



RUMAH SEWA SIAPA TANGGUNG RISIKO?

Oleh **ZAKKINA WATI**
AHMAD TARMIZI
zakkina.tarmizi@mediamulia.com.my

KETIADAAN undang-undang khusus yang mengawal selia sewaan kediaman dikenal pasti antara punca peningkatan penyalahgunaan rumah sewa untuk kegiatan jenayah, sekali gus mendedahkan pemilik rumah kepada risiko tindakan undang-undang walaupun mereka tidak mengetahui aktiviti yang dijalankan oleh penyewa.

Ini kerana fenomena rumah sewa dijadikan pusat perlombongan Bitcoin haram, kegiatan pelacuran, penyimpanan barangan curi serta penempatan pendatang asing tanpa izin (PATI) kini semakin membimbangkan, sekali gus menimbulkan persoalan mengenai keperluan mewujudkan kerangka perundangan bagi melindungi pemilik dan mengawal selia tanggungjawab penyewa.

Sehubungan itu, Presiden Pertubuhan Sewaan Kediaman Kebangsaan (NHRA), Prakash P. Kalivanan menggesa kerajaan mempercepatkan penggubalan

"AKTA SEWAAN KEDIAMAN PERLU DISEGERAKAN MEMANDANGKAN SEMAKIN BANYAK ISU MELIBATKAN PEMILIK DAN PENYEW."

dan penguatkuasaan Akta Sewaan Kediaman (RTA) bagi melindungi hak serta kepentingan pemilik rumah.

Katanya, ramai pemilik kediaman menyewakan hartanah mereka dengan niat baik dan bergantung kepada hasil sewaan bagi memenuhi komitmen kewangan bulanan.

"Ketika ini, tanggungjawab penyewa masih terlalu longgar kerana tiada akta khusus yang mengikat mereka supaya tidak menyalahgunakan premis kediaman untuk aktiviti yang menyalahi undang-undang.

"Akta Sewaan Kediaman perlu disegerakan memandangkan semakin banyak isu melibatkan pemilik dan penyewa yang memerlukan penyelesaian melalui perundangan khusus berkaitan sewaan kediaman," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan Ng Yee Keng sebelum ini dipetik berkata, Kementerian dijangka membentangkan Rang Undang-undang (RUU) Sewaan Kediaman di Dewan Rakyat tahun ini.

Rumah sewa siapa tanggung risiko?

Dari muka 15

Menurut beliau, pihaknya dalam peringkat akhir pelaksanaan kajian membabitkan RUU berkenaan dan beliau sendiri akan meneliti setiap fasa sebelum mengemukakan-nya kepada Jemaah Menteri untuk mendapatkan kelulusan.

“Kita berharap, apabila Jemaah Menteri sudah mencapai kata sepakat, RUU dapat diluluskan di Dewan Rakyat dalam tahun ini juga untuk menjamin hak penyewa dan pemilik rumah.

“Ini adalah keseimbangan yang sedang cuba kita gerakan ke hadapan,” katanya.

Prakash berkata, keadaan semasa di negara ini yang masih belum mempunyai akta khusus yang mengawal selia hubungan antara pemilik dan penyewa kediaman, menyebabkan perlindungan undang-undang terhadap pemilik rumah kekal terhad.

“Pemilik rumah juga memerlukan perlindungan daripada dikenakan tindakan undang-undang akibat perbuatan penyewa yang tidak bertanggungjawab dan menyalahgunakan premis tanpa pe-



**PRAKASH
P. KALIVANAN**

ngetahuan mereka.

“Buat masa ini, kaedah yang diamalkan hanyalah melalui perjanjian sewaan serta pemeriksaan berkala atau mengejut oleh pemilik. Namun langkah itu masih belum mencukupi untuk menangani penyalahgunaan premis secara menyeluruh,” katanya.

Prakash berkata, Akta Sewaan Kediaman yang bakal diwujudkan perlu menyediakan platform pendaftaran rasmi bagi pemilik dan penyewa untuk meningkatkan tahap pe-

**“PEMILIK
RUMAH JUGA
MEMERLUKAN
PERLINDUNGAN
DARIPADA
DIKENAKAN
TINDAKAN
UNDANG-
UNDANG AKIBAT
PERBUATAN
PENYEWA...”**

mantauan serta akauntabiliti kedua-dua pihak.

Selain itu, katanya, akta tersebut perlu memperuntukkan mekanisme pemeriksaan berkala atau mengejut, mengambil kira aduan jiran sebagai salah satu saluran pengesanan awal, selain mewajibkan pemilik atau pihak berkaitan melaporkan sebarang aktiviti mencurigakan kepada pihak berkuasa.

“Tanpa kawalan dan perundangan yang khusus, pelbagai isu antara penyewa dan pemilik akan terus berlarutan, manakala tindakan penguatkuasaan terhadap penyalahgunaan premis menjadi lebih sukar dilaksanakan,” katanya.