

TARIKH : 13 OGOS 2025

AKHBAR : SINAR HARIAN

MUKA : 13
SURAT

RMK13: Hala tuju sektor hartanah

RMK13: Hala tuju sektor hartanah



PERSPEKTIF
MUHAMMAD AZWAN SULAIMAN

Rancangan Malaysia Ke-13 (RMK13) membawa visi besar 'Melakar Semula Pembangunan' dengan memberi penekanan kepada kesejahteraan rakyat, pertumbuhan ekonomi mampan dan pembangunan seimbang di seluruh wilayah.

Sektor hartanah sebagai enjin utama pembangunan fizikal negara menjadi tunjang penting merentasi pelbagai prakarsa di bawah RMK13 — sama ada dari segi perumahan, infrastruktur, pembangunan wilayah mahupun perancangan bandar.

Salah satu kekuatan utama RMK13 ialah fokus yang jelas terhadap keseimbangan antara pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial. Inisiatif membina sejuta unit rumah mampu milik menjelang 2035 — termasuk 235,000 unit yang sedang dibina pada 2025 — memberi harapan besar kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana.

Langkah seperti Skim Sewa untuk Beli (RTO), penggunaan teknologi Industrialised Building System (IBS) dan Building Information Modelling (BIM) dijangka mempercepatkan tempoh pembinaan, mengurangkan kos serta meningkatkan kualiti perumahan.

Tambahan pula, RMK13 menunjukkan sokongan padu terhadap konsep perbandaran mampan menerusi model 'Umrat Hadhari' yang memadukan elemen fizikal, sosial dan alam sekitar. Pendekatan ini berpotensi menjadi contoh rujukan bagi bandar-bandar baharu di Malaysia yang ingin mengekalkan keharmonian antara kepadatan pembangunan dan kualiti hidup.

Di samping itu, projek-projek pengangkutan utama seperti ECRL, LRT Mutiara Pulau Pinang dan Lebuhraya Pan Borneo akan meningkatkan kebolehpasaran, melonjakkan nilai hartanah serta merancakkan aktiviti ekonomi di kawasan sekitarnya.

la selari dengan prinsip 'menaikkan siling' dan 'menaikkan lantai' yang digariskan dalam kerangka RMK13 iaitu memacu nilai sektor strategik sambil memastikan semua lapisan rakyat mendapat manfaat.

Dasar pemilikan rumah lebih inklusif termasuk penawaran rumah mampu milik

khusus untuk penjawat awam, pembinaan sekolah sebagai syarat projek perumahan besar dan penekanan kepada kemudahan awam, langkah strategik yang menyokong kesejahteraan komuniti.

Pembangunan infrastruktur kesihatan seperti hospital baharu di Seremban, Johor Bahru dan Kota Kinabalu juga akan memacu nilai hartanah di kawasan itu. Bagaimanapun, beberapa kebimbangan perlu diberi perhatian agar pelaksanaan RMK13 benar-benar mencapai matlamat.

Pertama, isu keterjangkauan harga rumah masih menjadi cabaran walaupun dengan sasaran pembinaan yang tinggi. Pengalaman lalu menunjukkan tanpa kawalan harga dan mekanisme pemantauan, rumah yang dibina mungkin tidak dapat diakses oleh kumpulan sasar.

Pelaksanaan projek mega berpotensi menghadapi kelewatan atau kos melampau akibat isu birokrasi, kekangan pembiayaan atau faktor luar seperti turun naik harga bahan binaan. Jika tidak ditangani, ia boleh memberi kesan domino kepada pasaran hartanah dan keyakinan pelabur. Ditambah dengan dinamik politik negara yang menyaksikan beberapa projek mega menjadi pertaruhan setiap percaturan politik.

Seterusnya dalam usaha memacu

pembangunan wilayah, perlu ada keseimbangan supaya pembangunan tidak terlalu tertumpu di kawasan tertentu sahaja. Risiko ketidakseimbangan pasaran hartanah boleh berlaku jika bekalan tidak seiring dengan permintaan sebenar.

Tumpuan pembangunan tidak lagi boleh berfokus kepada Pantai Barat sahaja dan perlu beralih kepada Pantai Timur. Namun, pembangunan Lebuhraya Pantai Timur 3 (LPT3) tidak dimasukkan dalam RMK13 perlu dipertimbangkan semula oleh pihak kerajaan.

Secara keseluruhan, RMK13 memberi hala tuju jelas dan menyeluruh untuk sektor hartanah Malaysia yang menggabungkan aspirasi ekonomi, sosial serta teknologi. Perumahan mampu milik, pembangunan wilayah, infrastruktur moden dan kemudahan awam berkualiti ialah teras yang akan menentukan kejayaan rancangan tersebut.

Namun, penyampaian RMK13 menjadi tugas berat buat kerajaan agar ia benar-benar berkesan dan dapat dirasakan sebaiknya oleh rakyat, dan bukannya hanya gah dalam kertas semata-mata.

* *Sr Dr Muhammad Azwan Sulaiman ialah Pensyarah Kanan, Pusat Pengajian Harta Tanah, Fakulti Alam Bina, UTM Shah Alam*