



KEMENTERIAN PERUMAHAN
DAN KERAJAAN TEMPATAN

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

“PEMERKASAAN KEMANUSIAAN DALAM PERUMAHAN”





KEMENTERIAN PERUMAHAN
DAN KERAJAAN TEMPATAN

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

**“PEMERKASAAN KEMANUSIAAN
DALAM PERUMAHAN”**

Sumber: pexels.com

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

Diterbit oleh:
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
No.51, Persiaran Perdana, Presint 4
62100, Putrajaya

Dicetak oleh:
Perniagaan Normahs
No 3, 5 & 7, Jalan 12/10, Taman Koperasi Polis Fasa I
68100 Batu Caves, Selangor

Cetakan Pertama, 2026

© Hak cipta terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan dengan apa jua sama ada secara elektronik, fotokopi, mekanikal, rakaman, atau cara lain sebelum mendapat keizinan bertulis daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan







PERUTUSAN PERDANA MENTERI MALAYSIA



Perumahan ialah suatu hak yang asasi dalam menjamin maruah dan kesejahteraan rakyat. Sebuah kediaman bukan sekadar tempat berlindung, malah menjadi asas kepada pembentukan keluarga yang sejahtera, komuniti yang harmoni serta masyarakat yang berdaya tahan. Atas keinsafan ini, Kerajaan tekun dan tegas menggalas amanah bagi memastikan setiap rentas lapisan sosioekonomi rakyat mendapat akses kepada perumahan yang berkualiti, mampu milik, selamat dan berdaya huni.

Kejayaan Dasar Perumahan Negara 2018–2025 dalam mengemudi sektor hartanah mendepani pelbagai fasa kritikal termasuklah badai pasca-pandemik ternyata telah mematangkan tekad kita. Dasar tersebut telah membuktikan keazaman Kerajaan dalam merapatkan jurang pemilikan rumah dan menstruktur semula tadbir urus perumahan awam secara lebih cekap. Namun, iktibar masa lalu mengajar bahawa tumpuan tidak boleh lagi diukur pada angka dan kuantiti unit yang dibina semata-mata. Keperluan kontemporari menuntut anjakan paradigma daripada sekadar menyediakan bumbung tempat berteduh kepada usaha menyuburkan daya huni dan kelestarian kemanusiaan. Refleksi inilah yang mencetuskan titik tolak kepada penggubalan Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026–2035.

Justeru, DRN 2026–2035 digubal bagi menetapkan paksi yang lebih menyeluruh dengan berpusatkan konsep **Pemerkasaan Kemanusiaan dalam Perumahan**, signifikan untuk mendukung cabaran

dalam mendepani asakan kos sara hidup, dinamika demografi serta ketidaksepadanan pasaran perumahan. Melalui dasar ini, Kerajaan berhasrat memastikan pembangunan perumahan menitikberatkan aspek kemampuan, keterjaminan pegangan, kualiti kediaman, akses kepada kemudahan, jaringan pengangkutan, kejiranan yang selamat serta kesejahteraan komuniti secara keseluruhan.

Keberhasilan visi besar ini menuntut iltizam dan kolaborasi merentas sektor melibatkan Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), sektor swasta, institusi kewangan, badan profesional, masyarakat sivil dan komuniti. Setiap pasak industri harus bergerak seiringan berasaskan tadbir urus yang telus, dipandu data dan tangkas menyantuni keperluan akar umbi.

Saya yakin DRN 2026–2035 akan menjadi pemangkin kepada ekosistem perumahan yang lebih mampan, adil dan berdaya saing. Melalui permuafakatan erat ini, kita berupaya memperkukuh agenda Malaysia MADANI sekali gus menterjemahkan sebuah watan yang makmur, sejahtera dan berdaya huni demi generasi hari ini dan masa hadapan.

YAB DATO' SERI ANWAR BIN IBRAHIM
PERDANA MENTERI MALAYSIA





PERUTUSAN MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN



Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) berdiri teguh sebagai pasak utama dalam menterjemahkan agenda perumahan negara yang terancang, inklusif dan berkesan. Bagi kami, menyediakan kediaman yang mencukupi, berkualiti dan mampu milik bukan sekadar memenuhi tuntutan portfolio, malah merupakan satu iltizam sosial dalam menjamin kesejahteraan rakyat serta memacu kelestarian pambandaran yang mampan.

Mengimbau lembaran Dasar Perumahan Negara 2018–2025, sektor perumahan negara telah melakar trajektori pencapaian yang amat membanggakan. Antaranya, langkah merasionalisasikan agensi utama seperti PR1MA dan SPNB di bawah satu payung telah membuahkan hasil luar biasa, menyaksikan kita melangkaui sasaran Rancangan Malaysia Ke-12 (RMK12) dengan menyediakan **511,544 unit rumah mampu milik, melepasi sasaran 500,000 unit**. Tekad ini terus diperkukuh melalui penjenamaan semula Program Perumahan Rakyat (PPR) kepada **Program Residensi Rakyat (PRR)** yang mencerminkan sebuah anjakan berani yang mengangkat darjat perumahan sosial menjadi sebuah ekosistem yang lebih manusiawi, mesra alam dan kondusif. Intervensi pasaran menerusi insentif pemilikan dan Skim Simen RAHMAH turut berjaya meringankan kekangan kewangan golongan sasar B40 dan M40.

Rumah itu tiang dan bumbungnya, tetapi kediaman itu jiwa dan manusianya.

Kini, Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026–2035 hadir sebagai kompas strategik bagi mendepani cabaran sedekad mendatang. Berteraskan tema **Pemerkasaan Kemanusiaan dalam Perumahan**, dasar ini menggariskan enam bidang fokus utama demi merawat isu sistemik seperti ketidaksepadanan pasaran, kebolehcapaian pembiayaan, perlindungan hak pemilik dan penyewa serta pembaharuan bandar. Kita tidak lagi sekadar membina struktur atau mengejar angka binaan, tetapi membentuk sebuah persekitaran kejiranan yang harmoni, berdaya saing dan selamat.

Penterjemahan dasar ini sebagai suatu realiti menuntut komitmen kolektif dan sinergi utuh antara KPKT dengan seluruh pemegang taruh. Akhir kalam, saya menaruh harapan setinggi-tingginya agar DRN 2026–2035 menjadi rujukan tuntas dalam memeta landskap perumahan negara yang inklusif, mampan dan berwibawa demi kesejahteraan seluruh rakyat Malaysia tercinta.

YB TUAN NGA KOR MING
MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN





PRAKATA KETUA SETIAUSAHA KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN



Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026–2035 merupakan dokumen dasar yang penting dalam menggariskan hala tuju strategik sektor perumahan negara bagi tempoh sepuluh tahun akan datang. Dasar ini merupakan asas kepada perancangan, pelaksanaan dan penyelarasan pembangunan perumahan di peringkat Persekutuan, Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), selaras dengan keperluan semasa serta aspirasi negara untuk menyediakan perumahan yang berkualiti, mampu milik, inklusif dan berdaya huni.

Pencapaian dan pengalaman pelaksanaan Dasar Perumahan Negara 2018–2025 telah menjadi pemacu utama kepada pelbagai inisiatif perumahan, termasuk peningkatan penyediaan rumah mampu milik, pengukuhan akses pembiayaan perumahan serta penambahbaikan tadbir urus sektor perumahan. Landskap sosioekonomi, demografi dan persekitaran pembangunan yang semakin kompleks telah membawa dimensi baharu kepada sektor perumahan negara, merangkumi isu keterjangkauan, kualiti perumahan sosial, pasaran sewaan, pembiayaan perumahan, integrasi guna tanah dan pengangkutan, pembaharuan bandar serta pengukuhan tadbir urus. Perkembangan ini memerlukan pendekatan dasar yang lebih progresif, bersepadu dan responsif bagi memastikan sektor perumahan memenuhi keperluan rakyat serta menyokong agenda pembangunan negara.

DRN 2026–2035 disediakan melalui pendekatan yang komprehensif dan penglibatan pelbagai Kementerian, agensi, Kerajaan Negeri, PBT dan pihak berkepentingan lain. Pendekatan kolaboratif ini penting bagi memastikan dasar yang dirangka bersifat praktikal, berasaskan bukti dan mampu dilaksanakan secara berkesan. Bagi menyokong pelaksanaan dasar ini, aspek tadbir urus, penyelarasan antara agensi, pengukuhan sistem data dan pemantauan akan terus diperkasakan. Kejayaan DRN 2026–2035 bergantung kepada keupayaan semua pihak untuk melaksanakan tindakan yang dirancang secara bersepadu, konsisten dan berfokus kepada hasil.

Saya merakamkan penghargaan kepada semua pihak yang telah menyumbang idea, kepakaran dan komitmen dalam penyediaan DRN 2026–2035. Semoga dokumen ini menjadi panduan yang berkesan dalam memperkukuh sektor perumahan negara serta menyokong agenda pembangunan negara yang lebih seimbang, berdaya tahan dan berteraskan kesejahteraan rakyat.

YBHG. DATUK WIRA DR. M NOOR AZMAN BIN TAIB
KETUA SETIAUSAHA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

ISI KANDUNGAN

PERUTUSAN PERDANA MENTERI MALAYSIA	9
PERUTUSAN MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN	11
PRAKATA KETUA SETIAUSAHA KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN	13

1.0 PERKEMBANGAN DASAR PERUMAHAN DI MALAYSIA

1.1 1957–1970: Fasa Perumahan Awal Kemerdekaan	21
1.2 1970–1985: Fasa Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan	22
1.3 1986–1997: Fasa Perumahan Berfokuskan Pasaran	23
1.4 1998–2011: Fasa Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan	23
1.5 2012–Kini: Fasa Perumahan Mampu Milik	25
1.6 Stok Perumahan Mengikut Negeri di Malaysia	27

2.0 DAPATAN PENYELIDIKAN DAN HALA TUJU POLISI

2.1 Penyediaan Perumahan	30
2.2 Ekosistem Perumahan	38
2.3 Rangka Kerja Kawal Selia Perumahan	44

3.0 FOKUS, STRATEGI DAN PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

FOKUS 1 Memperkasakan Pembangunan Perumahan dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan dan Bandar yang Berdaya Huni	53
FOKUS 2 Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejajar dengan Demografi, Keperluan dan Permintaan Penduduk	61
FOKUS 3 Menjamin Perumahan Berkualiti untuk Semua	73
FOKUS 4 Memastikan Keterjaminan Pegangan untuk Semua	85
FOKUS 5 Memperkukuh Kebolehcapaian dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan	99
FOKUS 6 Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi untuk Pelaksanaan DRN 2026–2035	109

4.0 JADUAL PELAKSANAAN DAN GARIS MASA PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

4.1 Jadual Tahun Pelaksanaan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara 2026-2035	128
4.2 Garis Masa Tahun Mula Pelaksanaan Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara 2026-2035	132

5.0 PENUTUP DAN PENGHARGAAN

Penutup dan Hala Tuju Pelaksanaan Dasar Perumahan Negara 2026-2035	136
Penghargaan	137

SINGKATAN NAMA

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

AADK	: Agensi Antidadah Kebangsaan
AGC	: Jabatan Peguam Negara / Attorney General's Chambers
BKJ	: Bina-Kemudian-Jual
BNM	: Bank Negara Malaysia
BMAM	: Building Management Association of Malaysia
B40	: <i>Bottom 40%</i>
CIDB	: Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia / Construction Industry Development Board Malaysia
CIS	: Standard Industri Pembinaan / Construction Industry Standard
CLQ	: Penginapan Pekerja Berpusat / Centralised Labour Quarters
COB	: Pesuruhjaya Bangunan / Commissioner of Buildings
CREAM	: Construction Research Institute of Malaysia
DOSM	: Jabatan Perangkaan Malaysia / Department of Statistics Malaysia
DPN2	: Dasar Perbandaran Negara Kedua
DRN	: Dasar Perumahan Negara
EPU	: Unit Perancang Ekonomi / Economic Planning Unit
GLC	: Syarikat Berkaitan Kerajaan / Government-Linked Company
I-KPKT	: Institut Latihan Perumahan dan Kerajaan Tempatan
JAWHAR	: Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji
JKB	: Jual-Kemudian-Bina
JKM	: Jabatan Kebajikan Masyarakat
JKR	: Jabatan Kerja Raya
JKT	: Jabatan Kerajaan Tempatan
JMB/MC	: Joint Management Body / Management Corporation
JPA	: Jabatan Perkhidmatan Awam
JPN	: Jabatan Perumahan Negara
JPPH	: Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
JWP	: Jabatan Wilayah Persekutuan
KE	: Kementerian Ekonomi
KESUMA	: Kementerian Sumber Manusia
KKR	: Kementerian Kerja Raya
KKTP Sabah	: Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah
KGT	: Kelas Kegunaan Tanah

SINGKATAN NAMA

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

KM	: Kebenaran Merancang
KPKT	: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
KPWKM	: Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat
KRI	: Khazanah Research Institute
LHDN	: Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia
LPEPH	: Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta
MAIN	: Majlis Agama Islam Negeri
MIPFM	: Institut Pengurus Harta dan Fasilitas Malaysia / Malaysian Institute of Property and Facility Managers
MOF	: Kementerian Kewangan Malaysia
MOH	: Kementerian Kesihatan Malaysia
MOT	: Kementerian Pengangkutan Malaysia
MPHLG Sarawak	: Ministry of Public Health, Housing and Local Government Sarawak
M40	: <i>Middle 40%</i>
NADMA	: Agensi Pengurusan Bencana Negara
NAPIC	: Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
NGO	: Pertubuhan Bukan Kerajaan
OKU	: Orang Kurang Upaya
PBT	: Pihak Berkuasa Tempatan
PTG	: Pejabat Tanah dan Galian
PEHAM	: Persatuan Perunding Hartanah Muslim Malaysia
PLANMalaysia	: Jabatan Perancangan Bandar dan Desa
PPR	: Program Perumahan Rakyat
PR1MA	: Perbadanan PR1MA Malaysia
REHDA	: Real Estate and Housing Developers' Association
RTO	: <i>Rent-to-Own</i> / Sewa untuk Milik
RT1M	: Program Rumah Transit 1Malaysia
SPNB	: Syarikat Perumahan Negara Berhad
SKM	: Suruhanjaya Koperasi Malaysia
TEDUH	: Transforming and Empowering Data Usage in Housing
TPPS	: Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata
UBBL	: Uniform Building By-Laws / Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam



1.0

PERKEMBANGAN DASAR PERUMAHAN DI MALAYSIA

- **1957–1970:** Fasa Asas Perumahan Awal
- **1970–1985:** Fasa Pengurangan Kemiskinan Perumahan
- **1986–1997:** Fasa Pembentukan Pasaran Perumahan
- **1998–2011:** Fasa Penghapusan Setingan
- **2012–Kini:** Fasa Perumahan Mampu Milik
- **Stok Perumahan** Mengikut Negeri di Malaysia

PERKEMBANGAN DASAR PERUMAHAN DI MALAYSIA

Perkembangan dasar perumahan di Malaysia sejak merdeka boleh dibahagikan kepada lima fasa, iaitu Fasa Perumahan Awal Kemerdekaan (1957–1970), Fasa Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970–1985), Fasa Perumahan Berfokuskan Pasaran (1986–1997), Fasa Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998–2011) dan Fasa Perumahan Mampu Milik (2012 hingga kini). Setiap fasa pembangunan perumahan

lazimnya berkait rapat dengan konteks sosial, politik dan ekonomi negara pada tempoh tersebut. Keadaan ini menjadikan dasar dan program perumahan yang digubal di Malaysia bersifat unik serta selaras dengan keperluan semasa negara. Malah, kejayaan dan pencapaian program perumahan di Malaysia sejak merdeka sering dijadikan rujukan oleh negara-negara membangun yang lain.



1957 - 1970

Fasa Perumahan
Awal Kemerdekaan



1971 - 1985

Fasa Perumahan
untuk Mengatasi
Masalah
Kemiskinan



1986 - 1997

Fasa Perumahan
Berfokuskan
Pasaran



1998 - 2011

Fasa Perumahan
untuk
Menghapuskan
Setinggan



2012 - Kini

Fasa Perumahan
Mampu Milik

1.1 Fasa Perumahan Awal Kemerdekaan (1957-1970)

Selepas kemerdekaan, tumpuan awal kerajaan adalah kepada penyediaan infrastruktur dan pembangunan kawasan luar bandar, khususnya kawasan pertanian yang menjadi sumber ekonomi negara. Sehubungan itu, program perumahan berskala besar belum menjadi keutamaan kerajaan.

Program perumahan rakyat diteruskan oleh Lembaga Perumahan Persekutuan Tanah Melayu (*Housing Trust Federation of Malaya*) yang ditubuhkan oleh pentadbiran British sebelum negara mencapai kemerdekaan melalui Kertas Putih No. 70 Tahun 1949. Selepas merdeka, Lembaga Perumahan meneruskan fungsi utamanya dalam penyediaan perumahan kos rendah, terutamanya di kawasan bandar. Penubuhan lembaga ini dilihat sebagai titik permulaan campur tangan kerajaan dalam penyediaan perumahan rakyat di negara ini.

Walau bagaimanapun, kekangan kewangan, kekurangan kakitangan dan keterbatasan kemahiran teknikal selepas kemerdekaan menyebabkan penyediaan perumahan kos rendah dilaksanakan dalam jumlah yang kecil. Bagi tempoh 1956 hingga 1965, hanya 7,431 unit rumah telah dibina, dengan purata 826 unit setahun. Jumlah ini adalah rendah berbanding keperluan perumahan semasa, khususnya di kawasan bandar.

Namun, selepas penubuhan Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan pada tahun 1964, penyediaan perumahan kos rendah menunjukkan peningkatan yang ketara. Antara langkah yang diambil termasuklah mengarahkan Kerajaan Negeri menyediakan tanah pada harga nominal kepada Lembaga Perumahan bagi pembangunan rumah kos rendah, serta menubuhkan *Committee of Standards* untuk merangka piawaian minimum pembangunan rumah kos rendah dan pada masa yang sama mengurangkan kos pembinaan.

Peningkatan ini dapat dilihat apabila sebanyak 14,175 unit rumah kos rendah telah disiapkan antara tahun 1967 hingga 1969, dengan purata 4,725 unit setahun, melalui *Housing Crash Programme* yang diperkenalkan oleh kementerian pada tahun 1967 (MLGH, 1968).

Teras utama program perumahan ketika itu adalah untuk menyediakan rumah kos rendah dalam tempoh yang singkat melalui skim perumahan bersaiz kecil. Pada masa yang sama, kaedah sistem pembinaan berindustri turut diperkenalkan dalam pembangunan skim perumahan baharu, seperti Flat Pekeliling di Kuala Lumpur dan Rifle Range di Pulau Pinang pada tahun 1969.

1.2 Fasa Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1971-1985)

Setelah Dasar Ekonomi Baru (DEB) diperkenalkan pada tahun 1970, dasar dan strategi perumahan di Malaysia lebih menjurus kepada pencapaian dua objektif utama DEB, iaitu membasmi kemiskinan melalui peningkatan pendapatan dan peluang pekerjaan tanpa mengira kaum, serta menyusun semula masyarakat bagi mengurangkan pengenalan kaum berdasarkan fungsi ekonomi.

Kerajaan mengenal pasti bahawa penyediaan perumahan bukan sahaja berperanan menangani kekurangan rumah dalam kalangan rakyat, malah turut menjadi instrumen penting dalam usaha membasmi kemiskinan dan menyusun semula penduduk di kawasan bandar. Sejak tahun 1970-an, pelbagai program perumahan telah diperkenalkan bagi menyokong pencapaian objektif DEB, dengan tanggungjawab penyediaan rumah, khususnya untuk golongan berpendapatan rendah, dipikul oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

Kerajaan kemudiannya memperkenalkan Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) pada tahun 1976. Melalui program ini, Kerajaan Negeri dipertanggungjawabkan untuk membina rumah dengan peruntukan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan. Antara tahun 1976 hingga 1990, sebanyak 121,855 unit PAKR telah berjaya dibina di seluruh negara. Selain itu, agensi pembangunan ekonomi negeri seperti Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) dan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perak (PKENP) turut memainkan

peranan dalam merealisasikan hasrat kerajaan untuk menyediakan perumahan kepada rakyat, khususnya golongan berpendapatan rendah dan sederhana di kawasan bandar.

Pembangunan bandar baharu yang terancang, dengan penyediaan perumahan untuk pelbagai kumpulan pendapatan, turut dilaksanakan di seluruh negara bagi menggalakkan pemilikan rumah dalam kalangan Bumiputera. Pada tahun 1981, kerajaan memperkenalkan dasar yang mewajibkan penyediaan sekurang-kurangnya 30 peratus rumah kos rendah dalam setiap pembangunan perumahan swasta. Di samping itu, harga rumah kos rendah yang dibina oleh pihak swasta ditetapkan tidak melebihi RM25,000.

Dasar ini menunjukkan bahawa penglibatan sektor swasta dalam penyediaan perumahan, termasuk untuk golongan berpendapatan rendah, mula diberi penekanan secara lebih jelas. Pendekatan tersebut berjaya menambah stok perumahan kos rendah, sekali gus mengurangkan kebergantungan sepenuhnya kepada kerajaan dalam penyediaan perumahan rakyat.

Peningkatan pemilikan rumah dalam kalangan penduduk berpendapatan rendah secara tidak langsung turut menyumbang kepada peningkatan ekuiti pemilikan hartanah, khususnya dalam kalangan Bumiputera, selaras dengan matlamat DEB.

1.3 Fasa Perumahan Berfokuskan Pasaran (1986 - 1997)

Sejak pertengahan tahun 1980-an, kerajaan mula menilai semula strategi campur tangan dalam pasaran, selaras dengan perkembangan dasar ekonomi global pada ketika itu. Campur tangan kerajaan dalam pasaran, termasuk sektor perumahan, sering dikaitkan dengan kekangan terhadap pertumbuhan ekonomi serta cabaran ekonomi yang berlaku pada tahun 1986 hingga 1987.

Dasar perumahan pada tempoh tersebut turut dipengaruhi oleh saranan agensi antarabangsa seperti Bank Dunia dan *International Monetary Fund* (IMF), yang mempromosikan pendekatan pasaran terbuka serta pengurangan campur tangan kerajaan dalam aktiviti ekonomi dan perniagaan.

Selaras dengan dasar tersebut, peruntukan kerajaan bagi penyediaan perumahan rakyat

semakin berkurangan sejak awal tahun 1990-an. Sebaliknya, tanggungjawab penyediaan perumahan, khususnya untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana, semakin banyak diserahkan kepada pemaju swasta.

Peranan sektor swasta dalam penyediaan perumahan terus berkembang sehingga kini. Dari tahun 1971 hingga 2017, sebanyak 3.7 juta unit rumah telah dibina oleh pemaju swasta, termasuk 1.2 juta unit rumah kos rendah yang dibangunkan sepenuhnya tanpa bantuan kewangan kerajaan.

Peranan sektor swasta dalam penyediaan dan pembangunan perumahan amat penting dalam menyokong hasrat kerajaan untuk memastikan setiap lapisan masyarakat berpeluang memiliki rumah sendiri.

1.4 Fasa Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998 - 2011)

Pembangunan ekonomi yang pesat sejak awal tahun 1990-an berubah secara mendadak apabila krisis ekonomi melanda rantau Asia pada tahun 1997. Bagi menangani kemelut ekonomi tersebut, Kerajaan Persekutuan telah menubuhkan Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) untuk mengemukakan cadangan dan strategi pemulihan ekonomi negara.

Antara strategi yang dicadangkan oleh MTEN termasuklah mempergiat penyediaan perumahan untuk rakyat serta menaikkan harga siling rumah kos rendah daripada RM25,000 kepada RM42,000 seunit. MTEN berpandangan bahawa pembinaan rumah untuk golongan berpendapatan rendah bukan sahaja penting untuk merangsang aktiviti

ekonomi, khususnya sektor pembinaan, malah turut berperanan menangani masalah penempatan setinggan yang semakin meruncing pada tahun 1990-an.

Pada tahun 1999, jumlah ahli isi rumah setinggan direkodkan seramai 571,261 orang. Keadaan ini memerlukan kerajaan mengambil langkah yang lebih drastik dan menyeluruh bagi menangani isu penempatan setinggan di kawasan bandar. Sehubungan itu, MTEN telah mencadangkan pembinaan sebanyak 52,496 unit perumahan awam di seluruh negara melalui Program Perumahan Rakyat (PPR) MTEN yang mula dilaksanakan pada tahun 1998.

Kejayaan PPR MTEN telah mendorong Kerajaan Persekutuan untuk meneruskan program tersebut dan memansuhkan Program Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) yang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri sejak tahun 1976. Menjelang tahun 2002, PPR Dasar Baru diperkenalkan bagi menggantikan PAKR sepenuhnya. Antara elemen penting dalam pelaksanaan PPR termasuklah pemilihan pembeli yang layak melalui Sistem Pendaftaran Terbuka Berkomputer (SPT), kadar sewa bulanan serendah RM124 atau harga jualan RM35,000, serta keutamaan kepada golongan setinggan untuk membeli atau menyewa rumah PPR.

Dalam tempoh 1998 hingga 2016, sebanyak 102,630 unit rumah PPR untuk dijual dan disewa telah disiapkan oleh KPKT dengan kerjasama Kerajaan Negeri. Dalam tempoh yang sama, PPR telah menempatkan semula sebanyak 35,566 isi

rumah setinggan di seluruh negara, selain disokong oleh penyediaan perumahan kos rendah oleh pemaju swasta.

Hasilnya, bilangan isi rumah setinggan menurun dengan ketara daripada 571,261 orang pada tahun 1999 kepada 52,503 orang pada Jun 2018, iaitu pengurangan sebanyak 91 peratus. Kejayaan program PPR dan penyediaan perumahan kos rendah oleh pemaju swasta merupakan titik penting dalam sejarah perumahan negara kerana bukan sahaja menyokong pemulihan ekonomi semasa krisis, malah menjadi strategi berkesan dalam menangani masalah setinggan.

Pendekatan ini secara tidak langsung membantu menghalang kewujudan penempatan setinggan baharu di kawasan bandar serta meningkatkan kualiti hidup rakyat secara keseluruhannya.

Jadual 1: Struktur Harga Rumah dan Kumpulan Sasaran, 2006

	Kategori	Harga rumah/unit	Kumpulan sasaran/ pendapatan sebulan
Sebelum Jun 1998	Kos Rendah Kos Sederhana Rendah Kos Sederhana Kos Tinggi	RM 25, 000 dan ke bawah RM 25, 001 ke RM 60,000 RM 60, 001 ke RM 100,000 Lebih dari RM 100,000	RM750 dan ke bawah RM751 – RM1,500 RM1,501 –RM2,500 Lebih dari RM2,500
Dari Jun 1998 sehingga 29 Ogos 2000	Kos Rendah Kos Sederhana Rendah Kos Sederhana Kos Tinggi	RM 42, 000 dan ke bawah RM 42, 001 ke RM 60,000 RM 60, 001 ke RM 150,000 Lebih dari RM 150,000	RM1,500 dan ke bawah RM1,501 – RM2,500 RM2,501 – RM3,000 Lebih dari RM3,000
Dari 30 Ogos 2000	Kos Rendah Kos Sederhana Rendah Kos Sederhana Kos Tinggi	RM 42, 000 dan ke bawah RM 48, 001 ke RM 70,000 RM 70, 001 ke RM 150,000 Lebih dari RM 150,000	RM1,500 dan ke bawah RM1,501 – RM2,600 RM2,601 – RM3,000 Lebih dari RM3,000

Sumber: KPKT, 2006

1.5 Fasa Perumahan Mampu Milik (2012 Hingga Kini)

Dalam usaha memastikan rakyat di negara ini mampu memiliki rumah, pelbagai strategi dan langkah telah dilaksanakan oleh kerajaan di peringkat Persekutuan dan Negeri. Penyediaan rumah mampu milik merupakan antara langkah utama kerajaan dalam menangani peningkatan kos sara hidup.

Langkah ini turut diterjemahkan melalui Dasar Perumahan Negara (2013–2017), yang bermatlamat menyediakan perumahan yang mencukupi, berkualiti, lengkap dengan kemudahan serta persekitaran yang kondusif; meningkatkan akses dan keupayaan rakyat untuk memiliki atau menyewa rumah; serta memastikan kemampanan sektor perumahan pada masa hadapan.

Kerajaan menyedari bahawa kenaikan kos pembinaan serta pelbagai faktor lain yang menyumbang kepada peningkatan harga rumah perlu ditangani secara berkesan. Fokus kerajaan sejak tahun 1970-an terhadap penyediaan perumahan kos rendah telah mewujudkan jurang dalam pasaran rumah kos sederhana. Keadaan ini menyebabkan golongan berpendapatan sederhana atau M40 semakin sukar untuk memiliki rumah, malah sebahagiannya terpaksa terus mendiami rumah yang sepatutnya dikhaskan untuk golongan berpendapatan rendah atau B40. Di samping itu, peningkatan pendapatan rakyat dan perubahan gaya hidup turut menyebabkan permintaan terhadap perumahan mampu milik terus meningkat.

Bagi meningkatkan penawaran perumahan mampu milik, Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri telah menubuhkan pelbagai agensi serta memperkenalkan program khusus bagi membolehkan rakyat memiliki rumah mengikut keperluan dan tahap kemampuan masing-masing. Di peringkat Persekutuan, antara inisiatif yang dilaksanakan termasuklah penubuhan Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA), Rumah Mesra Rakyat

(RMR) oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), pelaksanaan program Residensi MADANI dan Residensi Wilayah di bawah Jabatan Wilayah Persekutuan, serta Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) bagi memenuhi keperluan perumahan penjawat awam.

Di peringkat negeri, pelbagai dasar dan program rumah mampu milik turut diperkenalkan, termasuk Rumah Selangorku di Selangor, Rumah Mampu Milik Johor di Johor dan PR1MA Pahang di Pahang. Secara umumnya, tumpuan program perumahan mampu milik ini adalah kepada golongan M40, iaitu isi rumah berpendapatan antara RM2,500 hingga RM7,500 sebulan. Harga rumah yang ditawarkan kepada golongan ini pula lazimnya berada dalam lingkungan RM100,000 hingga RM300,000 seunit.

Selain itu kerajaan telah meluluskan penjenamaan semula Program Perumahan Rakyat (PPR) kepada Program Residensi Rakyat (PRR) di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan pada September 2024 bagi melonjak taraf perumahan awam kepada piawaian antarabangsa seperti di negara Singapura dan Jepun. Penjenamaan semula PRR membawa anjakan paradigma melalui peningkatan keluasan minimum unit kediaman demi keselesaan, di samping dilengkapi kemudahan komuniti komprehensif dan zon hijau.

Bagi menjamin keselamatan dan kelestarian, projek ini mengintegrasikan teknologi moden seperti sistem kawalan akses, internet gentian optik, serta tenaga solar, dengan tumpuan pembinaan di lokasi strategik bandar yang berhampiran pengangkutan awam bagi mewujudkan perumahan sosial berkualiti komersial setaraf kediaman swasta.

Konsep Perumahan Inklusif MADANI juga diperkenalkan sebagai pendekatan baharu

pembangunan perumahan yang memastikan rakyat daripada pelbagai kumpulan pendapatan dapat tinggal dalam komuniti yang sama, selesa, harmoni dan mempunyai akses kepada kemudahan asas serta peluang ekonomi. Ia menekankan bahawa perumahan bukan sekadar aset fizikal tetapi instrumen pembentukan masyarakat yang kohesif dan sejahtera.

Sementara itu, Kota MADANI yang diperkenalkan Kerajaan pada Jun 2025 merupakan model

pembangunan bandar masa hadapan yang mengangkat perumahan sebagai teras kesejahteraan rakyat. Melalui penyediaan kediaman berkualiti yang diintegrasikan dengan pendidikan, kesihatan, mobiliti hijau, teknologi pintar dan ruang komuniti, Kota MADANI membuktikan bahawa perumahan bukan sekadar tempat berteduh, tetapi platform untuk membina masyarakat yang inklusif, berdaya tahan dan sejahtera selaras dengan aspirasi Malaysia MADANI.

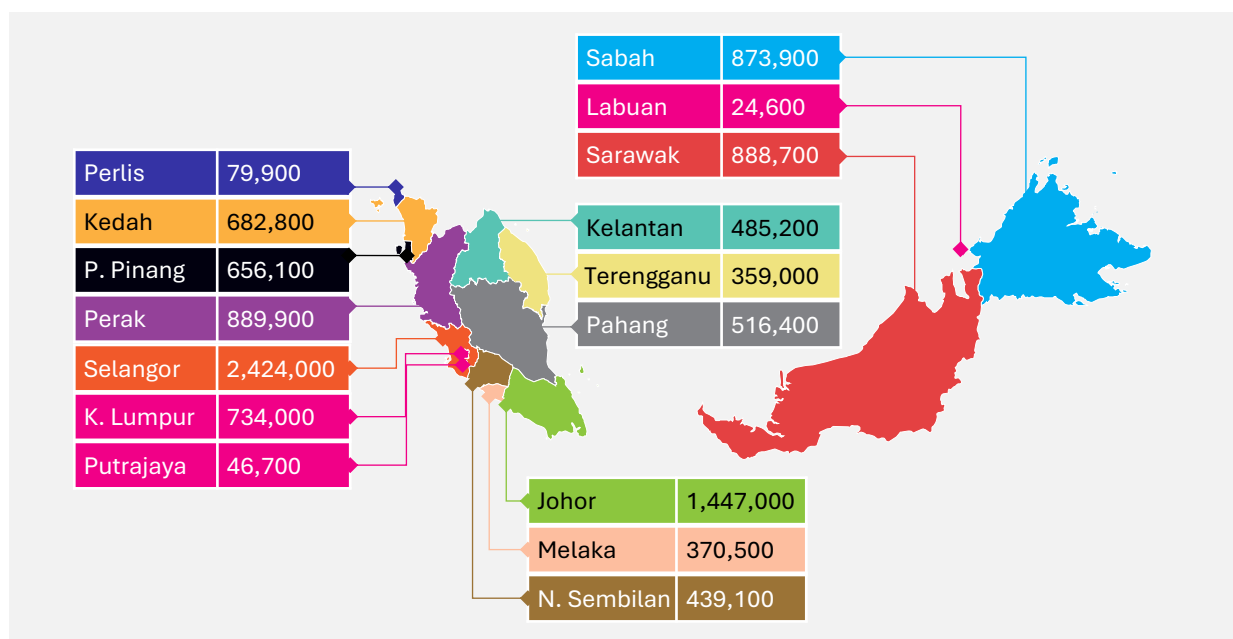


1.6 Stok Perumahan Mengikut Negeri di Malaysia

Stok perumahan merupakan salah satu indikator penting dalam menilai tahap penyediaan kediaman serta perkembangan pembangunan fizikal di sesebuah kawasan. Perubahan jumlah stok perumahan dari semasa ke semasa dapat menggambarkan keperluan perumahan yang semakin meningkat, khususnya di negeri-negeri yang mengalami pertumbuhan penduduk dan pembangunan pesat. **Rajah 1** menunjukkan stok perumahan mengikut negeri di Malaysia bagi tahun 2025 berdasarkan bilangan unit. Berdasarkan rajah tersebut, Selangor mencatatkan jumlah stok

perumahan tertinggi berbanding negeri-negeri lain bagi tempoh yang ditunjukkan. Diikuti oleh Johor, Perak, Sarawak dan Sabah, yang turut menunjukkan jumlah stok perumahan yang tinggi berbanding negeri-negeri lain. Sebaliknya, WP Labuan, WP Putrajaya dan Perlis mencatatkan jumlah stok perumahan yang paling rendah mengikut negeri. Secara umum, rajah ini memperlihatkan perbezaan taburan stok perumahan antara negeri serta kedudukan negeri-negeri utama dari segi bilangan unit perumahan di Malaysia.

Rajah 1: Stok Perumahan Mengikut Negeri di Malaysia, 2025



Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, 2025



2.0

DAPATAN PENYELIDIKAN DAN HALA TUJU POLISI

➤ 2.1: PENYEDIAAN PERUMAHAN

Kluster penyelidikan ini mengenal pasti jurang dan cabaran yang timbul dalam proses isi rumah memperoleh akses kepada perumahan, merentasi pelbagai jenis tempoh pemilikan dan segmen perumahan.

➤ 2.2: EKOSISTEM PERUMAHAN

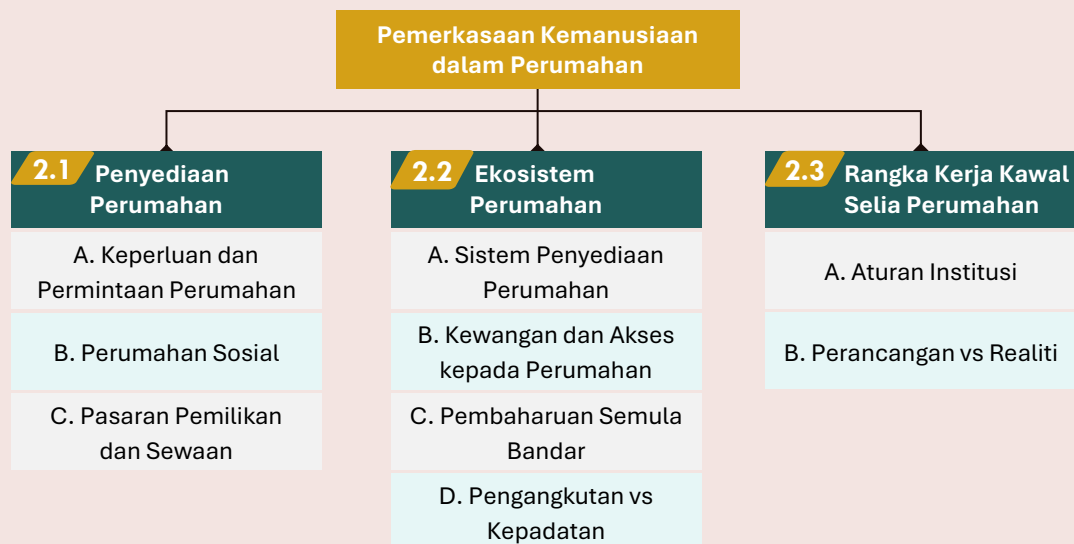
Kluster penyelidikan ini menganalisis jurang dan cabaran yang timbul dalam interaksi antara isi rumah dan ekosistem perumahan sedia ada yang menentukan kebolehcapaian, kemampunan dan kebolehdiaman perumahan di Malaysia.

➤ 2.3: RANGKA KERJA KAWAL SELIA PERUMAHAN

Kluster penyelidikan ini mengenal pasti kekangan/halangan institusi serta peluang dalam rangka kerja kawal selia semasa untuk perumahan bagi memastikan intervensi perumahan yang dicadangkan dalam DRN 2026-2035 berdaya maju.

DAPATAN PENYELIDIKAN DAN HALA TUJU POLISI

Rajah 2: Rangka Konseptual Pemeraksanaan Kemanusiaan dalam Perumahan (Humanising Housing)



2.1 Penyediaan Perumahan

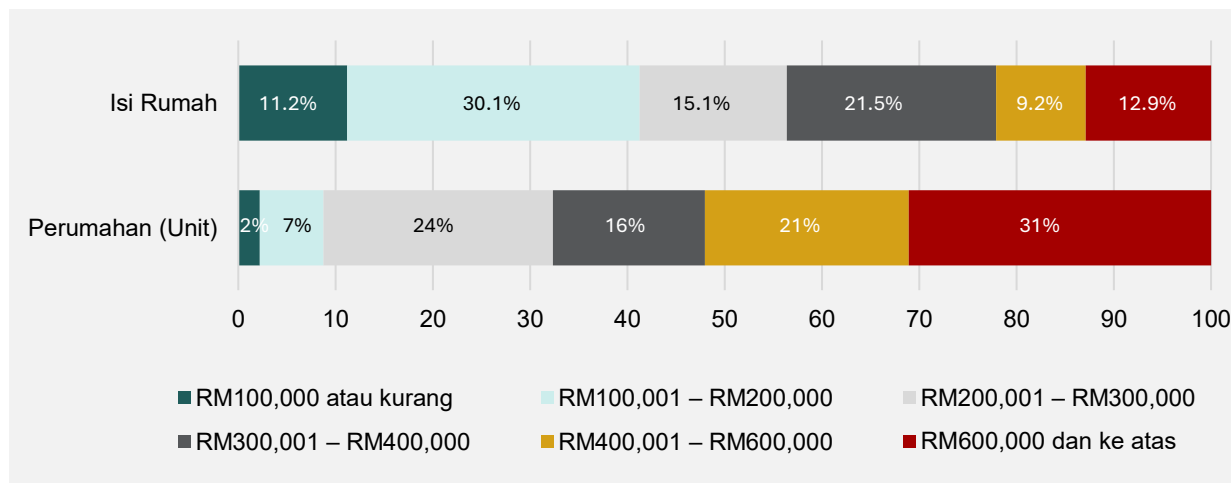
Akses kepada perumahan di Malaysia merupakan isu yang kompleks dan tidak sekata, dipengaruhi oleh interaksi antara kuasa pasaran dengan campur tangan kerajaan. Walaupun pelbagai usaha telah dilaksanakan bagi memastikan penyediaan perumahan yang mencukupi, ketidaksepadanan berterusan antara penawaran dan permintaan masih mengehadkan keupayaan isi rumah untuk memperoleh perumahan yang sesuai, mencukupi dan mampu milik.

A. Keperluan dan Permintaan Perumahan

Perubahan demografi di Malaysia memberi kesan yang ketara terhadap permintaan perumahan. Peningkatan populasi menua serta pengecilan saiz isi rumah menyumbang kepada pertambahan permintaan perumahan secara keseluruhan. Trend ini menuntut perancangan perumahan masa hadapan yang lebih responsif terhadap keperluan penuaan di tempat sendiri (*ageing-in-place*) serta perubahan struktur isi rumah yang semakin kecil dan pelbagai.

Cabaran ini turut dipengaruhi oleh ketidakseimbangan dari segi hak pemilikan dan bentuk pegangan, apabila pemilik rumah menikmati perlindungan undang-undang yang lebih kukuh berbanding penyewa. Secara keseluruhannya, ketidakcekapan struktur merentas pelbagai bentuk pegangan perumahan terus menjadi halangan kepada pencapaian hasil perumahan yang lebih adil dan inklusif di Malaysia.

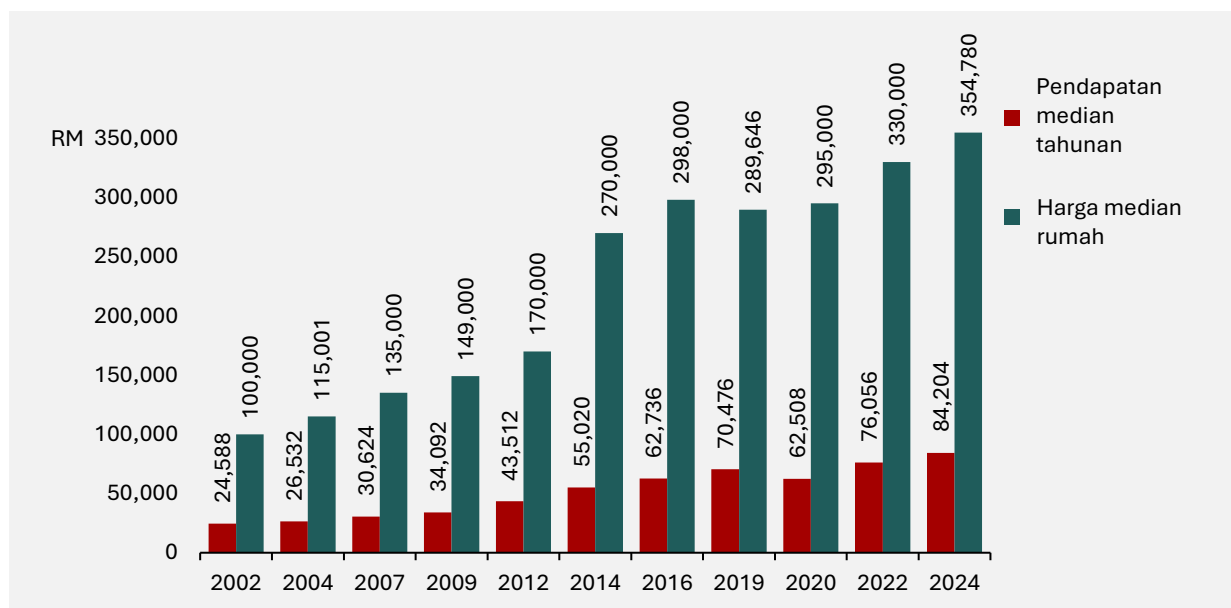
Pada masa yang sama, penyediaan perumahan masih cenderung tertumpu kepada kumpulan berpendapatan tinggi (rujuk **Rajah 3**), menyebabkan sebahagian besar isi rumah kurang mendapat akses kepada perumahan yang sesuai dan mampu milik. Sebahagian besar bekalan perumahan baharu ditawarkan pada harga di luar kemampuan golongan berpendapatan rendah dan sederhana, dengan ketidakseimbangan yang ketara merentasi wilayah.

Rajah 3: Ketidaktepatan Permintaan-Penawaran Perumahan di Malaysia, 2024

Sumber: DOSM (2025), NAPIC (2024), pengiraan KRI

Walaupun tahap kemampuan memiliki rumah menunjukkan sedikit peningkatan, perumahan di Malaysia masih kekal dalam kategori “sangat tidak mampu milik” di peringkat nasional. Harga syiling rumah mampu milik semasa iaitu RM300,000 juga tidak mencerminkan kemampuan sebenar isi

rumah untuk memiliki rumah, khususnya di luar kawasan bandar utama. Keadaan ini menunjukkan wujudnya ketidakselarasan antara penanda aras dasar dengan realiti pasaran perumahan semasa (rujuk **Jadual 2**).

Rajah 4: Pendapatan Isi Rumah Berbanding Harga Rumah, 2002 – 2024

Sumber: CEIC (n.d), DOSM (pelbagai tahun.b) dan pengiraan KRI



Pada tahun 2024, kemampuan gandaan median untuk pasaran perumahan Malaysia mencatatkan skor 4.2. Ini mengkategorikannya sebagai “amat tidak mampu milik” dan menunjukkan bahawa rumah masih di luar jangkauan ramai rakyat Malaysia. Sejak pengenalan Dasar Perumahan Negara yang pertama pada tahun 2012, gandaan median untuk negara itu kekal berterusan dalam kategori “amat tidak mampu milik” (skor antara 4.1-5.0). Ini disebabkan terutamanya oleh pertumbuhan harga rumah yang berterusan lebih tinggi jika dibandingkan dengan pertumbuhan pendapatan isi rumah. Antara 2012 dan 2014, harga median rumah

meningkat pada CAGR sebanyak 23.1% daripada RM170,000 kepada RM270,000. Dalam tempoh yang sama, pendapatan isi rumah median meningkat dengan ketara lebih perlahan pada CAGR sebanyak 11.7%, kurang daripada separuh kadar kenaikan harga rumah. Sejak itu, jurang dalam kadar pertumbuhan antara pendapatan isi rumah dan harga rumah telah mengecil sedikit. Ini juga dicerminkan dalam peningkatan kemampuan gandaan median daripada 4.9 pada 2014 kepada 4.2 pada 2024. **Rajah 5** di bawah menunjukkan kemampuan gandaan median pada tahun 2002 hingga 2024.

Rajah 5: Kemampuan Gandaan Median Negara, 2002 - 2024



Sumber: NAPIC (2023a), NAPIC (2023b), DOSM (pelbagai tahun.b) dan pengiraan KRI

Jadual 2: Perbandingan Kemampuan Memiliki Perumahan Berdasarkan Pendapatan Median Tahunan Isi Rumah dan Harga Median Semua Rumah Mengikut Negeri di Malaysia, 2024

Negeri	Pendapatan Median Bulanan	Pendapatan Median Tahunan	Harga Median Pasaran-3	Harga Rumah Keseluruhan Median	Kemampuan Berdasarkan Perkalian Median	Kemampuan Gandaan Median	Perumahan yang Dihitung oleh NAPIC, 2020
Sabah	4,890	58,680	176,040	365,000	6.2	5.1 & Ke atas Amat Tidak Mampu Milik	29%
Sarawak	5,504	66,048	198,144	380,000	5.8		35%
Labuan	7,383	82,848	248,544	445,000	5.4		56%
Johor	7,712	92,544	277,632	450,000	4.9	4.1 to 5.0 Sangat Tidak Mampu Milik	69%
Perak	4,687	56,244	168,732	265,000	4.7		62%
N. Sembilan	5,226	62,712	188,136	295,000	4.7		73%
Kelantan	5,591	67,092	201,276	308,000	4.6		20%
Pahang	4,975	59,700	179,100	270,000	4.5		63%
Kedah	4,895	58,740	176,220	260,000	4.4		54%
MALAYSIA	7,017	84,204	252,612	354,780	4.2		61%
K. Lumpur	10,802	129,624	388,872	523,000	4	3.1 to 4.0 Tidak Mampu Milik	78%
P. Pinang	7,386	88,632	265,896	350,000	3.9		90%
Perlis	4,950	59,400	178,200	230,000	3.9		36%
Putrajaya	10,769	129,228	387,684	500,000	3.9		40%
Terengganu	6,627	79,524	238,572	300,000	3.8		33%
Selangor	10,726	128,712	386,136	452,000	3.5		76%
Melaka	6,891	82,692	248,076	270,000	3.3		63%

Nota: NAPIC mentakrifkan “hartanah kediaman” sebagai bangunan yang bertujuan untuk didiami, tidak termasuk rumah kedai, kuarters institusi, dan unit setinggan. Apartmen servis dianggap secara berasingan kerana kegunaan sewa jangka pendek dan status komersialnya.

Sumber: DOSM (2022b), DOSM (2025a), NAPIC (2026) dan Pengiraan KRI

Hala Tuju Dasar: Keperluan dan Permintaan Perumahan

Kedua-dua kekurangan dan lebihan bekalan perumahan menunjukkan ketidakcekapan yang ketara dalam pasaran perumahan dan perlu ditangani secara lebih sistematik serta terkoordinasi. Satu langkah penting ke arah ini ialah pembangunan rangka kerja Penilaian Permintaan dan Keperluan Perumahan (Housing Demand and Needs Assessment, HDNA) yang komprehensif bagi memastikan penawaran perumahan lebih sejajar dengan permintaan sebenar merentasi lokasi dan

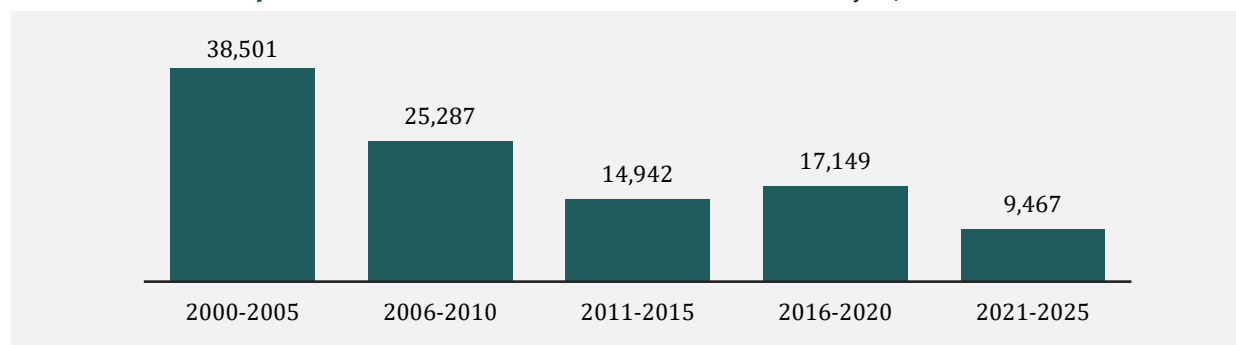
kumpulan penduduk yang berbeza. Selain itu, kemampuan memiliki perumahan perlu dinilai menggunakan data yang lebih setempat dan sensitif terhadap konteks spatial. Ini termasuk mengambil kira bukan sahaja harga rumah dan pendapatan, tetapi juga faktor seperti aksesibiliti, jarak perjalanan harian (komuter), serta kos berkaitan, bagi memberikan gambaran yang lebih tepat tentang kemampuan perumahan sebenar.

B. Perumahan Sosial

Perumahan sosial semakin diiktiraf sebagai instrumen penting dalam perlindungan sosial dan pembasmian kemiskinan. Namun, keberkesanannya tidak hanya bergantung kepada jumlah unit yang disediakan (rujuk **Rajah 6** dan **Rajah 7**), tetapi juga kepada kualiti, kebolehdiaman dan kelestarian jangka panjang. Banyak pembangunan perumahan sosial masih berdepan dengan cabaran seperti reka bentuk yang kurang sesuai, tahap penyelenggaraan yang lemah serta

perancangan kitar hayat bangunan yang tidak mencukupi. Keadaan ini meningkatkan risiko perumahan sewaan awam, seperti PPR, mengalami kemerosotan fizikal dan sosial sehingga berpotensi menyerupai penempatan setinggan bandar. Isu-isu tersebut bukan sahaja menjejaskan kualiti hidup penghuni, malah mempercepat kemerosotan bangunan serta meningkatkan beban kos jangka panjang kepada kerajaan.

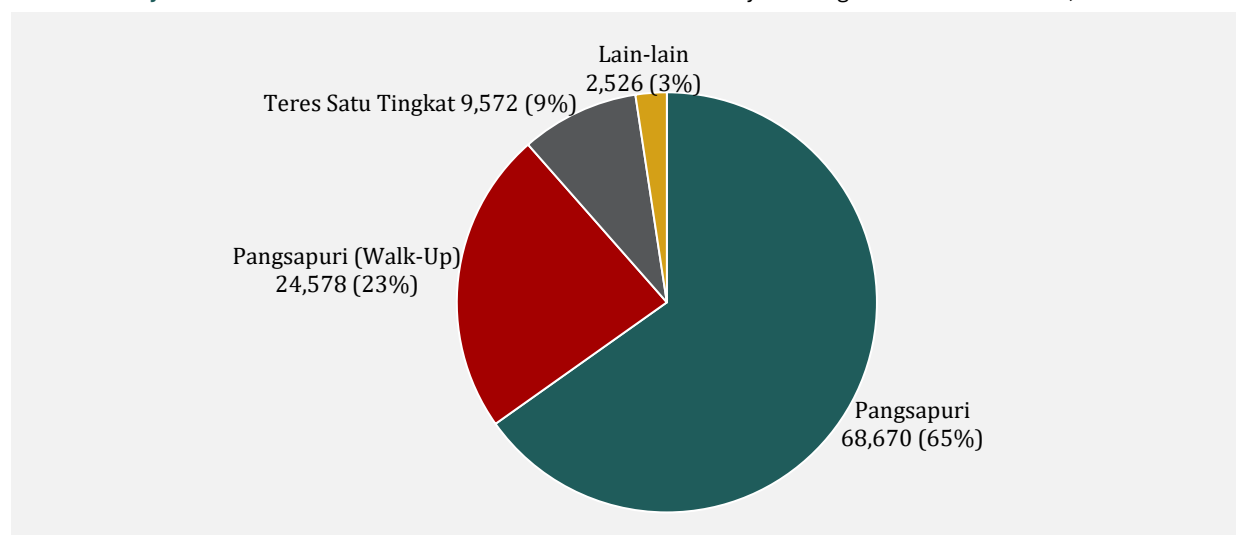
Rajah 6: Jumlah Keseluruhan Unit Perumahan Sosial di Malaysia, 2000 – 2025



Nota: Unit perumahan sosial yang ditunjukkan di sini hanya termasuk peruntukan PPR.

Sumber: JPN (2025)

Rajah 7: Jumlah Keseluruhan Unit Perumahan Sosial di Malaysia Mengikut Jenis Perumahan, 2025



Nota: Lain-lain terdiri daripada kluster satu tingkat (1,100), rumah berkembar satu tingkat (726), pangsapuri bertingkat (400) dan rumah bandar (300).

Sumber: JPN (2025)

Pemindahan stok perumahan sewaan awam daripada penyewaan kepada pemilikan turut merumitkan keadaan kerana berpotensi menyebabkan pemilik rumah terdedah dari segi kewangan dan sukar menyelenggara unit masing-masing. Perkara ini juga mengurangkan jumlah keseluruhan stok perumahan sewaan awam dan boleh mewujudkan kitaran kebergantungan, yang

memerlukan campur tangan berterusan oleh kerajaan untuk menangani jurang yang timbul. Cabaran ini turut diperburukkan lagi oleh ketiadaan dasar keluar (*exit policy*) atau mekanisme “graduasi” yang jelas bagi penghuni perumahan sosial. Tanpa mekanisme peralihan, tempoh penghunian yang berpanjangan mengehendkan akses kepada penyewa baharu.

Hala Tuju Dasar: Perumahan Sosial

Penambahbaikan tadbir urus dan pengurusan perumahan sosial memerlukan pendekatan yang lebih terselaras dan berasaskan data. Ini termasuk memperkukuh penyasaran dan pemantauan isi rumah melalui kriteria kelayakan yang lebih luas dan inklusif, di samping memastikan bantuan sampai kepada golongan yang benar-benar memerlukan. Pada masa yang sama, dasar keluar yang jelas serta laluan peralihan perlu diperkenalkan bagi membantu isi rumah beralih ke pasaran swasta apabila sesuai, disokong oleh baucar perumahan yang disasarkan untuk memudahkan peralihan tersebut.

Peningkatan kualiti dan kelestarian perumahan sosial juga amat penting, yang boleh dicapai melalui penambahbaikan piawaian reka bentuk dan pembinaan, penguatkuasaan amalan penyelenggaraan yang lebih baik, serta penggunaan kos kitar hayat dan audit berkala. Bagi menyokong usaha ini, satu pangkalan data sewaan bersepadu perlu dibangunkan untuk membolehkan perancangan, pemantauan, dan penggubalan dasar yang lebih berkesan.



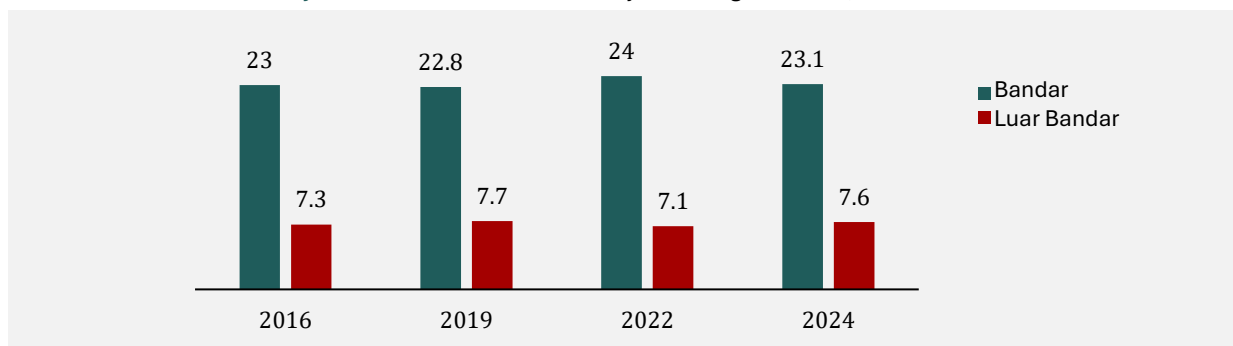
Sumber: KPKT

C. Pasaran Pemilikan dan Sewaan

Sewaan semakin menjadi komponen penting dalam landskap perumahan di Malaysia, khususnya di kawasan bandar dan kawasan yang sangat membangun, dan trend ini dijangka terus meningkat (rujuk **Rajah 8** dan **Rajah 9**). Apabila sesuatu kawasan menjadi lebih urban, lebih banyak isi rumah dijangka akan bergantung kepada sektor sewaan. Namun begitu, dinamik pasaran sewaan berbeza dengan ketara mengikut lokasi, yang menunjukkan keperluan untuk analisis yang lebih terperinci dan setempat bagi memahami serta memenuhi keperluan perumahan yang pelbagai.

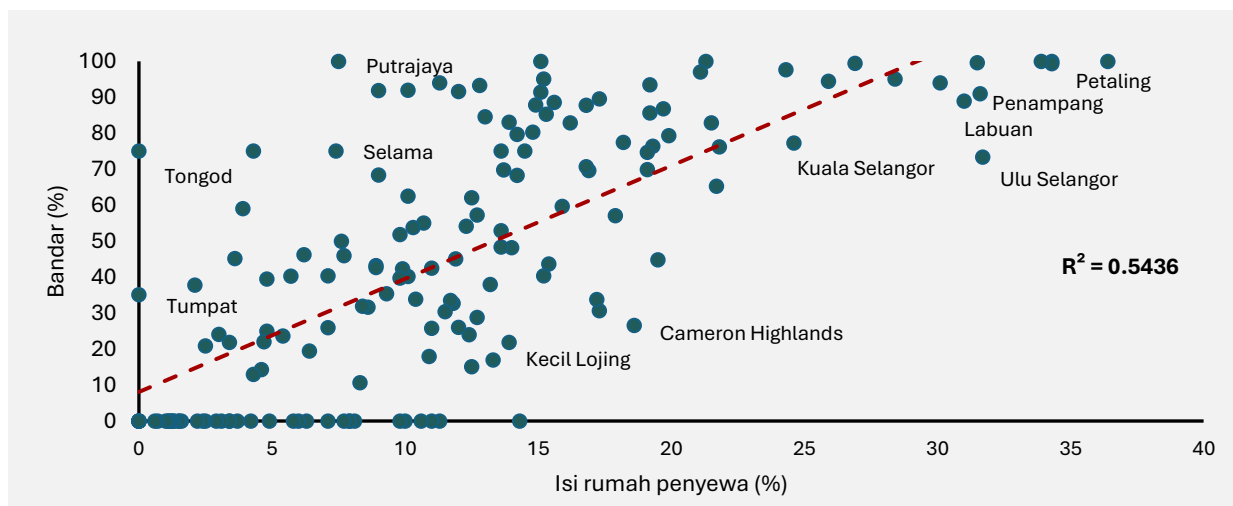
Dalam masa yang sama, rangka kerja peraturan sedia ada masih berpecah-pecah dan tidak mencukupi, menyebabkan perlindungan penyewa yang tidak sekata, kewujudan amalan diskriminasi, serta penguatkuasaan piawaian kebolehan yang lemah. Cabaran ini turut diperburukkan oleh ketiadaan sistem data sewaan yang formal, yang menghadkan penggubalan dasar berasaskan bukti serta keupayaan untuk merangka langkah sokongan yang lebih bersasar, sekali gus menyebabkan ramai penyewa tidak mendapat perlindungan yang sewajarnya.

Rajah 8: Peratusan Isi Rumah Penyewa Mengikut Strata, 2016–2024



Sumber: DOSM (Pelbagai tahun)

Rajah 9: Peratusan Isi Rumah Penyewa Mengikut Strata dan Tempat, 2016–2022



Sumber: DOSM (2023b) dan pengiraan KRI

Hala Tuju Dasar: Pasaran Pemilikan dan Sewaan

Pembentukan rangka kerja sewaan yang lebih mesra penyewa dan komprehensif perlu bermula dengan pengenalan Akta Sewaan Kediaman (Residential Tenancy Act, RTA) yang bukan sahaja mengawal pertikaian kontrak, tetapi juga menangani jurang peraturan yang lebih luas dalam sektor ini. Akta tersebut perlu memastikan perlindungan kukuh terhadap diskriminasi serta menguatkuasakan piawaian minimum kualiti perumahan dan kebolehunian, sekali gus mewujudkan persekitaran yang lebih adil dan selamat bagi penyewa.

Bagi menyokong tadbir urus yang berkesan, sistem data dan pemantauan yang mantap adalah penting. Ini termasuk memformalkan perjanjian sewaan serta membangunkan mekanisme untuk mengumpul data sewaan dan dinamik pasaran secara sistematik. Dengan data yang lebih baik,

pembuat dasar dapat merangka intervensi yang tepat pada masanya dan berasaskan bukti, khususnya semasa krisis atau kejutan ekonomi.

Pada masa yang sama, dasar perumahan perlu diseimbangkan semula agar tidak terlalu menekankan pemilikan rumah semata-mata. Kepelbagaian strategi perumahan untuk menyokong sektor sewaan yang berfungsi dengan baik adalah penting, termasuk memperluas program sewaan institusi dan memanfaatkan stok perumahan tidak terjual untuk tujuan sewaan. Sebagai pelengkap, program baucar perumahan boleh diperkenalkan untuk meningkatkan akses kepada perumahan sewaan tanpa semestinya menambah bekalan. Bagi memastikan keberkesanan dan kepercayaan terhadap program ini, ia perlu dilaksanakan dalam kerangka peraturan yang kukuh dan telus.



2.2 Ekosistem Perumahan

Akses kepada perumahan dipengaruhi oleh ekosistem yang lebih luas dan saling berkaitan, merangkumi sistem pembinaan, pembiayaan, perancangan, dan tadbir urus. Fragmentasi merentasi sektor-sektor ini sering mewujudkan jurang sistemik yang menjejaskan bukan sahaja aksesibiliti, tetapi juga kelestarian dan

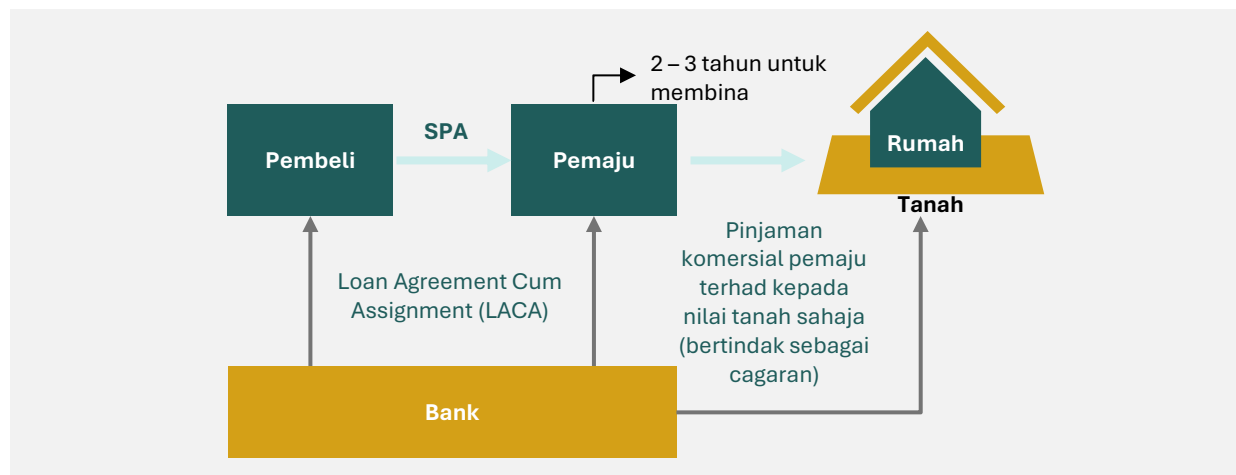
kebolehunian perumahan. Untuk menangani cabaran ini memerlukan peralihan ke arah ekosistem perumahan yang lebih berpusatkan manusia, yang mengintegrasikan sistem-sistem ini dengan lebih baik serta menyelaraskannya dengan keperluan isi rumah yang pelbagai dan sentiasa berubah.

A. Sistem Penyampaian Perumahan

Sistem penyampaian perumahan Jual-Kemudian-Bina (JKB) (Sell-Then-Build (STB)) di Malaysia meletakkan sebahagian besar risiko pembangunan kepada pembeli rumah (rujuk **Rajah 10**), sekali gus mendedahkan mereka kepada ketidakpastian

sepanjang proses pembinaan. Pembeli sering menanggung kesan akibat projek terbengkalai, tertangguh, atau bermasalah, tanpa perlindungan yang mencukupi atau saluran penyelesaian yang berkesan.

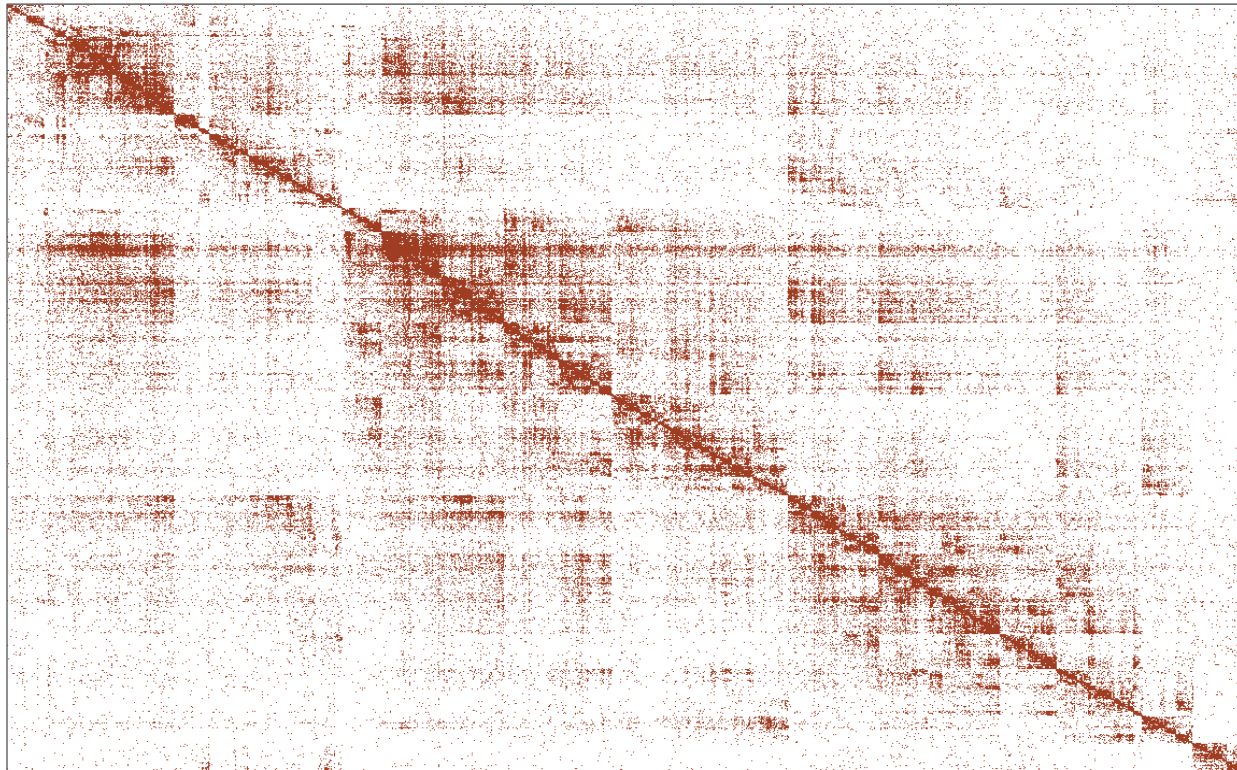
Rajah 10: Sistem Penyampaian Perumahan di Malaysia dan Struktur Pembiayaan yang Menyokongnya



Sumber: KRI (2024)

Cabaran ini turut diperburukkan lagi oleh aturan institusi sedia ada, termasuk struktur pembiayaan yang menyokong perkongsian risiko yang tidak seimbang antara pembeli, pemaju, dan institusi kewangan. Akibatnya, sistem ini membenarkan tahap akauntabiliti yang terhad di pihak pemaju, sambil meningkatkan kebergantungan kepada campur tangan kerajaan dan pakej penyelamatan untuk menyelesaikan kegagalan projek.

Selain itu, ekosistem perumahan turut dipengaruhi hubungan antara pengangkutan dan kepadatan. Walaupun kawasan berhampiran transit sering lebih mudah diakses, harga rumah berpotensi meningkat dan mengehadkan kemampuan golongan berpendapatan rendah. Dalam konteks pembaharuan semula bandar, dasar yang jelas diperlukan bagi mengimbangi pembangunan semula, hak komuniti, keterangkuman sosial dan kelestarian jangka panjang.

Rajah 11: Matriks Asal-Destinas Ulang-alik untuk Greater Kuala Lumpur

Nota: Matriks ini menunjukkan intensiti pergerakan rumah-ke-kerja (home-to-work) antara kawasan asal dan destinasi, warna yang lebih pekat menunjukkan intensiti perjalanan yang lebih tinggi.

Sumber: Ilustrasi KRI

Hala Tuju Dasar: Sistem Penyampaian Perumahan

Peralihan ke arah model Bina-Kemudian-Jual (BKJ) (Sell-Then-Build (STB)) sebagai sistem penyampaian perumahan utama menjelang tahun 2035 berpotensi mewujudkan kerangka pasaran perumahan yang lebih adil, telus dan seimbang. Model ini memindahkan sebahagian besar risiko komersial dan pembangunan daripada pembeli rumah kepada pemaju, memandangkan pembelian hanya dibuat ke atas unit yang telah siap. Pendekatan ini dapat mengurangkan pendedahan pembeli kepada risiko kelewatan projek, projek terbengkalai dan kecacatan pembinaan.

Dalam tempoh peralihan, perlindungan di bawah sistem Jual-Kemudian-Bina (JKB) sedia ada perlu diperkukuh bagi memastikan hak dan kepentingan pembeli rumah terus terpelihara. Ini termasuk

memperkenalkan rangka kerja perlindungan pengguna khusus bagi sektor perumahan untuk menangani amalan tidak adil, di samping mereformasi sistem pembiayaan perumahan bagi mengimbangi agihan risiko antara pembeli, pemaju dan institusi kewangan.

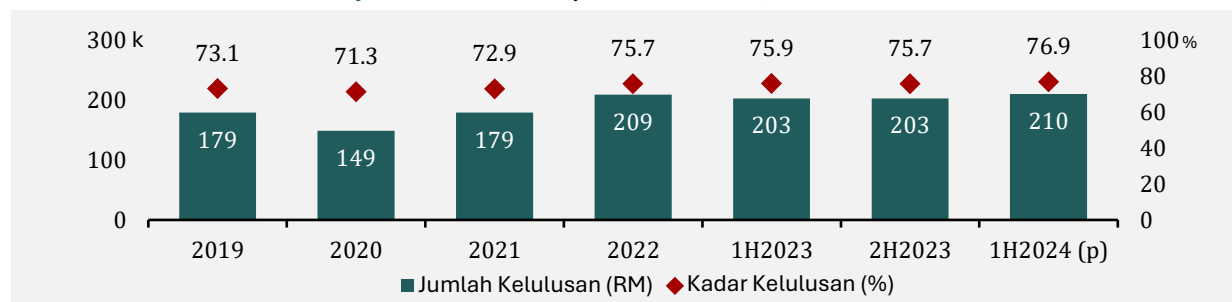
Selain itu, mekanisme jaminan kualiti pembinaan dan pengawasan kawal selia perlu dipertingkatkan melalui penubuhan badan bebas yang bertanggungjawab terhadap keselamatan bangunan, pematuan piawaian produk dan penyelesaian pertikaian. Langkah ini penting bagi memperkukuh akauntabiliti industri serta memastikan hasil pembangunan perumahan yang lebih berkualiti dan berpihak kepada kepentingan pembeli rumah.

B. Kewangan dan Akses kepada Perumahan

Perkembangan pembiayaan perumahan di Malaysia didapati lebih banyak menyumbang kepada peningkatan harga rumah berbanding kemampuan memiliki rumah secara menyeluruh. Hal ini menunjukkan ketersediaan kredit yang lebih luas tidak semestinya diterjemahkan kepada akses

perumahan yang lebih baik. Malah, pinjaman perumahan tersedia secara meluas dengan kadar kelulusan yang agak tinggi, seperti ditunjukkan dalam **Rajah 12**. Keadaan ini menyanggah persepsi umum bahawa akses kepada pembiayaan perumahan adalah terhad.

Rajah 12: Kelulusan Pinjaman Perumahan, 2019 – 1H2024



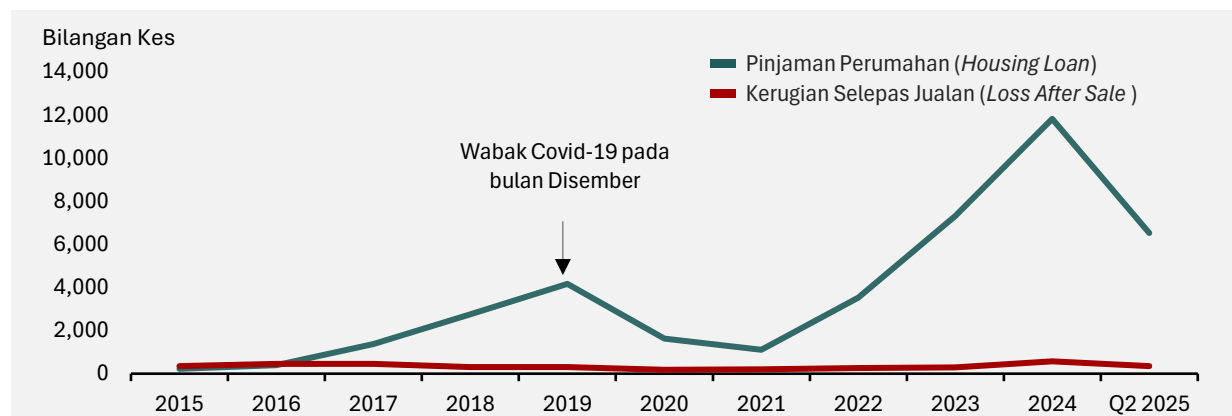
Nota: 1H = Separuh Pertama; 2H = Separuh Kedua; (p) = data awal.

Sumber: BNM (2025)

Walau bagaimanapun, kebergantungan terhadap pembiayaan gadai janji jangka panjang meningkatkan pendedahan isi rumah kepada risiko kewangan sepanjang kitaran hayat, khususnya apabila berdepan ketidakpastian pendapatan, perubahan sosioekonomi atau kecemasan tidak dijangka. Kerentanan ini tercermin melalui peningkatan kes pengurusan hutang yang sebahagian besarnya dipengaruhi kejutan ekonomi

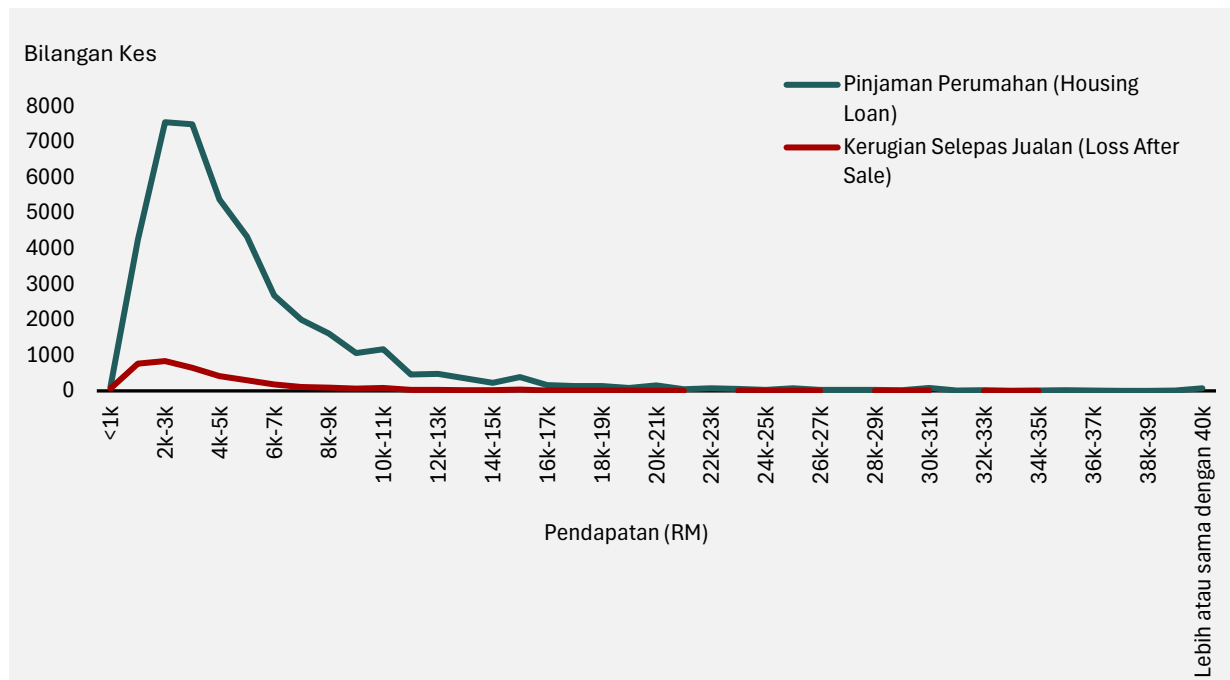
dan faktor luaran. Meskipun inisiatif seperti Rent-to-Own (RTO) dan Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP) diperkenalkan bagi memperluas akses pemilikan rumah, khususnya bagi kumpulan yang menghadapi kekangan pembiayaan, pemantauan dan penilaian menyeluruh perlu dilaksanakan bagi memastikan keberkesanan, keberlanjutan dan impak sebenar inisiatif tersebut terhadap matlamat perumahan negara.

Rajah 13: Peningkatan Kes Pinjaman Perumahan AKPK dan Kerugian Selepas Jualan, Mengikut Tahun, 2015 – Jun 2025



Sumber: AKPK (2025)

Rajah 14: Pendapatan Pelanggan Semasa Penyertaan Dalam Program Pengurusan Hutang (DMP)
Menunjukkan Kumpulan Berpendapatan Rendah Lebih Sukar Mengekalkan Bayaran Balik



Sumber: AKPK (2025)

Hala Tuju Dasar: Kewangan dan Akses kepada Perumahan

Hala tuju dasar perumahan memerlukan penstrukturan semula yang lebih menyeluruh dengan memberi penekanan kepada reformasi di bahagian penawaran (*supply-side*) bagi menangani faktor-faktor struktur yang menyumbang kepada peningkatan harga rumah, berbanding terlalu bergantung kepada instrumen pembiayaan semata-mata. Usaha menangani isu seperti bekalan tanah, kos pembinaan dan ketidakcekapan pasaran berpotensi meningkatkan kemampuan perumahan secara lebih berkesan serta mewujudkan sistem perumahan yang lebih seimbang dan mampan.

Pada masa yang sama, pendekatan kitar hayat dalam pembiayaan perumahan perlu diterapkan bagi mencerminkan realiti kewangan isi rumah yang sentiasa berubah. Pendekatan ini melibatkan pembangunan mekanisme pembiayaan yang lebih fleksibel dan adaptif, yang mampu bertindak balas terhadap kejutan pendapatan serta ketidakpastian

sepanjang kitaran kehidupan, sekali gus mengurangkan kerentanan kewangan dalam jangka panjang.

Seiring dengan itu, pemantauan dan penilaian terhadap program pembiayaan kerajaan perlu diperkukuh dengan memberi tumpuan bukan sahaja kepada akses kepada pemilikan rumah, tetapi juga kepada daya tahan kewangan isi rumah dan kesejahteraan jangka panjang mereka.

Selain itu, terdapat keperluan untuk meneroka model pembiayaan alternatif berasaskan komuniti yang dapat melengkapi sistem pembiayaan sedia ada. Penguatan ekosistem pembiayaan perumahan berasaskan koperasi dan komuniti berpotensi memperluas akses kepada kumpulan yang kurang mendapat perkhidmatan, sekali gus mewujudkan laluan pemilikan dan akses perumahan yang lebih inklusif, adil dan mampan.

C. Pembaharuan Semula Bandar

Cadangan pelaksanaan inisiatif pembaharuan semula bandar wajar diteliti secara menyeluruh bagi memastikan objektif menarik pelaburan dan meningkatkan nilai pembangunan tidak mengakibatkan risiko gentrifikasi atau menjejaskan kesejahteraan komuniti sedia ada dan pembangunan secara berlebihan.

Beberapa peruntukan dalam kerangka semasa juga berpotensi melemahkan hak pemilikan harta, selain menggalakkan pembangunan jangka pendek yang kurang berkualiti berbanding penjana semula bandar yang mampan.

Bukti menunjukkan bahawa kemerosotan bandar tidak semata-mata disebabkan oleh usia

bangunan, tetapi turut dipengaruhi oleh amalan penyelenggaraan yang tidak mencukupi. Oleh itu, tindak balas dasar perlu memberi perhatian yang seimbang kepada aspek penyelenggaraan berterusan dan pembangunan semula.

Pada masa yang sama, tahap kepercayaan dan ketelusan dalam proses pembangunan semula masih menjadi cabaran utama, khususnya berkaitan mekanisme pampasan dan akauntabiliti pemaju. Isu ini diperburuk oleh ruang penyertaan komuniti yang terhad dan kurang bermakna, sekali gus menjejaskan keterangkuman, penerimaan sosial serta kelestarian jangka panjang projek pembaharuan semula bandar.

Hala Tuju Dasar: Pembaharuan Semula Bandar

Dasar pembaharuan semula bandar perlu memberi keutamaan kepada pendekatan pemulihan berbanding pembangunan semula, dengan menekankan aspek penyelenggaraan, pembaikan dan pengurusan kitar hayat sebelum mempertimbangkan perobohan. Pendekatan ini dapat menggalakkan penggunaan aset sedia ada secara lebih mampan, di samping menangani punca sebenar kemerosotan bandar.

Pada masa yang sama, penerapan model perkongsian awam-swasta (PPP) dengan pengagihan nilai yang adil, termasuk mekanisme perkongsian keuntungan, berpotensi memastikan manfaat pembaharuan semula bandar diagihkan secara lebih saksama kepada semua pihak berkepentingan.

Aspek pengurusan jangka panjang kawasan yang diperbaharui juga perlu diberi perhatian melalui penubuhan struktur tadbir urus yang menyokong pengurusan berterusan, kemampuan dan keterangkuman selepas pembangunan semula. Selain itu, ketelusan dan penyertaan komuniti perlu diperkukuh melalui penyediaan cadangan yang jelas, rangka kerja pampasan yang adil serta proses libat urus yang inklusif.

Pendekatan perancangan bawah-ke-atas (*bottom-up*) yang bersifat partisipatif dapat membantu menyelaraskan inisiatif pembaharuan semula bandar dengan keperluan, keutamaan dan aspirasi komuniti setempat.

D. Pengangkutan vs Kepadatan

Kemampuan perumahan mempunyai hubungan yang rapat dengan mobiliti serta kos perjalanan harian, yang mencerminkan kaitan antara lokasi kediaman dan akses kepada peluang ekonomi, pekerjaan serta perkhidmatan asas. Dalam banyak keadaan, perumahan yang lebih mampu milik terletak di kawasan pinggir bandar, sekali gus mewujudkan pertukaran (*trade-off*) antara harga rumah yang lebih rendah dengan kos pengangkutan yang lebih tinggi serta tempoh perjalanan yang lebih panjang.

Walau bagaimanapun, penyediaan infrastruktur transit semata-mata tidak semestinya menjamin peningkatan aksesibiliti, khususnya apabila wujud ketidakselarasan antara perancangan pengangkutan dan guna tanah. Jurang dalam aspek

sambungan *first-mile* dan *last-mile* turut mengehadkan keberkesanan sistem pengangkutan awam, sekali gus mengurangkan tahap kebolegunaan dan aksesibilitinya kepada sebahagian besar isi rumah.

Selain itu, walaupun Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit-Oriented Development, TOD) bertujuan meningkatkan aksesibiliti dan menggalakkan pembangunan yang lebih mampan, pelaksanaannya juga berpotensi menyumbang kepada peningkatan harga perumahan di kawasan yang mempunyai tahap kesalinghubungan yang tinggi. Keadaan ini boleh mengehadkan akses golongan berpendapatan rendah kepada kawasan yang strategik serta menimbulkan cabaran dari segi keterangkuman sosial dan keadilan perumahan.

Hala Tuju Dasar: Pengangkutan vs Kepadatan

Hala tuju dasar perlu menekankan penyelarasan pembangunan perumahan dengan corak mobiliti penduduk secara bersepadu, berasaskan kawasan bandar berfungsi (*functional urban areas*) serta data mobiliti bagi menyokong keputusan perancangan yang lebih responsif dan cekap. Usaha ini perlu diperkukuh melalui integrasi antara guna tanah dan sistem pengangkutan, termasuk pembangunan berketumpatan tinggi dan guna campuran di sekitar nod transit bagi memaksimumkan aksesibiliti serta mengurangkan ketergantungan kepada kenderaan persendirian. Pada masa yang sama, penambahbaikan sambungan *first-mile* dan *last-mile* penting bagi memastikan sistem pengangkutan awam boleh diakses, digunakan dan berfungsi secara berkesan.

Ini melibatkan peningkatan laluan pejalan kaki, infrastruktur berbasikal dan perkhidmatan pengangkutan pengantara (*feeder*), serta penetapan tanggungjawab institusi yang jelas bagi pelaksanaan, penyelenggaraan dan pemantauan.

Selain itu, kemampuan perumahan di kawasan Pembangunan Berorientasikan Transit (Transit-Oriented Development, TOD) perlu dipastikan melalui dasar perumahan inklusif dan strategi campuran pendapatan bagi mengelakkan pengecualian golongan berpendapatan rendah daripada kawasan beraksesibiliti tinggi. Kesemua usaha ini perlu disokong oleh perancangan berasaskan data mobiliti dan geospasial bagi memperkukuh penyelarasan antara sistem perumahan, pengangkutan dan pembangunan bandar.

2.3 Rangka Kerja Kawal Selia Perumahan

Tadbir urus perumahan di Malaysia dibentuk oleh rangka kerja peraturan yang kompleks dan berpecah-belah, melibatkan pelbagai instrumen perundangan, institusi serta pihak berkepentingan. Keadaan ini mewujudkan cabaran dari segi penyelarasan, jurang kawal selia dan ketidakselarasan dasar yang memberi kesan kepada proses penyediaan, akses dan pengurusan perumahan.

Sehubungan itu, hala tuju dasar perumahan perlu distruktur semula, daripada pendekatan yang melihat perumahan sebagai komoditi kepada pendekatan yang mengiktiraf perumahan sebagai hak asasi yang disokong oleh sistem institusi yang bersepadu dan berpusatkan rakyat.



Sumber: KPKT

A. Aturan Institusi

Tadbir urus perumahan kini dicirikan oleh aturan institusi yang berpecah-pecah serta penyelarasan yang lemah merentas pelbagai peringkat kerajaan dan agensi. Keadaan ini menyebabkan pertindihan peranan, ketidakselarasan dasar dan ketidakceapan pentadbiran, manakala ketidakpadanan dasar antara institusi mewujudkan ketidaktentuan dalam proses penyediaan dan pembangunan perumahan.

Di peringkat industri, fragmentasi ini turut diperkukuh melalui pemisahan antara reka bentuk, pembinaan dan pengurusan projek di bawah sistem kontrak tradisional. Kekurangan integrasi ini mengurangkan kecekapan, meningkatkan kos serta menjejaskan kawalan kualiti, inovasi dan perancangan kitar hayat jangka panjang.

Kelemahan institusi ini turut memberi implikasi yang lebih luas terhadap keadilan perumahan.

Struktur tadbir urus yang kompetitif dan berpecah cenderung memihak kepada aktor yang lebih berpengaruh, sekali gus membolehkan amalan berorientasikan keuntungan yang boleh meminggirkan akses perumahan yang saksama. Akibatnya, pelaksanaan pendekatan perumahan berasaskan hak menjadi kurang berkesan.

Walau bagaimanapun, beberapa model sedia ada menunjukkan hasil yang lebih positif. Inisiatif seperti ekosistem perumahan penjawat awam dan program DBKL memperlihatkan bahawa sistem yang tersusun, berasaskan keperluan dan diselaraskan dengan baik mampu menyokong perumahan sebagai hak berterusan sepanjang kitaran hayat. Contoh-contoh ini menekankan kepentingan penyelarasan institusi yang lebih kukuh, sistem penyampaian bersepadu dan pengurusan berpusatkan pengguna bagi mencapai hasil perumahan yang lebih adil dan mampan.

Rajah 15: Jenis Program Perumahan di Kuala Lumpur oleh DBKL

Sumber: DBKL (2025)



Sumber: TEDUH, KPKT

Hala Tuju Dasar: Aturan Institusi

Dasar perumahan perlu memberi tumpuan kepada usaha menghubungkan penyediaan perumahan dengan keperluan sebenar isi rumah melalui pembaharuan rangka kerja peraturan ke arah pendekatan berasaskan hak yang mengutamakan kesejahteraan menyeluruh. Pendekatan ini memerlukan penyelarasan institusi dan dasar berasaskan pengiktirafan perumahan sebagai hak asasi manusia, di samping memperkuat koordinasi antara agensi bagi mengurangkan fragmentasi serta meningkatkan kesepaduan dasar.

Selain itu, penyediaan perumahan perlu disokong oleh ekosistem yang lebih luas, merangkumi integrasi perkhidmatan asas, infrastruktur dan peluang ekonomi. Hal ini penting bagi memastikan perumahan tidak dilihat secara terasing, sebaliknya sebagai sebahagian daripada persekitaran kehidupan yang menyeluruh. Pada masa yang sama, dasar perumahan perlu mengimbangi kecukupan pasaran dengan hasil sosial, bagi memastikan objektif ekonomi tidak menjejaskan akses yang saksama serta keselamatan perumahan jangka panjang.

B. Perancangan vs realiti

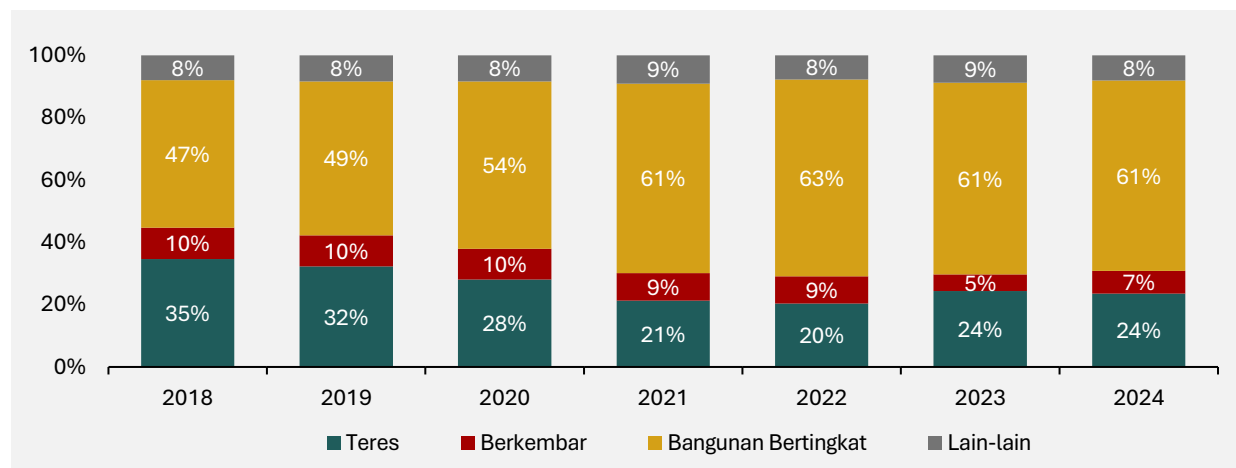
Amalan perancangan semasa menunjukkan jurang yang ketara antara piawaian yang ditetapkan dengan realiti pelaksanaan di lapangan. Pindaan yang kerap terhadap zon guna tanah, kepadatan dan kategori penggunaan tanah telah melemahkan kredibiliti Pelan Tempatan sebagai instrumen perancangan jangka panjang yang boleh dipercayai. Keadaan ini sekali gus mengalihkan proses membuat keputusan kepada pendekatan yang lebih reaktif dan bersifat ad hoc.

Keadaan tersebut diperburuk oleh kebergantungan kepada pertumbuhan penduduk sebagai indikator utama permintaan perumahan, sedangkan faktor penting seperti kadar kekosongan, stok tidak terjual

(rujuk **Rajah 16** dan **Jadual 3**) dan kadar penyerapan pasaran sering kurang diberi perhatian. Kelemahan ini meningkatkan risiko lebih bekalan perumahan serta ketidaksepadanan antara bekalan dan permintaan sebenar.

Selain itu, penggunaan kelulusan budi bicara secara meluas, seperti kelulusan Kebenaran Merancang (KM), turut melemahkan kerangka perancangan berkanun apabila keputusan pelaksanaan boleh mengatasi ketetapan Pelan Tempatan. Hal ini menjejaskan konsistensi peraturan serta pencapaian objektif perancangan spatial jangka panjang.

Rajah 16: Peratusan Unit Kediaman Siap Tidak Terjual Mengikut Jenis Perumahan, 2018 – 2024



Sumber: NAPIC (2025d)

Jadual 3: Bilangan Unit Kediaman Siap Dibina yang Tidak Terjual Mengikut Jenis Perumahan, 2018–2024

Jenis Perumahan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Teres	11,206	9,881	8,306	7,839	5,636	6,279	5,445
Rumah Berkembar (Semi-Detached)	3,248	3,057	2,919	3,254	2,449	1,385	1,687
Bangunan Bertingkat (High-Rise)	15,292	15,151	15,874	22,410	17,500	15,873	14,146
Lain-lain	2,567	2,575	2,466	3,360	2,161	2,279	1,871

Sumber: NAPIC (2025d)

Kelemahan ini jelas tercermin melalui peningkatan isu lebih bekalan perumahan, yang menyebabkan kewujudan unit kosong, penggunaan tanah yang tidak cekap, penurunan nilai hartanah serta infrastruktur yang kurang dimanfaatkan. Keadaan ini menunjukkan ketidakselarasan yang ketara antara andaian perancangan dengan permintaan sebenar pasaran.

Pada masa yang sama, kompromi terhadap piawaian infrastruktur sosial, termasuk pengurangan peruntukan tanah bagi sekolah dan kemudahan komuniti atau penggunaan penyelesaian menegak, mungkin dapat menangani kekangan tanah dalam jangka pendek, tetapi

Hala Tuju Dasar: Perancangan vs realiti

Hala tuju dasar perlu menumpukan pengukuhan tadbir urus perancangan dan integrasi data bagi menyokong keputusan yang dibuat berdasarkan maklumat yang tepat dan mencukupi, konsisten dan telus. Ini termasuk memperkukuh autoriti Pelan Tempatan, mengehadkan penyimpangan budi bicara serta memperkenalkan mekanisme semakan dan pematuhan yang jelas bagi meningkatkan akauntabiliti.

Proses perancangan juga perlu mengintegrasikan data masa nyata, termasuk kadar kekosongan, permintaan perumahan dan tahap kemampuan isi rumah, melalui penilaian wajib kekosongan dan penyerapan pasaran. Pendekatan ini memastikan keputusan pembangunan berasaskan keperluan sebenar, bukan semata-mata unjuran.

Pada masa yang sama, peningkatan kualiti perumahan dan penyelarasan pembangunan dengan kapasiti infrastruktur perlu diberi keutamaan. Ini memerlukan penguatkuasaan lebih

berisiko mewujudkan kekurangan perkhidmatan dalam jangka panjang.

Pertimbangan alam sekitar turut terjejas apabila kawasan lapang yang tidak digazetkan terdedah kepada penukaran guna tanah, sekali gus mengurangkan kualiti hidup bandar, akses kepada ruang rekreasi dan daya tahan ekologi. Selain itu, peningkatan intensiti pembangunan tanpa peningkatan infrastruktur yang sepadan memberi tekanan tambahan kepada perkhidmatan awam, menyumbang kepada kesesakan, risiko alam sekitar dan kemerosotan kualiti bandar secara keseluruhan.

ketat terhadap piawaian kualiti perumahan seperti CIS 26, di samping peraturan yang jelas bagi pembangunan unit mikro. Intensiti pembangunan juga perlu dikaitkan dengan kapasiti infrastruktur sedia ada dan dirancang bagi mengelakkan tekanan berlebihan terhadap perkhidmatan awam.

Selain itu, kawasan lapang perlu dilindungi, manakala penyediaan infrastruktur sosial mencukupi perlu dipastikan bagi mengekalkan kebolehdiaman bandar. Secara keseluruhannya, terdapat keperluan beralih daripada kelulusan reaktif dan dipacu pemaju kepada sistem perancangan berasaskan bukti yang disokong tadbir urus kukuh, akauntabiliti dan koordinasi antara agensi. Pengintegrasian prinsip kelestarian jangka panjang, keadilan dan pengiktirafan perumahan sebagai keperluan sosial dalam amalan perancangan penting bagi mencapai pembangunan bandar yang lebih seimbang, inklusif dan berdaya tahan.



3.0

FOKUS, STRATEGI DAN PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

- **FOKUS 1:** Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni
- **FOKUS 2:** Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk
- **FOKUS 3:** Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua
- **FOKUS 4:** Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua
- **FOKUS 5:** Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan
- **FOKUS 6:** Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

KERANGKA DASAR DRN 2026-2035

DRN telah diwujudkan bagi menggariskan hala tuju strategik serta menjadi asas kepada perancangan dan pembangunan sektor perumahan di peringkat Persekutuan, Negeri dan tempatan. Tema DRN 2026-2035 ialah **‘Pemeriksaan Kemanusiaan dalam Perumahan’**, yang memastikan penyediaan perumahan yang berkualiti, mampu milik, inklusif dan berdaya huni dengan menekankan kesejahteraan manusia, komuniti yang mampan serta persekitaran hidup yang selamat dan sejahtera.

Bagi mencapai objektifnya, DRN 2026-2035 dirangka berdasarkan **enam (6) bidang tumpuan (fokus), tujuh belas (17) strategi, dan lima puluh sembilan (59) pelan tindakan**. Pelan Tindakan DRN 2026-2035 menggariskan langkah-langkah strategik yang selaras dengan objektif keseluruhan dasar tersebut. Ia juga berfungsi sebagai asas untuk mendapatkan peruntukan tahunan, melaksanakan kajian semula pertengahan tempoh, serta menyokong penyediaan Rancangan Malaysia Lima Tahun (RMK) oleh kementerian dan jabatan yang berkaitan.

Pelaksanaan Pelan Tindakan DRN 2026-2035 **melibatkan pelbagai kementerian, jabatan, agensi serta pihak berkepentingan daripada sektor swasta yang bertanggungjawab terhadap pelbagai aspek dalam sektor perumahan** secara keseluruhan. Agensi pelaksana dan sokongan bagi setiap tindakan, termasuk tempoh masa pelaksanaannya, telah dikenal pasti bagi memastikan pelaksanaan yang berkesan.



VISI

“Pemeriksaan Kemanusiaan dalam Perumahan”



MISI

Memastikan penyediaan perumahan yang berkualiti, mampu milik, inklusif dan berdaya huni dengan menekankan kesejahteraan manusia, komuniti yang mampan serta persekitaran hidup yang selamat dan sejahtera.



06

BIDANG TUMPUAN (FOKUS)



17

STRATEGI



59

PELAN TINDAKAN

**Lokasi:**

Perumahan adalah tidak mencukupi jika ia terpisah dari peluang pekerjaan, perkhidmatan kesihatan, sekolah, pusat jagaan kanak-kanak dan kemudahan sosial lain, atau jika terletak di kawasan yang tercemar atau berbahaya.

**Aksesibiliti:**

Perumahan adalah tidak mencukupi jika keperluan khusus kumpulan yang terpinggir tidak diambil kira.

**Ketersediaan perkhidmatan, bahan, kemudahan, dan infrastruktur:**

Perumahan adalah tidak mencukupi jika penghuninya tidak mempunyai air minuman yang bersih, sanitasi yang mencukupi, tenaga untuk memasak, pemanasan, pencahayaan, penyimpanan makanan atau pelupusan sampah.

**Kehidupan:**

Perumahan tidak mencukupi jika ia tidak menjamin keselamatan fizikal atau menyediakan ruang yang mencukupi, serta perlindungan daripada kesejukan, kelembapan, panas, hujan, angin, ancaman lain terhadap kesihatan dan bahaya struktur.

**Kemampuan:**

Perumahan adalah tidak mencukupi jika kosnya mengancam atau menjejaskan isi rumah untuk menikmati hak-hak asas yang lain.



Budaya: Perumahan adalah tidak mencukupi jika ia tidak menghormati dan mengambil kira identiti budaya.



HAK KEPADA PERUMAHAN YANG MENCUKUPI



Tujuh (7) Elemen Utama Hak kepada Perumahan yang Mencukupi

**Keterjaminan pegangan:**

Perumahan adalah tidak mencukupi jika penghuninya tidak mempunyai jaminan pemilikan yang memberikan perlindungan undang-undang terhadap pengusiran paksa, gangguan, dan ancaman lain.

Sumber: Diubah suai daripada Mazzucato dan Farha (2023)

RINGKASAN FOKUS, STRATEGI DAN PELAN TINDAKAN



FOKUS 1

**MEMPERKASAKAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DALAM MEWUJUDKAN
KAWASAN KEJIRANAN DAN
BANDAR YANG BERDAYA HUNI**



2

Strategi



6

Pelan Tindakan



Hala Tuju Strategik:

- 1** **Penyelarasan rancangan tempatan dan pengangkutan untuk pembangunan bandar mampan.**
- 2** **Membina kawasan kejiranan yang boleh didiami.**
- 3** **Mengiktiraf kawasan pasaran perumahan organik dan bukannya sempadan pentadbiran untuk kemudahan penyelarasan dan sumber.**

Fokus 1 menekankan usaha memperkasakan pembangunan perumahan yang mampan, inklusif dan berdaya huni melalui perancangan yang lebih tersusun serta penyediaan kemudahan kejiranan

yang lengkap. Pendekatan ini bertujuan memastikan kawasan perumahan bukan sahaja memenuhi keperluan asas kediaman, malah turut menyokong kualiti hidup masyarakat secara menyeluruh.

Selain itu, pelaksanaan fokus ini turut memberi penekanan kepada pembangunan perumahan organik dan bukannya semata-mata berasaskan permintaan pasaran, bagi memastikan penyediaan perumahan yang lebih seimbang, berdaya tahan dan sesuai dengan keperluan setempat. Penyelarasan sumber dan kemudahan sokongan juga penting bagi mewujudkan komuniti kejiranan serta bandar yang selesa, selamat dan berdaya huni.



Sumber: KPKT

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.1	: Penyelarasan perancangan perumahan dan pengangkutan
Pelan Tindakan 1.1.1	: Pematuhan Rancangan Tempatan dalam pembangunan perumahan
Justifikasi	: Memastikan pembangunan dilaksanakan secara terancang dan selaras dengan hala tuju pembangunan negeri, di samping mengelakkan konflik guna tanah serta memastikan penyediaan infrastruktur dan kemudahan awam yang mencukupi

Agensi Pelaksana

PBT

Agensi Sokongan

KPKT, PLANMalaysia

Jangka Masa	: 2027-2035
Indikator	: Peratus kebenaran merancang mematuhi Rancangan Tempatan bagi pengezonan (zoning) guna tanah dan Kelas Kegunaan Tanah (KGT)
Penilaian Pencapaian	: 80% (setiap tahun)

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRANAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.1	: Penyelarasan perancangan perumahan dan pengangkutan
Pelan Tindakan 1.1.2	: Pelaksanaan kajian integrasi dasar perumahan dan pengangkutan nasional (Transit Oriented Development-TOD)
Justifikasi	: Menilai sama ada dasar perumahan dan dasar pengangkutan semasa saling menyokong atau bergerak berasingan. Mengenal pasti jurang antara perancangan perumahan mampu milik dengan liputan rel, bas, dan nod transit

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

MOT, KKTP Sabah, MPHLG Sarawak,
Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa	: 2028-2029
Indikator	: Kajian integrasi dasar perumahan dan pengangkutan nasional (Transit Oriented Development-TOD) dilaksanakan
Penilaian Pencapaian	: Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegaian Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRANAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.2	: Pelaksanaan pembaharuan semula bandar berasaskan bukti
Pelan Tindakan 1.2.1	: Pematuhan piawaian perumahan kebangsaan bagi program rejuvenasi bangunan perumahan sedia ada
Justifikasi	: Memastikan projek rejuvenasi bangunan mematuhi piawaian keselamatan, keselesaan dan kualiti perumahan kebangsaan serta menyokong pelaksanaan pembaharuan semula bandar secara terancang dan selamat.

Agensi Pelaksana PBT

Agensi Sokongan KPKT

Jangka Masa	: 2028-2035
Indikator	: Peratus projek rejuvenasi perumahan yang mematuhi standard perumahan kebangsaan terkini
Penilaian Pencapaian	: $\geq 80\%$ (tahun 2035)

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarang Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRANAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.2

: Pelaksanaan pembaharuan semula bandar berasaskan bukti

Pelan Tindakan 1.2.2

: **Penambahbaikan Garis Panduan Pembaharuan Semula Bandar**

Justifikasi

: Penambahbaikan melibatkan kriteria pemilihan tapak, penglibatan dan pengekalan penduduk asal bagi pembangunan semula kawasan perumahan dan lain-lain yang berkaitan.

Agensi Pelaksana

PLANMalaysia

Agensi Sokongan

KPKT, PBT

Jangka Masa

: 2028

Indikator

: Penambahbaikan garis panduan dilaksanakan

Penilaian Pencapaian

: Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegaian Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRANAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.2	: Pelaksanaan pembaharuan semula bandar berasaskan bukti
Pelan Tindakan 1.2.3	: Penyediaan laporan dilapidasi (dilapidation report) bagi bangunan perumahan yang dikenal pasti untuk pembaharuan semula
Justifikasi	: Menilai tahap kerosakan, keselamatan struktur dan keadaan fizikal bangunan berusia sebagai asas keputusan pembaharuan semula bandar yang lebih tepat dan berasaskan bukti.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan **JKR, KKR, PBT**

Jangka Masa	: 2028-2035
Indikator	: Peratus penyediaan laporan dilapidasi bagi bangunan perumahan yang dikenal pasti untuk pembaharuan semula
Penilaian Pencapaian	: 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 1

MEMPERKASAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DALAM MEWUJUDKAN KAWASAN KEJIRANAN DAN BANDAR YANG BERDAYA HUNI

Strategi 1.2 : Pelaksanaan pembaharuan semula bandar berasaskan bukti

Pelan Tindakan 1.2.4 : **Penyediaan Analisis Kos-Faedah (Cost-Benefit Analysis - CBA) bagi projek pembaharuan semula perumahan**

Justifikasi : Menilai kebolehlaksanaan projek, impak ekonomi dan keberkesanan penggunaan sumber kewangan bagi memastikan keputusan pelaburan pembaharuan semula bandar dibuat secara telus dan berasaskan data.

Agensi Pelaksana

Agensi pelaksana projek pembaharuan semula/ pemaju

Agensi Sokongan

KPKT, PBT, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, PLANMalaysia

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Peratus projek pembaharuan semula perumahan yang telah menyediakan laporan CBA

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegaian Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK



3

Strategi



10

Pelan Tindakan



Sumber: KPKT

Hala Tuju Strategik:

- 1** Penyediaan perumahan yang responsif kepada keperluan rakyat
- 2** Memperkukuh insentif bagi penyediaan perumahan berasaskan keperluan

Fokus 2 memberi penekanan kepada keperluan menyelaraskan penyediaan perumahan dengan profil demografi, keperluan semasa serta permintaan sebenar penduduk. Penyelarasan ini penting bagi memastikan pembangunan perumahan dilaksanakan secara lebih bersasar,

supaya jenis, lokasi dan jumlah rumah yang disediakan benar-benar sepadan dengan kemampuan serta keperluan masyarakat setempat.

Di samping itu, fokus ini turut mengutamakan keseimbangan antara peruntukan pasaran dan bukan pasaran, termasuk peranan institusi dalam menyediakan perumahan untuk kepentingan masyarakat. Melalui pemberian insentif kepada penyediaan perumahan yang memenuhi keperluan sosial, bekalan perumahan dapat diperkukuh agar lebih inklusif, berdaya mampu dan responsif terhadap permintaan penduduk.



Sumber: KPKT

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.1 : Perancangan bekalan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 2.1.1 : **Penyediaan unjuran perumahan mengikut mukim/daerah berdasarkan bekalan perumahan sedia ada, kekosongan, jenis, pendapatan dan kategori harga**

Justifikasi : Memastikan perancangan pembangunan perumahan dilaksanakan secara berasaskan data, selaras dengan keperluan demografi, tahap permintaan pasaran serta keseimbangan pembangunan guna tanah di peringkat tempatan

Agensi Pelaksana **PBT**

Agensi Sokongan PLANMalaysia, NAPIC, DOSM

Jangka Masa : 2026-2035

Indikator : Peratus rancangan tempatan menyediakan unjuran perumahan mengikut mukim/daerah

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.1

: Perancangan bekalan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 2.1.2

: Pelaksanaan kajian penilaian pola pergerakan isi rumah di peringkat negeri (lokasi perumahan, tempat pekerjaan dan kemudahan seperti sekolah, kesihatan dan lain-lain)

Justifikasi

: Memahami hubungan antara lokasi perumahan, tempat pekerjaan dan kemudahan bandar, seterusnya menyokong perancangan perumahan yang lebih responsif, bersepadu dengan sistem pengangkutan serta berasaskan bukti.

Agensi Pelaksana

KKTP Sabah, MPH LG Sarawak,
Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Agensi Sokongan

PLAN Malaysia, NAPIC, KPKT, MOT, DOSM, PBT

Jangka Masa

: 2027-2028

Indikator

: Peratus agensi perumahan negeri yang melaksanakan kajian penilaian pola pergerakan isi rumah

Penilaian Pencapaian

: 100%

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2	: Penyediaan perumahan inklusif dan responsif
Pelan Tindakan 2.2.1	: Penyediaan perumahan dengan skim pembiayaan untuk warga emas
Justifikasi	: Menyokong keperluan perumahan golongan warga emas selaras dengan peningkatan populasi warga emas serta memastikan kesejahteraan, keselamatan dan kualiti hidup yang lebih baik.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian
Perumahan Negeri, JWP, JKM, PBT, pemaju

Jangka Masa	: 2030-2035
Indikator	: Jumlah projek perumahan dan skim pembiayaan untuk warga emas
Penilaian Pencapaian	: 10 Projek

Fokus 1: Memperkasakan
Pembangunan Perumahan Dalam
Mewujudkan Kawasan Kejuruan
Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan
Penyediaan Perumahan Sejalan
Dengan Demografi, Keperluan Dan
Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan
Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Menastikan Keterjaminan
Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh
Kebolehpasaran Dan Kemampuan
Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan
Penyampaian Institusi
Untuk Pelaksanaan DRN 2026-
2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2 : Penyediaan perumahan inklusif dan responsif

Pelan Tindakan 2.2.2 : **Penyediaan geran untuk pengubahsuaian perumahan sedia ada bagi memenuhi keperluan warga emas dan OKU**

Justifikasi : Memastikan kediaman lebih selamat, mesra warga emas dan OKU bagi menyokong keperluan penjagaan di rumah seiring dengan peningkatan populasi warga emas.

Agensi Pelaksana KPKT

Agensi Sokongan KPWK, JKM, MOF

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Sekurang-kurangnya 80% geran pengubahsuaian perumahan digunakan.

Penilaian Pencapaian : $\geq 80\%$

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2 : Penyediaan perumahan inklusif dan responsif

Pelan Tindakan 2.2.3 : Penyediaan perumahan pelbagai jenis mengikut lokasi dan demografi

Justifikasi : Penyediaan perumahan pelbagai jenis berdasarkan unjuran perumahan mengikut lokasi penting bagi memenuhi keperluan demografi dan sosioekonomi yang berbeza serta memastikan keseimbangan guna tanah dan kebolehcapaian perumahan.

Agensi Pelaksana

PBT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/
Bahagian Perumahan Negeri

Agensi Sokongan

KPKT, PLAN Malaysia, JWP

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Pematuan penyediaan perumahan mengikut unjuran perumahan yang ditetapkan dalam Rancangan Tempatan

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan
Pembangunan Perumahan Dalam
Mewujudkan Kawasan Kejiranan
Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan
Penyediaan Perumahan Seajar
Dengan Demografi, Keperluan Dan
Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan
Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Menastikan Keterjaminan
Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh
Kebolehcapaian Dan Kemampuan
Pembayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan
Penyampaian Institusi
Untuk Pelaksanaan DRN 2026-
2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2 : Penyediaan perumahan inklusif dan responsif

Pelan Tindakan 2.2.4 : **Penyediaan perumahan transit kepada golongan sasaran khususnya dalam situasi peralihan atau kecemasan perumahan**

Justifikasi : Sebagai jaringan keselamatan sosial bagi menyediakan penempatan sementara kepada golongan sasaran yang menghadapi situasi kecemasan atau peralihan sebelum memperoleh perumahan tetap.

Agensi Pelaksana

KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/
Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Agensi Sokongan

KPKT, PBT, JKM dan NGO berkaitan perumahan
seperti REHDA/ PEHAM dan lain-lain

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Penyediaan rumah transit di setiap negeri

Penilaian Pencapaian : 80% negeri menyediakan perumahan transit

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2	: Penyediaan perumahan inklusif dan responsif
Pelan Tindakan 2.2.5	: Pelaksanaan kajian keperluan penginapan pekerja berpusat mengikut lokaliti
Justifikasi	: Mengenal pasti keperluan penyediaan penginapan pekerja berpusat mengikut daerah dan bandar utama. Mengenal pasti aspek berikut: 1. Kesesuaian tapak 2. Jarak dari lokasi tempat kerja 3. Keupayaan menyediakan kemudahan dan ameniti komuniti di sekitar tapak CLQ 4. Menilai penawaran semasa dan membuat unjuran permintaan kemudahan penginapan pekerja berpusat mengikut lokaliti. 5. Keperluan pematuhan kepada garis panduan oleh KESUMA, PLANMalaysia dan PBT.

Agensi Pelaksana

PBT, KESUMA

Agensi Sokongan

KKTP Sabah, MPHLG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, persatuan majikan dan pemain industri.

Jangka Masa	: 2027-2035
Indikator	: Kajian keperluan penginapan pekerja berpusat mengikut lokaliti dilaksanakan
Penilaian Pencapaian	: Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Menastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

Strategi 2.2 : Penyediaan perumahan inklusif dan responsif

Pelan Tindakan 2.2.6 : **Pembangunan perumahan di atas tanah wakaf bagi tujuan pajakan dan sewaan**

Justifikasi : Mengoptimumkan penggunaan aset wakaf serta memperluas penyediaan perumahan sewaan yang lebih mampu diakses oleh masyarakat.

Agensi Pelaksana : **Majlis Agama Islam Negeri (MAIN)**

Agensi Sokongan : KPKT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, PBT, pemaju, Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR)

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Peratus unit perumahan di atas tanah wakaf untuk tujuan penyewaan

Penilaian Pencapaian : 20% unit perumahan di atas wakaf untuk penyewaan

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Keifatan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

- Strategi 2.3 : Penggalakan penyediaan perumahan oleh pelbagai mekanisme
- Pelan Tindakan 2.3.1** : **Pemberian insentif kepada pihak swasta bagi membangunkan pusat penjagaan warga emas mampu huni**
- Justifikasi : Menggalakkan penyediaan kemudahan perumahan dan penjagaan warga emas yang mencukupi dan mampu huni selaras dengan peningkatan populasi warga emas serta menyokong pembangunan bandar yang lebih inklusif dan mesra penuaan.

Agensi Pelaksana

KPKT, PBT

Agensi Sokongan

KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/ Bahagian Perumahan Negeri, MOF dan agensi berkaitan

- Jangka Masa : 2028-2035
- Indikator : Pusat penjagaan warga emas di setiap negeri disediakan
- Penilaian Pencapaian : 100% negeri mempunyai pusat jagaan warga emas yang disediakan oleh pihak swasta

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Menastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 2

MENYELARASKAN PENYEDIAAN PERUMAHAN SEJAJAR DENGAN DEMOGRAFI, KEPERLUAN DAN PERMINTAAN PENDUDUK

- Strategi 2.3** : Penggalakan penyediaan perumahan oleh pelbagai mekanisme
- Pelan Tindakan 2.3.2** : **Pelaksanaan pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi (community/ cooperative-led housing)**
- Justifikasi** : Memperluas akses pemilikan rumah kepada golongan yang sukar mendapatkan pembiayaan perbankan serta memperkukuh peranan komuniti dalam penyediaan perumahan yang lebih inklusif dan mampan.

Agensi Pelaksana : SKM

Agensi Sokongan : KPKT, NGO berkaitan seperti REHDA/ PEHAM, persatuan keagamaan, masyarakat berasaskan komuniti, PBT, KKTP Sabah, MPHLG Sarawak, Lembaga Perumahan Negeri/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

- Jangka Masa** : 2030-2035
- Indikator** : Pembangunan projek perumahan oleh komuniti
- Penilaian Pencapaian** : ≥2 projek perintis menjelang 2035

FOKUS 3

MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA



2

Strategi



9

Pelan Tindakan



Hala Tuju Strategik:

- 1** Menggunakan pakai standard
- 2** Menguatkuasakan standard
- 3** Menambah baik standard secara berterusan (melalui kajian penggunaan bangunan)

Fokus 3 memberi tumpuan kepada usaha menjamin penyediaan perumahan yang berkualiti untuk semua lapisan masyarakat. Pelaksanaan standard yang jelas dan menyeluruh amat penting

bagi memastikan setiap pembangunan perumahan memenuhi tahap keselamatan, keselesaan, fungsi dan daya huni yang sesuai dengan keperluan penghuni.

Selain itu, fokus ini turut mengutamakan penguatkuasaan standard secara konsisten serta penambahbaikan berterusan melalui kajian penggunaan bangunan. Pendekatan ini membolehkan kualiti perumahan dinilai dan dipertingkatkan dari semasa ke semasa, agar pembangunan perumahan bukan sahaja mematuhi piawaian semasa, tetapi juga kekal relevan dengan keperluan masyarakat pada masa hadapan.



Sumber: KPKT

FOKUS 3 MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.1 : Pemakaian standard perumahan dan teknologi pembinaan moden

Pelan Tindakan 3.1.1 : Penambahbaikan Garis Panduan Perancangan Perumahan

Justifikasi : Penambahbaikan Garis Panduan Perancangan Perumahan GPP 001-A (2016) memasukkan elemen pematuhan saiz dan reka bentuk Standard Perumahan Kebangsaan terkini, memastikan reka bentuk rumah berdaya tahan bencana serta hijau dan cekap tenaga. Penyemakan ini memastikan piawaian kekal relevan, menjamin kualiti, keselamatan dan kebolehdiaman. Ia turut menekankan kriteria minimum hijau meliputi kecekapan tenaga, penggunaan air dan persekitaran dalaman, selaras RMK13 melalui galakan pengiktirafan penarafan bangunan hijau.

Agensi Pelaksana

PLANMalaysia

Agensi Sokongan

KPKT, CIDB, PBT, NADMA, KKTP Sabah, MPHLG Sarawak, Lembaga/ Bahagian Perumahan Negeri, JWP, Jabatan Meteorologi Malaysia (MET Malaysia)

Jangka Masa : 2028-2029

Indikator : Penambahbaikan dan semakan semula garis panduan perumahan perancangan GPP 001-A (2016) yang memasukkan elemen CIS, berdaya tahan bencana, perumahan hijau dan cekap tenaga dan kejiranan berkualiti dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 3

MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.1 : Pemakaian standard perumahan dan teknologi pembinaan moden

Pelan Tindakan 3.1.2 : **Pematuhan terhadap Garis Panduan Reka Bentuk Sejagat dalam semua pembangunan perumahan baharu**

Justifikasi : Memastikan pembangunan perumahan yang inklusif, selamat dan mudah diakses oleh semua lapisan masyarakat, termasuk golongan OKU.

Agensi Pelaksana **PBT, pemaju, Agensi Penyedia Perumahan**

Agensi Sokongan JKT, PLANMalaysia, KPKT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Peratus projek perumahan baharu yang mematuhi Garis Panduan Reka Bentuk Sejagat

Penilaian Pencapaian : $\geq 80\%$

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Penguasaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 3 MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.1 : Pemakaian standard perumahan dan teknologi pembinaan moden

Pelan Tindakan 3.1.3 : Penggunaan teknologi pembinaan moden dalam pembangunan perumahan

Justifikasi : 1. Meningkatkan produktiviti sektor pembinaan, memperkukuh kualiti perumahan serta mengurangkan kos dan tempoh pembinaan.
2. Teknologi pembinaan moden digalakkan bagi mengurangkan kos tanpa menjejaskan kualiti. Antaranya ialah IBS, modular, prefabrication dan BIM bagi meningkatkan produktiviti, mengurangkan kecuaiian, mempercepat pembinaan dan mengekalkan kualiti rumah.

Agensi Pelaksana

Pemaju, Agensi Penyedia Perumahan

Agensi Sokongan

CIDB, PBT, JKR, KKR, KPKT

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Peratus projek perumahan baharu yang menggunakan teknologi pembinaan moden

Penilaian Pencapaian : $\geq 80\%$

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarang Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 3

MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.1 : **Penyediaan sistem penilaian prestasi pengurusan strata berkaitan kos penyenggaraan**

Justifikasi : Memantau keberkesanan penyenggaraan, kawalan kos dan tahap perkhidmatan, seterusnya meningkatkan kualiti pengurusan dan kelestarian pembangunan berstrata.

Agensi Pelaksana : COB, PBT, KPKT

Agensi Sokongan : LPEPH, JMB/ MC, JPN, KKTP Sabah, MPH LG
Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri

Jangka Masa : 2030-2032

Indikator : Sistem Penilaian Prestasi Pengurusan Strata Berkaitan Kos Penyenggaraan disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Peggangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 3 MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.2 : Pelaksanaan kajian strategik keperluan dan penyediaan rumah mampu milik di Malaysia

Justifikasi : Memperkukuh pangkalan data perumahan sebagai asas perancangan, pemantauan dan penambahbaikan dasar perumahan negara.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, DOSM, PBT

Jangka Masa : 2030

Indikator : Laporan kajian komprehensif berkaitan penawaran, permintaan dan model penyediaan Rumah Mampu Milik (RMM), cadangan penambahbaikan dan mekanisme pelaksanaannya disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 3

MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.3 : **Penyediaan Garis Panduan Penyenggaraan dan Pengurusan Fasiliti Perumahan**

Justifikasi : Memastikan kerja penyenggaraan perumahan dilaksanakan secara sistematik, berkualiti dan selaras dengan piawaian pengurusan aset.

Agensi Pelaksana JKR, KKR

Agensi Sokongan CIDB, CREAM, PBT, JWP, JPN, KPKT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/ Bahagian Perumahan Negeri

Jangka Masa : 2027-2028

Indikator : Garis Panduan Penyenggaraan dan Pengurusan Fasiliti Perumahan disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarai Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Peggangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2035

FOKUS 3 MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.4 : Penyediaan laporan dilapidasi bangunan (building dilapidation report) bagi penyenggaraan perumahan awam

Justifikasi : Menilai tahap kerosakan dan menyediakan data bagi perancangan dan pelaksanaan penyenggaraan perumahan secara sistematik, berkeutamaan serta berkualiti.

Agensi Pelaksana **JPN**

Agensi Sokongan JKR, COB, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, PBT, KPKT, CIDB

Jangka Masa : 2027-2028

Indikator : Peratus penyediaan laporan dilapidasi bangunan bagi penyenggaraan perumahan awam

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 3

MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.5 : **Penggunaan aplikasi kos kitaran hayat (LCCSOFT, CIDB) dan manual JKR Life Cycle Costing (JKRLCC) bagi tujuan reka bentuk penyenggaraan perumahan awam**

Justifikasi : Perancangan penyenggaraan dilaksanakan dari peringkat awal reka bentuk bagi menyokong perancangan penyenggaraan perumahan yang lebih cekap serta mengoptimumkan kos pengurusan aset dalam jangka panjang.

Agensi Pelaksana KKR, KPKT

Agensi Sokongan JKR, COB, JMB/MC, CIDB

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Aplikasi kos kitaran hayat (LCCSOFT, CIDB) dan manual JKR Life Cycle Costing (JKRLCC) bagi tujuan reka bentuk penyenggaraan perumahan awam digunakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarir Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Peggangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 3 MENJAMIN PERUMAHAN BERKUALITI UNTUK SEMUA

Strategi 3.2 : Penyenggaraan berasaskan piawaian dan kos kitar hayat

Pelan Tindakan 3.2.6 : **Pindaan kepada perjanjian jual beli dengan menyertakan anggaran caj penyenggaraan dan kos penggantian sepanjang kitaran hayat bagi perumahan strata**

Justifikasi : Pemaju perlu mendedahkan anggaran caj penyenggaraan dan kos penggantian sepanjang kitar hayat kepada pembeli di dalam dokumen perjanjian jual beli bagi menggalakkan ketelusan yang lebih tinggi serta membantu pembeli membuat keputusan yang lebih bermaklumat.

Agensi Pelaksana JPN

Agensi Sokongan KPKT, pemaju

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Dokumen perjanjian jual beli bagi perumahan strata yang mengandungi anggaran caj penyenggaraan dan kos penggantian sepanjang kitaran hayat

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035



FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA



3

Strategi



11

Pelan Tindakan



Sumber: KPKI

Hala Tuju Strategik:

1

Jaminan pemilikan bagi pelaksanaan pembaharuan semula bandar

2

Jaminan aktiviti sewaan

3

Perkembangan ke arah jaminan perumahan untuk semua daripada sektor sosial, pertengahan hingga ke pasaran terbuka

Fokus 4 menekankan kepentingan keterjaminan pegangan perumahan untuk semua, sama ada melalui pemilikan mahupun sewaan. Aspek ini

penting bagi memastikan setiap isi rumah mempunyai kedudukan kediaman yang lebih stabil, selamat dan terlindung, khususnya dalam menghadapi cabaran kemampuan memiliki rumah serta perubahan keperluan hidup masyarakat.

Fokus ini juga menggariskan keperluan memperkukuh mekanisme jaminan pemilikan dalam pembaharuan semula bandar serta jaminan aktiviti penyewaan, di samping memperluas jaminan perumahan merentasi sektor sosial, pertengahan dan pasaran. Melalui pendekatan ini, sistem perumahan dapat dibangunkan dengan lebih inklusif dan adil, supaya akses kepada perumahan yang terjamin dapat dinikmati oleh pelbagai kumpulan penduduk.



Sumber: KPKT

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.1 : Pengukuhan perlindungan penyewaan kediaman

Pelan Tindakan 4.1.1 : Pewartaan Akta Sewaan Kediaman

Justifikasi : Melindungi hak penyewa, mencegah pengusiran tidak adil serta memastikan akses kepada kediaman sewaan yang selamat dan stabil dalam jangka panjang.

Agensi Pelaksana : **KPKT**

Agensi Sokongan : KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga /Bahagian Perumahan Negeri, PBT

Jangka Masa : 2027
Indikator : Akta Sewaan Kediaman diwartakan
Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan
Pembangunan Perumahan Dalam
Mewujudkan Kawasan Kejiranan
Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan
Penyediaan Perumahan Seajar
Dengan Demografi, Keperluan Dan
Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan
Berkualiti Untuk Semua

**Fokus 4: Memastikan Keterjaminan
Pegangan Untuk Semua**

Fokus 5: Memperkuh
Kebolehpasaran Dan Kemampuan
Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan
Penyampaian Institusi
Untuk Pelaksanaan DRN 2026-
2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.1 : Pengukuhan perlindungan penyewaan kediaman

Pelan Tindakan 4.1.2 : **Penyediaan pelan komunikasi Akta Sewaan Kediaman**

Justifikasi : Penyediaan pelan komunikasi bagi meningkatkan kesedaran, kefahaman dan pemakaian Akta Sewaan Kediaman di kalangan penyewa, pemilik kediaman dan agensi yang berkaitan.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan KKTP Sabah, MPHLG Sarawak, Lembaga /Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2027

Indikator : Pelan komunikasi Akta Sewaan Kediaman disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya-Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.1	: Pengukuhan perlindungan penyewaan kediaman
Pelan Tindakan 4.1.3	: Penyediaan sistem pendaftaran penyewaan kediaman dan e-perjanjian penyewaan
Justifikasi	: Membolehkan pendaftaran kontrak sewaan secara digital antara penyewa dan tuan rumah.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan LPEPH, JPN, LHDN, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga /Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa	: 2028
Indikator	: Sistem pendaftaran penyewaan kediaman dan e-perjanjian penyewaan disediakan
Penilaian Pencapaian	: Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.1 : Pengukuhan perlindungan penyewaan kediaman

Pelan Tindakan 4.1.4 : **Penyediaan inisiatif sewaan kediaman melalui sistem pendaftaran sewaan kediaman**

Justifikasi : Meningkatkan kecekapan penyampaian bantuan, mengelakkan pertindihan antara agensi serta memastikan bantuan sampai kepada golongan sasaran secara tersusun dan berkesan.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan Agensi yang menyediakan bantuan sewaan kediaman

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Penyelarasan bantuan sewaan kediaman di dalam sistem pendaftaran penyewaan kediaman dan e-perjanjian penyewaan dilaksanakan.

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya-Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarang Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuhkan Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.2 : Perlindungan hak pemilikan dan komuniti dalam pembaharuan semula bandar

Pelan Tindakan 4.2.1 : Pengukuhan penyertaan dan perlindungan hak komuniti asal dalam proses pembaharuan semula kawasan perumahan

Justifikasi : Perlindungan terhadap hak dan kepentingan komuniti asal hendaklah diperkukuh sepanjang proses pembaharuan semula bandar yang melibatkan kawasan perumahan. Penduduk asal hendaklah diberi keutamaan dalam pemilikan rumah di tapak yang dibangunkan semula bagi menjamin kesinambungan komuniti serta memastikan mereka turut menikmati manfaat hasil pembangunan semula.

Agensi Pelaksana

PBT, Lembaga Perumahan/ Bahagian Perumahan Negeri

Agensi Sokongan

KPKT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Pejabat Tanah dan Galian (PTG), JWP

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Peratus projek pembangunan semula kawasan perumahan yang melaksanakan kajian penilaian impak sosial (Social Impact Assessment, SIA)

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Laluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.1 : **Penyediaan Garis Panduan Rent-to-Own (Sewa untuk Milik)**

Justifikasi : Pelaksanaan skim Sewa untuk Milik (Rent-to-Own) penting bagi membantu penyewa beralih kepada pemilikan rumah secara berperingkat melalui mekanisme sewaan yang lebih fleksibel dan berpatutan.

Agensi Pelaksana : KPKT, ABM, AIBIM

Agensi Sokongan : MOF, BNM, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga /Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2027

Indikator : Garis Panduan Rent-to-Own (Sewa untuk Milik) disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya-Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Laluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.2 : **Pelaksanaan kajian kebolehlaksanaan penyewaan unit rumah siap dibina tidak terjual sebagai alternatif kepada proses penjualan**

Justifikasi : 1. Pajakan rumah tidak terjual sama ada open market atau kuarters untuk penjawat awam
2. Kos pembaikan dan penyenggaraan pasca-penyewaan boleh memberi kesan kepada kelestarian kewangan. Oleh itu, kajian kebolehlaksanaan penyewaan unit rumah siap dibina tidak terjual bagi mewujudkan garis panduan yang sesuai perlu dibangunkan bagi memudahkan pelaksanaan.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, pemaju

Jangka Masa : 2028-2029

Indikator : Kajian kebolehlaksanaan penyewaan unit rumah siap dibina tidak terjual sebagai alternatif kepada proses penjualan dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Laluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.3 : **Pengenalan projek perintis Skim Sewaan Mampu Milik oleh pemaju swasta**

Justifikasi : Selaras DPN2, pembentukan bandar berdaya huni melalui penyediaan perumahan mampu milik, formalisasi pasaran sewa swasta di bandar tier 1 hingga 3 menyediakan pilihan fleksibel bagi 23% penyewa bandar (golongan B40/M40) sementara memulihkan kedudukan kewangan sebelum mereka mampu memiliki rumah sendiri.

Agensi Pelaksana **Pemaju perumahan**

Agensi Sokongan KPKT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, PBT

Jangka Masa : 2030-2035
Indikator : 4 projek perintis di kawasan bandar utama
Penilaian Pencapaian : 4 projek perintis dilaksanakan

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarir Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Laluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.4 : Pemberian insentif kepada pemilik atau pemaju perumahan untuk menyediakan Skim Sewaan Mampu Milik

Justifikasi : Pemaju dan pemilik yang menyediakan sewaan mampu milik boleh diberikan pengecualian daripada menyediakan perumahan mampu milik.

Agensi Pelaksana

KKTP Sabah, MPHLG Sarawak,
Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri

Agensi Sokongan

KPKT, PBT, JWP

Jangka Masa : 2030-2032

Indikator : Mekanisme insentif kepada pemilik rumah atau pemaju yang menyediakan Skim Sewaan Mampu Milik dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Lluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.5 : **Pelaksanaan mekanisme padanan perumahan berasaskan data**

Justifikasi : Bagi meningkatkan keberkesanan pemadanan antara penawaran dan permintaan perumahan melalui penggunaan data bersepadu supaya rumah yang ditawarkan lebih menepati kemampuan, lokasi dan keperluan isi rumah.

Agensi Pelaksana : **KPKT**

Agensi Sokongan : KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, PBT

Jangka Masa : 2031-2035

Indikator : Peratus agensi yang menggunakan mekanisme padanan perumahan berasaskan data

Penilaian Pencapaian : 100% agensi berkaitan perumahan melaksanakan mekanisme padanan perumahan berasaskan data menjelang 2035

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Keiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyelidikan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 4

MEMASTIKAN KETERJAMINAN PEGANGAN UNTUK SEMUA

Strategi 4.3 : Laluan progresif akses perumahan

Pelan Tindakan 4.3.6 : Penempatan golongan gelandangan yang layak ke perumahan yang lebih stabil

Justifikasi : Membantu JKM menempatkan gelandangan layak dari rumah sementara gelandangan ke rumah transit seperti PPR, RT1M dan Rumah Transit Negeri sebelum perumahan kekal. Kelayakan berdasarkan JKM dan agensi berkaitan.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan KPWK, JKM, Kerajaan Negeri, PBT

Jangka Masa : 2032-2035

Indikator : Peratus individu gelandangan yang layak berjaya ditempatkan di perumahan yang stabil

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Kaupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035



FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN



3

Strategi



8

Pelan Tindakan



Sumber: KPKT

Hala Tuju Strategik:

- 1** Menjadikan perumahan (pemilikan dan sewa) secara amnya berpatutan
- 2** Ketelusan dalam menunjukkan risiko komersial dalam sistem penyampaian perumahan
- 3** Harga yang berpatutan dan pembiayaan yang berpatutan
- 4** Pembiayaan berasaskan kitaran hayat

Fokus 5 menumpukan kepada usaha memperkukuh kebolehcapaian dan kemampuan pembiayaan perumahan bagi memastikan

pemilikan dan penyewaan rumah dapat dicapai oleh pelbagai lapisan masyarakat. Perumahan perlu disediakan pada kadar yang munasabah dan berpatutan, selaras dengan tahap kemampuan isi rumah serta keperluan semasa penduduk.

Fokus ini turut menggariskan kepentingan ketelusan dalam sistem penyampaian perumahan, khususnya dalam mengenal pasti risiko komersial yang boleh mempengaruhi harga rumah dan akses kepada pembiayaan. Melalui pendekatan pembiayaan kitaran hayat, penilaian kemampuan perumahan dapat dibuat dengan lebih menyeluruh, merangkumi bukan sahaja harga pembelian atau kadar sewa, tetapi juga komitmen kewangan jangka panjang yang ditanggung oleh penghuni.



Sumber: KPKT

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.1 : Penilaian dan penetapan tahap kemampuan memiliki perumahan

Pelan Tindakan 5.1.1 : Penyediaan Garis Panduan Perumahan Mampu Milik (GPPMM)

Justifikasi : Memastikan perancangan, pelaksanaan dan penyediaan perumahan mampu milik dilaksanakan secara seragam, berkesan dan selaras dengan keperluan golongan sasaran.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan PBT, NAPIC, DOSM, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, pemaju

Jangka Masa : 2026-2027

Indikator : Garis Panduan Perumahan Mampu Milik (GPPMM) disediakan.

Penilaian Pencapaian : Ya/ Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejuruan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.1 : Penilaian dan penetapan tahap kemampuan memiliki perumahan

Pelan Tindakan 5.1.2 : **Penyediaan laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan mengikut lokaliti**

Justifikasi : Penyediaan laporan komprehensif yang menyediakan asas bukti bagi mengenal pasti jurang kemampuan perumahan dalam kalangan kumpulan penduduk yang berbeza serta menyokong perancangan dan pelaksanaan dasar perumahan yang lebih bersasar. Tertakluk kepada ketersediaan data, penilaian hendaklah dilaksanakan di peringkat negeri, daerah, mukim dan bandar bagi membolehkan intervensi dasar yang lebih setempat dan berasaskan bukti.

Agensi Pelaksana : KPKT

Agensi Sokongan : NAPIC, DOSM, PBT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan mengikut lokaliti disediakan setiap 5 tahun

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kefiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DPN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.1 : Penilaian dan penetapan tahap kemampuan memiliki perumahan

Pelan Tindakan 5.1.3 : Pemantapan proses kelulusan KM pembangunan perumahan

Justifikasi : Kelulusan Kebenaran Merancang (KM) hendaklah mematuhi Rancangan Tempatan serta mengambil kira dapatan laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan. Proses kelulusan hendaklah mempertimbangkan petunjuk utama kemampuan perumahan, termasuk kemampuan pemilikan dan penyewaan, harga rumah, tahap pendapatan isi rumah serta kesesuaian lokasi perumahan, bagi memastikan pembangunan perumahan baharu selaras dengan keperluan setempat dan keadaan pasaran.

Agensi Pelaksana

PBT

Agensi Sokongan

JKT, PLANMalaysia, KPKT, NAPIC, DOSM, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Peratus KM yang mengambil kira laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.2

: Pengukuhan akses kepada pembiayaan perumahan

Pelan Tindakan 5.2.1

: **Peningkatan akses kepada perumahan melalui penawaran skim pembiayaan (seperti SJKP, stepped financing) dan program bantuan kerajaan**

Justifikasi

: Peningkatan akses kepada perumahan melalui keberkesanan pembiayaan dan program bantuan kerajaan bagi memperluas kebolehcapaian pemilikan serta penyewaan rumah golongan berpendapatan rendah dan sederhana.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

MOF, BNM, Cagamas, institusi kewangan, KKTP Sabah, MPHLG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP, Kerajaan Negeri

Jangka Masa

: 2028-2035

Indikator

: Peratus kelulusan pembiayaan bagi golongan sasaran

Penilaian Pencapaian

: 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Keifiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.2 : Pengukuhan akses kepada pembiayaan perumahan

Pelan Tindakan 5.2.2 : **Penyediaan mekanisme pembiayaan khusus untuk pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi**

Justifikasi : Penyediaan mekanisme pembiayaan khusus diperlukan bagi membolehkan pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi dilaksanakan secara mampan, inklusif dan berdaya maju dari segi kewangan.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan MOF, BNM, SKM, institusi kewangan

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Kajian kerangka dasar dan instrumen kewangan mekanisme pembiayaan perumahan oleh komuniti/ koperasi dilaksanakan.

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.2 : Pengukuhan akses kepada pembiayaan perumahan

Pelan Tindakan 5.2.3 : **Penyediaan garis panduan dan pelaksanaan Skim Pemilikan Bersama (Shared Ownership)**

Justifikasi : Menyediakan alternatif pemilikan rumah yang lebih fleksibel dan berperingkat, khususnya untuk membantu golongan berpendapatan sederhana memiliki kediaman.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan **MOF, BNM, SPNB, PR1MA**

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Kajian kerangka dasar dan instrumen skim pemilikan bersama (shared ownership) dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Keifirhan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Peggangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DFRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.2 : Pengukuhan akses kepada pembiayaan perumahan

Pelan Tindakan 5.2.4 : **Penyediaan produk pembiayaan perumahan kadar tetap berjangka panjang (Fixed Rate Mortgage atau FXRM)**

Justifikasi : FXRM meningkatkan kemampuan perumahan (housing affordability) melalui bayaran ansuran bulanan yang kekal sepanjang tempoh pembiayaan, sekali gus melindungi isi rumah daripada turun naik kadar faedah. Model pembiayaan ini amat bermanfaat kepada isi rumah berpendapatan tetap dan pekerja sektor tidak formal kerana menawarkan kepastian bayaran yang lebih tinggi, memudahkan perancangan kewangan secara berhemat, mengurangkan risiko kemungkiran pinjaman, serta menyokong kestabilan pemilikan rumah dalam jangka panjang dalam keadaan ekonomi yang tidak menentu.

Dalam model ini, Cagamas Berhad berperanan sebagai penyedia pembiayaan gadai janji sekunder, di samping bertindak sebagai penjamin pembiayaan perumahan bagi menggalakkan pemilikan rumah. Institusi kewangan pula berperanan sebagai pemberi pinjaman asal (loan originators), sekali gus menyokong pembentukan ekosistem pembiayaan perumahan yang lebih mampan dan mudah diakses.

Agensi Pelaksana

Cagamas

Agensi Sokongan

BNM, KPKT

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Penawaran produk pembiayaan perumahan kadar tetap berjangka panjang

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 5

MEMPERKUKUH KEBOLEHCAPAIAN DAN KEMAMPUAN PERUMAHAN

Strategi 5.3

: Ketelusan risiko dan keberdayaan sistem penyampaian

Pelan Tindakan 5.3.1

: **Pelaksanaan kajian penilaian risiko komersial dalam sistem penyampaian perumahan**

Justifikasi

: Kajian ini hendaklah menilai risiko komersial yang berkaitan dengan projek pembangunan perumahan bagi mengenal pasti faktor yang boleh menyebabkan kegagalan pelaksanaan projek, kekangan kewangan atau ketidakstabilan dalam sistem penyampaian perumahan Jual-Kemudian-Bina (JKB). Dapatan kajian akan menyokong pembangunan langkah mitigasi risiko bagi meningkatkan keupayaan kewangan, daya tahan dan kemampunan penyampaian perumahan.

Agensi Pelaksana

ABM, AIBIM

Agensi Sokongan

BNM, institusi kewangan, pemaaju

Jangka Masa

: 2027-2028

Indikator

: Kajian penilaian risiko komersial dalam sistem penyampaian perumahan dilaksanakan

Penilaian Pencapaian

: Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kefiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Penganan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DPN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035



4

Strategi



15

Pelan Tindakan



Sumber: KPKT

Hala Tuju Strategik:

- 1 Mengukuhkan rangka kerja undang-undang, tadbir urus dan proses kelulusan.
- 2 Mengukuhkan mekanisme lain yang menyokong pertumbuhan, inovasi dan pembiayaan pembangunan perumahan

Fokus 6 menumpukan kepada pengukuhan keupayaan penyampaian institusi bagi memastikan pelaksanaan dasar perumahan untuk tempoh 2026 hingga 2035 dapat dijalankan secara lebih tersusun, cekap dan berkesan. Pengukuhan rangka kerja undang-undang, tadbir urus serta proses

kelulusan amat penting bagi mewujudkan sistem pelaksanaan yang lebih jelas, telus dan responsif terhadap keperluan pembangunan perumahan negara.

Selain itu, fokus ini turut menggariskan keperluan memperkukuh mekanisme sokongan yang dapat merangsang pertumbuhan, inovasi dan pembiayaan dalam sektor perumahan. Melalui penyelarasan institusi yang lebih mantap, pelaksanaan DRN 2026-2035 dapat dipacu secara bersepadu bagi memastikan agenda perumahan negara dilaksanakan dengan lebih mampan dan memberi manfaat kepada masyarakat secara menyeluruh.



Sumber: KPKT

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.1 : Pemantapan rangka kerja perundangan dan proses kelulusan

Pelan Tindakan 6.1.1 : Pelaksanaan pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL)

Justifikasi : Memastikan peraturan kawal selia bangunan kekal relevan dengan perkembangan teknologi pembinaan, piawaian keselamatan dan keperluan semasa perumahan. Menyokong pembangunan perumahan yang lebih selamat, berkualiti dan mampan.

Agensi Pelaksana

JKT

Agensi Sokongan

Kerajaan Negeri

Jangka Masa : 2026-2027

Indikator : Peratus penerima pakaian pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) di setiap negeri.

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.1	: Pemantapan rangka kerja perundangan dan proses kelulusan
Pelan Tindakan 6.1.2	: Penggubalan Akta Pemaju Harta Tanah (Kawalan dan Pelesenan)
Justifikasi	: Memperkukuh kerangka perundangan sektor perumahan, meningkatkan perlindungan pembeli rumah serta memastikan tadbir urus pembangunan perumahan lebih telus, cekap dan responsif terhadap perubahan pasaran.

Agensi Pelaksana **JPN**

Agensi Sokongan **KPKT, AGC**

Jangka Masa	: 2027
Indikator	: Pewartaan Akta Pemaju Harta Tanah (Kawalan dan Pelesenan)
Penilaian Pencapaian	: Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.1 : Pemantapan rangka kerja perundangan dan proses kelulusan

Pelan Tindakan 6.1.3 : Pemantapan proses kelulusan pemajuan perumahan dengan mengambil kira stok perumahan dan unit siap dibina tidak terjual mengikut lokaliti

Justifikasi : Mengelakkan lebih penawaran serta memastikan pembangunan perumahan lebih terkawal dan mengekalkan keseimbangan antara penawaran dan permintaan serta kestabilan pasaran perumahan mengikut lokaliti

Agensi Pelaksana

PBT, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri

Agensi Sokongan

DOSM, NAPIC, KPKT

Jangka Masa : 2027

Indikator : Tambahan kriteria berkaitan stok perumahan dan unit siap dibina tidak terjual dalam proses kelulusan pemajuan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.1 : Pemantapan rangka kerja perundangan dan proses kelulusan

Pelan Tindakan 6.1.4 : **Peralihan kepada sistem penyampaian perumahan daripada Jual-Kemudian-Bina (JKB) kepada Bina-Kemudian-Jual (BKJ)**

Justifikasi : Meningkatkan perlindungan pembeli rumah dan mengurangkan risiko projek terbengkalai, serta memperkukuh tadbir urus pembangunan perumahan yang telus dan berkualiti.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan **BNM**

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Peratus projek perumahan menggunakan sistem Bina-Kemudian-Jual (BKJ)

Penilaian Pencapaian : BKJ: 30% (2030), BKJ: 50% (2035)

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembayaran Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.2 : Pengukuhan mekanisme pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 6.2.1 : Penambahbaikan program pembangunan dan pemerksaan kontraktor

Justifikasi : Meningkatkan penggunaan teknologi dan inovasi pembinaan secara lebih meluas dalam projek perumahan bagi meningkatkan kecekapan kos, mempercepat tempoh pembinaan serta menyokong teknologi pembinaan moden.

Agensi Pelaksana

CIDB

Agensi Sokongan

KPKT, KKR, CREAM

Jangka Masa : 2027

Indikator : Penambahbaikan program pembangunan dan pemerksaan kontraktor dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuh Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.2 : Pengukuhan mekanisme pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 6.2.2 : **Penyediaan peruntukan kewangan bagi menyokong penyelidikan dalam sektor perumahan dan pengangkutan**

Justifikasi : Memperkuh perancangan perumahan berasaskan data serta menyokong dasar yang lebih responsif terhadap perubahan demografi, pasaran perumahan, dan hubungan antara perumahan dengan pengangkutan.

Agensi Pelaksana **KPKT**

Agensi Sokongan **MOT, MOF**

Jangka Masa : 2028-2035

Indikator : Bilangan projek penyelidikan sektor perumahan dan pengangkutan yang dibiayai

Penilaian Pencapaian : 5 projek

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.2 : Pengukuhan mekanisme pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 6.2.3 : Pembangunan Analitik dan Visualisasi Data Raya Kluster Perumahan (BDA Perumahan)

Justifikasi : Menyelaras dan mengintegrasikan data perumahan pelbagai agensi bagi membolehkan analisis pasaran yang lebih tepat serta menyokong perancangan dan dasar perumahan berasaskan data.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

DOSM, NAPIC, PLANMalaysia

Jangka Masa : 2027

Indikator : Pembentukan Repositori maklumat perumahan bersepadu menerusi pemantapan Sistem Bank Data Perumahan Negara (TEDUH) dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya/Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.2 : Pengukuhan mekanisme pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 6.2.4 : **Pengintegrasian repositori data perumahan dengan sistem kelulusan pemajuan / pengurusan perumahan**

Justifikasi : Meningkatkan kecekapan proses kelulusan pembangunan perumahan, mengurangkan pertindihan prosedur serta mempercepat penyampaian projek perumahan.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

PBT, KKTP Sabah, MPH LG Sarawak, Lembaga/Bahagian Perumahan Negeri, JWP

Jangka Masa : 2030

Indikator : Pemantapan sistem kelulusan digital bersepadu antara agensi dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegaian Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.2 : Pengukuhan mekanisme pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan data

Pelan Tindakan 6.2.5 : Penyediaan indeks kos pembinaan mengikut jenis rumah

Justifikasi : Menyokong perancangan perumahan yang lebih inklusif dan responsif terhadap keperluan demografi serta memastikan keseimbangan penyediaan jenis perumahan di setiap kawasan.

Agensi Pelaksana DOSM

Agensi Sokongan KE

Jangka Masa : 2030-2035

Indikator : Indeks kos pembinaan mengikut jenis rumah disediakan

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuatkan Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.3 : Peningkatan kapasiti dan profesionalisme institusi

Pelan Tindakan 6.3.1 : Pelaksanaan penilaian separuh penggal pelan tindakan DRN 2026-2035

Justifikasi : Mengenal pasti jurang pelaksanaan serta menyesuaikan strategi dasar agar responsif terhadap perubahan ekonomi, sosial dan pasaran perumahan.

Agensi Pelaksana KPKT

Agensi Sokongan Semua agensi pelaksana DRN 2026-2035

Jangka Masa : 2030

Indikator : Penilaian separuh penggal pelan tindakan DRN 2026-2035 dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuhi Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.3 : Peningkatan kapasiti dan profesionalisme institusi

Pelan Tindakan 6.3.2 : Kajian menyeluruh pencapaian dan impak DRN 2026-2035

Justifikasi : Menilai keberkesanan DRN 2026-2035 dan impaknya terhadap ekonomi, kesejahteraan sosial serta pasaran perumahan.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

Semua agensi pelaksana DRN 2026-2035

Jangka Masa : 2035

Indikator : Kajian menyeluruh pencapaian dan impak DRN 2026-2035 dilaksanakan

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.3	: Peningkatan kapasiti dan profesionalisme institusi
Pelan Tindakan 6.3.3	: Peningkatan bilangan pengurus bangunan / pengurus harta profesional
Justifikasi	: Meningkatkan kompetensi teknikal bagi memastikan pelaksanaan dasar dan pengurusan strata / bangunan lebih cekap, berintegriti dan berkesan.

Agensi Pelaksana

LPEPH

Agensi Sokongan

MOF, KPKT, BMAM, MIPFM

Jangka Masa	: 2027-2035
Indikator	: Kajian keperluan penubuhan lembaga profesional atau pengawalseliaan di bawah badan sedia ada
Penilaian Pencapaian	: Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejarar Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkuhi Kebolehcapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.3 : Peningkatan kapasiti dan profesionalisme institusi

Pelan Tindakan 6.3.4 : Penyediaan latihan kepada pegawai berkaitan bidang harta tanah, perancangan dan pengurusan perumahan

Justifikasi : Meningkatkan kompetensi teknikal, kecekapan pelaksanaan & keberkesanan penguatkuasaan bagi memastikan pematuhan peraturan, meningkatkan kualiti perkhidmatan serta memperkukuh tadbir urus sektor perumahan.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

I-KPKT, penganjur program pembangunan

Jangka Masa : 2027-2035

Indikator : Peratus bilangan pegawai yang mengikuti program peningkatan kompetensi berkaitan harta tanah, perancangan dan pengurusan perumahan setiap tahun

Penilaian Pencapaian : 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpasaran Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.4	: Pemerkasaan tadbir urus dan pengurusan strata nasional
Pelan Tindakan 6.4.1	: Pemantapan kefahaman JMB/MC berkaitan pengurusan perumahan strata
Justifikasi	: Memperkukuh tadbir urus pengurusan strata, meningkatkan pematuhan perundangan serta memastikan penyenggaraan bangunan secara sistematik demi kesejahteraan komuniti.

Agensi Pelaksana **COB, JPN**

Agensi Sokongan **KPKT, JMB/MC, LPEPH**

Jangka Masa	: 2027-2035
Indikator	: Bilangan penganjuran simposium / persidangan / program / kursus berkenaan pengurusan strata
Penilaian Pencapaian	: 100%

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pekerjaan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembinaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035

FOKUS 6

MENGUKUHKAN KEUPAYAAN PENYAMPAIAN INSTITUSI UNTUK PELAKSANAAN DRN 2026-2035

Strategi 6.4 : Pemerkasaan tadbir urus dan pengurusan strata nasional

Pelan Tindakan 6.4.2 : Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Justifikasi : Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) diperlukan bagi memperkukuh kerangka perundangan, tadbir urus dan pengurusan pembangunan berstrata selaras dengan keperluan semasa. Pindaan ini bertujuan memperjelas peranan, tanggungjawab dan akauntabiliti pihak berkepentingan, memperkemas mekanisme penguatkuasaan dan penyelesaian pertikaian, serta meningkatkan kecekapan pengurusan dan penyelenggaraan harta bersama. Langkah ini juga penting untuk melindungi kepentingan pemilik dan penghuni, meningkatkan pematuhan, serta memastikan pengurusan strata dilaksanakan secara lebih telus, berkesan dan mampan.

Agensi Pelaksana

KPKT

Agensi Sokongan

JPN, AGC, PBT (COB)

Jangka Masa : 2030

Indikator : Pewartaan Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Penilaian Pencapaian : Ya / Tidak

Fokus 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan Dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan Dan Bandar Yang Berdaya Huni

Fokus 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Sejalan Dengan Demografi, Keperluan Dan Permintaan Penduduk

Fokus 3: Menjamin Perumahan Berkualiti Untuk Semua

Fokus 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua

Fokus 5: Memperkukuh Kebolehpencapaian Dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Fokus 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi Untuk Pelaksanaan DRN 2026-2035



4.0

JADUAL PELAKSANAAN DAN GARIS MASA PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

- **Jadual Tahun Pelaksanaan** Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara 2026-2035
- **Garis Masa Tahun Mula Pelaksanaan** Pelan Tindakan Dasar Perumahan Negara 2026-2035

4.1

JADUAL TAHUN PELAKSANAAN PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

FOKUS 1: Memperkasakan Pembangunan Perumahan dalam Mewujudkan Kawasan Kejiranan dan Bandar yang Berdaya Huni

Strategi	Pelan Tindakan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 1.1: Penyelarasan Perancangan Perumahan dan Pengangkutan	PT 1.1.1 Pematuan Rancangan Tempatan dalam pembangunan perumahan										
	PT 1.1.2 Pelaksanaan kajian integrasi dasar perumahan dan pengangkutan nasional (Transit Oriented Development-TOD)										
Strategi 1.2: Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar Berasaskan Bukti	PT 1.2.1 Pematuan piawaian perumahan kebangsaan bagi program rejuvenasi bangunan perumahan sedia ada										
	PT 1.2.2 Penambahbaikan Garis Panduan Pembaharuan Semula Bandar										
	PT 1.2.3 Penyediaan laporan dilapidasi (dilapidation report) bagi bangunan perumahan yang dikenal pasti untuk pembaharuan semula										
	PT 1.2.4 Penyediaan Analisis Kos-Faedah (Cost-Benefit Analysis - CBA) bagi projek pembaharuan semula perumahan										

FOKUS 2: Menyelaraskan Penyediaan Perumahan Seajar dengan Demografi, Keperluan dan Permintaan Penduduk

Strategi	Pelan Tindakan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 2.1: Perancangan Bekalan Perumahan Berasaskan Data	PT 2.1.1 Penyediaan unjuran perumahan mengikut mukim/daerah berdasarkan bekalan perumahan sedia ada, kekosongan, jenis, pendapatan dan kategori harga										
	PT 2.1.2 Pelaksanaan kajian penilaian pola pergerakan isi rumah di peringkat negeri (lokasi perumahan, tempat pekerjaan dan kemudahan seperti sekolah, kesihatan dan lain-lain)										
Strategi 2.2: Penyediaan Perumahan Inklusif dan Responsif	PT 2.2.1 Penyediaan perumahan dengan skim pembiayaan untuk warga emas										
	PT 2.2.2 Penyediaan geran untuk pengubahsuaian perumahan sedia ada bagi memenuhi keperluan warga emas dan OKU										
	PT 2.2.3 Penyediaan perumahan pelbagai jenis mengikut lokasi dan demografi										
	PT 2.2.4 Penyediaan perumahan transit kepada golongan sasaran khususnya dalam situasi peralihan atau kecemasan perumahan										
	PT 2.2.5 Pelaksanaan kajian keperluan penginapan pekerja berpusat mengikut lokaliti										
	PT 2.2.6 Pembangunan perumahan di atas tanah wakaf bagi tujuan pajakan dan sewaan										
Strategi 2.3: Penggalakan Penyediaan Perumahan oleh Pelbagai Mekanisme	PT 2.3.1 Pemberian insentif kepada pihak swasta bagi membangunkan pusat penjagaan warga emas mampu huni										
	PT 2.3.2 Pelaksanaan pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi (community/ cooperative-led housing)										

FOKUS 3: Menjamin Perumahan Berkualiti untuk Semua												
Strategi		Pelan Tindakan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 3.1: Pemakaian Standard Perumahan dan Teknologi Pembinaan Moden	PT 3.1.1	Penambahbaikan Garis Panduan Perancangan Perumahan										
	PT 3.1.2	Pematuhan terhadap Garis Panduan Reka Bentuk Sejagat dalam semua pembangunan perumahan baharu										
	PT 3.1.3	Penggunaan teknologi pembinaan moden dalam pembangunan perumahan										
Strategi 3.2: Penyenggaraan Berasaskan Piawaian dan Kos Kitar Hayat	PT 3.2.1:	Penyediaan sistem penilaian prestasi pengurusan strata berkaitan kos penyenggaraan										
	PT 3.2.2:	Pelaksanaan kajian strategik keperluan dan penyediaan rumah mampu milik di Malaysia										
	PT 3.2.3	Penyediaan Garis Panduan Penyenggaraan dan Pengurusan Fasiliti Perumahan										
	PT 3.2.4	Penyediaan laporan dilapidasi bangunan (building dilapidation report) bagi penyenggaraan perumahan awam										
	PT 3.2.5	Penggunaan aplikasi kos kitaran hayat (LCCSOFT, CIDB) dan manual JKR Life Cycle Costing (JKRLCC) bagi tujuan reka bentuk penyenggaraan perumahan awam										
	PT 3.2.6	Pindaan kepada perjanjian jual beli dengan menyertakan anggaran caj penyenggaraan dan kos penggantian sepanjang kitaran hayat bagi perumahan strata										

FOKUS 4: Memastikan Keterjaminan Pegangan Untuk Semua															
Strategi			Pelan Tindakan			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 4.1: Pengukuhan Perlindungan Penyewaan Kediaman	PT 4.1.1	Pewartaan Akta Sewaan Kediaman													
	PT 4.1.2	Penyediaan pelan komunikasi Akta Sewaan Kediaman													
	PT 4.1.3	Penyediaan sistem pendaftaran penyewaan kediaman dan e-perjanjian penyewaan													
	PT 4.1.4	Penyediaan inisiatif sewaan kediaman melalui sistem pendaftaran sewaan kediaman													
Strategi 4.2: Perlindungan Hak Pemilikan dan Komuniti dalam Pembaharuan Semula Bandar	PT 4.2.1	Pengukuhan penyertaan dan perlindungan hak komuniti asal dalam proses pembaharuan semula kawasan perumahan													
	PT 4.3.1	Penyediaan Garis Panduan Rent-to-Own (Sewa untuk Milik)													
Strategi 4.3: Lajuan Progresif Akses Perumahan	PT 4.3.2	Pelaksanaan kajian kebolehlaksanaan penyewaan unit rumah siap dibina tidak terjual sebagai alternatif kepada proses penjualan													
	PT 4.3.3	Pengenalan projek perintis Skim Sewaan Mampu Milik oleh pemaju swasta													
	PT 4.3.4	Pemberian insentif kepada pemilik atau pemaju perumahan untuk menyediakan Skim Sewaan Mampu Milik													
	PT 4.3.5	Pelaksanaan mekanisme padanan perumahan berasaskan data													
	PT 4.3.6	Penempatan golongan gelandangan yang layak ke perumahan yang lebih stabil													

FOKUS 5: Memperkukuh Kebolehcapaian dan Kemampuan Pembiayaan Perumahan

Strategi	Pelan Tindakan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 5.1: Penilaian dan Penetapan Tahap Kemampuan Memiliki Perumahan	PT 5.1.1 Penyediaan Garis Panduan Perumahan Mampu Milik (GPPMM)										
	PT 5.1.2 Penyediaan laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan mengikut lokaliti										
	PT 5.1.3 Pemantapan proses Kelulusan KM pembangunan perumahan										
Strategi 5.2: Pengukuhan Akses kepada Pembiayaan Perumahan	PT 5.2.1 Peningkatan akses kepada perumahan melalui penawaran skim pembiayaan (seperti SJKP, stepped financing) dan program bantuan kerajaan										
	PT 5.2.2 Penyediaan mekanisme pembiayaan khusus untuk pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi										
	PT 5.2.3 Penyediaan garis panduan dan pelaksanaan Skim Pemilikan Bersama (Shared Ownership)										
	PT 5.2.4 Penyediaan produk pembiayaan perumahan kadar tetap berjangka panjang (Fixed Rate Mortgage atau FXRM)										
Strategi 5.3: Ketelusan Risiko dan Keberdayaan Sistem Penyampaian	PT 5.3.1 Pelaksanaan kajian penilaian risiko komersial dalam sistem penyampaian perumahan										

FOKUS 6: Mengukuhkan Keupayaan Penyampaian Institusi bagi Pelaksanaan DRN 2026-2035

Strategi	Pelan Tindakan	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Strategi 6.1: Pemantapan Rangka Kerja Perundangan dan Proses Kelulusan	PT 6.1.1 Pelaksanaan pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL)										
	PT 6.1.2 Penggubalan Akta Pemaju Harta Tanah (Kawalan dan Pelesenan)										
	PT 6.1.3 Pemantapan proses kelulusan pemajuan perumahan dengan mengambil kira stok perumahan dan unit siap dibina tidak terjual mengikut lokaliti										
	PT 6.1.4 Peralihan kepada sistem penyampaian perumahan daripada Jual-Kemudian-Bina (JKB) kepada Bina-Kemudian-Jual (BKJ)										
Strategi 6.2: Pengukuhan Mekanisme Pemantauan, penilaian dan penyediaan perumahan berasaskan Data	PT 6.2.1 Penambahbaikan program pembangunan dan pemerksaan kontraktor										
	PT 6.2.2 Penyediaan peruntukan kewangan bagi menyokong penyelidikan dalam sektor perumahan dan pengangkutan										
	PT 6.2.3 Pembangunan Analitik dan Visualisasi Data Raya Kluster Perumahan (BDA Perumahan)										
	PT 6.2.4 Pengintegrasian repositori data perumahan dengan sistem kelulusan pemajuan / pengurusan perumahan										
	PT 6.2.5 Penyediaan indeks kos pembinaan mengikut jenis rumah										
Strategi 6.3: Peningkatan Kapasiti dan Profesionalisme Institusi	PT 6.3.1 Pelaksanaan penilaian separuh penggal pelan tindakan DRN 2026-2035										
	PT 6.3.2 Kajian menyeluruh pencapaian dan impak DRN 2026-2035										
	PT 6.3.3 Peningkatan bilangan pengurus bangunan / pengurus harta profesional										
	PT 6.3.4 Penyediaan latihan kepada pegawai berkaitan bidang harta tanah, perancangan dan pengurusan perumahan										
Strategi 6.4: Pemerksaan Tadbir Urus dan Pengurusan Strata Nasional	PT 6.4.1 Pemantapan kefahaman JMB/MC berkaitan pengurusan perumahan strata										
	PT 6.4.2 Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)										



4.2 GARIS MASA TAHUN MULA PELAKSANAAN PELAN TINDAKAN DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

2026

PT 2.1.1

Penyediaan unjuran perumahan mengikut mukim/daerah berdasarkan bekalan perumahan sedia ada, kekosongan, jenis, pendapatan dan kategori harga

PT 5.1.1

Penyediaan Garis Panduan Perumahan Mampu Milik (GPPMM)

PT 6.1.1

Pelaksanaan pindaan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL)

2027

PT 1.1.1

Pematuhan Rancangan Tempatan dalam pembangunan perumahan

PT 2.1.2

Pelaksanaan kajian penilaian pola pergerakan isi rumah di peringkat negeri (lokasi perumahan, tempat pekerjaan dan kemudahan seperti sekolah, kesihatan dan lain-lain)

PT 2.2.3

Penyediaan perumahan pelbagai jenis mengikut lokasi dan demografi

PT 2.2.4

Penyediaan perumahan transit kepada golongan sasar khususnya dalam situasi peralihan atau kecemasan perumahan

PT 2.2.5

Pelaksanaan kajian keperluan penginapan pekerja berpusat mengikut lokaliti

PT 3.1.2

Pematuhan terhadap Garis Panduan Reka Bentuk Sejahtera dalam semua pembangunan perumahan baharu

PT 3.1.3

Penggunaan teknologi pembinaan moden dalam pembangunan perumahan

PT 3.2.3

Penyediaan Garis Panduan Penyenggaraan dan Pengurusan Fasiliti Perumahan

PT 3.2.4

Penyediaan laporan dilapidasi bangunan (building dilapidation report) bagi penyenggaraan perumahan awam

PT 4.1.1

Pewartaan Akta Sewaan Kediaman

PT 4.1.2

Penyediaan pelan komunikasi Akta Sewaan Kediaman

PT 4.3.1

Penyediaan Garis Panduan Rent-to-Own (Sewa untuk Milik)

2027 (Samb.)

PT 5.1.2

Penyediaan laporan penilaian tahap kemampuan pemilikan dan penyewaan perumahan mengikut lokaliti

PT 5.3.1

Pelaksanaan kajian penilaian risiko komersial dalam sistem penyampaian perumahan

PT 6.1.2

Penggubalan Akta Pemaju Harta Tanah (Kawalan dan Pelesenan)

PT 6.1.3

Pemantapan proses kelulusan pemajuan perumahan dengan mengambil kira stok perumahan dan unit siap dibina tidak terjual mengikut lokaliti

PT 6.1.4

Peralihan kepada sistem penyampaian perumahan daripada Jual-Kemudian-Bina (JKB) kepada Bina-Kemudian-Jual (BKJ)

PT 6.2.1

Penambahbaikan program pembangunan dan pemerkasaan kontraktor

PT 6.2.3

Pembangunan Analitik dan Visualisasi Data Raya Kluster Perumahan (BDA Perumahan)

PT 6.3.3

Peningkatan bilangan pengurus bangunan / pengurus harta profesional

PT 6.3.4

Penyediaan latihan kepada pegawai berkaitan bidang harta tanah, perancangan dan pengurusan perumahan

PT 6.4.1

Pemantapan kefahaman JMB/MC berkaitan pengurusan perumahan strata

2028

PT 1.1.2

Pelaksanaan kajian integrasi dasar perumahan dan pengangkutan nasional (Transit Oriented Development-TOD)

PT 1.2.1

Pematuhan piawaian perumahan kebangsaan bagi program rejuvenasi bangunan perumahan sedia ada

PT 1.2.2

Penambahbaikan Garis Panduan Pembaharuan Semula Bandar

PT 1.2.3

Penyediaan laporan dilapidasi (dilapidation report) bagi bangunan perumahan yang dikenal pasti untuk pembaharuan semula

PT 1.2.4

Penyediaan Analisis Kos-Faedah (Cost-Benefit Analysis - CBA) bagi projek pembaharuan semula perumahan

PT 2.2.2

Penyediaan geran untuk pengubahsuaian perumahan sedia ada bagi memenuhi keperluan warga emas dan OKU

2028 *(Samb.)*

- PT 2.3.1** Pemberian insentif kepada pihak swasta bagi membangunkan pusat penjagaan warga emas mampu huni
- PT 3.1.1** Penambahbaikan Garis Panduan Perancangan Perumahan
- PT 3.2.5** Penggunaan aplikasi kos kitaran hayat (LCCSOFT, CIDB) dan manual JKR Life Cycle Costing (JKRLCC) bagi tujuan reka bentuk penyenggaraan perumahan awam
- PT 3.2.6** Pindaan kepada perjanjian jual beli dengan menyertakan anggaran caj penyenggaraan dan kos penggantian sepanjang kitaran hayat bagi perumahan strata
- PT 4.1.3** Penyediaan sistem pendaftaran penyewaan kediaman dan e-perjanjian penyewaan
- PT 4.3.2** Pelaksanaan kajian kebolehlaksanaan penyewaan unit rumah siap dibina tidak terjual sebagai alternatif kepada proses penjualan
- PT 5.1.3** Pemantapan proses Kelulusan KM pembangunan perumahan
- PT 5.2.1** Peningkatan akses kepada perumahan melalui penawaran skim pembiayaan (seperti SJKP, stepped financing) dan program bantuan kerajaan
- PT 5.2.4** Penyediaan produk pembiayaan perumahan kadar tetap berjangka panjang (Fixed Rate Mortgage atau FXRM)
- PT 6.2.2** Penyediaan peruntukan kewangan bagi menyokong penyelidikan dalam sektor perumahan dan pengangkutan

2030

- PT 2.2.1** Penyediaan perumahan dengan skim pembiayaan untuk warga emas
- PT 2.2.6** Pembangunan perumahan di atas tanah wakaf bagi tujuan pajakan dan sewaan
- PT 2.3.2** Pelaksanaan pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi (community/ cooperative-led housing)
- PT 3.2.1** Penyediaan sistem penilaian prestasi pengurusan strata berkaitan kos penyenggaraan

2030 *(Samb.)*

- PT 3.2.2** Pelaksanaan kajian strategik keperluan dan penyediaan rumah mampu milik di Malaysia
- PT 4.1.4** Penyediaan inisiatif sewaan kediaman melalui sistem pendaftaran sewaan kediaman
- PT 4.2.1** Pengukuhan penyertaan dan perlindungan hak komuniti asal dalam proses pembaharuan semula kawasan perumahan
- PT 4.3.3** Pengenalan projek perintis Skim Sewaan Mampu Milik oleh pemaju swasta
- PT 4.3.4** Pemberian insentif kepada pemilik atau pemaju perumahan untuk menyediakan Skim Sewaan Mampu Milik
- PT 5.2.2** Penyediaan mekanisme pembiayaan khusus untuk pembangunan perumahan oleh komuniti/ koperasi
- PT 5.2.3** Penyediaan garis panduan dan pelaksanaan Skim Pemilikan Bersama (Shared Ownership)
- PT 6.2.4** Pengintegrasian repositori data perumahan dengan sistem kelulusan pemajuan / pengurusan perumahan
- PT 6.2.5** Penyediaan indeks kos pembinaan mengikut jenis rumah
- PT 6.3.1** Pelaksanaan penilaian separuh penggal pelan tindakan DRN 2026-2035
- PT 6.4.2** Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

2031

- PT 4.3.5** Pelaksanaan mekanisme padanan perumahan berasaskan data

2032

- PT 4.3.6** Penempatan golongan gelandangan yang layak ke perumahan yang lebih stabil

2035

- PT 6.3.2** Kajian menyeluruh pencapaian dan impak DRN 2026-2035



5.0

PENUTUP DAN PENGHARGAAN

- **Penutup dan Hala Tuju** Pelaksanaan Dasar Perumahan Negara 2026-2035
- **Penghargaan**

PENUTUP

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026-2035 menggariskan hala tuju strategik baharu sektor perumahan negara dalam mendepani cabaran semasa dan masa hadapan yang semakin kompleks. Dasar ini bukan sahaja memberi penekanan kepada penyediaan rumah semata-mata, malah turut menumpukan kepada pembentukan ekosistem perumahan yang lebih inklusif, mampan, berdaya tahan, berasaskan bukti dan berpaksikan kesejahteraan rakyat.

Pelaksanaan DRN 2026-2035 adalah penting bagi menangani pelbagai isu utama dalam sektor perumahan negara, termasuk kemampuan memiliki dan menyewa rumah, ketidaksepadanan antara penawaran dan permintaan, keperluan perumahan sosial, kualiti dan daya huni perumahan, keterjaminan pegangan, akses kepada pembiayaan, integrasi pembangunan perumahan dengan sistem pengangkutan serta pengukuhan institusi penyampaian. Pendekatan yang lebih menyeluruh ini diharap dapat memastikan setiap lapisan masyarakat, khususnya golongan berpendapatan rendah, sederhana, rentan dan berkeperluan khas, mempunyai akses kepada perumahan yang selamat, berkualiti, mampu milik dan sesuai dengan keperluan kehidupan mereka.

Bagi memastikan keberkesanan pelaksanaan dasar ini, DRN 2026-2035 menekankan kepentingan penyelarasan dasar antara agensi, pelaksanaan pelan tindakan secara berfasa, pemantauan berasaskan indikator, pengukuhan sistem data perumahan serta penambahbaikan mekanisme tadbir urus. Kejayaan dasar ini amat bergantung kepada kerjasama erat antara Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, sektor swasta, institusi kewangan, badan profesional, pertubuhan masyarakat sivil dan komuniti setempat.

Melalui komitmen bersama dan pelaksanaan yang bersepadu, DRN 2026-2035 diharapkan dapat memperkukuh ekosistem perumahan negara serta menyokong pembangunan bandar dan luar bandar yang lebih seimbang, mampan dan berdaya huni. Dasar ini juga menjadi asas penting dalam memastikan sektor perumahan negara terus berkembang secara terancang, responsif dan inklusif, selaras dengan aspirasi pembangunan negara serta matlamat meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Secara keseluruhannya, DRN 2026-2035 bukan sekadar dokumen dasar, tetapi merupakan komitmen nasional untuk memperkasakan kemanusiaan dalam membentuk masa hadapan perumahan negara yang lebih adil, berdaya tahan dan mampan. Dengan pelaksanaan yang konsisten, pemantauan yang berkesan dan sokongan semua pihak berkepentingan, dasar ini berupaya menjadi pemangkin kepada penyediaan perumahan yang lebih berkualiti, mampu diakses dan benar-benar memenuhi keperluan rakyat Malaysia.

PENGHARGAAN

DASAR PERUMAHAN NEGARA 2026-2035

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), IIUM Consultancy and Innovation Sdn. Bhd. (ICISB) dan Khazanah Research Institute (KRI) merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat sama ada di peringkat Persekutuan, Negeri dan tempatan atas kerjasama, maklum balas dan sumbangan yang diberikan sepanjang pelaksanaan Kajian Dasar Perumahan Negara (DRN) 2026-2035.

Setinggi-tinggi penghargaan turut dizahirkan kepada semua penggerak, perancang, dan penguat kuasa yang komited dalam memperkasakan agenda kemanusiaan melalui penyediaan perumahan yang inklusif, mampu milik, sihat dan selamat.

Penghargaan juga ditujukan kepada wakil badan profesional, institusi pengajian tinggi, pihak swasta, pertubuhan bukan kerajaan (NGO), komuniti serta individu yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam menjayakan kajian dan penyediaan DRN 2026-2035 ini.

Usaha memastikan setiap lapisan masyarakat, tanpa mengira latar belakang atau taraf sosioekonomi, mendapat akses kepada kediaman yang kondusif adalah manifestasi nyata dalam menegakkan hak dan keadilan sosial.

Sesungguhnya, komitmen membina ekosistem perumahan yang mampan bukan sekadar memenuhi tuntutan teknikal pembangunan, melainkan satu tanggungjawab besar untuk memelihara nyawa, membina institusi keluarga, dan mengangkat martabat insan.

Terima kasih atas integriti dan dedikasi dalam menterjemahkan nilai kemanusiaan ke dalam polisi dan pelaksanaan perumahan. Semoga usaha murni ini terus memacu kesejahteraan sejagat.



PENGHARGAAN

PENASIHAT

YBhg. Datuk Wira Dr. M Noor Azman bin Taib
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

KETUA PROJEK

Tuan Zulkeflee bin Sulaiman
Timbalan Ketua Setiausaha (Perumahan dan Kesejahteraan Komuniti)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

SEKRETARIAT

Bahagian Perancangan Perumahan
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Tuan Murali Jayabalan
Tuan Tarmizi bin Ab. Rahman
Puan Idatul Farita binti Mohamad Toha
Puan Ilmiah binti Bakri
Puan Nur Amalina binti Abdullah Sawal
Puan Liyana Jalwati binti Alias
Encik Itmam Syamil bin Muhamad Shuib
Puan Siti Aishah binti Zainol

PENYELIDIK

Khazanah Research Institute

Sr Dr. Suraya binti Ismail
Dr. Nur Fareza binti Mustapha
Gregory Ho Wai Son
Muhammad Nazhan bin Kamaruzuki
Theebalakshmi Kunasekaran
Muhammad Syamin bin Azman
Nurhanina binti Zaharin
Kelvin Ling Shyan Seng
Aidil Farhan Jasrie Arman Sany
Shukri bin Mohamed Khairi

Universiti Islam Antarabangsa Malaysia

Prof. TPr Dr. Mariana binti Mohamed Osman
Asst. Prof. TPr Dr. Syafiee bin Shuid
Assoc. Prof. TPr Dr. Muhammad Faris bin Abdullah
Assoc. Prof. Dr. Noor Suzilawati binti Rabe
Siti Wahidah binti Muhamad Yusop
Hafizah binti Hasbullah
Muhammad Imran bin Soboman
Muhammad Radhi bin Abdul Razak
Nor Iman Hakim bin Nor Irwan
Siti Diana Asyikin binti Asri
Muhammad Harith bin Syafiee
Rubiatul Adawiyah binti Mohd Zulkepli



**KEMENTERIAN PERUMAHAN
DAN KERAJAAN TEMPATAN**

**TEL : 603-8000 8000
FAKS : 603-8891 3182**

ISBN 978-629-99871-3-0



9 786299 987130