



# Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பிளாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

Websites:  
[www.consumer.org.my](http://www.consumer.org.my)

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia  
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109  
email: [consumerofpenang@gmail.com](mailto:consumerofpenang@gmail.com)

**Kenyataan Akhbar**

**17 Julai 2020**

## **Pengguna Perlu Ambil Serius Tempoh Akhir Moratorium**

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) memperingatkan pengguna untuk tidak mengambil mudah isu moratorium yang ditawarkan oleh bank. Menurut Bank Negara Malaysia (BNM), sebarang rayuan bagi lanjutan selepas tempoh semasa enam bulan akan berdasarkan penstrukturan semula pinjaman berdasarkan kes demi kes oleh bank berkenaan.

Kami menggesa pengguna yang benar-benar memerlukan penstrukturan semula pinjaman mereka supaya berhubung dengan bank berkenaan seberapa yang segera bagi merundingkan semula pinjaman mereka sebelum tempoh akhir moratorium pada 30 September 2020. Pengguna dinasihatkan supaya tidak menunggu sehingga saat akhir untuk membuat rayuan. Alasannya ialah selepas tempoh akhir, sebarang bayaran pinjaman yang tidak dibayar akan dianggap sebagai kegagalan dalam membayar dan ia akan mula terakru kadar faedah yang akan membebankan.

Pengguna yang mempunyai beberapa pinjaman dengan lebih daripada satu bank atau membuat potongan gaji dan menghadapi kesukaran dalam membayar balik pinjaman boleh menghubungi Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK). Pihak agensi boleh memberikan kaunseling atau jika diperlukan, menstrukturkan semula pelbagai pinjaman oleh peminjam bagi melindungi kedudukan kewangan seseorang itu.

Kami mengalu-alukan tindakan BNM yang merendahkan kadar faedah kepada 0.25 mata peratus, daripada 2% kepada 1.75%. Penurunan kadar faedah bagi pinjaman perumahan seharusnya memberikan manfaat kepada mereka yang berada dalam kategori Bawah 40 (B40) dan kumpulan kategori M2 iaitu Pertengahan 40 (M40). Mereka yang tergolong dalam kumpulan B40 dan M40 amat memerlukan pertolongan kerana baru-baru ini kerajaan telah meningkatkan kategori B40 kepada pendapatan maksimum keluarga RM4,849 daripada RM4,360.


Kerajaan juga membahagikan kumpulan M40 kepada empat kategori iaitu daripada M1 kepada M4. Kategori M2 daripada kumpulan M40 memperolehi pendapatan antara RM5,880 dan RM7,099.

Pengurangan kadar faedah akan membantu untuk mengurangkan beban kewangan pengguna yang membayar pinjaman perumahan mereka. Bagaimanapun, kami tidak bersetuju pengurangan kadar faedah diambil untuk mendesak bagi pembelian rumah. Walaupun galakan bagi pengguna untuk mengambil kadar faedah yang rendah ini bagi memiliki rumah akan membantu pemaju, langkah ini akan mendedahkan institusi kewangan dan pengguna kepada risiko yang lebih besar dalam waktu yang tidak menentu seperti ini.

Daripada menjual unit perumahan, pemaju perlu mempertimbangkan dengan serius bagi menyewa unit yang tidak terjual atau mengambil pendekatan sewa untuk dimiliki bagi mengurangkan hartanah yang tidak terjual. Adalah lebih selamat bagi semua pihak yang berkenaan: pemaju, bank, dan penyewa. Pemaju dapat mengurangkan hartanah yang tidak terjual dengan menyewakannya; manakala pengguna pula tidak terbeban dengan pinjaman yang besar ketika pekerjaan semasa mereka tidak menentu; dan bank pula tidak perlu menanggung risiko dalam memberikan pinjaman perumahan.

Kerajaan perlu memperkenalkan Akta Penyewaan Kediaman (RTA) bagi menyediakan perlindungan undang-undang bagi kedua-dua pihak iaitu pemilik kediaman dan penyewa. Dalam banyak kes, pemilik kediaman menghadapi masalah dengan penyewa yang tidak membayar sewa selama berbulan-bulan dan enggan untuk keluar daripada rumah itu atau mereka yang merosakkan hartanah. Kepada penyewa, mereka tidak mahu sewa dinaikkan atau sewaan mereka dihentikan dengan tiba-tiba. Kami menyarankan agar ditubuhkan satu Tribunal bagi mengendalikan pertikaian penyewaan di setiap negeri selepas memperkenalkan Akta Penyewaan Kediaman. Pendekatan ini memberikan keyakinan kepada mereka untuk menyewa premis mereka manakala penyewa yang berpotensi tahu bahawa ia bukanlah mudah bagi pemilik rumah untuk menghentikan sewaan mereka dengan sesuka hati mereka melainkan penyewa melanggar perjanjian penyewaan mereka.

Kami sekali lagi menggesa pengguna yang pada masa kini dalam tempoh moratorium agar berunding semula dengan pihak bank dengan seberapa yang segera. Jika mereka mempunyai masalah dalam membiayai pinjaman mereka, mereka perlu menghubungi AKPK tanpa perlu menunggu sehingga masalah kewangan mereka menjadi lebih meruncing serta tidak terkawal. Daripada pihak bank memberikan pinjaman kepada orang ramai untuk membeli rumah, pemaju sebaliknya boleh menyewakan unit yang tidak terjual atau menawarkan pendekatan berdasarkan sewa untuk membeli. Dengan cara ini, risiko kewangan kepada bank dan pengguna dapat dikurangkan. Terdapat juga keperluan bagi memperkenalkan Akta Penyewaan Kediaman bagi melindungi kedua-dua pihak iaitu pemilik rumah dan penyewa.



**MOHIDEEN ABDUL KADER**  
**Presiden**  
**Persatuan Pengguna Pulau Pinang**