

# Pastikan hanya golongan paling layak jadi pemilik PPR

Oleh Dr Mohd Zairul Mohd Noor  
bhrencana@bh.com.my



Pensyarah Kanan,  
Jabatan Senibina,  
Fakulti Rekabentuk  
dan Senibina,  
Universiti Putra  
Malaysia (UPM)

**Baru-baru** ini, kes ubah suai perumahan strata, terutama Projek Perumahan Rakyat (PPR) semakin menjadi-jadi. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta 133 (Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974) dengan jelas menetapkan sebarang kerja pembinaan mengubah suai dan membuat binaan tambahan struktur bangunan sedia ada perlu mendapatkan kelulusan secara bertulis pihak berkuasa tempatan (PBT).

Sebarang aktiviti membabitkan perubahan struktur harus mendapat pengakuan jurutera dan arkitek bagi memastikan kerja pembinaan selamat dan tidak mendatangkan bahaya kepada penduduk lain.

Namun persoalan utama di sini, mengikut Akta Pengurusan Starata (Jadual ke-3), jelas dinyatakan pemilik tidak dibenarkan melakukan sebarang ubah suai terhadap muka hadapan (fasad) merangkumi tingkap luar, balkoni, teres, kawasan terbuka dan bahagian kelihatan dari pandangan luar.

Pemilik juga tidak boleh sekali-kali mengubah pintu pagar utama tanpa kelulusan pihak berwajib. Ini mungkin berita mendukacitakan bagi penduduk strata, namun itu hakikat harus mereka terima apabila membeli hartanah di bawah akta strata.

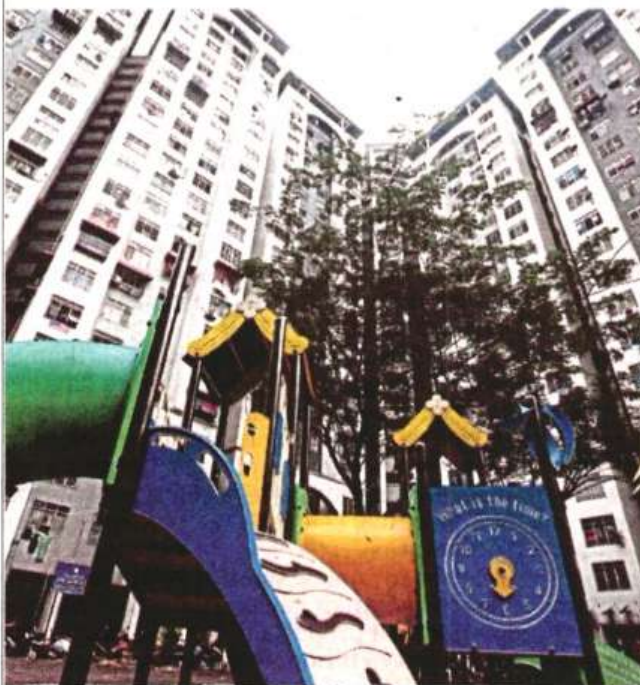
Mengikut akta itu, 'kediaman berstrata seperti flat, apartmen dan kondominium terikat dengan Akta 757 yang mana lot petak hanya terhad kepada keluasan petak dibeli sahaja'.

Persoalan kedua, secara umumnya, pemilikan perumahan kos rendah atau PPR selalunya diberikan kepada pemilik kurang berkemampuan. Mereka ini diberi pemilikan kerana tidak mampu membeli rumah biasa yang ditawarkan pemaju pe-

rumahan komersial.

Oleh itu, kerajaan memberi subsidi bagi membantu mereka, terutama golongan B50 memiliki perumahan kos rendah. Namun bagaikan 'diberi betis mahukan paha', golongan ini seolah-olah tidak berterima kasih.

Sebahagian daripada mereka sebenarnya mampu berpindah dan memiliki kediaman lebih selesa namun mengambil pendekatan untuk terus tinggal di penempatan sedia ada dan melakukan pengubahsuaian yang kadangkala tidak masuk akal.



Hak pemilikan PPR harus diserahkan kepada golongan yang layak dan benar-benar memerlukan. (Foto hiasan)

Sekiranya ketika peringkat awal pemilik memang tidak berkemampuan tetapi kemudian mampu membuat ubah suai kediaman, sudah tentu pemilik mempunyai kehendak tambahan dan ini tidak sejajar dengan konsep asal pemilikan PPR iaitu untuk membantu golongan tidak berkemampuan.

Ada juga kalangan pemilik rumah PPR meletakkan kon di ruang parkir disediakan bagi kemudahan penduduk seperti mereka membayar ruang parkir berkenaan.

Lebih buruk lagi, ada pemilik membina struktur berbumbung bagi memastikan kereta mereka terjaga daripada bahang matahari dan hujan. Ini juga menimbulkan perasaan tidak puas hati penduduk lain kerana mereka berhak mendapat akses kepada kemudahan itu.

Di samping itu, tidak kurang juga rungutan diterima daripada penduduk di setengah kawasan PPR yang mana pengurusan sampah tidak teratur, pengurusan Jawatankuasa Majlis Bersama (JMB) sambil lewa mungkin disebabkan tidak dapat memungut kos penyelenggaraan daripada pemilik rumah culas membayar dalam tempoh waktu ditetapkan.

Di sesetengah kawasan PPR, aktiviti menyewa semula (sublet) kepada penyewa lain terutama warga asing turut menjadi isu harus diambil perhatian pihak berwajib.

Pada akhirnya, hak pemilikan PPR harus diserahkan kepada golongan yang layak dan benar-benar memerlukan, bukan diberikan kepada golongan mengambil kesempatan daripada kelemahan sistem sedia ada.

Sudah sampai masanya, akta sedia ada perlu dikaji semula bagaimana pengurusan PPR boleh ditambah baik supaya perumahan dibina dapat memberi kesejahteraan kepada semua penduduk dan seterusnya membantu golongan lebih memerlukan akses kepada perumahan berkenaan.