



# 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)

**Surat kepada Pengarang**

**24 Julai 2017**

## **Pemilik Dan Penyewa Rumah Perlukan Perlindungan Undang-Undang Bagi Rumah Sewa**

Sudah sekian lama Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) menegaskan menyewa rumah adalah langkah terbaik untuk pengguna tetapi nampaknya kerajaan dan pemaju lebih menggalakkan pemilikan rumah.

Menurut Pengarah Urusan Institut Penyelidikan Khazanah, Datuk Charon Mokhzani, skim penyewaan rumah seperti Program Perumahan Rakyat adalah langkah ke hadapan. Namun beliau memberi amaran, kerajaan perlu memastikan penggunaan sumber secara berkesan dan berhemah dengan sumber yang semakin berkurangan demi menggalakkan pemilikan rumah kerana masih terdapat alternatif lain seperti skim menyewa rumah dan menyewa untuk memiliki.

Pandangan sama dikongsi oleh Ketua Setiausaha Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan, Chang Kim Loong, yang berkata pengguna dengan pendapatan terbatas untuk membeli rumah perlu menimbangakan untuk menyewa bagi mengelak daripada dibebani hutang selama 30 tahun dan risiko ditarik jika gagal membayar ansuran bulanan. Menurutnya lagi, pemilikan rumah membatasi pergerakan pengguna apabila seseorang itu perlu pergi ke tempat lain atau bekerja di tempat baharu.

Dalam satu tinjauan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada awal tahun ini, lebih daripada 90 peratus responden yang berusia antara 18-29 tahun mendapati sukar untuk membeli harta di negeri ini. Kira-kira dalam peratusan yang sama beranggapan harga hartanah terlalu mahal.

Sementara lebih daripada 90 peratus responden berharap akan memiliki rumah suatu hari nanti, hanya separuh daripadanya berfikir memiliki rumah bukan sesuatu yang mustahil.

Menurut Kerajaan Negeri Pulau Pinang, halangan serius yang muncul ialah menanggungkan pemilikan rumah. Banyak daripada 20,887 unit rumah mampu milik yang dibina di negeri ini antara 2008-2016 masih kosong walaupun terdapat ramai pemohon bagi rumah dan flat kos rendah dan sederhana.

Salah satu alasan yang disebut dalam perbincangan awam di Penang Institute Mei lalu adalah disebabkan garis panduan Bank Negara yang ketat, yang tidak meluluskan kira-kira 70% permohonan pinjaman perumahan. Di sebalik amalan perumahan yang disubsidi oleh kerajaan, pemohon bagi unit-unit berkenaan masih tidak layak mendapatkan pinjaman perumahan.

Memiliki rumah adalah sesuatu yang mahal. Misalnya rumah bernilai RM350,000 tanpa perabot akan menelan kos RM658,280 selepas membayar kepada bank selama 35 tahun pada kadar faedah 4.35%, dan RM35,000 (10 peratus wang muka). Perbelanjaan lain yang terlibat seperti bayaran agen,

yuran guaman, dan Jaminan Mengurangkan Gadai Janji akan menelan kos RM14,039. Oleh itu untuk memiliki unit pangsapuri, anda akhirnya terpaksa membayar lebih daripada RM672,319 bagi ruang seluas 700 kaki persegi yang dipanggil “rumah”.

Bagi unit pangsapuri sama tidak berperabot yang anda sewa, berdasarkan nilai sewa pasaran bagi rumah dengan bayaran sewa RM800 sebulan, anda hanya perlu membayar RM336,000 selama 35 tahun. Kadar ini cuma separuh daripada harga pangsapuri berkenaan.

Namun begitu, penyewaan rumah akan menjadi tidak berkesan jika peraturan yang sempurna dan teratur tidak disertakan untuk melindungi tuan punya rumah dan penyewanya.

Pada ketika ini tidak ada Akta Penyewaan yang berkesan dan kerangka perundangan mengenai penyewaan rumah dalam amalan. Perjanjian penyewaan dilindungi oleh beberapa Akta seperti Akta Kontrak 1950, Akta Relief Spesifik 1950, Akta Distres (Kecemasan) 1951, Akta Undang-Undang Sivil 1956, Akta Kanun Tanah 1965, dan Undang-Undang Kes/Common Law.

Dalam keadaan seumpamanya, kita perlukan peraturan khusus seperti Akta Penyewaan untuk melindungi kedua-dua pihak – pemilik rumah dan penyewa – dengan menyediakan tempat yang murah dan mudah dituju untuk menengahkan masalah sekiranya berlaku pertikaian antara mereka.

Penyewa memerlukan jaminan bahawa tuan tanah tidak dengan sewenang-wenangnya menaikkan bayaran sewa atau mengusir penyewa. Sebaliknya, tuan tanah mungkin berdepan dengan penyewa yang melanggar undang-undang penyewaan.

Kerajaan perlu tangani masalah ini, mungkin dengan mendraf kontrak standard yang boleh digunakan oleh mereka yang ingin menyewa rumah. Dokumen seumpamanya boleh dimuat turun dari laman sesawang secara percuma.

Sementara itu CAP ingin mencadangkan penubuhan Tribunal Penyewaan bagi menangani pertelingkahan di antara pemilik rumah dan penyewa. Misalnya jika penyewa didapati bersalah dengan sengaja merosakkan harta benda di rumah sewaan, beliau boleh disenaraihitamkan dalam satu sistem yang menyerupai Sistem Maklumat Rujukan Kredit Berpusat (CCRIS). Dengan adanya senarai ini, pemilik rumah boleh memeriksa potensi penyewa dan sebaliknya.

Tribunal Penyewaan bukanlah suatu perkara yang baharu kerana New Zealand telah mengamalkannya sementara New South Wales, Australia mempunyai Tribunal Pengguna, Pedagang dan Penyewaan.

Ketidakpastian yang menyelubungi isu penyewaan telah menyebabkan pengguna enggan menyewa rumah. Kerajaan sepatutnya menimbangkan secara serius suatu undang-undang untuk menangani masalah rumah yang disewa dan menubuhkan Tribunal Penyewaan bagi mengendalikan pertikaian antara pemilik rumah dan penyewa. Tetapi sebelum itu, kewujudan kontrak standard yang boleh diguna pakai atau dirujuk oleh kedua-dua belah pihak boleh membantu. Ini akan memberikan keyakinan kepada pemilik rumah dan bakal penyewa dalam mengamalkan budaya rumah sewa.

**S. M. Mohamed Idris**  
**Presiden**  
**Persatuan Pengguna Pulau Pinang**