



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

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

Website: (English, BM, Chinese & Tamil)
<https://consumer.org.my>

facebook.com/ConsumerAssociationPenang
twitter.com/consumer_penang
instagram.com/consumer_penang

Surat Kepada Pengarang

17 Julai 2025

CAP Gesa Cukai Kekosongan dan Kawalan Lebih Ketat untuk Mengawal Spekulasi Hartanah

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) amat menyokong pengenalan cukai kekosongan hartanah kediaman yang ditinggalkan tanpa penghuni bagi tempoh yang berpanjangan. Kami percaya langkah ini amat diperlukan untuk menangani masalah spekulasi hartanah yang semakin mendalam dan kemerosotan kemampuan perumahan di Malaysia.

Cukai kekosongan biasanya dikenakan kepada hartanah yang kekal kosong kerana tidak terjual atau tidak disewa selama lebih daripada enam bulan dalam setahun. Di negara seperti Kanada dan Australia, terutamanya di bandar seperti Melbourne, cukai ini ditetapkan antara satu hingga tiga peratus daripada nilai harta atau tanah. Matlamat utamanya adalah untuk menghalang spekulasi hartanah, terutamanya dalam segmen kos sederhana, di mana kenaikan harga dalam pasaran sub-penjualan telah semakin meletakkan pemilikan rumah di luar jangkauan golongan berpendapatan sederhana.

Menurut Institut Penyelidikan Khazanah (KRI), harga perumahan di Malaysia meningkat secara purata 5.8 peratus setahun antara 2010 dan 2022 yang jauh melebihi julat pertumbuhan sihat tiga hingga empat peratus. Akibatnya, ramai dalam kumpulan berpendapatan M40 menghadapi kesukaran untuk membeli rumah sendiri. Di kawasan bandar, pangsapuri 'moden' tiga bilik tidur biasa berkisar antara 800 hingga 1,000 kaki persegi. Ruang terhad ini tidak kondusif untuk kehidupan berbilang generasi atau keluarga besar, dan juga tidak menawarkan privasi atau keselesaan yang mencukupi bagi mereka yang terpaksa berkongsi dengan keluarga lain.

Spekulator sering bersaing secara langsung dengan pembeli rumah tulen, meningkatkan permintaan dan dengan itu menggalakkan pemaju untuk memperoleh lebih banyak tanah untuk bersaing dengan apa yang pada dasarnya adalah tekanan buatan. Di kawasan yang kekurangan tanah seperti Pulau Pinang, ini telah mengakibatkan kenaikan harga tanah dan pergantungan yang semakin meningkat pada tebus guna tanah dari laut yang kosnya tinggi.

Perlu diingatkan bahawa banyak blok pangsapuri yang tidak diduduki sepenuhnya, walaupun telah dijual. Dalam pembangunan ini, pemilik unit kosong yang tidak tinggal di dalamnya dan tidak boleh menjual atau menyewakannya dengan mudah sering mengabaikan kewajipan mereka untuk membayar yuran penyelenggaraan. Ini menjejaskan penyelenggaraan bangunan dan menghukum penduduk yang tinggal di sana.

Pada masa ini, banyak hartanah kediaman, khususnya di pusat bandar, masih kosong manakala beribu-ribu rakyat Malaysia terus bergelut untuk mencari rumah yang mereka mampu. Pasaran hartanah semakin dikuasai oleh mereka yang menganggap perumahan sebagai pelaburan spekulatif dan bukannya keperluan asas manusia. Aliran ini telah membawa kepada harga yang melambung dan tanggapan kekurangan perumahan, yang sebenarnya palsu, terutamanya di bandar-bandar di

mana permintaan perumahan paling tinggi. Cukai kekosongan akan bertindak sebagai penghalang yang kuat hartanah terbiar dan akan menggalakkan pemilik sama ada menyewakan atau menjualnya, yakni mengembalikan lebih banyak unit kepada pasaran perumahan yang aktif.

Selain cukai kekosongan, CAP menggesa kerajaan menyemak semula dan memperkukuh Cukai Keuntungan Harta Tanah (Real Property Gains Tax- RPGT). Sistem semasa gagal untuk menghalang spekulasi jangka pendek dengan secukupnya. Kami mencadangkan model yang lebih progresif yang mengenakan kadar cukai yang jauh lebih tinggi ke atas keuntungan daripada hartanah yang dijual dalam tempoh pegangan yang singkat.

Kami juga menggesa semakan semula kadar duti setem, dengan caj yang lebih tinggi dikenakan ke atas pembelian hartanah kediaman kedua dan seterusnya. Langkah-langkah ini harus tegas terutamanya dalam kes di mana harta itu tidak bertujuan untuk diduduki pemilik, atau apabila dibeli oleh pembeli asing. Dengan berbuat demikian, kerajaan boleh membantu memastikan rakyat Malaysia tidak disisihkan daripada pemilikan rumah oleh mereka yang ingin mengaut keuntungan daripada perumahan sebagai aset.

Selain itu, CAP mengesyorkan kawalan yang lebih ketat ke atas pinjaman perumahan. Bank dan institusi kewangan perlu menggunakan kriteria pemberian pinjaman yang lebih ketat bagi individu yang sudah memiliki beberapa unit kediaman. Nisbah pinjaman kepada nilai perlu diturunkan dalam kes sedemikian untuk mengurangkan peminjaman yang berlebihan bagi tujuan spekulatif.

Melainkan kerajaan memperkenalkan pembaharuan dasar yang komprehensif, sektor perumahan Malaysia akan terus memihak kepada pelabur dengan mengorbankan rakyat biasa. Adalah menjadi kewajipan kerajaan untuk menegaskan prinsip bahawa perumahan adalah hak asasi, bukan komoditi spekulatif.

Maka CAP menggesa penggubal dasar untuk bertindak dengan segera dan keazaman. Pendekatan gabungan memperkenalkan cukai kekosongan, mengukuhkan RPGT, menyemak duti setem, dan mengetatkan peraturan pinjaman perumahan akan membawa banyak manfaat ke arah memulihkan keseimbangan, keadilan dan kebolehcapaian dalam pasaran hartanah.

Mohideen Abdul Kader
Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP)