

AKTA SEWA KEDIAMAN LINDUNGI HAK PEMILIK DAN PENYEWA

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

PEMILIK rumah sudah tentu bimbang sekiranya rumah mereka dijadikan sarang kegiatan jenayah sedangkan niat untuk disewakan hanya untuk menambah pendapatan dan berharap rumah didiami penyewa dengan baik.

Justeru, kontrak sewa sahaja dilihat tidak mencukupi untuk melindungi hak pemilik rumah malah penyewa juga patut dilindungi daripada kenaikan sewa yang tidak munasabah, pertikaian pemulangan deposit, tunggakan sewa, kerosakan harta, kontrak tidak seragam serta kes pengusiran tanpa prosedur yang adil.

Seorang pemilik rumah sewa, Mohd. Shahrir Mohd. Arshad berkata, menyewakan rumah dianggap satu risiko walaupun pada masa sama ia membantu dari segi pendapatan sampingan serta pembayaran pembiayaan perumahan.

Katanya, dia amat bimbang sekiranya premis yang disewakan disalahgunakan untuk tujuan yang menyalahi undang-undang tanpa pengetahuannya. "Walaupun saya belum per-

nah berdepan situasi rumah sewa saya disalah guna untuk kegiatan jenayah, risiko yang semakin meningkat menyebabkan pemilik perlu lebih berhati-hati dalam memilih penyewa.

"Bagi mengurangkan risiko, saya telah mengambil beberapa langkah pencegahan termasuk melakukan semakan latar belakang penyewa dari segi pekerjaan, keluarga dan status sosial sebelum menandatangani perjanjian sewaan.

"Selain itu, saya juga memastikan kontrak sewaan diperbincangkan secara tahunan, pemeriksaan berkala dilakukan sepanjang tempoh penyewaan, dan maklumat penyewa turut dimaklumkan kepada pihak pengurusan bangunan (JMB), persatuan penduduk serta jiran berhampiran supaya sebarang aktiviti mencurigakan dapat dilaporkan terus kepada pemilik," katanya.

Mohd. Shahrir berkata, perjanjian sewaan sedia ada masih belum

mencukupi untuk melindungi kepentingan pemilik rumah sekiranya penyewa melakukan aktiviti jenayah atau menyebabkan kerosakan besar kepada premis.



MOHD. SHAHRIR
MOHD. ARSHAD



MOHAMAD FUAD
MENHAT



AMIRRUDDIN
ABDUL RAHMAN



"Hal ini kerana kebanyakan kontrak hanya mengikat penyewa sebagai individu dan tidak memberikan perlindungan yang mencukupi terhadap implikasi undang-undang serta kerugian yang ditanggung pemilik.

"Tahap pengetahuan pemilik rumah mengenai risiko undang-undang yang mungkin dikenakan sekiranya penyewa menyalahgunakan premis masih rendah berikutan kurangnya pendedahan dan maklumat berkaitan," katanya.

Dalam aspek pemantauan pula, jelasnya, antara cabaran utama yang dihadapi ialah kesukaran mendapatkan akses untuk membuat pemeriksaan kerana penyewa sering mem-

beri alasan tiada di rumah.

Tambahnya, keadaan ini menyukarkan pemilik memastikan premis digunakan mengikut tujuan yang dibenarkan tanpa melanggar hak privasi penyewa.

Sementara itu, seorang penyewa, Mohamad Fuad Menhat berkata, isu penyalahgunaan rumah sewa untuk aktiviti haram seperti kegiatan jenayah dan pelanggaran undang-undang sememangnya membimbangkan kerana boleh menjejaskan keselamatan serta ketenteraman penduduk di kawasan perumahan.

Katanya, langkah pencegahan perlu dilaksanakan secara seimbang agar dapat melindungi

gi pemilik rumah tanpa membebankan penyewa yang menyewa secara sah.

"Saya bersetuju jika pemilik rumah dan penyewa perlu melalui proses yang lebih jelas seperti pengesahan identiti serta penyediaan perjanjian sewaan yang lengkap. Saya juga risau kerana ada keluarga di rumah, sekiranya terjadi apa-apa.

"Selain melindungi hak pemilik rumah, rang undang-undang yang bakal dibentangkan diharap dapat juga menyediakan perlindungan kepada penyewa dari segi kenaikan kadar sewa dan pengusiran tanpa rela," katanya.

Selain itu, perunding hartanah, Amirruddin Abdul Rahman berkata, ejen hartanah disaran supaya lebih teliti dalam membuat saringan terhadap bakal penyewa bagi mengurangkan risiko berlakunya penyalahgunaan premis.

"Dari sudut perundangan, pemilik rumah yang benar-benar tidak mengetahui kegiatan haram yang dilakukan oleh penyewa lazimnya tidak boleh dipertanggungjawabkan atas kesalahan tersebut.

"Kebiasaannya, perjanjian sewa turut mengandungi klausa yang menjelaskan bahawa pemilik rumah tidak bertanggungjawab terhadap sebarang jenayah atau aktiviti haram yang dilakukan oleh penyewa sepanjang tempoh penyewaan.

"Bagaimanapun, sekiranya pihak berkuasa mengesan kegiatan haram di premis berkenaan, rumah tersebut berkemungkinan akan ditutup sementara bagi tujuan siasatan," katanya.