



# 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**

**5 September 2019**

## **Pemaju Jadikan Dasar Perumahan Kos Rendah Satu Sandiwara**

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) menyokong sepenuhnya klausa pematuhan 30% yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang terhadap pemaju perumahan. Di bawah klausa ini, 30% daripada unit perumahan yang dibina oleh pemaju mestilah jenis kos rendah (RM42,000) dan kos sederhana rendah (RM72,500).

Bagaimanapun, kerajaan negeri menyerahkan kepada pemaju untuk melakukan penjualan unit ini dan ia terus menutup mata kepada hakikat bahawa pemaju tidak menjual unit ini pada harga yang ditetapkan kecuali jika pembeli juga membeli “pakej ubah suai” yang mahal dan lot parkir kereta. Ini menjadikan dasar perumahan kos rendah kerajaan negeri hanya satu sandiwara.

Kerajaan negeri menyedari taktik memulas tangan ini oleh pemaju. Dalam surat bertarikh 20 Ogos 2010 kepada pembeli yang membuat aduan, Jabatan Perumahan mengakui bahawa terdapat banyak aduan mengenai perkara itu. Surat itu juga turut menyatakan bahawa pihak pemaju telah dipanggil untuk bermesyuarat dan memberikan amaran supaya menghentikan amalan itu.

Semua amaran tidak dipedulikan dan kerajaan negeri memberitahu kepada orang ramai bahawa parkir kereta dan pakej “ubah suai” adalah tambahan di mana pembeli bersetuju jika tidak mereka akan memasuki rumah yang tidak berperabot. Tetapi pembeli memberitahu cerita yang berbeza. Pakej “ubah suai” tidak lebih daripada memasang lantai simen dengan jubin biasa. Ia bukan mengenai “melengkapi rumah dengan perabot”.

Kerajaan negeri tidak sepatutnya mengulangi dakwaan pemaju bahawa pembeli bersetuju untuk pakej ubah suai dengan secara “sukarela”. Perjanjian yang dibuat di bawah paksaan bukanlah sukarela.

Kos parkir kereta sahaja antara 40% hingga 70% daripada kos unit perumahan. Dengan mempertimbangkan bahawa parkir kereta hanya kira-kira 20% hingga 25% daripada kawasan unit kediaman, harganya sangat tinggi. Kerajaan negeri tidak menetapkan siling ke atas harga lot parkir kereta dan pemaju boleh meletakkan harga mereka sendiri. Kemudahan parkir kereta di pangsapuri adalah keperluan oleh kerajaan dan bukan barang mewah.

Kos pakej ubah suai antara 40% hingga 70% daripada harga unit perumahan, bagi kerja yang harganya sebahagian kecil daripada jumlah itu.

Oleh itu, pemaju yang memperoleh manfaat langsung daripada klausa pematuhan 30% oleh kerajaan negeri. Sebagai ganti membantu kumpulan berpendapatan rendah, klausa itu membantu pemaju untuk

mencekik darah mereka. Ini kerana klausa pematuhan 30% oleh kerajaan negeri adalah pada peringkat pembinaan. Malah mereka yang menghadapi masalah kesihatan dan pemegang kad OKU juga tidak terlepas daripada tindakan oleh pemaju ini.

Kerajaan negeri mestilah menghentikan pemaju daripada membuat sandiwara dengan klausa ini. CAP menuntut jika kerajaan negeri begitu serius untuk membantu kumpulan berpendapatan rendah untuk membeli rumah, mereka perlu mengambil langkah berikut dengan segera:

- > Menetapkan harga maksimum bagi lot parkir kereta dengan bantuan Jabatan Penilaian. Harga mestilah sepadan dengan harga rumah.
- > Mengambil alih undian bagi unit rumah daripada pemaju, memberikan pertimbangan khas kepada pemohon yang menghadapi masalah kesihatan dan pemegang kad OKU – contohnya memberikan mereka unit yang mudah untuk dimasuki di bahagian tingkat bawah dan parkir kereta juga di bahagian bawah.
- > Meluaskan jangkauan klausa pematuhan 30% dengan termasuk menandatangani Perjanjian Jual Beli pada harga terkawal, dijalankan di bawah pemantauan Jabatan Perumahan Kerajaan Negeri bagi menghentikan taktik memulas tangan oleh pemaju.
- > Hentikan daripada menghantar pemohon yang “berjaya” kepada pejabat pemaju di mana mereka dibuli supaya membeli pakej “ubah suai” sebagai prasyarat untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli bagi unit perumahan pada harga yang dikawal oleh kerajaan negeri.

Kerajaan negeri mestilah berhenti daripada mempertahankan pemaju dengan mendakwa bahawa “pakej ubah suai” dan lot parkir kereta adalah pilihan. Kerajaan negeri tidak seharusnya bercakap bagi pihak pemaju. Jika ia melakukannya, maka kerajaan negeri mestilah tidak mempersalahkan orang ramai yang merasakan bahawa kerajaan negeri bersimpati dengan pemaju dan bukan kepada pembeli rumah berpendapatan rendah yang terpaksa menunggu bertahun-tahun (sesetengahnya lebih dua dekad) untuk berpeluang mendapat rumah sendiri.

Hanya satu cara untuk menghentikan buli dan eksploitasi pembeli rumah kos rendah dan kos sederhana rendah ialah untuk memastikan bahawa setiap orang ditawarkan unit rumah oleh kerajaan negeri mestilah menandatangani Perjanjian Jual Beli di bawah pemantauan Jabatan Perumahan Kerajaan Negeri.

**Mohideen Abdul Kader**  
**Pemangku Presiden**  
**Persatuan Pengguna Pulau Pinang**