



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பிளாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

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

Websites:
www.consumer.org.my

Kenyataan Akhbar

22 Februari 2021

RUMAH KOSONG, ORANG TIADA TEMPAT BERTEDEUH:

Perlukan Dasar Perumahan Negara dan Perlu Utamakan Perumahan Sosial dan Sewaan

Tidak menghairankan, namun menyedihkan, hartanah yang tidak terjual adalah yang tertinggi sejak 2018 dengan 63,063 unit tidak terjual bernilai RM46.96 bilion sehingga Jun 2020.

Menjelang September 2020, hartanah tidak terjual semakin buruk dengan unit bangunan tinggi berharga antara RM200,000 dan RM700,000 paling teruk terjejas, iaitu 70.5% daripada unit yang tidak terjual.

Angka ini menggambarkan kegagalan sepenuhnya dasar perumahan kita yang membenarkan pemaju untuk membina terutamanya untuk mengaut keuntungan dan spekulasi – mengabaikan keperluan perumahan sebenar orang ramai. Keperluan perumahan yang tidak sepadan dengan bekalan perumahan ini merupakan peruntukan pada tempat yang salah dan pembaziran sumber negara kita.

Sementara itu, Kerajaan telah berusaha untuk membantu pemaju (yang mereka sendiri wujudkan masalah ini) untuk menjual rumah yang tidak terjual dengan menggesa supaya memudahkan lagi pinjaman bank. Ini akan mewujudkan tekanan ke atas sistem kewangan dan keberhutangan bagi golongan miskin (yang tidak mampu untuk memiliki rumah yang mahal dan risiko kehilangan pendapatan dan pekerjaan mereka ketika pandemik).

Pemaju perlu meneruskan untuk menyiapkan projek mereka yang sedia ada melainkan berisiko terpaksa membayar ganti rugi tertentu dan ditetapkan (Liquidated Ascertained Damages [LAD]) kerana lewat menyerahkan projek dan kelewatan juga akan menghakis keyakinan pembeli yang berpotensi. Ini juga akan memburukkan lagi unit tidak terjual yang semakin meningkat dalam tempoh lima tahun lalu. Paling banyak, pemaju boleh memotong bilangan projek masa depan sama seperti perangkaan yang menunjukkan bahawa 2020 mempunyai paling rendah dalam tempoh lima tahun tetapi sangat terlambat.

Malah jika pandemik berakhir pun ia akan mengambil masa sekurang-kurangnya setahun atau dua tahun bagi ekonomi untuk pulih semula. Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia, terdapat 748,200 orang menganggur pada Oktober 2020 dan setiap tahun kira-kira 500,000 rakyat Malaysia akan memasuki pasaran kerja. Oleh itu, adalah dijangkakan bahawa terdapat lebih daripada 1 juta pencari kerja dan penutupan lebih daripada 51,000 kedai runcit pada 2021. Ramalan ini datangnya sebelum PKP 2.0 pada 13 Januari 2021 menjadikan situasi lebih muram.

Dalam keadaan sedemikian, kami menggesa pemaju untuk mempertimbangkan dengan serius bagi menyewa unit yang tidak terjual atau menawarkan pilihan sewa untuk memiliki. Ini akan membolehkan mereka yang tidak mampu untuk membeli sekurang-kurangnya mempunyai tempat berteduh sementara dapat mengurangkan masalah hartanah tidak terjual.

Selain itu, kerajaan juga perlu menggalakkan perumahan untuk disewa dengan mempercepatkan enakmen Akta Penyewaan untuk melindungi kepentingan tuan tanah dan penyewa, menjadikan penjanjian penyewaan yang standard dan boleh diperolehi dalam talian yang boleh digunakan tuan tanah dan memperkenalkan Tribunal Sewa khas untuk menyelesaikan masalah penyewaan dengan cepat.

Kerajaan seharusnya memikirkan dengan serius mengenai penyewaan sebagai satu penyelesaian kepada

krisis kemampuan perumahan memandangkan banyak kajian menunjukkan bahawa kelas pertengahan tidak dapat memiliki unit rumah sendiri memandangkan harga rumah melambung begitu tinggi. Malaysia boleh mempelajari daripada Jerman di mana 58% rakyat Jerman menyewa rumah yang mereka tinggal pada 2018. Di Jerman, undang-undang melindungi penyewa dan tuan tanah dengan adil tanpa bekalan perumahan mereka yang tidak berkembang. Mereka membuat jadual sewa (berdasarkan kadar pasaran) di bandar besar untuk mewujudkan kadar sewa tertentu di kawasan yang berbeza. Mereka hanya membenarkan kenaikan sewa dengan peratusan tertentu. Mereka boleh mendapat jaminan pegangan penyewa dengan memastikan bahawa pengusiran hanya dibenarkan bagi alasan yang khusus seperti tidak membayar sewa, kerosakan harta, apabila pemilik mahu menduduki unit itu dan alasan khusus lain.

Dalam jangka panjang kita memerlukan Dasar Perumahan Negara untuk melihat kepada keperluan perumahan kita:

- 1) Menubuhkan Lembaga Perumahan Negara untuk melakukan perkara yang berikut:
 - > Padanan keperluan perumahan dan bekalan perumahan untuk mencegah peruntukan yang salah tempat dan pembaziran sumber perumahan. Ini dapat mencegah unit perumahan yang tidak terjual begitu besar dan masalah projek perumahan terbengkalai. Terutama sekali apabila pada masa yang sama kita mempunyai kekurangan perumahan, khususnya bagi pengguna miskin dan tidak berumah, yang tidak mampu untuk menyewa.
 - > Pihak Lembaga perlu memajukan perumahan dan unit perniagaan untuk dijual atau menyewakannya. Mereka perlu mengutamakan perumahan sosial dan unit sewaan terutama sekali bagi kumpulan berpendapatan rendah, tidak berumah dan pekerja yang hijrah ke pusat bandar untuk mencari kerja.
 - > Pihak Lembaga juga perlu memajukan perumahan di atas tanah awam negeri dan tanah milik pihak berkuasa awam. Tanah ini tidak seharusnya diberikan atau dijual kepada pemaju swasta bagi sebarang tujuan.
- 2) Mengambil tanah untuk perumahan sosial dan memajukan Bank Tanah bagi perumahan di seluruh negara.
- 3) Memajukan pelan jangka panjang dan memperuntukkan sumber kewangan bagi keperluan perumahan untuk semua rakyat Malaysia di bahagian yang berbeza di negara ini. Ini perlu menjadi keutamaan dalam pelan pembangunan kita bagi mencegah krisis perumahan.
- 4) Dasar perumahan yang baik adalah faktor penyebab kepada kestabilan politik dan sosial. Ia juga mewujudkan rasa memiliki yang akan menyatukan semua rakyat Malaysia.
- 5) Mengembangkan dan mengumpulkan perangkaan yang baik dan berguna untuk membantu kita melakukan pelan perumahan yang lebih sempurna dan komprehensif yang dikaitkan dengan tempat, pekerjaan, pengangkutan dan kemudahan. Data sosioekonomi, kadar penghunian, penyewaan, gadai janji, keberhutangan, spekulasi, kadar sewa perumahan di lokasi yang berbeza dan kemampuan juga penting.
- 6) Mengembangkan insentif cukai, subsidi bahagian bekalan dan bahagian permintaan serta dasar fiskal lain untuk memudahkan perumahan sosial dan penyewaan.
- 7) Mengembangkan penjaminan penyewaan yang standard dan mempercepatkan enakmen Akta Penyewaan untuk menjaga hak penyewa dan tuan tanah, untuk memastikan pasaran penyewaan perumahan yang adil dan aktif.
- 8) Menubuhkan Tribunal Sewa untuk menyelesaikan pertikaian antara penyewa dan tuan tanah.

MOHIDEEN ABDUL KADER

Presiden

Persatuan Pengguna Pulau Pinang