

Sikap penyewa antara sebab isu tunggakan sewa PPR berlarutan

PADA bulan Januari lepas, Majlis Bandaraya Seremban (MBS) mendedahkan terpaksa menanggung tunggakan sewa terkumpul berjumlah RM2.03 juta, susulan kegagalan penghuni dua petempatan di Projek Perumahan Rakyat (PPR) melunaskan sewa bulanan kepada pihak berkuasa tempatan (PBT) itu.

Datuk Bandar MBS Datuk Masri Razali berkata, dua PPR terbabit ialah Pangsapuri Rakyat Seri Perdana Paroi dan Rumah Pangsa Kos Rendah Lobak, masing-masing membabitkan tunggakan sewa sebanyak RM1.1 juta dan RM930,000.

Menurut beliau, kebanyakan penyewa memberi alasan tidak mampu membayar sewa bulanan kerana tiada pendapatan tetap meskipun kadar sewa yang ditetapkan RM150 sebulan.

MBS turut mendedahkan terdapat juga penyewa yang tinggal 'secara percuma' selama dua dekad di PPR dengan tunggakan sewa melebihi RM30,000.

Pada tahun lepas (2023), Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) mendedahkan situasi yang sama dalam laporan medianya, apabila mengakui menanggung tunggakan sewa terkumpul berjumlah RM29.8 juta, berikutan penyewa PPR dan perumahan awam (PA) di bawah seliaan PBT itu culas membayar sewa.

Tunggakan itu membabitkan 21,000 penyewa daripada keseluruhan 40,000 penyewa yang mendiami PPR dan PA.

Hakikatnya, isu culas membayar tunggakan sewa terutamanya membabitkan penghuni PPR bukanlah perkara baharu, malah berlarutan bertahun-tahun lamanya, sejak program ini dimulakan pada tahun 2002 lagi, melibatkan pelbagai lokasi di kawasan bandar dan pinggir bandar.

SIKAP BURUK

Simmy Chan, 35, yang mendiami sebuah unit PPR di Seremban mengakui memang ada segelintir penghuni PPR itu sengaja mahu menetap secara percuma tanpa memikirkan tanggungjawab melunaskan bayaran bulanan

sewa rumah.

Dia berkata, tiada tindakan tegas daripada pihak berkaitan turut menyebabkan penghuni berkenaan tidak mengambil sebarang inisiatif untuk membayar tunggakan sewa.

"Kebanyakan penghuni flat PPR yang saya duduk ini adalah orang muda yang masih ada tenaga, tetapi mungkin disebabkan tidak ada tindakan daripada pihak berkenaan, mereka ambil kesempatan tak bayar sewa.

"Ada juga antara mereka ini tidak lagi bekerja. Mereka guna alasan ini untuk tidak bayar sewa dan anggap ia bukan kesalahan kerana tidak dikenakan sebarang tindakan," kongsinya dengan Bernama.

Simmy yang sudah tinggal selama 10 tahun di PPR di Seremban dengan ibu bapanya berkata, sikap penghuni PPR itu boleh diibaratkan sebagai 'virus', yang membebankan PBT dan kerajaan.

"Bayangkan apabila seorang melengahkan bayaran sewa dari bulan ke bulan, kemudian penghuni lain juga ikut... dari seorang tidak bayar sewa berjangkit pula kepada beberapa orang. Akhirnya sewa tertunggak yang boleh mencecah sehingga beribu ringgit sebulan," katanya yang menyewa PPR itu dengan kadar sewa hanya RM150 sebulan.

Profesor Dr Ahmad Hariza Hashim dari Fakulti Ekologi Manusia, Universiti Putra Malaysia (UPM) berpandangan, penghuni di PPR bertanggungjawab untuk memaklumkan ketidakmampuan mereka sekiranya mengalami kesulitan membayar sewa rumah.

Beliau berkata, tidak wajar mereka mendiamkan diri dan memutuskan untuk tidak membayar sewa dalam tempoh yang lama meskipun sewaan bulanan agak rendah.

"Penghuni boleh berbincang dengan agensi berkenaan untuk membantu mereka dalam proses pembayaran sewa sekiranya mereka tidak mempunyai sumber kewangan atau tidak bekerja atas faktor kesihatan dan sebagainya.

"Dalam isu ini timbul persoalan mengapa tiada tindakan diambil oleh pihak yang berkaitan apabila penyewa di-

iarkan tidak membayar sewa bertahun-tahun lamanya. Mungkin juga PBT ada ambil tindakan, namun tindakan susulan itu yang tidak ada, jadi penghuni lebih berani untuk tidak membayar sewa," katanya.

TINDAKAN TEGAS

Mengulas lanjut, Ahmad Hariza berkata, pihak berkuasa berkenaan perlu mengam-

yang berdaya huni," katanya.

DBKL adalah antara PBT yang dilihat mengambil langkah proaktif dan bertindak tegas terhadap penghuni perumahannya yang culas membayar sewa.

Antara usaha DBKL ialah mewujudkan Pelan Tindakan Pemulihan Hasil yang mengandungi pelbagai inisiatif bertujuan memastikan tunggakan sewa dapat diuruskan

Bahagian Harta Tanah, Kolej Alam Bina, UiTM, Nor Adibah Mohd Arif menyarankan agar Sistem Pangkalan Data Utama (PADU) digunakan bagi mengenalpasti profil penyewa perumahan kerajaan itu.

Beliau berkata, PADU boleh membantu PBT dan kerajaan meneliti latar belakang dan kriteria penyewa selain menyemak pendapatan isi rumah mereka secara berkala.

gan boleh dibuat dengan lebih telus dan keutamaan dapat diberikan kepada mereka yang benar-benar layak sahaja untuk menetap di PPR.

"Kita tidak mahu ada yang mengambil kesempatan di atas kesusahan orang lain. Sekiranya penyewa didapati mempunyai pemilikan aset seperti tanah atau rumah, permohonan dan penerusan kontrak sewaan boleh dibatalkan," katanya.

PENYELESAIAN MENYELURUH

Mengulas lanjut, Nor Adibah berkata, kerjasama bersepadu oleh semua pihak perlu dibuat supaya agensi berkenaan dan pihak kerajaan tidak lagi menanggung hutang mencecah jutaan ringgit akibat isu culas bayaran sewa unit perumahan rakyat.

Beliau berkata, sekiranya masalah itu berlarutan, ia bukan sahaja membawa kepada kerugian malahan turut merosakkan imej perumahan berkenaan.

"Undang-undang sewaan kediaman yang dijangka dibentangkan di Parlimen tahun ini, dilihat antara penyelesaian terbaik bagi menangani isu itu.

"Ia kerana rang undang-undang ini akan melindungi hak pemilik dan penyewa serta memberi peluang kepada PBT untuk melaksanakan penguatkuasaan ke atas premis berkenaan," katanya.

Dalam laporan media sebelum ini, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) berkata, akta berkenaan digubal bagi melindungi kepentingan serta hak penyewa dan pemilik kediaman, yang ketika ini hanya dilindungi melalui Akta Kontrak 1950 yang bersifat umum dan tidak komprehensif.

Akta Sewaan Kediaman itu dilaporkan bakal memberikan perlindungan lebih menyeluruh kepada penyewa dan pemilik kediaman serta tidak perlu lagi melalui prosedur mahkamah yang panjang dan rumit untuk menyelesaikan pertikaian antara penyewa dan pemilik kediaman.

Cadangan penggubalan akta itu diluluskan oleh jemaah menteri pada 23 Jun 2021-Oleh Nurqalby Mohd Reda/BERNAMA.



PPR ... Masalah tunggakan sewa di Projek Perumahan Rakyat (PPR) dan Perumahan Awam (PA) yang berlaku sejak sekian lama dilihat kian meruncing belakangan ini, dan lebih parah lagi, belum ada penyelesaian setakat ini ditemukan oleh pihak berkepentingan. (Gambar hiasan)

bil tindakan sewajarnya terhadap penghuni yang culas membayar sewa perumahan yang disediakan kerajaan itu supaya amalan tersebut tidak dinormalisasikan.

Tindakan yang boleh diambil termasuk mengenakan perintah kepada penghuni untuk keluar dari rumah berkenaan menerusi undang-undang dan prosiding mahkamah, sekiranya mereka sengaja culas untuk membayar sewa.

Tindakan perundangan ini perlu jelas supaya ia memberi peringatan kepada penyewa yang degil untuk melangsaikan tunggakan sewa perumahan terbabit.

"Bagi saya, penyewa perlu disedarkan akan tanggungjawab mereka kerana bayaran bulanan ini juga akan menjadi sumber kewangan untuk kos penyelenggaraan dan baik pulih flat ini. Apabila sumber kewangan kukuh secara tidak langsung akan mewujudkan persekitaran perumahan

dengan cekap dan berkesan terhadap penyewa bermasalah.

Langkah itu termasuk mengadakan sesi bersemuka dengan penyewa unit yang mempunyai tunggakan selain melaksanakan tindakan pemotongan bekalan air.

"Persatuan penduduk di kawasan itu juga seharusnya memainkan peranan yang penting bagi membantu PBT dalam memberi penerangan dan mendidik penghuni tentang kepentingan membayar sewa.

"Apabila sesebuah PPR itu tidak ada sumber kewangan kukuh, akan menjadi satu kerugian pula kepada PBT dan kerajaan kerana perlu menanggung kos pembersihan dan penyelenggaraan terutamanya ketika berdepan dengan masalah lif rosak," tambah Ahmad Hariza.

KEMAS KINI DATA MELALUI PADU

Sementara itu, pensyarah

Sehubungan itu, katanya, sekiranya ada penghuni yang tidak dapat membayar sewa akibat daripada masalah kewangan, bantuan akan dapat disalurkan kepada kumpulan itu dengan lebih tepat.

"PADU adalah pangkalan data yang mengandungi profil penduduk warganegara dan pemastautin tetap yang menetap di Malaysia, jadi ia akan memudahkan agensi berkaitan menyemak data penyewa.

"Menerusi pendekatan ini ia juga secara tidak langsung turut memudahkan agensi kerajaan memberi bantuan kepada golongan sasar," katanya.

Beliau menambah, menerusi data yang diperolehi daripada PADU, ia secara tidak langsung akan mengelakkan berlakunya isu penyewa yang cuba mengambil kesempatan termasuk perumahan itu dimonopoli kelas pendapatan tertentu.

"Menerusi sistem ini, sarin-