



PEMBELI RUMAH MUDA JADI MANGSA EJEN HARTANAH?

Oleh **SHAFIQAH SHUKOR**
shafiqah.shukor@mediamulia.com.my

KEBIASAANNYA, ejen hartanah adalah orang yang memang kita percaya sepenuhnya dalam urusan jual beli atau sewa rumah memandangkan mereka mempunyai ilmu pengetahuan yang lengkap mengenai hartanah yang ingin dibeli dan tahu proses yang tepat dalam urusan hartanah.

Tetapi, ada juga situasi di

mana pembeli rumah perlu berhati-hati ketika berurusan dengan ejen hartanah supaya tidak tertipu.

Menurut Presiden Persatuan Penyelesaian Pengguna dan Peminjam Malaysia, Rosland Mohd. Arif, isu besar sedang berlaku sekarang adalah ejen hartanah 'memancing' pembeli rumah muda dengan menawarkan pembayaran balik (*reimbursement*) tunai.

"Pembeli rumah muda perlu lebih berhati-hati dengan pro-

"PERKARA INI EJEN HARTANAH AKAN LAKUKAN DENGAN KERJASAMA ORANG YANG BEKERJA DI DALAM BANK BAGI MELULUSKAN PINJAMAN TERSEBUT..."

jek hartanah baharu yang menawarkan pembayaran balik tunai sehingga RM100,000 atau RM200,000 jika mereka membeli hartanah itu.

"Walaupun ejen hartanah tahu gaji pembeli tidak cukup, tiada masalah untuk mereka teruskan kerana mereka akan bekerjasama dengan 'orang dalam' di bank yang boleh membuat dokumen mengikut keperluan mereka dan sebagainya.

"Perkara ini ejen hartanah akan lakukan dengan kerjasama

orang yang bekerja di dalam bank bagi meluluskan pinjaman tersebut tanpa perlu melihat slip gaji yang sah.

"Akhirnya, mereka berjaya memancing pelanggan untuk membeli dua buah rumah walaupun gaji hanya RM3,000. Pembeli biasanya akan terpedaya dengan pembayaran balik yang ditawarkan oleh ejen hartanah kerana boleh dapat tunai sehingga RM200,000.

Bersambung di muka 20

Pembeli rumah muda jadi mangsa ejen hartanah?

Dari muka 19

“Hakikatnya, ramai pembeli rumah muda berusia 35 tahun ke atas yang datang untuk mengadu dan meminta bantuan kepada saya kerana perkara ini kerana mereka tidak mampu untuk membayar angsuran rumah. Tunai yang diterima pula sudah habis diguna,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Sebagai contoh, harga pasaran rumah baharu yang mahu dijual bernilai RM400,000 tetapi ejen hartanah akan meningkatkan harga sehingga RM650,000 untuk dijual kepada pembeli.

“Lebih RM200,000 itu akan dibahagikan dan diberikan kepada pembeli sebanyak RM100,000 manakala ejen hartanah akan mengambil RM150,000. Adakah tindakan itu adil?” soal beliau.

Ejen hartanah yang mempunyai kemahiran untuk menjual dan bercakap akan menyakinkan pembeli dengan wang tunai sebanyak itu sebagai pembayaran balik.

Rosland berkata, bagi mengelak perkara ini terus berlaku, orang awam perlu diberikan kesedaran dan diberitahu untuk tidak terlibat dengan pembelian pembangunan projek

baru yang boleh dapat duit semula.

“Jika sudah tahu gaji hanya RM3,000, jangan membuat pinjaman baharu di dua atau tiga tempat dan jangan mudah terpedaya dengan ejen yang menawarkan wang tunai jika membeli rumah kerana ia merupakan satu jenayah komersial.

“Saya yakin lebih ramai akan bankrap jika perkara ini berterusan. Bank juga akan



ROSLAND MOHD. ARIF

rugi. Pesalah sebenar di sini adalah ejen hartanah dan orang dalam bank yang bekerjasama dengan ejen tersebut.

“Mereka ini tiada integriti dan tidak amanah. Orang di bank sepatutnya telefon terus sumber manusia (HR) pembeli

rumah untuk mengesahkan slip gaji pembeli sebelum meluluskan sebarang pinjaman.

“Kenapa mereka tidak telefon? Sebab dia (orang dalam

bank) yang membuat dokumen, jadi mereka boleh ubah dokumen mengikut apa yang dimahukan.

“Bank Negara Malaysia (BNM) main peranan utama untuk ambil maklum dan memastikan semua dokumen mesti dapat pengesahan daripada HR bagi memastikan pembeli layak membuat pinjaman yang besar.

“Sekiranya tiada penglibatan HR dalam perkara ini maksudnya ada penipuan yang berlaku. Isu ini perlu diatasi segera sebelum ia menyebabkan lebih ramai orang muda bankrap,” katanya.

SEMAKIN BANYAK HARTANAH BERISIKO DILELONG?

SELAIN isu pembeli muda menjadi mangsa penipuan ejen hartanah, pembeli hartanah di negara ini dilaporkan turut berdepan risiko kediaman mereka dilelong.

Semua gara-gara tidak mampu menjelaskan bayaran hutang hartanah tersebut, antara lain disebabkan kenaikan kadar faedah berikutan peningkatan Kadar Dasar Semalam (OPR).

Penganalisis menjangkakan OPR kemungkinan dinaikkan jika tidak menjelang akhir tahun ini, pada tahun hadapan mengambil kira pemulihan ekonomi, selepas Bank Negara Malaysia (BNM) mengekalkan paras sedia ada.

Tahun 2022 menyaksikan empat kenaikan OPR berturut-turut sebagai usaha menormalisasi kadar inflasi negara. Paras terendah OPR adalah 1.75 peratus pada tahun lalu.

Pada 3 Mei lalu, Jawatankuasa Dasar Monetari (MPC) BNM mengumumkan OPR dinaikkan sebanyak 25 mata kepada 3.00 peratus, kenaikan pertama bagi 2023 selepas penanda aras bagi kadar pinjaman dan deposit di Malaysia itu dikekalkan pada Januari dan Mac lalu pada paras 2.75 peratus.

Pada September lalu, MPC Bank Negara Malaysia (BNM) membuat keputusan untuk mengekalkan OPR pada 3.00 peratus.

Presiden Persatuan Penyelesaian Pengguna dan Peminjam Malaysia, Rosland Mohd. Arif



berkata, sejak OPR mula dinaikkan, lebih ramai orang datang untuk mengadu dan meminta bantuan kerana mereka tidak lagi mampu untuk membayar angsuran perumahan yang agak tinggi.

“Setelah gagal untuk membayar, akhirnya mereka menerima notis bahawa hartanah mereka

akan dilelong.

“Isu ini yang saya sedang tangani setiap hari. Ia semakin teruk selepas pandemik Covid-19 di mana saya akan menerima kira-kira 20 hingga 30 panggilan atau kunjungan di pejabat kerana rakyat berdepan dengan masalah hartanah mereka yang akan dilelong.

“SETELAH GAGAL UNTUK MEMBAYAR, AKHIRNYA MEREKA MENERIMA NOTIS BAHAWA HARTANAH MEREKA AKAN DILELONG.”

“Kenaikan OPR melibatkan semua pihak dan ia bukan hanya akan meningkat sekali tetapi berkali-kali. Sekiranya OPR diaturnya untuk dikenakan pada penghujung baki pinjaman peminjam, tidak mengapa.

“Tetapi jika peningkatan itu terus dikenakan pada angsuran bulanan peminjam, mereka semua akan menjadi bankrap,” katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Ujarnya, ada juga yang menjual hartanah tetapi tiada siapa yang ingin membeli ketika ini kerana kenaikan OPR.

Rosland berkata, pihaknya sentiasa cuba untuk membantu rakyat yang berdepan masalah ini dengan berbincang bersama pihak bank supaya mereka boleh mengurangkan jumlah angsuran bulanan sekurang-kurangnya dua tahun untuk memberi masa kepada peminjam mencari kerja atau menghidupkan semula

perniagaan mereka.

“Bagi menyelesaikan masalah ini, saya berpendapat kerajaan harus lebih agresif dalam mengarahkan semua bank di Malaysia bertoleransi dengan semua peminjam yang datang untuk memohon kerjasama pada waktu yang sukar ini.

“Apa yang pihak bank boleh lakukan adalah memanjangkan tempoh pinjaman, merendahkan bayaran bulanan dan sebagainya. Bank-bank tidak boleh terlalu tegas, kalau tidak rakyat akan menderita.

“Jika semakin lama semakin ramai rakyat yang bankrap, mereka tidak akan dapat bekerja kerana tidak semua majikan mahu mengambil orang bankrap untuk bekerja.

“Itu seterusnya akan memberi impak kepada ekonomi negara yang akan mempunyai jumlah orang miskin yang tinggi.

“Selain itu, kerajaan dan BNM juga perlu lebih prihatin tentang OPR. Apakah kepentingan OPR dinaikkan selalu? Sedangkan ia hanya akan menyenangkan pihak bank dan yang akan menjadi lebih susah adalah rakyat,” katanya.

Sepanjang tahun lalu, pinjaman yang dipohon untuk pembelian hartanah kediaman memuncak pada Jun pada RM46.67 bilion sebelum menurun dari Ogos hingga Disember secara berterusan, berakhir pada RM30.99 bilion pada bulan terakhir 2022.