

Wujud tribunal, akta atasi isu sewaan rumah

SAUDARA PENGARANG,

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

Seperti dinyatakan Pengarah Urusan Institut Penyelidikan Khazanah, Datuk Charon Mokhzani, skim penyewaan rumah seperti Program Perumahan Rakyat adalah langkah ke hadapan. Begitu pun 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 Ketua Setiausaha Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan, Chang Kim Loong iaitu pengguna dengan pendapatan terbatas untuk membeli rumah perlu menimbangkan untuk menyewa bagi mengelak daripada dibebani hutang selama 30 tahun dan risiko dilelong jika gagal membayar ansuran bulanan. Menurutnya, pemilikan rumah membatasi pergerakan pengguna apabila seseorang itu perlu pergi ke tempat lain atau bekerja di tempat baharu.

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 peratus di samping RM35,000 (10 peratus) wang pendahuluan.



PENUBUHAN sebuah tribunal mahupun akta khas berkaitan penyewaan dapat melindungi hak penyewa dan juga menjaga kepentingan pemilik rumah secara adil dan saksama. - GAMBAR HIASAN

Perbelanjaan lain yang terlibat seperti bayaran agen, yuran guaman, dan Jaminan Mengurangkan Gadai Janji akan menelan kos sebanyak RM14,039.

Oleh itu, untuk memiliki unit pangsapuri bernilai RM350,000, anda akhirnya terpaksa membayar lebih daripada RM672,319 bagi ruang 'kotak' hanya 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.

Kita perlu peraturan khusus seperti Akta Penyewaan untuk melindungi kedua-dua pihak, pemilik rumah dan penyewa.

Dengan menyediakan tempat yang murah dan mudah dituju untuk menentengahkan masalah sekiranya berlaku pertikaian antara mereka.

Penyewa memerlukan jaminan bahawa pemilik tidak dengan sewenang-wenangnya menaikkan bayaran sewa atau mengusir penyewa sementara tuan rumah pula mahu mengatasi masalah penyewa yang melanggar undang-undang penyewaan.

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

sesawang secara percuma.

Sementara itu, CAP juga 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 sewanya, mereka boleh disenaraihitam dalam satu sistem pangkalan data berpusat yang menyerupai Sistem Maklumat Rujukan Kredit Berpusat (CCRIS).

Dengan adanya senarai ini, pemilik rumah boleh memeriksa potensi penyewa dan begitu juga sebaliknya.

Tribunal Penyewaan bukanlah suatu perkara yang baharu kerana New Zealand telah mengamalkannya sementara wilayah New South Wales di Australia juga 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.

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 CAP