



## **KI 1 PERANCANGAN PENYEDIAAN PERUMAHAN UNTUK SEMUA MASYARAKAT**

*(Planning on Housing for All)*

Penyediaan kediaman yang mencukupi, berkualiti dan mampu dimiliki bagi memenuhi keperluan penduduk yang semakin bertambah perlu diberi fokus dalam pembangunan negara. Selain daripada peruntukan perundangan dan dasar-dasar yang berkaitan, strategi perancangan dan peruntukan pembangunan juga penting dalam memastikan rakyat mendapat akses kepada perumahan yang dapat memberi keselesaan dan kesejahteraan sepenuhnya kepada penghuni.

Golongan sasaran seperti M40, B40 dan termasuk gelandangan di bandar dan pinggir bandar menjadi fokus utama dalam penyediaan rumah mampu milik (RMM) meliputi kesesuaian lokasi, mekanisme penyediaan serta kualiti perumahan dan kejurangan.

Dasar Perumahan Negara (DRN) (2018-2025) dibentuk bagi memacu agenda perumahan negara dan memberi garis panduan kepada setiap pihak terlibat dalam mencapai matlamat menyediakan perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki bagi kelompok rakyat yang memerlukan. Lima (5) fokus yang digariskan adalah :

1. Memastikan perumahan yang berkualiti untuk semua;
2. Menambah baik aksesibiliti dan tahap kemampuan memiliki rumah;
3. Memastikan kejiranan yang berkualiti dan kohesif;
4. Menambah baik koordinasi antara pembangunan perumahan dan pengangkutan untuk kualiti kehidupan yang lebih baik;
5. Memperkukuh keupayaan institusi untuk melaksanakan DRN (2018-2025).

**Sumber:** Dasar Perumahan Negara (2018 - 2025)

Menyedari permintaan yang tinggi bagi perumahan mampu milik, Dasar Perumahan Mampu Milik Negara disediakan bagi menyelaraskan aspek piawaian, spesifikasi utama, harga dan panduan bagi pembangunan rumah mampu milik (RMM) sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta.

Berasaskan dua (2) dasar tersebut, RFN4, sebagai dokumen perancangan spatial peringkat persekutuan, memberi penekanan terhadap beberapa strategi bagi memastikan semua golongan masyarakat berupaya mendiami perumahan yang berkualiti sama ada di kawasan bandar atau di luar bandar. Seiring kepesatan pembangunan di Malaysia, keperluan spatial perumahan memberi fokus kepada penyediaan rumah mampu milik di lokasi yang bersesuaian di samping jaminan terhadap kualiti perumahan yang baik. Aspek pemilikan rumah oleh golongan sasaran turut dipermudahkan menerusi penubuhan Lembaga Perumahan serta cadangan mekanisme kawalan harga rumah mengikut lokasi.



## HALA TUJU STRATEGIK KI 1

### PERANCANGAN PENYEDIAAN PERUMAHAN UNTUK SEMUA MASYARAKAT

#### KI 1.1

Memastikan Penawaran Perumahan yang Bersesuaian Mengikut Keperluan

#### KI 1.2

Mengawal Perancangan Penyediaan Perumahan yang Sistemik

**STRATEGI  
KI 1.1**

**MEMASTIKAN PENAWARAN PERUMAHAN YANG BERSESUAIAN  
MENGIKUT KEPERLUAN**

PERKAITAN  
SDGs

- >SDG11 >SDG10
- >SDG9 >SDG3
- >SDG1

Perkembangan dasar perumahan di Malaysia masa kini telah memasuki fasa ke-5 iaitu fasa penyediaan rumah mampu milik (RMM) yang telah diberikan penekanan sejak dari tahun 2012 sehingga kini.

Kepentingan RMM adalah selaras dengan peningkatan penduduk bandar khususnya disebabkan penghijrahan masuk penduduk daripada luar bandar. Proses perbandaran yang berterusan ini memerlukan perancangan perumahan dibuat secara sistematik supaya rumah yang ditawarkan menepati permintaan daripada golongan yang memerlukan.

Senario pembangunan perumahan semasa menunjukkan terdapatnya isu unit rumah tidak terjual yang ketara khususnya bagi rumah kos tinggi. Trend 2015 hingga 2019 menunjukkan peningkatan isu ini secara berterusan dengan kadar pertumbuhan 1.9%.

Peratusan ini jelas menunjukkan lambakan rumah tidak terjual berkait rapat dengan harga tawaran jualan rumah. Harga jualan yang tinggi menyebabkan tahap pemilikan rumah menjadi semakin rendah dari tahun ke tahun dan golongan yang memerlukan akan terus tidak mampu dan ketinggalan dalam memiliki rumah.

Situasi ini dapat dilihat menerusi Indeks Kemampuan Memiliki Rumah yang menggunakan pengukuran *median multiple* dan dinyatakan di dalam DRN 2018-2025.

Penambahbaikan terhadap dasar dan strategi perumahan semasa perlu dibuat bagi merapatkan jurang tersebut serta memastikan setiap penduduk memiliki rumah di negara ini.

Pada tahun 2016, indeks tersebut menunjukkan rakyat Malaysia berada pada indeks 5.0 iaitu pada tahap **Sangat Tidak Mampu (Rajah 6-1)**. Perihal ini menunjukkan jurang yang semakin tinggi bagi isu ketidakseimbangan penawaran dan permintaan di negara ini.

Dari aspek perancangan spatial, tindakan yang dicadangkan bagi pelaksanaan strategi ini meliputi kaedah dalam pemilikan RMM, keutamaan lokasi RMM di nod transit, kepentingan terhadap kualiti perumahan serta keperluan perumahan bagi warga emas.

NEGERI	2007	2009	2012	2014	2016	INDEKS KEMAMPUAN
Kelantan	4.4	4.5	6.2	7.1	5.5	>5.0 Benar-benar tidak mampu
Pulau Pinang	4.1	4.0	4.1	5.8	5.5	
Negeri Sembilan	3.3	3.4	2.8	5.0	5.1	
Pahang	3.7	3.9	3.8	5.3	5.0	4.1 - 5.0 Sangat tidak mampu
Johor	3.5	3.7	3.7	4.3	5.0	
<b>MALAYSIA</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>4.0</b>	<b>5.1</b>	<b>5.0</b>	
Terengganu	5.0	5.2	5.3	6.2	5.0	
W.P Kuala Lumpur	5.0	4.6	4.9	5.6	4.9	
Selangor	3.6	3.6	3.6	5.2	4.7	
Perak	3.5	3.5	3.3	5.1	4.6	
Kedah	4.1	4.0	3.6	3.4	4.3	
Perlis	3.6	4.5	4.3	4.5	4.0	3.1 - 4.0 Agak tidak mampu
Melaka	2.9	2.9	2.6	3.1	3.1	

**Nota:** \*Indeks 3.0 dan ke bawah menunjukkan kemampuan memiliki rumah

\*\*W.P.Labuan dan W.P.Putrajaya tidak mempunyai data median pendapatan dan median harga rumah semasa kajian dijalankan

**Rajah 6-1:** Indeks Kemampuan Memiliki Rumah

**Sumber:** Dasar Perumahan Negara, 2018-2025

## TINDAKAN KI 1.1A

### Memastikan penawaran perumahan mampu milik seiring dengan permintaan

Tindakan ini bertujuan untuk memastikan semua golongan masyarakat terutama golongan B40, OKU, miskin rentan di kawasan bandar dan pinggir bandar dapat memiliki kediaman sendiri bagi mendapatkan kualiti kehidupan yang baik.



Projek Perumahan Rakyat (PPR) Perkasa Maluri

Oleh itu, sebagai salah satu usaha memudahkan akses pemilikan perumahan mampu milik oleh golongan sasaran, pihak berkuasa di setiap negeri perlu mengenal pasti jumlah keperluan perumahan mengikut golongan sasaran.

Langkah-langkah pelaksanaan adalah seperti berikut:

1. Menyediakan inventori bagi golongan yang memerlukan rumah mampu milik (RMM) seperti B40, M40 dan OKU khususnya di kawasan bandar dan pinggir bandar. Inventori ini akan meliputi bilangan isi rumah, tempat bekerja, pemilikan kenderaan, pendapatan isi rumah, keperluan perumahan dan sebagainya. Data yang diperolehi boleh menjadi asas pembentukan pangkalan data dalam membantu pihak berkuasa merancang dan menentukan kesesuaian lokasi bagi pembangunan RMM.
2. Memberi keutamaan kepada pembangunan RMM di seluruh negara terutamanya di kawasan yang mempunyai permintaan tinggi seperti di bandar-bandar utama di Konurbasi Nasional, Konurbasi Utara, Konurbasi Selatan dan Konurbasi Timur.
3. Mempelbagaikan jenis perumahan mampu milik mengikut kesesuaian golongan sasaran serta harga rumah. Kaedah pemilikan juga boleh dipelbagaikan mengikut kesesuaian setempat dan golongan sasaran.
4. Mengkaji kaedah dan teknologi bersesuaian dalam pembangunan RMM yang dapat mengurangkan kos dan tempoh pembinaan. Salah satu kaedah yang terbaik pada masa kini adalah melalui penggunaan Sistem Pembinaan Berindustri (IBS).
5. Membuat kajian penyelidikan dan pembangunan (R&D) yang berterusan dalam meningkatkan pemilikan RMM. Rujukan serta pengalaman negara luar boleh dilaksanakan mengikut kesesuaian dan acuan tempatan.
6. Mempergiatkan pembangunan perumahan RMM di kawasan yang mempunyai permintaan tinggi serta melaksanakan pembangunan secara usaha sama antara sektor awam dan swasta.
7. Memastikan perumahan RMM disediakan dalam setiap cadangan pembangunan baharu berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Lembaga Perumahan Negeri / Bahagian Perumahan Negeri.

#### AGENSI BERKEPENTINGAN

##### Agensi Utama

- Jabatan Perumahan Negara
- Lembaga Perumahan Negeri / Bahagian Perumahan Negeri
- Pihak Berkuasa Tempatan

##### Agensi Sokongan

- Kementerian Perumahan & Kerajaan Tempatan (KPKT)
- Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB)

TINDAKAN KI 1.1B

Meningkatkan kualiti perumahan dan kejranaan melalui pembangunan yang lebih terancang

Dasar Perumahan Negara (2018-2025) turut menekankan kualiti perumahan di kawasan luar bandar bagi memastikan kesejahteraan penduduk. Kawasan luar bandar mempunyai kelebihan tersendiri untuk menjadi pilihan sebagai kawasan kediaman susulan daripada alam persekitarannya yang masih kurang terjejas dengan aktiviti pembangunan.

Cadangan langkah bagi melaksanakan tindakan ini adalah:

1. Menggalakkan proses 'kebangkitan semula desa' (*rural rebound*) menerusi pengukuhan hubungan bandar-desa yang dapat meningkatkan daya huni kawasan desa. Rangkaian perhubungan dan pengangkutan awam yang efisien akan menjadikan kawasan luar bandar mempunyai aksesibiliti yang baik dan sesuai sebagai kawasan kediaman dan bekerja di bandar yang berhampiran.
2. Menyediakan kemudahan asas, infrastruktur dan utiliti yang setaraf dengan kawasan bandar. Manakala kemudahan kemasyarakatan yang lain disediakan secara berpusat bagi meningkatkan penggunaan masyarakat setempat.
3. Memelihara kualiti persekitaran kawasan luar bandar melalui pengekalan sumber semula jadi seperti kawasan hutan, sawah padi, gunung-ganang, bukit-bukau, sungai dan sebagainya. Selain itu, elemen warisan budaya di rumah-rumah tradisional sedia ada juga perlu dipelihara dalam mewujudkan suasana persekitaran yang menarik dan pelbagai.
4. Perumahan terancang di luar bandar yang dibangunkan di atas lot-lot kecil atau lot lidi perlu mengambil kira keperluan perancangan penyediaan kemudahan awam bagi memastikan pembangunan baru mempunyai kemudahan yang mencukupi untuk keperluan penduduk.

FAKTA RINGKAS

Definisi Lot Lidi

Sebidang tanah yang mempunyai geran tanah yang sah, tetapi kemudiannya dipecah-pecahkan lot kecil untuk dijual semula dengan tujuan untuk membina rumah.

Sumber: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)



Contoh pembangunan lot lidi di Kubang Pasu, Kedah

AGENSI BERKEPENTINGAN

Agensi Utama

- Kementerian Pembangunan Luar Bandar (KPLB)
- Pihak Berkuasa Tempatan

Agensi Sokongan

- PLANMalaysia

### TINDAKAN KI 1.1C

#### Menyediakan persekitaran perumahan yang dapat memenuhi keperluan warga emas

Menurut Jabatan Perangkaan Malaysia, jumlah penduduk berusia 65 tahun atau lebih meningkat secara konsisten sejak beberapa dekad lalu.

Negara akan mencapai status negara menua apabila penduduk berumur 65 tahun dan ke atas mencapai 15% daripada jumlah penduduk.

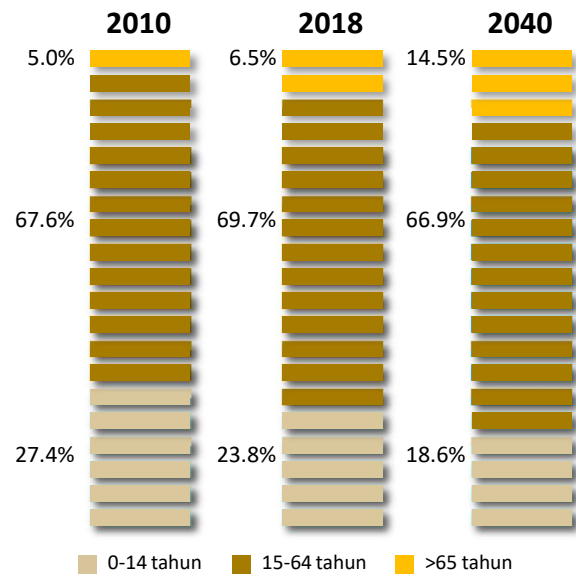
Perubahan struktur penduduk yang berlaku bagi tempoh 2010 - 2018 dijangka akan berterusan dengan berdasarkan **Rajah 6-2**, peratusan penduduk berumur melebihi 65 tahun adalah 14.5% pada tahun 2040.

Sehubungan itu, bagi menghadapi pertambahan penduduk menua di negara ini, penyediaan perumahan pada masa hadapan hendaklah mengambil kira keperluan warga emas dengan memberi keutamaan kepada aspek keselesaan, keselamatan, kemudahan sokongan yang lengkap dan daya huni tinggi.

Hal ini bagi memastikan kesejahteraan golongan ini tidak terabai dan mereka dapat terus memainkan peranan sebagai ahli masyarakat yang aktif.

Langkah-langkah yang perlu dilaksanakan adalah :

1. Menggunakan pakai **Garis Panduan Perancangan Fizikal Bagi Warga Emas** yang disediakan oleh PLANMalaysia dalam merancang pembangunan perumahan yang memberikan kemudahan kepada warga emas.



**Rajah 6-2:** Perubahan Struktur Umur Penduduk bagi Tahun 2010, 2018 dan 2040  
**Sumber:** Jabatan Perangkaan Malaysia, 2018

2. Melaksanakan pembangunan secara skala besar dengan berkonsepkan *retirement village* perlu mempunyai susun atur dan reka bentuk pembangunan yang mengambil kira keperluan serta kemampuan fizikal warga tua. Pemilihan lokasi tapak perlu mengambil kira jarak dengan kemudahan kesihatan sedia ada atau mempunyai rangkaian pengangkutan yang baik untuk kegunaan semasa kecemasan. Selain perumahan sebagai komponen utama, kemudahan klinik dan pusat jagaan adalah penting bagi tujuan pemeriksaan kesihatan secara berkala dan juga kecemasan. Ruang bersama seperti rumah kelab, surau dan kawasan rekreasi perlu disediakan bagi membolehkan interaksi sosial dapat dijalankan.

#### AGENSI BERKEPENTINGAN

##### Agensi Utama

- Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat (KPWKM)
- Jabatan Kebajikan Masyarakat
- Jabatan Perumahan Negara
- Pihak Berkuasa Tempatan

##### Agensi Sokongan

- PLANMalaysia

STRATEGI  
KI 1.2MENGAWAL PERANCANGAN PENYEDIAAN PERUMAHAN YANG  
SISTEMATIK

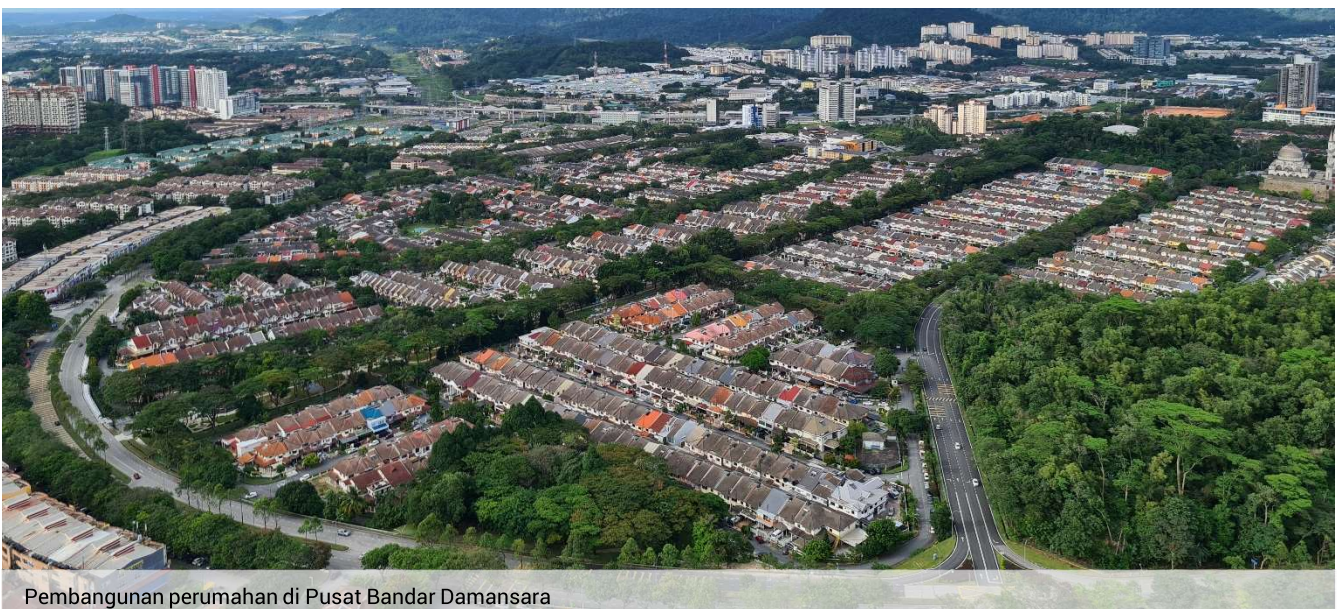
Perumahan bukan sahaja berperanan sebagai komponen guna tanah utama dalam sesebuah bandar, malah turut memainkan peranan sebagai sektor utama yang menjana dan memacu perkembangan industri hartanah dan pertumbuhan ekonomi di peringkat tempatan dan negara.

Oleh itu perancangan penyediaan perumahan perlu dikawal secara sistematik bagi memastikan pembangunan perumahan tersebut dapat menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi negara disamping memenuhi keperluan asas penduduk. Ketidakeimbangan antara penawaran dan permintaan perumahan mengikut lokasi masih menjadi isu utama dimana perkara ini seakan-akan tidak wujud dalam pasaran hartanah semasa khususnya di kawasan bandar. Di bandar-bandar utama, penawaran perumahan lebih menjurus kepada rumah kos tinggi seperti banglo, kondominium dan pangsapuri perkhidmatan berbanding permintaan tinggi bagi rumah mampu milik untuk golongan B40 dan M40.

Jurang antara penawaran dengan permintaan bagi rumah mampu milik amat ketara kesan daripada perubahan sosioekonomi, perbandaran serta perkembangan struktur penduduk. Berdasarkan Laporan Penyiasatan Pendapatan, Perbelanjaan Isi Rumah dan Kemudahan Asas (HIES) 2019, dianggarkan 73.1% daripada isi rumah B40 di bandar tinggal di rumah sendiri dan 23.2% tinggal di rumah sewa.

Ketiadaan atau kekurangan data dan statistik menyebabkan wujud jurang yang besar dalam menjalankan analisis permintaan dan penawaran ini. Perkara ini wajar ditangani agar analisis secara komprehensif dan holistik dapat dijalankan bagi membolehkan pemantauan dan perancangan yang lebih berkesan. Data statistik dan spatial dalam bentuk digital perlu diselaraskan di antara peringkat tempatan dan negeri.

Justeru, menerusi strategi ini penekanan akan diberikan terhadap keperluan di setiap negeri untuk merancang pembangunan perumahan secara lebih menyeluruh termasuklah menangani isu-isu semasa tersebut. Dari aspek perancangan spatial, kriteria bagi cadangan lokasi perumahan yang bersesuaian bagi golongan B40 dan M40 perlu dibentuk dengan melaksanakan kajian-kajian dalam mengenalpasti tapak atau kawasan yang berpontensi untuk pembangunan perumahan awam mampu milik.



Pembangunan perumahan di Pusat Bandar Damansara

## TINDAKAN KI 1.2A

### Memperluaskan penubuhan lembaga perumahan di setiap negeri untuk mengendalikan pembangunan perumahan secara lebih khusus

Peranan kerajaan negeri adalah penting bagi mengenal pasti keperluan perumahan di setiap negeri dalam menentukan tahap kemampuan memiliki rumah dan penetapan harga rumah mampu milik. Kerajaan negeri juga bertanggungjawab untuk menangani isu-isu perumahan dengan lebih teratur.

Penubuhan lembaga perumahan di setiap negeri adalah penting bagi menguruskan hal-hal dan menyelesaikan isu-isu berkaitan perumahan di sesuatu negeri antaranya memastikan penyediaan perumahan memenuhi keperluan penduduk dalam menyelesaikan isu-isu berkaitan pemilikan perumahan sama ada bagi projek perumahan awam mahupun swasta.

Pada masa kini, terdapat empat (4) buah negeri yang telah menubuhkan Lembaga Perumahan Negeri iaitu negeri Perak, Selangor, Melaka dan Pulau Pinang. Manakala negeri-negeri lain mempunyai Bahagian atau Unit Perumahan yang diletakkan di bawah Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri.

Sehubungan itu, tindakan untuk memastikan setiap negeri menubuhkan Lembaga Perumahan sendiri dilihat dapat mengendalikan pembangunan perumahan secara lebih khusus dan terkawal. Kawalan dari sudut perundangan juga dapat dilaksanakan bagi mengawal projek perumahan, agihan unit rumah, pemantauan, penyelenggaraan dan kawalan harga jualan perumahan.

Pembangunan perumahan dapat dikawal dan diselaraskan di setiap negeri melalui beberapa langkah pelaksanaan seperti berikut:

1. Mewujudkan enakmen lembaga perumahan negeri sebagai platform bagi mengawal industri perumahan dan perundangan.
2. Mengkaji kesesuaian mekanisme struktur pelaksanaan lembaga perumahan negeri.
3. Memperkukuh peranan lembaga perumahan negeri dengan mewujudkan platform integrasi spatial mengikut kawasan, unjuran dan analisis spatial yang menentukan kesesuaian lokasi.
4. Menyediakan pangkalan data perumahan bagi menyokong keseimbangan permintaan dan penawaran perumahan sebagai mekanisme kawalan pembangunan perumahan di peringkat negeri.
5. Memperkenalkan tabung simpanan wang amanah penyelenggaraan bangunan.



Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang  
 Sumber: erumah.penang.gov.my

#### AGENSI BERKEPENTINGAN

##### Agensi Utama

- Pihak Berkuasa Negeri

##### Agensi Sokongan

- Kementerian Perumahan & Kerajaan Tempatan (KPKT)
- Pihak Berkuasa Tempatan
- PLANMalaysia@Negeri



**TINDAKAN KI 1.2B**

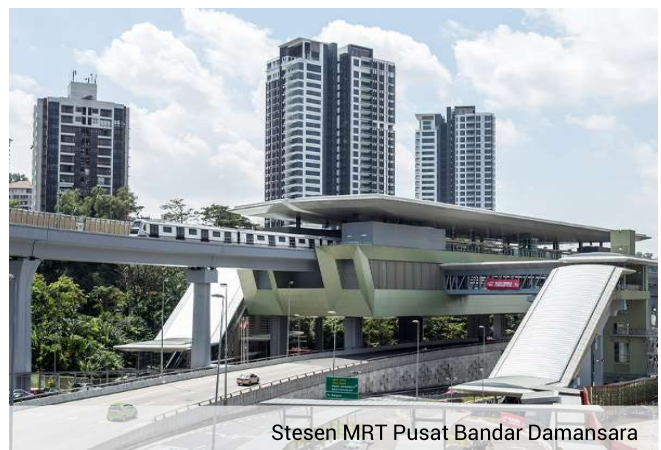
**Merancang dan menyediakan perumahan yang bersesuaian di lokasi tumpuan utama**

Peletakan kawasan perumahan jauh dari pusat pekerjaan dan pusat bandar akan meningkatkan kos perbelanjaan pengangkutan penduduk. Bagi membantu mengurangkan kos perbelanjaan pengangkutan, terutamanya bagi golongan B40, pembangunan rumah mampu milik (RMM) perlu diberi keutamaan di sekitar nod transit pengangkutan awam terutamanya di kawasan bandar. Ini juga dapat mengurangkan kebergantungan penduduk kepada penggunaan kenderaan persendirian.

Langkah-langkah yang perlu dilaksanakan adalah:

1. Mengadaptasi hasil kajian Pelan Induk Perancangan Bersepadu Guna Tanah dan Pengangkutan Awam Laluan MRT Selangor dan Kuala Lumpur (Laluan SBK) dan Laluan MRT Sg Buloh – Serdang – Putrajaya bagi tujuan perancangan lokasi RMM di stesen-stesen yang telah dikenalpasti.
2. Memperluas konsep pembangunan berorientasikan transit (TOD) bagi laluan rel seperti HSR dan ECRL yang melalui bandar-bandar utama di Semenanjung Malaysia serta menjalankan kajian-kajian yang bersesuaian.
3. Penyelarasan bersama antara Pihak Berkuasa Tempatan dengan Lembaga Perumahan atau Bahagian Perumahan Negeri bagi memastikan kawasan sekitar TOD menjadi lokasi pilihan bagi pembangunan RMM.

4. Memudahcara mekanisme pembangunan rumah mampu milik (RMM) yang melibatkan pengambilan tanah di kawasan TOD bagi tanah persendirian.
5. Melaksanakan perancangan bersepadu di kawasan TOD mengikut radius tertentu dengan mengambil kira keperluan penyediaan komponen dan kemudahan yang bersesuaian. Ini termasuklah rangkaian pejalan kaki, kawasan komersial, kawasan hijau / *place making* dan sebagainya.
6. Pemberian insentif tertentu bagi menggalakkan pembangunan RMM di kawasan sekitar TOD seperti:
  - Tambahan densiti / nisbah plot.
  - Pengurangan bilangan tempat letak kereta.
  - Pengurangan peratus serahan kawasan lapang.



Stesen MRT Pusat Bandar Damansara

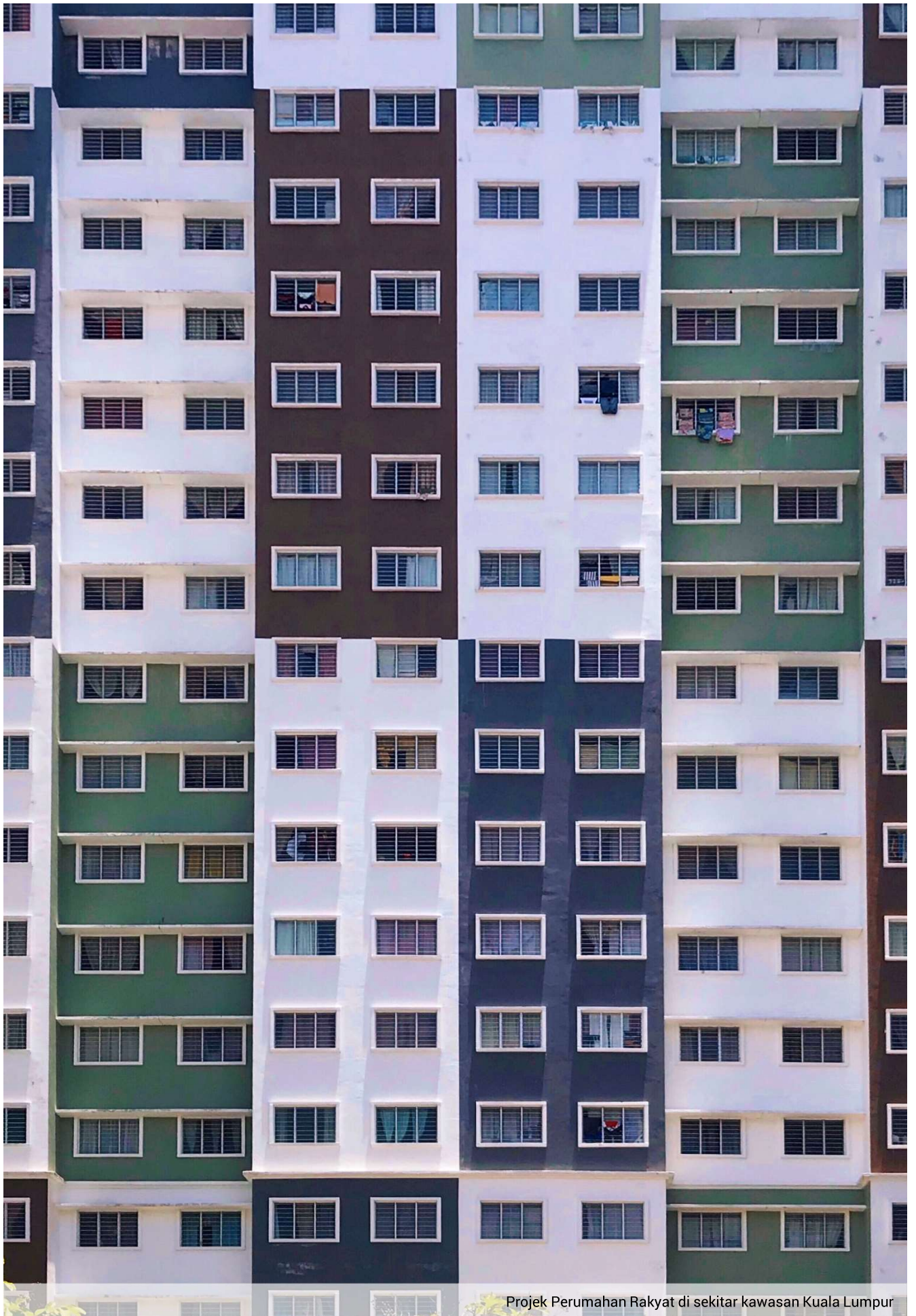
**AGENSI BERKEPENTINGAN**

**Agensi Utama**

- Kementerian Perumahan & Kerajaan Tempatan (KPKT)
- Pihak Berkuasa Negeri
- Pihak Berkuasa Tempatan

**Agensi Sokongan**

- Kementerian Pengangkutan Malaysia (MOT)
- PLANMalaysia@Negeri



Projek Perumahan Rakyat di sekitar kawasan Kuala Lumpur