pada masa ini, permintaan untuk melaksanakan semula DIBS makin galak diutarakan, terutamanya apabila pembentangan Belanjawan 2018 tidak menyentuh tentang DIBS.

Hal ini tidak seperti yang diharapkan oleh kebanyakan pemaju perumahan dan sebilangan ejen hartanah. Cadangan pelaksanaan DIBS menerima pelbagai pendapat daripada segenap

pemain hartanah, pihak kerajaan, bank dan pembeli rumah.

Sebelum ini, pemansuhan DIBS merupakan salah satu daripada empat langkah yang diambil oleh Bank Negara Malaysia (BNM) bagi mengawal kenaikan harga hartanah yang berlaku secara mendadak seperti yang berlaku antara tahun 2010 hingga tahun 2013. Selain itu, antara langkah lain yang diperkenalkan oleh kerajaan untuk membendung kenaikan harga rumah adalah dengan melalui peningkatan had harga rumah minimum yang boleh dibeli oleh warga asing kepada RMI juta, peningkatan cukai keuntungan harta tanah (RPGT) dan pengawalan nisbah pinjaman perumahan.

Sejak mutakhir ini, DIBS kembali menjadi suatu polemik dalam media tempatan. DIBS semakin dibahaskan, dan ada pihak yang mengkaji serta memberikan pendapat tentang kerelevanan DIBS atau sebaliknya. Menjelang pembentangan Belanjawan 2018, bukan sahaja pembeli rumah yang mengharapkan supaya kerajaan mengkaji semula peraturan serta syarat pembiayaan dan pinjaman perumahan, malah pemaju perumahan turut tidak ketinggalan bersuara supaya Belanjawan 2018 mengizinkan semula penawaran skim DIBS.

Walaupun banyak pihak menyuarakan hasrat tersebut, namun, selepas pembentangan Belanjawan 2018 pada bulan Oktober lalu, kerajaan

tidak menunjukkan tanda untuk melonggarkan syarat pinjaman, terutama pelaksanaan semula DIBS. Sehubungan dengan itu, isu ini kembali hangat diperkatakan, lantaran kesukaran yang dihadapi oleh rakyat disebabkan pelbagai isu ekonomi semasa dan harga rumah yang tidak masuk akal bagi sesetengah pihak.

Walaupun bagaimanapun, isu ini tidak disokong sepenuhnya oleh pemaju, pelabur dan pemain hartanah. Hal ini dikatakan demikian kerana ada pendapat yang menyatakan bahawa, DIBS bagus untuk dilaksanakan, dan ada segelintir pihak pula menafikannya. Sebagai contohnya, media tempatan melaporkan bahawa, Kumpulan Mah Sing Bhd. menginginkan kerajaan mengembalikan DIBS, namun hanya untuk pembeli rumah pertama sahaja.

Pelaksanaan semula DIBS wajar dipertimbangkan. Hal ini disebabkan skim DIBS membolehkan pembeli "mengunci" hartanah pada harga semasa. Secara logiknya, melalui peningkatan gaji dalam tempoh dua atau tiga tahun, apabila hartanah tersebut telah siap dibina, pembeli mempunyai keupayaan yang lebih tinggi untuk membayar ansuran rumah tersebut.

Kesan sebaliknya merupakan suatu langkah yang mundur, dan kemungkinan besar ada pihak yang tidak bertanggungjawab mengambil kesempatan meningkatkan harga rumah secara sesuka hati. Lantaran itu, bantuan perumahan daripada kerajaan bagi pembeli rumah pertama adalah lebih baik. Hal ini sekali gus dapat mencegah kenaikan harga rumah secara mendadak. Dari sudut lain pula memperlihatkan seperti situasi menang-menang antara pembeli dengan pemaju, serta tidak menafikan bahawa mungkin menyebabkan harga rumah melonjak tinggi.

Secara umumnya, adalah difahami bahawa pemansuhan DIBS bukan atas dasar "suka hati" kerajaan. Terdapat sebab kukuh yang menyokong pemansuhan DIBS, antaranya bagi membendung peningkatan harga rumah secara mendadak. Walau bagaimanapun, semenjak cukai barang dan perkhidmatan (GST) diperkenalkan, banyak aduan rakyat tentang kenaikan kos sara hidup. Pada penghujung tahun 2015 pula menyaksikan kenaikan tambang pengangkutan awam dan tol. Hal ini sekali gus telah mengehadkan kemampuan rakyat terutamanya golongan B40 untuk memiliki sekurang-kurangnya satu hartanah.

Apabila diteliti maksud DIBS, cara permainannya, dan juga keadaan ekonomi semasa, maka tidak hairanlah skim ini masih menjadi topik hangat untuk diperkatakan. Dalam konteks ini, tidak keterlaluan jika dikatakan DIBS merupakan skim yang wajar untuk dibahaskan dengan mengambil kira faktor semasa. Secara amnya, untuk mengetahui sama ada DIBS sesuatu yang wajar atau tidak, isu seperti ini perlu dipertimbangkan menerusi dua aspek, iaitu kebaikan dan keburukan.

Secara ringkasnya, melalui skim DIBS, para pemaju "membayar" kos faedah bagi pihak pembeli semasa pembinaan hartanah. Sekiranya pembeli membeli rumah tanpa kewujudan DIBS, pembeli dikenakan faedah oleh pihak bank dengan serta-merta. Hal ini disebabkan pihak bank telah membuat pembayaran awal kepada pemaju.

Jadi, pembeli berasa lebih terbeban kerana perlu membayar faedah atas rumah yang secara fizikalnya masih belum siap. Lebih buruk lagi, jika pada masa yang sama, pembeli tersebut terpaksa pula membayar sewa rumah. Secara ringkasnya, kemungkinan besar individu terpaksa menanggung dua bayaran hartanah pada setiap bulan.

Oleh itu, pada awalnya, DIBS diperkenalkan sebagai usaha untuk "meringankan" beban pembeli. Seorang pembeli hartanah boleh bertenang selama dua tahun sementara menunggu rumah mereka siap. Selepas menerima kunci, barulah mereka membuat pembayaran pertama kepada pihak bank. Hal ini tidak bermaksud pihak bank tidak mengenakan sebarang faedah semasa pembayaran secara berperingkat, tetapi faedah tersebut telah dibayarkan oleh pemaju bagi pihak pembeli, dan jumlah tersebut sebenarnya sudah bersekali dalam harga jualan rumah tersebut.

Perlu diketahui bahawa, jika pihak bank sudah mengeluarkan duit, maka tidak sewenang-wenangnya mereka memberikan pinjaman begitu sahaja, dan membiarkan pembeli hidup bersenang-senang tanpa mengenakan apa-apa caj. Hal ini dikatakan demikian kerana pihak bank

Melalui skim DIBS, para pemaju "membayar" kos faedah bagi pihak pembeli semasa pembinaan hartanah.

ctr. no = 0000 275465

ECO 2018/A18

BIL. 5 2018 EKONOMI 9

D. Ekonomi (Mei 2018)
Economics - Globalization Investment
Pg 8 - 11

membuat keuntungan berdasarkan hasil faedah yang dikenakan ke atas peminjam.

DIBS merupakan skim yang membolehkan pembeli rumah tidak perlu membuat sebarang bayaran kepada pihak bank semasa sesuatu projek perumahan masih dalam pembinaan. Tempoh tanggungan segala faedah yang perlu dibayar oleh pembeli ini sekurang-kurangnya selama dua tahun. Hal ini dikatakan demikian kerana pemaju perumahan yang menanggung faedah bagi pinjaman perumahan dan membayarnya kepada bank bagi pihak pembeli.

Persoalannya, adakah pemaju menanggung faedah tersebut? Pada asalnya, sebelum DIBS mula dilaksanakan di Malaysia, pembayaran wang yang dipinjam daripada pihak bank kepada pemaju adalah secara berperingkat. Apabila setiap peringkat pembinaan disiapkan, pemaju menghantar invoice kepada pihak bank. Kemudian, pihak bank membayar kepada pemaju berdasarkan pembinaan peringkat yang telah disiapkan.

Walaupun bagaimanapun, jawapan dan pandangan terhadap perolehan keuntungan tersebut sebenarnya tidak keterlaluan.

Hal ini menyifatkan DIBS sebagai timbangan tidak berat sebelah, kerana masing-masing memperoleh keuntungan. Namun, sekiranya DIBS ini diguna pakai untuk urusan jual beli hartanah, hal ini merupakan berita baik kepada pembeli.

Bagi golongan yang tidak mampu untuk membayar pinjaman, mereka sebenarnya boleh menggunakan helah ini untuk membeli hartanah. Kemudian, mereka boleh menggunakan peluang ini untuk menjual semula hartanah tersebut (*flipping*), iaitu sebaik-baik sahaja rumah tersebut siap dibina.

Sebenarnya, pembeli telah membuat keuntungan semenjak proses pembelian lagi. Hal ini dikatakan demikian kerana mereka tidak mengeluarkan duit untuk membiayai rumah sejurus selepas membelinya. Ironinya, tanpa disedari pembeli sebenarnya membeli hartanah pada harga yang lebih tinggi daripada sepatutnya. Pemaju mungkin sudah menambah sejumlah faedah ke dalam harga rumah yang dijual. Secara

ringkasnya, tiada istilah rebat percuma kerana pembeli yang menanggung faedah tersebut, bukan pihak pemaju atau pihak bank.

Setelah pemansuhan DIBS, banyak pihak yang mengkaji dan memberikan cadangan tentang cara terbaik supaya DIBS boleh dilaksanakan. Sebelum ini, terdapat cadangan garis panduan supaya orang yang berkemampuan tidak dibenarkan membeli rumah menggunakan skim ini. Cadangan paling popular adalah dengan melaksanakan semula DIBS bagi membantu pembeli untuk membeli rumah pertama.

Sebelum ini, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) telah membuat permohonan kepada kerajaan supaya melaksanakan semula DIBS bagi membantu pembeli rumah pertama. Bantuan tersebut khusus bagi membantu keluarga muda yang menyewa rumah, dan pada masa yang sama terpaksa membayar rumah pertama mereka.

Timbalan Menteri Kewangan, Datuk Chua Tee Yong menyatakan bahawa, walaupun terdapat permintaan daripada pelbagai pihak, kerajaan masih belum bercadang untuk melaksanakan semula skim tersebut pada waktu terdekat. Namun, kerajaan membuat penilaian serta kajian dari semua sudut bagi memastikan kepentingan pihak pemaju dan pembeli rumah terjaga.

Pada masa yang sama, tidak dinafikan DIBS boleh membantu pembeli rumah pertama mengurangkan kadar faedah, namun kerajaan terpaksa berhadapan cabaran untuk melaksanakan skim tersebut kerana tiada sebarang rekod yang mendaftarkan pembeli rumah pertama setakat ini. Sehubungan dengan itu, situasi ekonomi pada masa ini menyebabkan kerajaan tidak mengabaikan cadangan dan permintaan tersebut, walaupun terdapat kemungkinan besar skim ini tidak dilaksanakan. Sebarang pelaksanaan begitu penting untuk pasaran hartanah semasa.

Secara kebiasaannya, jika individu membeli rumah baharu yang masih dibina, individu tersebut perlu membayar kadar faedah yang telah ditetapkan kepada pihak bank walaupun rumah tersebut masih belum siap. Oleh itu, DIBS dilihat sebagai skim yang sangat bagus untuk membantu individu yang tiada wang simpanan atau modal untuk membeli rumah.

Hal ini dikatakan demikian kerana pembeli tidak perlu membayar apa-apa sementara menunggu rumah tersebut siap dibina. Rentetan

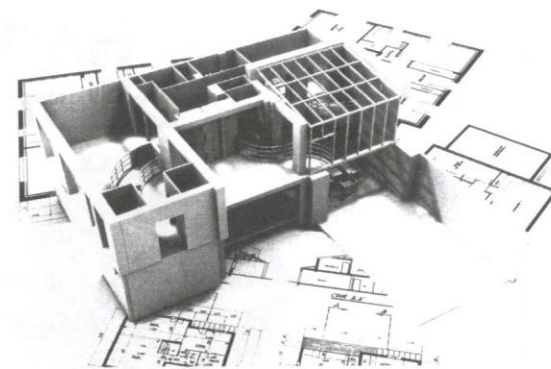
itu, pembeli boleh membuat persiapan dan merancang kewangan untuk membayar ansuran bulanan pada masa akan datang.

Melalui bantuan DIBS, proses membeli rumah kelihatan lebih mudah. Skim ini seakan-akan tidak membebaskan pembeli. Pemaju pula dapat menjual produk mereka dengan mudah dan mengurangkan jumlah unit rumah yang tidak terjual. Hal yang menariknya, sekiranya individu itu membeli hartanah menggunakan DIBS, secara automatik mereka boleh membuat pelaburan hartanah tanpa modal kerana tidak perlu mengeluarkan wang sehingga rumah siap dibina.

Melalui DIBS, harga rumah boleh mencecah 20 hingga 25 peratus, iaitu lebih mahal daripada harga pasaran biasa. Pihak pemaju terpaksa membayar kadar faedah yang dikenakan oleh pihak bank, dan kadar faedah itu pula sebenarnya terkandung dalam harga jualan yang termaktub dalam perjanjian jual beli. Hal ini merupakan penyebab utama DIBS dimansuhkan.

Sebenarnya, skim ini sesuatu yang dinilai terlalu tinggi kerana dianggap sebagai satu-satunya jalan keluar untuk membantu rakyat memiliki rumah dalam situasi ekonomi tidak menentu. Dalam kenyataan media tempatan baru-baru ini, dikatakan bahawa DIBS ialah alat pemasaran yang bijak kerana telah menyebabkan pembeli rumah mempercayai bahawa mereka mendapat tawaran hartanah yang bagus terutama jika pembeli rumah ini tergolong dalam golongan yang tidak mengetahui implikasi DIBS, ataupun tidak peduli untuk membaca terma halus yang terkandung dalam perjanjian jual beli sekiranya projek tersebut terbengkalai. Sesetengah pemaju menganggap DIBS sama sahaja seperti konsep bina dan jual ataupun BTS 10:90.

Konsep bina dan jual merupakan model kewangan yang diumumkan oleh Menteri Perumahan pada tahun 2012 untuk membiayai projek perumahan pada tahun 2015. Di bawah rangka undang-undang pembangunan perumahan, adalah termaktub bahawa, sekiranya pemaju gagal untuk menyiapkan projek seperti yang dijanjikan, pembeli rumah hanya berhadapan masalah untuk membayar 10 peratus deposit. Pada masa yang sama, pembeli rumah berkemungkinan boleh mendapatkan wangnya semula menerusi mekanisme undang-undang sedia ada.



Sebaliknya, DIBS pula merupakan perjanjian suka sama suka antara pembeli dengan penjual. Melalui perjanjian yang melibatkan DIBS, pembeli rumah bersetuju untuk bertanggungjawab terhadap bank atas pinjaman yang ditandatangani, tidak kiralah sama ada rumah tersebut siap dibina ataupun tidak. Hal inilah yang dibimbangkan oleh kerajaan sekiranya ada pembeli yang terjebak dan terpaksa menanggung kerugian.

Apabila hartanah dijual dengan menggunakan DIBS, maka terbukti bahawa harga hartanah tersebut melebihi harga pasaran semasa. Oleh itu, sangat wajar apabila kerajaan mengambil langkah berhati-hati dalam proses mempertimbangkan pelaksanaan semula DIBS ini kerana banyak faktor yang mendorong kepada krisis harga rumah. Sekiranya pelaksanaan DIBS diteruskan, terdapat kemungkinan berlakunya risiko gelembung hartanah dan mencipta kesan bola salju (*snowball effect*). Semakin meningkat harga rumah, maka semakin tidak mampu individu untuk memiliki hartanah.

Sejak pemansuhan DIBS, skim ini terbukti berkesan membendung peningkatan harga rumah secara mendadak. Jika diperhatikan, sepanjang tempoh empat tahun sebelum pemansuhan DIBS, jumlah transaksi meningkat saban tahun dan mengalami sedikit penurunan pada tahun 2013. Sejurus selepas pemansuhan DIBS, dan pengamatan syarat pembiayaan perumahan yang dilaksanakan oleh BNM untuk menyejukkan pasaran hartanah, jumlah transaksi hartanah mengalami banyak penurunan. •

Walaupun terdapat permintaan daripada pelbagai pihak, kerajaan masih belum bercadang untuk melaksanakan semula skim tersebut pada waktu terdekat.