



YURAN EJEN HARTANAH CEKIK DARAH PENYEWA

Oleh **SABRINA ZULKIFLI**
utusannews@mediamulia.com.my

SU yuran ejen hartanah yang tinggi terus menjadi rungutan penyewa rumah, khususnya di kawasan bandar apabila mereka terpaksa membayar caj perkhidmatan yang didakwa melebihi kadar yang sepatutnya.

Situasi ini semakin menjadi perhatian selepas tular di media sosial bayaran yuran ejen sehingga RM2,000 untuk sewaan sebulan termasuk Cukai Perkhidmatan (SST) lapan peratus, sekali gus menimbulkan persoalan tentang kewajaran caj berkenaan.

Golongan muda yang baru bekerja paling terkesan kerana

selain perlu menyediakan deposit rumah, mereka juga dibebankan dengan yuran ejen yang kadangkala melebihi kemampuan.

Menurut peguam hartanah, Sinky Anak Siba, urusan ejen hartanah sebenarnya tertakluk kepada undang-undang dan garis panduan yang jelas di bawah Akta Penilai, Pentaksir, Ejen Hartanah dan Pengurus Harta 1981 (Akta 242) serta dikawal selia oleh Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Hartanah dan Pengurus Harta (LPPEH / BOVAEP).

Katanya, penyewa biasanya membayar yuran ejen kerana ejen mewakili tuan rumah dalam menguruskan rumah sewaan.

**"MEREKA TIDAK
DIBENARKAN
MENGENAKAN CAJ
TERSEMBUNYI,
YURAN
TAMBAHAN TANPA
PERSETUJUAN
JELAS ATAU
BERTINDAK
SEBAGAI
EJEN TANPA
PENDAFTARAN
RASMI."**

"Yuran maksimum bagi ejen untuk sewaan rumah selama setahun atau lebih adalah setara dengan satu bulan sewa.

"Mereka tidak dibenarkan mengenakan caj tersembunyi, yuran tambahan tanpa persetujuan jelas atau bertindak sebagai ejen tanpa pendaftaran rasmi

"Namun, ini tertakluk kepada persetujuan awal dan mesti dinyatakan jelas dalam perjanjian.

"Jika ejen mewakili kedua-dua pihak, perkara itu juga perlu dinyatakan secara bertulis supaya tiada salah faham," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Sinky berkata, penyewa mempunyai hak untuk mempersoalkan caj yang tidak munasabah dan tidak telus.

"Penyewa berhak meminta resit rasmi, perincian caj penuh dan jika yuran melebihi kadar yang dibenarkan, mereka boleh membuat aduan kepada LPPEH atau BOVAEP.

"Tiada ejen berdaftar boleh memaksa bayaran tanpa kontrak atau mengenakan yuran melampau," jelasnya.

Mengulas lanjut, Sinky berkata, penyewa boleh menyemak status ejen melalui laman web LPPEH menggunakan nombor pendaftaran Perunding Hartanah (REN) dan memastikan ejen mempunyai tag REN rasmi dengan kod RENXXXX.

Bersambung di muka 16

Yuran ejen hartanah cekik darah penyewa

Dari muka 15

"Jangan bayar kepada ejen yang tidak menunjukkan dokumen rasmi. Semak latar belakang ejen, minta resit dan jangan buat bayaran ke akaun peribadi tanpa bukti.

"Pastikan semua dokumen disediakan oleh ejen sebelum sebarang bayaran dibuat.

"Antaranya termasuk surat tawaran, draf perjanjian pe-

nyewaan, salinan kad REN, perincian yuran secara bertulis, resit rasmi dan maklumat lengkap rumah yang disewa.

"Segala maklumat ini perlu jelas supaya kedua-dua pihak tahu hak masing-masing," katanya.

Dalam pada itu, beliau turut mengingatkan bahawa jika berlaku penipuan atau caj tersembunyi, penyewa boleh membuat aduan rasmi kepada

LPPEH/BOVAEP atau Tribunal Tuntutan Pengguna Malaysia (TTPM) jika tuntutan tidak melebihi RM50,000.

"Hak penyewa dilindungi undang-undang. Jangan segan untuk buat aduan jika caj yang dikenakan melebihi kadar ditetapkan atau tidak telus.

"Penyewa juga perlu tahu mereka tidak terikat untuk membayar yuran jika tiada persetujuan jelas atau jika

ejen itu tidak berdaftar," jelasnya.

Sinky menegaskan bahawa yuran ejen yang berlebihan bukan sahaja membebankan penyewa tetapi juga memberi imej buruk kepada industri hartanah.

Ujarnya, semua pihak untuk lebih peka terhadap hak dan tanggungjawab masing-masing, selain memastikan urusan sewaan berjalan dengan

adil dan mengikut peraturan.

"Kita mahu industri ini telus dan profesional. Penyewa perlu berani bertanya, berunding dan meminta semuanya hitam putih supaya hak mereka tidak dinafikan.

"Jangan biarkan diri dizalimi hanya kerana kurang maklumat. Segala panduan sudah ada. Semak, tanya dan pastikan semuanya mengikut undang-undang," ujarnya.

KOS RUMAH, YURAN EJEN JADI BEBAN GRADUAN BARU BEKERJA

Oleh SABRINA ZULKIFLI
utusannews@mediamulia.com.my

DI sebalik keinginan untuk hidup berdikari dan mencari kediaman sendiri, ramai graduan yang baru mula bekerja kini berdepan tekanan kewangan yang semakin berat akibat yuran ejen hartanah yang tinggi.

Isu ini semakin mendapat perhatian selepas tular di media sosial di mana yuran ejen mencecah ribuan ringgit, malah ada yang lebih tinggi daripada sewa bulanan, menyebabkan penyewa serba salah antara kemampuan dan keperluan.

Tidak semua penyewa muda mempunyai pengetahuan atau ruang untuk berunding ketika berdepan dengan ejen yang mengenakan pelbagai caj tambahan.

Menurut pekerja swasta, Daniel Isqandar Ahmad Bakri, 25, pengalaman mencari rumah sewa sebagai lepasan graduan sebenarnya tidak mudah seperti yang disangka.

Katanya, selain perlu mencari unit yang sesuai dengan citarasa, dirinya juga terikat dengan kemampuan kewangan kerana harga bilik di kawasan bandar selalunya sangat mahal.

"Susah sebenarnya sebab kita kena pilih ikut citarasa tapi pada masa yang sama kena ikut kemampuan juga. Kadang-kadang bilik yang dekat dengan tempat kerja atau kemudahan awam harganya boleh jadi dua kali ganda daripada bajet," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Daniel berkata, dia terpaksa mengambil masa agak lama untuk mendapatkan bilik yang sesuai kerana banyak unit yang dilihat terlalu mahal untuk gaji permulaan seorang graduan.

Ujarnya, dia lebih selesa berurusan terus dengan pemilik rumah tanpa melalui ejen kerana



lebih mudah untuk berbincang dan tidak terbeban dengan caj tambahan.

"Saya memang tak suka guna ejen sebab saya tahu sewa akan jadi mahal bila ada ejen. Saya terus berbincang dengan tuan rumah, senang nak bincang semua benda termasuk deposit, tempoh sewa dan syarat-syarat lain.

"Ada rumah yang saya tengok minta deposit sampai dua tiga bulan gaji. Saya memang tak mampu dan terpaksa tolak. Saya baru habis belajar, baru nak mula kerja, mana ada duit simpanan banyak nak bayar sampai beribu-ribu," ujarnya.

Mengulas lanjut, Daniel menyifatkan kadar bayaran yang dikenakan oleh ejen atau pemi-



DANIEL ISQANDAR
AHMAD BAKRI

lik yang terlalu tinggi sebagai sangat membebankan, terutama kepada mereka yang baru memasuki alam pekerjaan.

"Mereka tak patut buat macam tu sebab kita pun tengah susah nak stabilkan kewangan. Kalau boleh pihak berkuasa kena tengok balik perkara ini sebab ramai yang kena bayar



NOR AINA
FATIMAH AZMAN

lebih daripada sepatutnya," katanya.

Daniel berharap kerajaan dan pihak berkuasa dapat memperketat pemantauan terhadap yuran ejen dan mewujudkan garis panduan yang lebih tegas untuk melindungi penyewa.

"Kita bukan tak nak bayar, tapi biarlah berpatutan dan telus. Jangan sampai orang muda yang baru nak mula hidup pun dah terbeban dengan hutang sebab nak sewa rumah," jelasnya.

Sementara itu, seorang lagi graduan muda, Nor Aina Fatimah Azman, 25, yang telah bekerja hampir dua tahun di ibu kota tu-

**"KITA BUKAN
TAK NAK BAYAR,
TAPI BIARLAH
BERPATUTAN DAN
TELUS. JANGAN
SAMPAI ORANG MUDA
YANG BARU NAK
MULA HIDUP PUN DAH
TERBEBAN DENGAN
HUTANG SEBAB NAK
SEWA RUMAH."**

rut berkongsi cabaran mencari rumah sewa yang sesuai.

Menurutnya, proses itu bukan sahaja memenatkan, malah sukar untuk mendapatkan unit yang memenuhi citarasa tanpa melangkaui kemampuan kewangan.

"Banyak benda kena fikir, bukan saja nak rumah yang selesa, tapi juga lokasi dekat dengan pengangkutan awam, kemudahan asas, pusat beli-belah," katanya.

Nor Aina pernah berurusan dengan ejen tetapi memilih untuk beralih kepada pemilik rumah kerana yuran yang tinggi.

"Dulu masa pakai ejen, ada pilihan tanpa deposit tapi yuran ejen sampai RM300 lebih, agak mahal juga untuk kita yang baru kerja.

"Saya berharap pihak berkuasa seperti Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) atau Lembaga Penilai dapat memperketat pemantauan dan membantu golongan muda untuk mendapatkan rumah sewa yang berpatutan.

"Sekurang-kurangnya buat garis panduan jelas untuk golongan muda supaya kita tak kena bayar harga yang tak logik. Kita baru nak mula hidup, banyak komitmen lain," katanya.