



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
email: consumerofpenang@gmail.com

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

[facebook.com/ConsumerAssociationPenang](https://www.facebook.com/ConsumerAssociationPenang)

twitter.com/consumer_penang

[instagram.com/consumer_penang](https://www.instagram.com/consumer_penang)

Surat kepada Pengarang

7 Mei 2026

CAP menyokong penguatkuasaan seimbang untuk integriti perumahan awam

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) menyokong keputusan kerajaan negeri Pulau Pinang untuk mengusir penyewa yang tidak layak dari perumahan awam di mana terdapat bukti jelas pelanggaran atau penyalahgunaan terma dan syarat di bawah Program Perumahan Rakyat (PPR), yang ditadbir oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Ia mesti difahami dengan jelas bahawa penyewaan PPR adalah bersifat kontrak dan sementara, biasanya diberikan untuk tempoh dua hingga tiga tahun dan dilanjutkan hanya berdasarkan kes demi kes, tertakluk kepada kelayakan yang berterusan.

Di bawah perjanjian ini, pemastautin dikehendaki memenuhi kriteria yang ketat, termasuk kekal dalam ambang pendapatan yang ditetapkan, tidak memiliki harta lain, menduduki unit sebagai kediaman utama mereka, dan membayar sewa bersubsidi dan caj penyelenggaraan secara konsisten. Menyewakan atau memindahkan penghunian adalah dilarang sama sekali, dan penyewa dijangka memberikan maklumat yang tepat semasa semakan berkala dijalankan oleh pihak berkuasa.

Kepentingan penguatkuasaan diserlahkan oleh skala masalah. Skim perumahan awam negeri mencatatkan tunggakan sewa melebihi RM2 juta, melibatkan lebih 1,100 unit yang diduduki. Di Pulau Pinang, terdapat empat skim PPR iaitu PPR Taman Manggis, PPR Taman Bagan Jaya, PPR Mak Mandin dan PPR Permatang Tok Suboh yang terdiri daripada 999 unit di mana 934 daripadanya kini diduduki. Angka-angka ini menyerlahkan kedua-dua permintaan yang tinggi untuk perumahan tersebut dan tekanan yang disebabkan oleh ketidakpatuhan dan tunggakan.

Walau bagaimanapun, keadaan semasa mencerminkan bukan sahaja ketidakpatuhan individu tetapi kelemahan sistemik yang lebih mendalam. Penguatkuasaan secara sejarah adalah tidak sekata, dengan pengesahan pendapatan yang terhad dan jarang berlaku, pemantauan penghunian yang lemah, dan keengganan umum untuk melakukan pengusiran kerana sensitiviti sosial dan politik. Akibatnya, beberapa penyewa telah dapat kekal di unit PPR selama beberapa dekad, jauh melebihi tempoh yang ditetapkan. Dalam kes tertentu, penyewa mempunyai pendapatan yang diisytiharkan di bawah, memperoleh aset bernilai lebih tinggi seperti kenderaan, atau malah berpindah ke tempat lain sambil terus mengekalkan dan menyewakan unit mereka untuk keuntungan kewangan.

Amalan sedemikian menjejaskan tujuan PPR sebagai jaringan keselamatan peralihan untuk isi rumah berpendapatan rendah. Mereka memutarbelitkan peruntukan, menafikan akses kepada pemohon yang benar-benar layak, dan menyumbang kepada peningkatan tunggakan sewa. Namun begitu, penguatkuasaan tidak boleh sembarangan. Pendekatan yang lebih ditentukur dan berperikemanusiaan diperlukan.

Selain itu, perlu diakui bahawa bilangan unit PPR adalah terhad, dan oleh itu pemantauan yang ketat dan penguatkuasaan yang konsisten adalah penting untuk mencegah penyalahgunaan. Objektif utama program ini adalah untuk menyediakan bantuan perumahan sementara kepada isi rumah

berpendapatan rendah yang benar-benar layak, bukan untuk dieksploitasi sebagai pengaturan jangka panjang atau menjana keuntungan.

Dalam kes di mana unit telah disewakan, pihak berkuasa boleh mempertimbangkan untuk menyemak kelayakan penghuni semasa. Jika penyewa ini benar-benar memenuhi kriteria, ada merit untuk membenarkan mereka terus menyewa di bawah pengaturan yang baru ditetapkan, sambil mengisytiharkan penyewaan asal terbatal dan tidak sah. Ini akan mengelakkan gangguan kepada isi rumah yang layak sambil membetulkan penderaan.

Begitu juga, tunggakan sewa hendaklah dinilai berdasarkan kes demi kes. Walaupun tidak membayar yang disengajakan mesti ditangani dengan tegas, terdapat penyewa yang menghadapi kesulitan kewangan yang sebenar disebabkan oleh pengangguran, sakit, atau keadaan lain yang tidak dijangka. Untuk kes sedemikian, pelan pembayaran balik berstruktur atau bantuan disasarkan mungkin lebih sesuai daripada pengusiran terus.

Kami berpendapat bahawa, akhirnya, keberkesanan perumahan awam bergantung kepada kedua-dua peraturan yang jelas dan penguatkuasaan yang konsisten. Pendekatan yang seimbang, tindakan tegas terhadap penderaan tetapi adil dan belas kasihan terhadap keperluan yang sah, adalah penting untuk memulihkan integriti, memastikan akses yang saksama dan menegakkan keyakinan orang ramai terhadap sistem.

Mohideen Abdul Kader
Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP)