



DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

'Perumahan Untuk Semua'

**JABATAN PERUMAHAN NEGARA
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**



DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

Diterbitkan:

Jabatan Perumahan Negara

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Aras 30-38

No.51, Persiaran Perdana

Presint 4, 62100 Putrajaya

Cetakan Pertama, 2019

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



DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA



Sumber : pixabay.com/photos/malaysia-putrajaya-housing



PERUTUSAN

MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Kerajaan sentiasa komited dalam melaksana dan menyelaras pembangunan perumahan mampu milik kepada golongan sasaran seiring dengan hasrat untuk memastikan pembangunan sektor perumahan yang berdaya huni, teratur bagi dinikmati pelbagai lapisan masyarakat.

Melalui KPKT, Kerajaan telah merangka perancangan Satu Juta Rumah Mampu Milik dalam tempoh 10 tahun (2018-2028) yang akan dilaksanakan oleh agensi-agensi Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri serta pihak swasta bagi manfaat golongan sasaran B40 dan M40.

Bagi membentuk komuniti sejahtera, harmoni, selamat serta mempunyai aksesibiliti kepada kemudahan awam, pembentukan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) adalah tepat pada masanya dalam memandu semua pihak ke arah menjayakan agenda perumahan mampu milik negara, bagi mencapai matlamat menyediakan rumah mampu milik yang mencukupi dan mampu dimiliki oleh golongan sasaran.

DRMM ini menggariskan spesifikasi utama serta panduan bagi perumahan rumah mampu milik yang bakal dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan Kerajaan Negeri atau agensi swasta kelak.

Oleh yang demikian, diharapkan melalui DRMM ini, kerjasama semua pihak dapat digembleng dan disinergi dalam memastikan fokus dan strategi Kerajaan khususnya KPKT dapat direalisasikan.

YB PUAN HAJAH ZURAIDA BINTI KAMARUDDIN
Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan



KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN
BANDAR, PERUMAHAN

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA





Bangunan Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Putrajaya



PRAKATA

KETUA SETIAUSAHA

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) diwujudkan untuk memfokuskan hala tuju serta merangka garis panduan pembangunan perumahan mampu milik di peringkat Persekutuan, Negeri, Tempatan dan agensi swasta. Matlamat DRMM adalah menyelaraskan dan menyeragamkan aspek pembangunan dengan menggariskan piawaian dan garis panduan serta reka bentuk rumah, menyarankan kadar harga perumahan mampu milik yang berpatutan.

Menerusi dasar yang diperkenalkan ini, KPKT beriltizam untuk menangani isu dan cabaran yang dihadapi dalam industri perumahan tempatan di samping membantu agensi pelaksana memacu pembangunan perumahan mampu milik ke arah penjimatan peruntukan kewangan negara, mengoptimumkan peruntukan perumahan Kerajaan serta mengagihkannya secara lebih efektif.

Melalui pelaksanaan DRMM ini, aspek perancangan dan mekanisme pembangunan perumahan mampu milik dapat direalisasikan dengan lebih bersestematik dan bersepadu antara agensi pelaksana demi manfaat rakyat dan ke arah memberi sumbangan yang signifikan kepada pertumbuhan ekonomi negara pada masa akan datang.

DATO' SRI HAJI MOHAMMAD BIN MENTEK
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan



DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA
DAN KERAJAAN TEMPATAN

Ministry of Urban Planning, Housing and Local Government
www.kpkt.gov.my



Sumber : <https://abrokenbackpack.com/2018/08/07/>

ISI KANDUNGAN

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

PERKARA

I **PERUTUSAN**

Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan

III **PRAKATA**

Ketua Setiausaha

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

VI **SINGKATAN NAMA**

VII **TAKRIFAN**

1 **LATAR BELAKANG**

2 Pengenalan

5 Cabaran Utama Industri Perumahan Mampu Milik Negara

13 Visi, Misi dan Objektif DRMM

15 **DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA**

16 Definisi Perumahan Mampu Milik

21 Kriteria Perumahan Mampu Milik

43 Inisiatif Kerajaan

49 Akses Kepada Pembiayaan Perumahan

60 **RUMUSAN**

61 **LAMPIRAN**

68 **PENGHARGAAN**

SINGKATAN NAMA

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

AKPK	: Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit
BBA	: Kontrak Bai' Bithaman Ajil
BIM	: Building Information Modelling
BNM	: Bank Negara Malaysia
DRMM	: Dasar Perumahan Mampu Milik Negara
DRN	: Dasar Perumahan Negara
HCB	: Housing Cost Burden
IBS	: Sistem Binaan Berindustri
JPN	: Jabatan Perumahan Negara
KPKT	: Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
MM	: Median Multiple
OKU	: Orang Kurang Upaya
PBN	: Pihak Berkuasa Negeri
PBT	: Pihak Berkuasa Tempatan
PPAM	: Perumahan Penjawat Awam Negara
PR1MA	: Perumahan Rakyat 1 Malaysia
RBN	: Rumah Bina Negara
RI	: Residual Income
RMM	: Rumah Mampu Milik
RSN	: Rancangan Struktur Negeri
SPNB	: syarikat Perumahan Negara Berhad
TLK	: Tempat Letak Kenderaan
TOD	: Transit Oriented Development

TAKRIFAN

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

Rumah Mampu Milik

Rumah mampu milik secara umumnya didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan asas yang lain¹.

Perumahan Awam

Perumahan yang disediakan untuk mereka yang berpendapatan rendah dan disubsidi menerusi peruntukan awam oleh Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri.

Perumahan Sosial

Perumahan yang disediakan untuk mereka yang berpendapatan rendah atau dengan keperluan tertentu oleh agensi Kerajaan, Pihak Berkuasa Tempatan atau organisasi bukan berasaskan keuntungan. Rumah dimiliki oleh Pihak Berkuasa Tempatan atau organisasi lain yang tidak berasaskan keuntungan dan menyewakan kepada mereka yang berpendapatan rendah.

Gandaan Median (Median Multiple)

Pendekatan yang dibangunkan oleh Demographia International untuk menilai pasaran perumahan di kawasan bandar, sebuah rumah dianggap mampu dibeli jika harga rumah itu kurang daripada tiga kali pendapatan tahunan isi rumah median².

¹Menurut United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011)

² Disarankan oleh Bank Dunia serta Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). Median Multiple juga digunakan oleh the Joint Centre for Housing Studies, Harvard University, Amerika Syarikat.



Sumber : <http://phssb.com/skim-smart-sewa/>



LATAR BELAKANG

Pengenalan
Cabaran Perumahan Mampu Milik
di Malaysia
Visi, Misi & Objektif DRMM

Pengenalan

Kediaman ialah keperluan asas bagi setiap individu di samping keperluan asas yang lain seperti makanan, pakaian, pendidikan dan perubatan. Kediaman yang selesa merupakan sebahagian daripada jaminan kehidupan yang sejahtera, bahagia dan produktif.

Keperluan setiap orang berbeza dan ianya bermula dengan keperluan asas (*basic need*) yang disebut sebagai daruriyyat, seterusnya keperluan mendesak (*hajjiyyat*) dan keperluan tahsiniyyat iaitu keperluan yang bersifat kemewahan. Demikian juga dengan jenis dan saiz rumah, ianya berbeza mengikut kemajuan ekonomi, teknologi dan taraf hidup seseorang.

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui Jabatan Perumahan Negara (JPN) memainkan peranan yang penting bagi memastikan pembangunan sektor perumahan yang sempurna, berkualiti dan lebih teratur untuk dinikmati oleh pelbagai lapisan masyarakat.



Sumber : <https://www.kakiproperty.com/rumah-selangorku>

Salah satu peranan utama kementerian ini adalah bertanggungjawab dalam merangka dasar, undang-undang dan prosedur pembangunan perumahan dan hartanah ke arah yang lebih mampan dan inklusif serta melaksanakan dasar-dasar Kerajaan di peringkat Persekutuan dan seterusnya digunakan di seluruh negeri mengikut pemakaian di peringkat dasar perumahan negeri masing-masing.

Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju swasta dan agensi yang terlibat dengan sektor perumahan selanjutnya akan melaksana dasar-dasar Kerajaan Persekutuan dalam memastikan pasaran perumahan yang mampan dan inklusif.

Lima (5) komponen utama yang terlibat dalam proses penyediaan perumahan di Negara ini meliputi:

- i. **Perancangan**
- ii. **Pembinaan**
- iii. **Pemilikan dan Penghunian**
- iv. **Penyelenggaraan, Baikpulih dan Pembangunan semula dan;**
- v. **Sosio-ekonomi dan Tadbir Urus**

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 -2025

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 -2025 secara amnya merupakan dasar utama yang akan dirujuk untuk memandu arah serta memacu sektor perumahan negara secara keseluruhan dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistematik dan cekap bagi menjana habitat yang lebih mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif serta mampu dimiliki oleh rakyat.

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM)

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) merupakan sub dasar yang dibangunkan bagi menggariskan standard, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta bagi mengatasi isu yang dibangkitkan berkaitan dengan industri perumahan mampu milik.

Konsep rumah mampan dalam konteks rumah mampu milik mempunyai 17 kriteria yang perlu diambilkira ke arah mencapai matlamat sebenar rumah mampu milik³. Kriteria tersebut adalah:

01	Harga rumah dengan pendapatan.	02
03	Kos sewa dengan pendapatan.	04
05	Kesediaan kadar faedah dan gadai janji.	06
07	Kesediaan penginapan yang boleh disewa.	08
09	Kesediaan produk perumahan yang mampu dimiliki dengan harga berpatutan.	10
11	Keselamatan.	12
13	Akses kepada peluang pekerjaan.	14
15	Akses kepada kemudahan pengangkutan berkualiti.	16
17	Akses kepada sekolah yang berkualiti.	
	Akses kepada kawasan perkedaian.	
	Akses kepada pusat jagaan kanak-kanak.	
	Akses kepada kemudahan rekreasi.	
	Akses kepada kawasan lapang.	
	Akses kepada perkhidmatan kesihatan.	
	Kualiti perumahan.	
	Perumahan yang mempunyai kecekapan tenaga	
	Mempunyai kemudahan pengurusan sisa pepejal.	

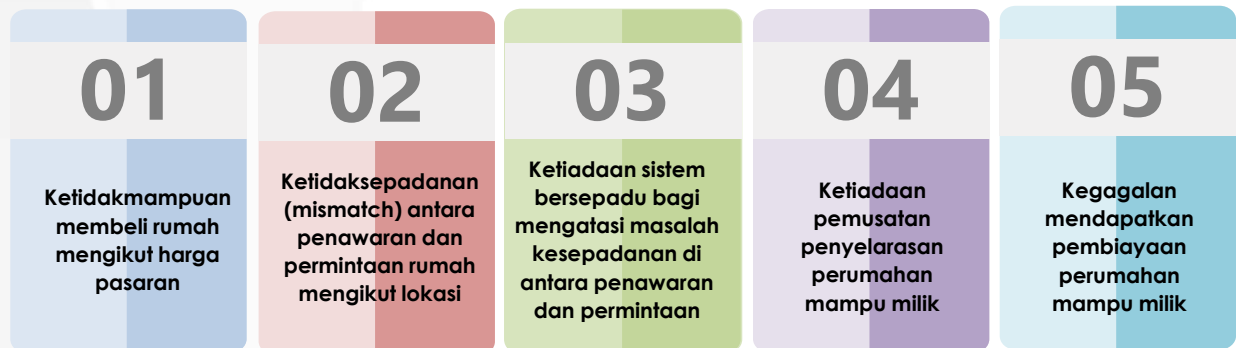
3. Emma Mulliner et al. (2011), *Criteria for sustainable housing affordability*.

Cabaran Utama Industri Perumahan Mampu Milik Negara

Dalam merealisasikan hasrat Kerajaan untuk penyediaan rumah mampu milik yang berdaya huni dan selamat, masih terdapat kebimbangan sejagat yang menjadi cabaran utama iaitu pendapatan dan urbanisasi yang semakin meluas, didorong dengan peluang pekerjaan yang lebih baik di kawasan bandar menjadikan faktor lokasi dan demografi penduduk menentukan kemampuan untuk memiliki rumah.

Oleh itu, cabaran perumahan mampu milik yang kurang mampan sering dianggap berlaku keatas perumahan mampu milik. Lima tanggapan utama terhadap perumahan mampu milik, antaranya adalah reputasi yang lemah ke atas penyelenggaraan, persepsi rumah yang sering dikaitkan dengan jenayah, rumah yang dianggap dibina sekadar memenuhi syarat, kebimbangan yang sering diulang berkaitan nilai hartanah dan keadaan rumah yang tidak menarik⁴. Oleh itu DRMM ini dirangka dengan mengambilkira rekabentuk perumahan dan kejiiran bagi mencapai perumahan yang mampan dan kehidupan yang harmoni.

Rajah 1.1 : Cabaran Utama Industri Perumahan Mampu Milik di Malaysia



4. Tighe JR (2012). *How race and Class Stereotyping Shapes Attitudes Towards Affordable Housing*

Ketidakmampuan Membeli Rumah Mengikut Harga Pasaran

Gandaan median Malaysia adalah sekitar 4.0 dan 5.0 dari tahun 2002 hingga 2016, melebihi paras ambang 3.0 untuk kemampuan memiliki rumah berdasarkan standard pengukuran antarabangsa iaitu gandaan median (*median multiple*)⁵. Berdasarkan standard pengukuran ini, rumah dianggap mampu milik maksimum di Malaysia dianggarkan pada RM188,208 (gandaan median 3.0) kerana pendapatan isi rumah median negara hanyalah RM5,228. Walau bagaimanapun, harga rumah median sebenar (Q3 2018) ialah RM293,000 dan ini melangkaui kemampuan pendapatan kebanyakan isi rumah di Malaysia.

Ketidakmampuan membeli rumah mengikut harga pasaran ini disebabkan kadar pertumbuhan pendapatan rakyat Malaysia yang tidak seiring dengan kadar kenaikan harga rumah. Antara tahun 2007 – 2016, harga rumah meningkat sebanyak 9.8%, manakala pendapatan isi rumah bertambah sebanyak 8.3%⁶. Selain itu, ianya timbul disebabkan pendapatan boleh guna rakyat Malaysia yang tidak mencukupi untuk menanggung pembiayaan perumahan.

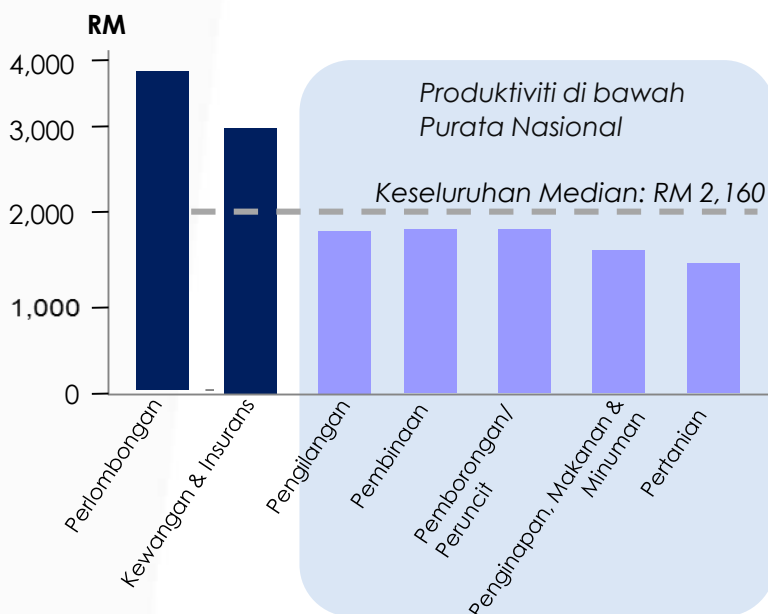
Lebih kurang 50% pekerja Malaysia mempunyai pendapatan kurang daripada RM2,160 (rujuk rajah 1.2). Pertumbuhan kadar pendapatan ini dilihat tidak memberi keupayaan kepada pemilikan rumah berdasarkan harga rumah median pada masa ini.

5. Ismail, S. et al. 2019. *Pemeriksaan Agenda Perumahan: Antara Kerajaan, Pasaran dan Masyarakat; Sebuah Laporan Khas Bagi Penggubalan Dasar Perumahan Negara (2018 – 2025)*.

6. *Buletin Suku Tahunan Bank Negara Malaysia*. 2017

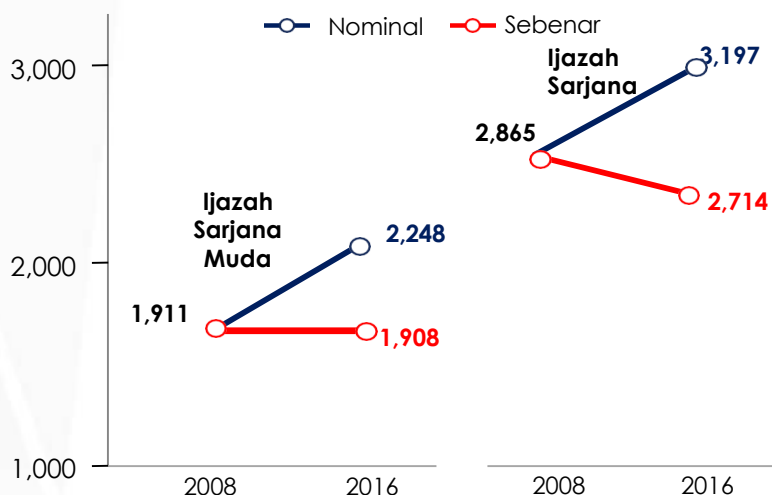
Rajah: 1.2 Pendapatan pekerja di bawah purata median di dalam sektor produktiviti rendah.

Gaji dan upah median bulanan pada 2017 berdasarkan sektor



Gaji Permulaan bagi Graduan yang Semakin Menurun

Purata Gaji Permulaan Graduan Baru (RM)



Sumber: Jabatan Statistik Malaysia (2017), Salaries & Wages Survey Report and Labour Force Survey,

Pendapatan Penengah (Median) Isi Rumah

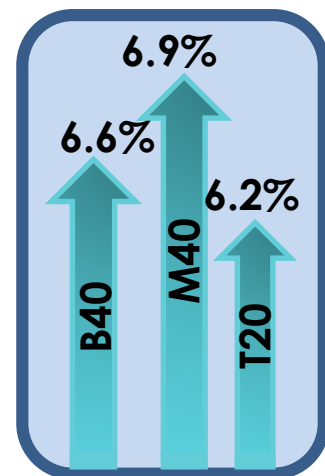
Pendapatan penengah isi rumah bulanan rakyat Malaysia telah meningkat kepada RM5,228 pada 2016 berbanding RM4,585 pada 2014 iaitu tumbuh pada kadar 6.6% setahun pada nilai nominal.



Pendapatan Penengah Bagi Kumpulan Isi Rumah



Pendapatan Penengah Isi Rumah			
Golongan Pendapatan	Median Pendapatan 2016 (RM)	Median Pendapatan 2014 (RM)	CAGR (%)
T20	13,148	11,610	6.2
M40	6,275	5,465	6.9
B40	3,000	2,629	6.6



Kadar pendapatan isi rumah penengah (median) ini merupakan kriteria penting dalam mengenalpasti indeks tahap kemampuan memiliki rumah.

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia (2016), Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas 2016

Ketidaksepadanan (Mismatch) Antara Penawaran dan Permintaan Rumah Mengikut Lokasi

Cabaran dalam pembangunan rumah mampu milik juga menunjukkan keadaan tidak seimbang antara bekalan dengan permintaan rumah di Malaysia. Sejak tahun 2012, bekalan rumah baharu secara konsisten adalah kurang daripada peningkatan permintaan isi rumah. Sepanjang tahun 2014 – 2016, purata bekalan rumah baharu sebanyak 114,000 unit adalah jauh lebih rendah berbanding 154,000 pertambahan isi rumah baharu. Tren pelancaran rumah baharu semakin menjurus kepada kategori harga tidak mampu milik. Dari tahun 2016 – 2017, sebanyak 35% isi rumah Malaysia mampu memiliki rumah sehingga harga RM250,000. Namun, hanya 24% daripada pelancaran perumahan baharu berharga kurang daripada RM250,000. Ini menunjukkan kekurangan bekalan rumah mampu milik.

Berasaskan corak perolehan perumahan (*housing turnover*) di Malaysia, didapati transaksi rumah berharga di bawah RM500,000 dan RM250,000 adalah pada kadar 98% dan 91% pada tahun 2002. Namun, kadar ini telah berkurangan kepada 84.3% dan 58.2% pada suku keempat 2016. Sumber kewangan Kerajaan yang terhad menyebabkan kurangnya pembinaan rumah yang baharu, penaiktarafan dan penyelenggaraan bangunan awam.

Ketiadaan Sistem Bersepadu Bagi Mengatasi Masalah Ketidaksepadanan (Mismatch) Antara Penawaran dan Permintaan

Pangkalan data bersepadu adalah penting untuk menangani maklumat yang tidak simetri dalam pasaran rumah mampu milik. Buat masa ini, Malaysia tidak mempunyai pangkalan data lengkap yang mengandungi maklumat bekalan dan permintaan rumah. Maklumat yang sukar didapati seperti pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah telah menghadkan keupayaan menyesuaikan bekalan rumah bagi memenuhi permintaan isi rumah dengan berkesan. Hal ini menyumbang kepada jumlah harta kediaman tidak terjual yang tinggi, termasuk rumah mampu milik, di beberapa negeri termasuk Johor, Selangor dan Kedah. Pangkalan data perlu mengandungi maklumat pendapatan, ciri-ciri dan pilihan (saiz binaan dan lokasi) isi rumah dalam pasaran. Maklumat seperti ini boleh menjadi panduan kepada pasaran mengenai keadaan bekalan dan wajar digunakan oleh Kerajaan dan pemaju perumahan sebagai sumber maklumat pembangunan masa hadapan.

Setiap negeri, agensi Kerajaan dan pemaju swasta mempunyai sistem pendaftaran stok perumahan dan pemohon yang berasingan. Setiap sistem ini tidak mempunyai keupayaan untuk diintegrasikan di antara satu sama lain, malah ada juga negeri yang hanya mengumpul maklumat secara data manual. Ketiadaan sistem yang bersepadu ini menyebabkan analisis keperluan dan penyediaan rumah tidak dapat dilaksanakan dengan lebih sistematik dan teratur.

Ketiadaan Pemusatan Penyelarasan Perumahan Mampu Milik

Pemusatan bagi penyelarasan perumahan mampu milik belum sepenuhnya berjaya ditubuhkan untuk menerajui perumahan mampu milik di kalangan pelbagai agensi Kerajaan dan pihak swasta. Peruntukan rumah mampu milik pada masa ini tidak bersepadu dan tidak selaras di seluruh negara. Lebih 20 agensi Persekutuan dan negeri terlibat dalam penyediaan rumah mampu milik. Faktor keinstitusian ini menyebabkan penyelarasan dasar menjadi satu cabaran, lantas menghadkan kemajuan untuk mencapai sasaran kerajaan dalam menyediakan sebanyak 1 juta rumah mampu milik. KPKT melalui JPN telah berjaya memusatkan penyelarasan penyediaan perumahan mampu milik melalui perpindahan Perbadanan PRIMA Malaysia, SPNB dan Program Perumahan Penjawat Awam ke bawah KPKT, tetapi masih terdapat kementerian lain menerajui penyediaan perumahan mampu milik seperti;

RUMAWIP Kementerian Wilayah Persekutuan	01	02	FELDA Kementerian Hal Ehwal Ekonomi
PERDA, RBN RISDA/RBN FELCRA Kementerian Pembangunan Luar Bandar	03	04	SASAR, LTAT Kementerian Pertahanan - program satu rumah satu anggota dan Lembaga Tabung Angkatan Tentera
UDA Kementerian Pembangunan Usahawan (Holdings Berhad);	05	06	BPPBPP, ICU Jabatan Perdana Menteri, Unit Penyelarasan Pelaksanaan
PRASARANA Kementerian Pengangkutan	07	08	Kementerian Pertanian Dan Industri Asas Tani - Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia

Dengan kuasa beli yang terhad kerana pendapatan boleh guna yang rendah akibat daripada peningkatan pendapatan yang tidak seiring dengan kenaikan harga rumah menjadikan peluang mendapat pembiayaan perumahan semakin rendah dan seterusnya menjadikan faktor utama kegagalan seseorang individu memiliki rumah yang memenuhi keperluan dan kehendak seperti lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja, sekolah dan keperluan asas yang lain.

Kebanyakan pembeli muda cenderung mengalami masalah keberhutangan dengan obligasi hutang sedia ada (pinjaman kereta dan bayaran balik tunggakan kad kredit) mencerminkan sedikit amaun pendapatan boleh guna yang boleh diperuntukan pada pinjaman perumahan.

Selain daripada kadar celik kewangan di kalangan isi rumah Malaysia yang tidak mempunyai persediaan kewangan dengan komitmen beban hutang yang melebihi nisbah (*debt service ratio*) serta ketiadaan rekod pinjaman (*track record*) kewangan terutamanya bagi kumpulan yang bekerja sendiri menjadikan mereka mempunyai peluang pinjaman pembiayaan perumahan yang terhad.

Keperluan Bank (Institusi Kewangan)	Keperluan Pembeli
i. Kapasiti kewangan yang kukuh	i. Kelulusan pembiayaan yang mudah
ii. Rekod pembiayaan sedia ada	ii. Pinjaman pembiayaan sepenuhnya (100%)
iii. Kadar keberhutangan (Debt Service Ratio) yang mematuhi syarat	iii. Kadar faedah yang rendah
iv. Profil kredit yang baik	iv. Mengambil kira pendapatan kedua/ketiga
v. Tiada risiko kegagalan pembayaran	

Visi, Misi dan Objektif

VISI

Menjadi peneraju kepada pembangunan dan kawal selia perumahan mampu milik yang berdaya huni ke arah kehidupan rakyat yang sejahtera.

MISI

Memperkasa perumahan mampu milik yang sistematik, mampan dan inklusif sebagai memenuhi tanggungjawab sosial untuk meningkatkan akses rumah kepada rakyat.

OBJEKTIF

1. Mewujudkan keseragaman dasar pembangunan perumahan mampu milik antara penggiat industri perumahan

Memandu hala tuju pembangunan perumahan mampu milik bagi memastikan setiap isi rumah mampu memiliki rumah berdasarkan tahap kemampuan.

2. Menyediakan dasar perumahan mampu milik yang praktikal dan relevan selaras dengan perkembangan industri perumahan yang semakin berkembang.

Menggariskan spesifikasi dan ciri-ciri pembangunan perumahan yang mampan, berdaya huni dan selamat bagi meningkatkan kualiti hidup (*quality of life*) pada harga yang mampu dimiliki oleh rakyat.

3. Membantu sektor awam dan swasta merealisasikan pembangunan rumah mampu milik dengan kos efektif dan menjimatkan masa.

Membantu mengurangkan kos pembangunan rumah mampu milik tanpa menjejaskan kualiti rumah, kemudahan awam dan kualiti persekitaran.



Sumber : <http://www.propsocial.my/property/brickfields/palm-court>

Sumber : <https://www.bacalahmalaysia.com>



DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

Definisi Perumahan Mampu Milik

Kriteria Perumahan Mampu Milik

Inisiatif Kerajaan

Akses Kepada Pembiayaan Perumahan

Definisi Perumahan Mampu Milik

Perumahan Mampu Milik merupakan salah satu agenda utama bagi setiap negara di dunia. Perumahan bukan sahaja meliputi struktur fizikal yang menyediakan perlindungan kepada penghuninya tetapi berkait rapat dengan sosioekonomi, politik, kejuruan dan persekitaran.

Terdapat beberapa definisi yang boleh digunapakai bagi memberikan gambaran mengenai rumah mampu milik seperti berikut:

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENT PROGRAM (2011)

Rumah mampu milik didefinisikan sebagai rumah yang memenuhi keperluan dari segi kualiti dan lokasi, mampu dibeli dan pembeli rumah berkenaan masih mempunyai keupayaan kewangan untuk membeli keperluan asasnya yang lain.

QUEENSLAND AFFORDABLE HOUSING CONSORTIUM

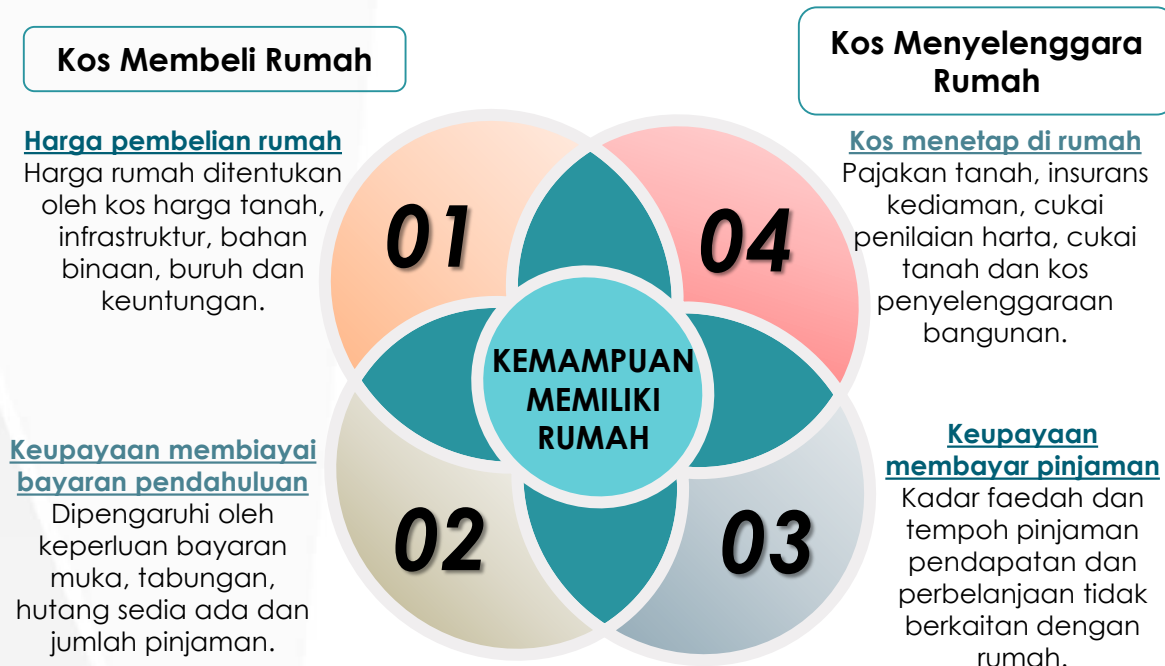
Kumpulan Persidangan Perumahan Mampu Milik Nasional menghuraikan definisi rumah mampu milik sebagai, "...sesuai berpatutan dengan piawai dan lokasi pendapatan isi rumah rendah dan sederhana dan tidak mengenakan cas terlalu tinggi hingga isi rumah tidak mampu untuk memenuhi asas keperluan atas dasar kelestarian.

MCKINSEY GLOBAL INSTITUTE (2014)

Rumah mampu milik merujuk bukan sahaja kepada kemampuan dari segi harga, tetapi meliputi rumah yang memenuhi piawaian minimum taraf kehidupan yang memuaskan (kemudahan asas, saiz binaan, kebersihan, tiada kecacatan struktur bangunan) dan lokasi yang terletak tidak jauh dari pusat pekerjaan, biasanya satu jam perjalanan.

Menurut UN-HABITAT, kemampuan membeli rumah dari segi kewangan bergantung pada dua komponen utama: (i) kos membeli rumah, dan (ii) kos menyelenggaraan rumah (Rajah 1.3), yang dipengaruhi oleh harga harta tanah, jumlah bayaran muka yang diperlukan, jumlah pembiayaan yang diperoleh serta keupayaan untuk membiayai penyelenggaraan harta tanah dan pembayaran balik pinjaman gadai janji setiap bulan.

Rajah 1.3: Komponen Asas Kemampuan Kewangan Perumahan



Sumber: Disesuaikan daripada UN-HABITAT (2011)

Berdasarkan definisi tersebut, DRMM mengambil pendekatan rumah mampu milik sebagai rumah yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan yang berpendapatan B40 dan M40. Rumah mampu milik merangkumi perumahan yang disediakan sepenuhnya oleh Kerajaan Persekutuan/Kerajaan Negeri/ pemaju swasta atau disediakan secara kerjasama bersama pemaju swasta. Pembangunan rumah mampu milik perlu dilaksanakan mengikut keperluan bagi setiap lokasi (negeri) dan keperluan rakyat di kawasan tersebut.

Menurut United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT, 2011)

Sumber: Demographia International (2015), UN-HABITAT (2011), Fannie Mae (2016)

Kaedah Pengukuran Perumahan Mampu Milik

Terdapat tiga (3) pendekatan untuk menilai sama ada sesebuah pasaran perumahan itu dianggap mampu milik atau tidak iaitu gandaan median (median multiple), bebanan kos perumahan (*Housing Cost Burden*) dan Baki Pendapatan (Residual Income) (Jadual 1.1).

Jadual 1.1: Perbandingan beberapa penunjuk kemampuan memiliki rumah

Kaedah Tahap Makro				
	Pendekatan	Takrif kemampuan memiliki rumah	Kelebihan	Kekurangan
	Gandaan Median (Median Multiple-MM)	Harga rumah median yang maksimum tiga kali lebih tinggi daripada pendapatan tahunan isi rumah median (contoh: nisbah harga rumah kepada pendapatan 3.0 ke bawah).	- Mudah dikira. - Perbandingan antara negara dan dalam sesebuah negara dari semasa ke semasa dapat dibuat.	Tidak mengira peranan kredit (pembiayaan)
	Bebanan Kos Perumahan (Housing Cost Burden - HCB)	Perbelanjaan perumahan (contoh: pembayaran balik gadai janji) kurang daripada 30% pendapatan isi rumah	- Mengambil kira peranan pembiayaan dan perbelanjaan isi rumah yang tidak berkaitan dengan perumahan; - Perbandingan kemampuan memiliki rumah antara negara dan dalam sesebuah negara boleh dibuat.	- Ambang 30% yang tidak fleksibel; - Ketepatan perbandingan merentas negara mungkin dipengaruhi oleh perbezaan kos sara hidup dan struktur pembiayaan gadai janji antara pelbagai negara yang tidak sama.
	Mikro Baki Pendapatan (Residual Income - RI)	Baki pendapatan (selepas ditolak kos tidak berkaitan dengan rumah) yang mencukupi untuk membiayai obligasi gadai janji bulanan	- Mengambil kira kesan leveraj dan corak perbelanjaan isi rumah; - Lebih mencerminkan keupayaan isi rumah untuk membeli rumah.	- Perbandingan merentas negara yang terhad; - Memerlukan data terperinci mengenai pendapatan isi rumah, sifat-sifat isi rumah, kos sara hidup dan kos perumahan.

Sumber: BNM (2017)

Kaedah Pengukuran Perumahan Mampu Milik di Malaysia

Malaysia mengambil pendekatan berdasarkan metodologi gandaan median (*Median Multiple*)⁷ sebagai indikator utama bagi menilai kemampuan memiliki rumah memandangkan pendekatan baki pendapatan dan bebanan kos perumahan berkecenderungan menjadikan harga rumah lebih tinggi melalui perubahan polisi-polisi pembiayaan perumahan.

Berdasarkan gandaan median, sebuah rumah dianggap mampu dibeli jika harga rumah itu kurang daripada tiga kali pendapatan tahunan median. Walaupun ketepatan metodologi ini mungkin berbeza antara negara, tetapi ianya merupakan kaedah yang banyak digunakan untuk membandingkan kemampuan memiliki rumah.

Pendekatan ini juga telah digunapakai oleh Bank Dunia untuk menentukan perbandingan tahap kemampuan memiliki rumah dengan pendapatan tahunan isi rumah median (Dasar Perumahan Negara, 2018-2025).

Di Malaysia, penyediaan rumah mampu milik tertakluk kepada dasar-dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri masing-masing. Ketetapan ini termasuk penentuan jenis dan komponen rumah mampu milik.

Rajah 1.4 : Jenis dan Komponen Rumah Mampu Milik



7. Disarankan oleh Bank Dunia serta Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB). Median multiple juga digunakan oleh The Joint Centre for Housing Studies, Harvard University, Amerika Syarikat.

Perbandingan Perumahan Mampu Milik Negara Luar

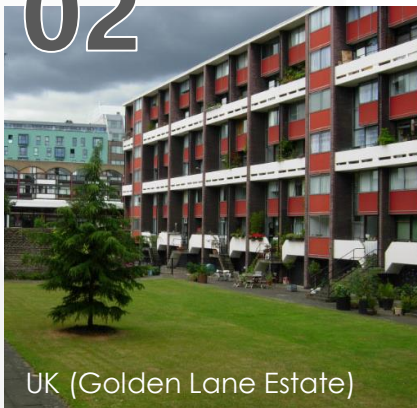
01



US (Washington DC)

- (i) United State (US); rumah mampu milik dibina melalui subsidi awam dan mempunyai insentif ke atas cukai untuk menyediakan rumah di bawah harga pasaran, bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana;

02



UK (Golden Lane Estate)

- (ii) United Kingdom (UK); pengurusan hartanah secara *council-owned public housing* yang melaksanakan konsep perkongsian antara kerajaan dan tuan-tuan tanah, bagi menurunkan harga rumah;

03



Australia (Melbourne)

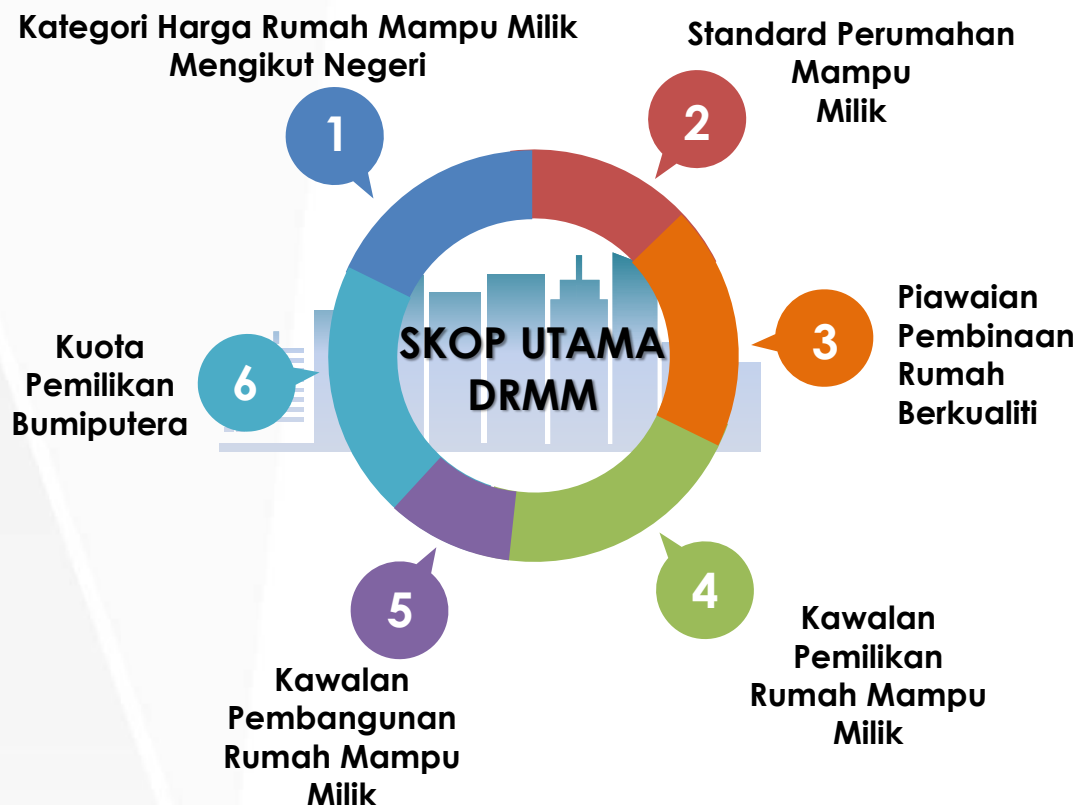
- (iii) Australia; pengurusan rumah mampu milik dijalankan oleh badan-badan bukan Kerajaan (NGOs) yang bertindak selaku badan sosial yang menjalankan tanggungjawab menyewa rumah-rumah persendirian dan kemudian menyewakan premis tersebut kepada orang yang berkecukupan, sebagai subsidi kepada yang memerlukan. Selain itu, Kerajaan Australia menyediakan geran untuk membantu pembeli rumah yang ingin membeli rumah pertama⁸.

8. Dzul Ashrai Abu Bakar dan Hamzah Jusoh (2017); Kesejahteraan Komuniti Dalam Skop Perumahan Mampu Milik Mampan

Kriteria Perumahan Mampu Milik

Bagi merealisasikan perumahan mampu milik, berkualiti, selamat serta mempunyai kemudahan kepada kemudahan awam dan meningkatkan komuniti sejahtera, maka DRMM menggariskan kriteria perumahan mampu milik mampan iaitu meliputi enam (6) kriteria utama:

Kriteria perumahan mampu milik adalah seperti berikut:



01

Kategori Harga Rumah Mampu Milik Mengikut Negeri

Kategori harga rumah mampu milik adalah berdasarkan kepada harga rumah median semasa dengan menggunakan ketetapan gandaan median dan pendapatan isi rumah penengah (median). Penetapan harga mengikut kategori ini adalah mengikut kawasan bandar dan luar bandar.

Kaedah Pengiraan Gandaan Median

Harga Rumah Mampu Dimiliki= Pendapatan penengah (median) X 12 bulan X 3.0

Merujuk kepada kaedah pengiraan di atas dan pendapatan penengah (median) daripada Laporan Penyiasatan Pendapatan Isi Rumah dan Kemudahan Asas 2016, harga rumah mampu milik bagi setiap negeri (bandar dan luar bandar) adalah seperti **Rajah 1.5 dan Jadual 1.3**.

Daripada jadual berkenaan, WP Kuala Lumpur mencatatkan harga rumah mampu milik paling tinggi iaitu RM326,628 diikuti dengan WP Putrajaya ialah RM297,900 dan Selangor adalah RM267,948. Purata pendapatan isi rumah penengah (median) bagi ketiga-tiga negeri ini adalah RM8,191, maka harga rumah mampu milik maksimum adalah RM294,876. Mengambil pendekatan ini, Kerajaan menetapkan harga rumah mampu milik maksimum adalah **RM300,000**.

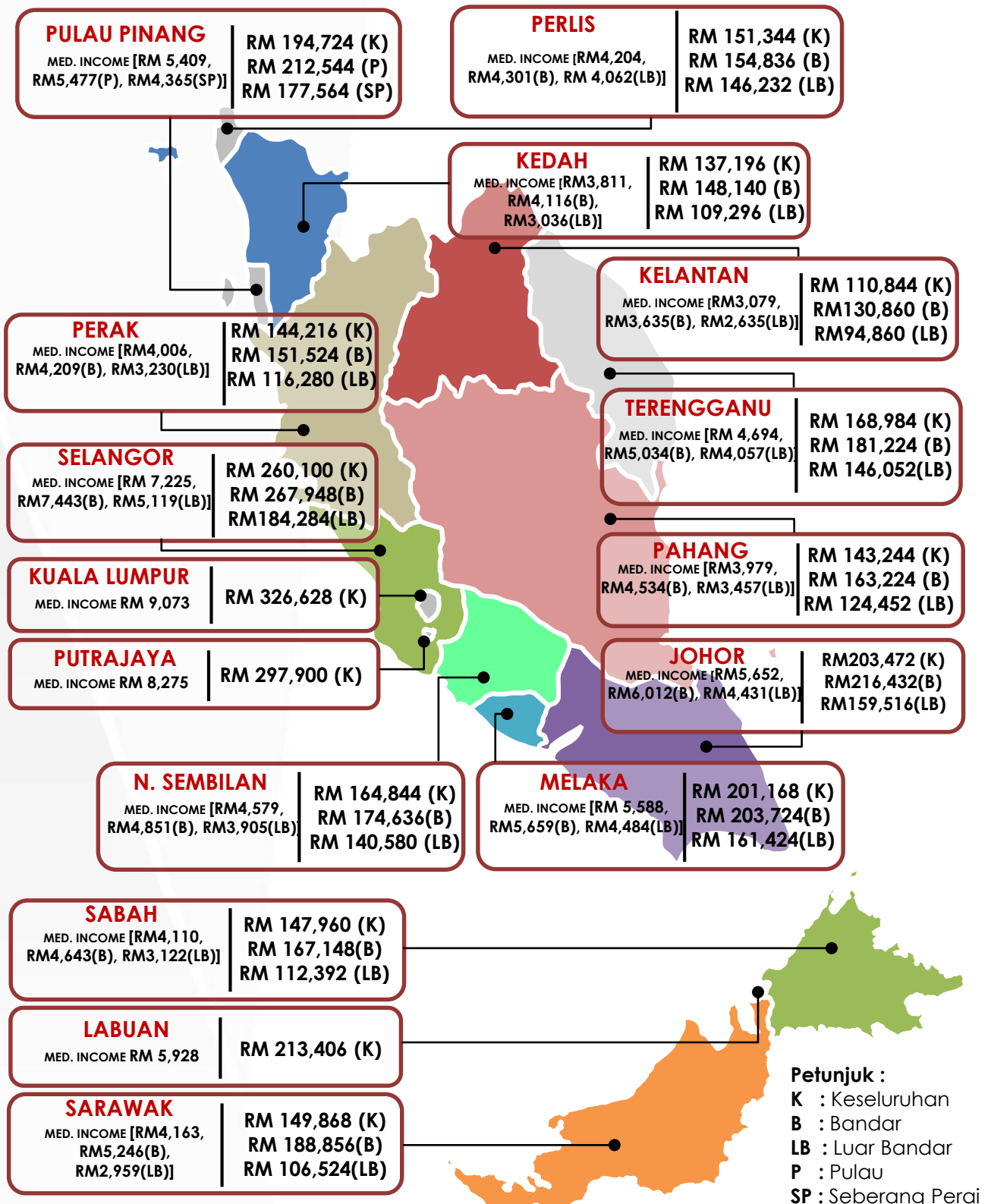
Manakala harga rumah mampu milik bagi negeri Kelantan, Kedah, Perlis dan Perak adalah di paras **RM150,000**.

Oleh itu, kategori harga rumah mampu milik adalah berdasarkan dua kategori seperti di **Jadual 1.2** bagi menggambarkan harga rumah mampu milik adalah mengikut pendapatan isi rumah penengah rakyat merangkumi semua negeri.

Jadual 1.2: Kategori Harga Rumah

BIL.	KATEGORI	HARGA
1.	Jenis I	RM150,000 ke bawah
2.	Jenis II	RM150,001 hingga RM300,000

Rajah 1.5; Taburan Harga Rumah Mampu Milik mengikut Negeri



Jadual 1.3: Senarai Harga Rumah Mampu Milik Mengikut Negeri Di Malaysia

NEGERI	BANDAR	LUAR BANDAR
Kelantan	RM 130,860	RM 94,860
Kedah	RM 148,140	RM 109,296
Perak	RM 151,524	RM 116,280
Perlis	RM 154,836	RM 146,232
Pahang	RM 163,224	RM 124,452
Sabah	RM 167,148	RM 112,392
Negeri Sembilan	RM 174,636	RM 140,580
Terengganu	RM 181,224	RM 146,052
Sarawak	RM 188,856	RM 106,524
Melaka	RM 203,724	RM 161,424
Pulau Pinang	RM 212,544	RM 177,564
Labuan	RM 213,406	-
Johor	RM 216,432	RM 159,516
Selangor	RM 267,948	RM 184,284
Putrajaya	RM 297,900	-
Kuala Lumpur	RM 326,628	-

Nota: Pengiraan berdasarkan pendapatan penengah 2016

02

Standard Perumahan Mampu Milik

Standard Perumahan Mampu Milik ini merupakan piawaian sebagai panduan kepada semua pihak yang terlibat dalam pembinaan dan pembangunan rumah mampu milik di Malaysia bagi memastikan penyediaan perumahan yang berkualiti dan mampan.

Piawaian ini secara keseluruhan boleh dirujuk dalam **Standard Perumahan Kebangsaan (CIS 26 : 2019)** yang diterbitkan oleh Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB). Ciri-ciri asas rumah mampu milik adalah berdasarkan kepada beberapa kriteria yang telah ditetapkan sebagaimana berikut;

Rajah 1.6 ; Ciri-ciri Asas Rumah Mampu Milik.

KELUASAN RUMAH	900 Kps
TEMPAT LETAK KERETA	1 atau 2 unit (mengikut jenis rumah dan bilangan unit rumah)
PENSIJILAN	QLASSIC
KEPADATAN PEMBANGUNAN	a) Strata – 120 unit/ekar bagi kawasan bandar dan 150 unit/ekar bagi kawasan TOD a) Teres Setingkat – 15 Unit/ Ekar
TEKNOLOGI PEMBINAAN	a) IBS & BIM b) Universal Design c) QLASSIC d) Pengurusan Sisa Pepejal (Pilihan terbaik menggunakan sistem <i>chute</i>) e) Sistem Pengurusan dan Penggunaan Semula Air Hujan (SPAH) e) Sistem Tenaga Suria f) <i>Wireless Local Area Network</i> (WiFi) g) <i>Extended Rooms/ Dual Keys</i>
KEMUDAHAN AWAM	a) Tadika/ Taska b) Surau dan Bilik Pengurusan Jenazah c) Taman Permainan d) Dewan Serbaguna e) Bilik Pengurusan Mayat (Non-Muslim) berdasarkan nisbah populasi.



STANDARD RUMAH MAMPU MILIK

KATEGORI

Bertingkat (strata)

Bertanah (Rumah Bandar/ Teres)

KELUASAN

900 kps

PIAWAIAN KEPADATAN PERUMAHAN BERTINGKAT (MAKSIMUM) (DENSITI PEMBANGUNAN)

- Kawasan bandar di Selangor, Pulau Pinang, Johor dan Kuala Lumpur – **120 unit / ekar**
- Dalam kawasan pembangunan berorientasikan transit (TOD) dan kawasan-kawasan zon perancangan transit (lingkungan 400 meter dari stesen transit utama)- **150 unit/ ekar**
- Penetapan densiti ini tertakluk kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dengan mengambilkira kesesuaian lokasi/ tapak cadangan serta kemudahan awam dan infrastruktur seperti jalan keluar masuk, keperluan laporan *Traffic Impact Assessment* (TIA) dan keperluan-keperluan syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT⁸.

8. Dasar Perumahan Mampu Milik Selangor

RUMAH BERTANAH

Satu (1) Petak Tempak Letak Kenderaan (TLK)/ seunit rumah

RUMAH BERBILANG TINGKAT

- 1 petak TLK / seunit rumah (petak aksesori) – keluasan ruang lantai $\leq 1,000$ kps
- 2 petak TLK / seunit rumah – keluasan ruang lantai 1,000kps dan lebih
- Tambahan 10% TLK untuk pelawat
- Tambahan 1 petak Tempak Letak Motosikal / 2 unit rumah

KEMUDAHAN TEMPAT LETAK KENDERAAN
DI KAWASAN PERUMAHAN



Sumber: Standard Perumahan Kebangsaan (ms.26: 2019)

DAFTAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA



PIAWAIAAN PENYEDIAAN KEMUDAHAN TEMPAT LETAK KENDERAAN DI KAWASAN PERUMAHAN UNTUK ORANG KELAINAN UPAYA (OKU)

BILANGAN TLK

1 – 25

26-50

51-100

101-200

>200

BILANGAN TLK OKU

1

2

4

6

6 + 1 Petak
tambahan
bagi setiap
100 petak
tempat letak
kereta biasa

Sumber: Standard Perumahan Kebangsaan (ms.26: 2019)

DAFTAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

Kemudahan Awam dan Komuniti

Penyediaan perumahan mampu milik tanpa mengambil kira elemen-elemen kemudahan kepada komuniti setempat boleh menyumbang kepada wujudnya komuniti bermasalah. Penekanan kepada aspek kuantiti perumahan sahaja tanpa mengambil kira kualiti perumahan boleh menerbitkan isu-isu sosial yang menyebabkan komuniti yang tidak stabil. Oleh itu, bagi mewujudkan komuniti kejiranan yang bersepadu dan berkembang maju, penyediaan kemudahan awam yang komprehensif adalah perlu.

Community empowerment hendaklah disokong dengan penyediaan kemudahan masyarakat dalam bentuk pusat komuniti dan ruang untuk komuniti berinteraktif seperti kawasan lapang, dewan serbaguna, balai raya tempat keagamaan dan lain-lain lagi.

Ciri-ciri Kemudahan Awam dan Ruang Komuniti Beriadah

01 KETERSEDIAAN (AVAILABILITY)

Ketersediaan kemudahan awam dan ruang dapat mempertingkatkan kualiti hidup penduduk di kawasan perumahan mampu milik. Ketersediaan kemudahan awam merupakan satu elemen penting bagi aktiviti sosial komuniti dan peluang berinteraksi sesama sendiri, yang bakal mempengaruhi indeks *Qualiti of Life*.

Aksesibiliti merujuk kepada tahap kemudahsampaian komuniti kepada sesuatu kemudahan awam tersebut. Walaupun terletak berdekatan tetapi sekiranya sesuatu kemudahan itu tidak digunakan dengan sepatutnya boleh menjadikan kemudahan tersebut tidak berfungsi terhadap meningkatkan kualiti hidup. Penyediaan kemudahan awam akan terjejas dan tidak berfungsi sekiranya operasi kemudahan tersebut tidak dapat diakses dan digunakan oleh orang awam.

02 AKSESIBILITI

INTERAKSI SOSIAL

03

Interaksi sosial adalah keperluan asas di dalam mewujudkan kualiti kehidupan. Kemudahan awam seharusnya membuka ruang kepada membina rangkaian sosial (*social networking*) dan komunikasi bersesuaian dengan persekitaran dan budaya setempat. Kemudahan komuniti dalam bentuk balairaya menyediakan ruang yang efektif untuk penduduk secara aktif berinteraksi dan melibatkan diri di dalam menangani isu-isu komuniti. Ini akan menggalakkan semangat pemberdayaan masyarakat (*community empowerment*) di mana kerjasama komuniti boleh menghasilkan tindakan yang bersepadu ke arah perubahan sebenar kebaikan komuniti.

Keluasan bangunan dan ruang lantai yang mencukupi dapat menjamin penyediaan peralatan dan kelengkapan bagi memastikan fungsi sesuatu kemudahan dapat berjalan lancar. Ia dapat memberi keselesaan kepada pengunjung dengan ruang menunggu yang mencukupi dan menyenangkan. Rekabentuk sejagat (*Universal Design*) diterapkan dalam rekabentuk bangunan dan komponen kemudahan sokongan dengan mengambilkira kepenggunaan oleh golongan dewasa, kanak-kanak, warga tua dan orang kurang upaya.

04 KESELESAAN DAN KESELAMATAN

Sumber: Garis Panduan Perancangan Penyediaan Kemudahan Awam di Perumahan Kos Rendah



KEMUDAHAN AWAM DAN KOMUNITI

Penyediaan Kemudahan Awam dan Komuniti seperti:

- a) Tadika/ Taska;
- b) Surau dan Bilik Pengurusan Jenazah;
- c) Taman Permainan;
- d) Dewan Serbaguna; dan
- e) Bilik Pengurusan Mayat (Non-Muslim) berdasarkan nisbah populasi

Penyediaan kemudahan awam perlu mematuhi Garis Panduan Perancangan Penyediaan Kemudahan di Perumahan Kos Rendah oleh (PLAN Malaysia)

03

Piawaian Pembinaan Rumah Berkualiti

Secara umumnya, kualiti pembinaan rumah mampu milik adalah menepati fungsi kediaman yang baik dan kurang memberi implikasi terhadap operasi penyelenggaraan.

Walau bagaimanapun, berdasarkan penemuan kecacatan/kerosakan yang berlaku ke atas elemen bangunan yang sedia ada berikutan tidak menepati spesifikasi, kurang perincian dan pemilihan bahan yang kurang berkualiti, maka kualiti pembinaan perlu ditambah baik.

Oleh itu, Kerajaan akan mula mewajibkan pihak yang berkaitan untuk melaksanakan secara berperingkat pembinaan rumah mampu milik menggunakan Sistem Binaan Berindustri (IBS). Kualiti perumahan mampu milik perlu memenuhi penilaian QLASSIC bagi menjamin skor kualiti pembinaan yang lebih baik.



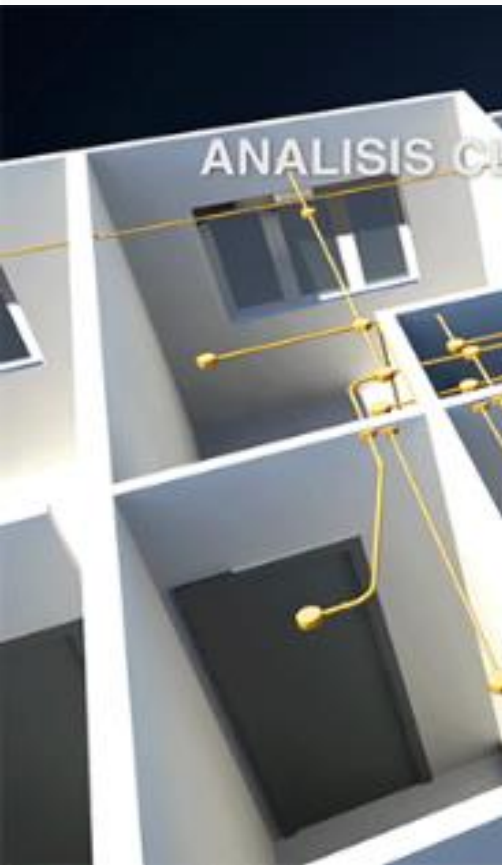
Penjimatan dalam kos pembinaan untuk setiap unit rumah mampu milik akan diambil kira melalui aktiviti pembinaan yang dipusatkan dan dilaksanakan dalam skala yang lebih besar. Ini akan menghasilkan kos pembangunan yang lebih rendah berikutan peningkatan pengeluaran komponen bangunan rumah yang tinggi.



Singapura turut berjaya mengurangkan kos pembinaan keseluruhan dengan penggunaan IBS secara meluas dalam setiap projek perumahan awamnya. Penggunaan IBS dalam 80% bangunan boleh menjimatkan kos pekerja sehingga melebihi 45% berbanding kaedah konvensional.

Penggunaan kaedah pembinaan yang lebih canggih seperti Sistem Bangunan Industri (IBS) boleh meningkatkan tahap kecekapan, mengurangkan tempoh masa pembinaan rumah mampu milik dan mengurangkan kos projek serta mengelakkan pembaziran. Bagi menyokong perkara ini, insentif dan pengecualian cukai ke atas jentera dan peralatan IBS boleh ditawarkan.





KELEBIHAN-KELEBIHAN SISTEM BINAAN BERINDUSTRI (IBS) DAN BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

1) SISTEM YANG FLEKSIBEL UNTUK PELBAGAI JENIS BANGUNAN

- Mengikut reka bentuk yang dikehendaki pelanggan.
- Bangunan-bangunan tinggi, atas tanah, mewah, dan bereka-bentuk kreatif.

2) PEMBUATAN DAN PENGHANTARAN YANG CEPAT

- Ekosistem digital dalam rantai bekalan dari reka bina ke pemasangan di tapak binaan.

3) MEMASTIKAN KETEPATAN DALAM PENGELUARAN DI KILANG DAN KERJA PEMASANGAN DI TAPAK

- Menggabungkan lukisan-lukisan struktur, mekanikal, elektrik dan pempaipaan ke dalam model 3D.
- Melaksanakan analisis pertembungan (*clash analysis*) untuk memastikan ketepatan semua elemen bagi mengurangkan kerja-kerja baikpulih serta penyelenggaraan di tapak binaan.

4) **PRODUK YANG BERKUALITI TINGGI**

- Produk yang telah melepasi ujian rintangan api dan telah mendapat pengesahan oleh BOMBA.
- Kualiti rumah yang sama dan konsisten untuk kediaman mewah, mahupun mampu milik.

5) **PENINGKATAN PRODUKTIVITI YANG TINGGI**

- Boleh mencapai kapasiti pengeluaran 10,000 unit kediaman setahun.
- Pembaziran bahan binaan adalah sifar.

6) **KAEDAH KERJA YANG SELAMAT**

- Pembuatan dan penghasilan komponen binaan adalah di kilang dan telah di kawal selia dengan baik (*quality control*).
- Di tapak pembinaan, aktiviti pemasangan adalah menggunakan jentera dan pekerja yang berkemahiran.

KELEBIHAN-KELEBIHAN SISTEM BINAAN BERINDUSTRI (IBS) DAN BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)



KELEBIHAN- KELEBIHAN SISTEM BINAAN BERINDUSTRI (IBS) DAN BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)



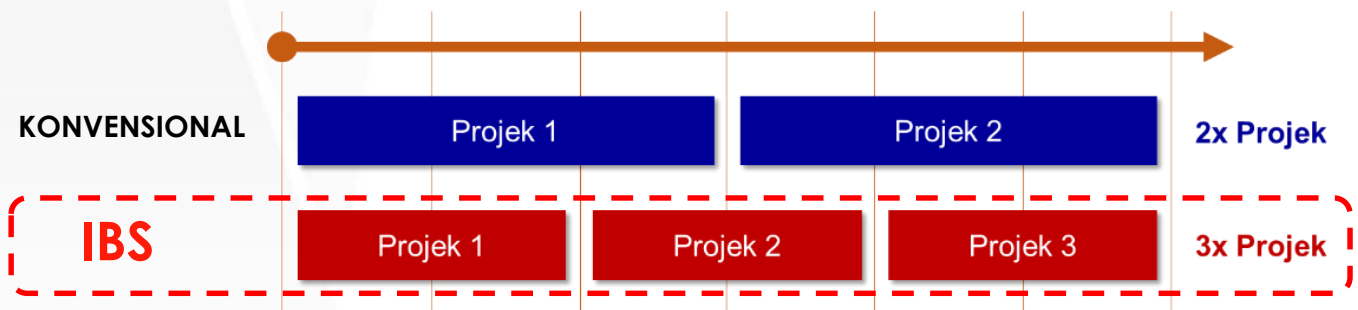
Sumber : <http://www.utusan.com.my/bisnes/ekonomi/sasar-50-peratus-ibs-bagi-projek-swasta>

7) MENINGKATKAN TENAGA KERJA TEMPATAN DAN MENGURANGKAN KEBERGANTUNGAN KEPADA PEKERJA ASING

- Kemahiran digital dalam menggunakan Building Information Modelling (BIM).
- Kemahiran dalam sistem automasi dan robotik.
- Mengembalikan tenaga kerja tempatan ke dalam industri pembinaan
- Pengurangan tenaga kerja secara manual.

8) PENJIMATAN MASA DAN KOS

- Tempoh pembinaan boleh dikurangkan sebanyak 12 bulan.
- Penjimatan nilai atas waktu (*time-value*) untuk mengoptimumkan kos keseluruhan projek dan memberi aliran tunai yang awal untuk projek seterusnya.



04

Kawalan Pemilikan Rumah Mampu Milik

Penentuan syarat pemilikan rumah mampu milik adalah berbeza di antara negeri-negeri. Secara umumnya, kawalan penawaran ini untuk menentukan syarat-syarat asas bagi menentukan mereka yang benar-benar berkelayakan dan mengikut syarat yang ditetapkan oleh dasar perumahan negeri masing-masing atau Kerajaan Persekutuan. Pemaju hendaklah mematuhi syarat ini dan akan dikenakan penalti di atas sebarang pelanggaran yang disyaratkan

Rajah 1.7 : Syarat-syarat permohonan RMM

	Warganegara Malaysia
	Berumur 18 tahun ke atas
	Pendapatan Gaji Pokok Isi Rumah
	Rumah Pertama bagi satu Isi Rumah
	Berdaftar dengan Lembaga Perumahan Negeri
	Moratorium

Nota: Syarat-syarat tambahan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri/ Kerajaan Persekutuan

Penjualan dan pembelian semula rumah mampu milik (*sub-sale market*) perlulah dikawal selia oleh pihak Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri supaya bekalan perumahan jenis ini dapat dikawal.

Seperti contoh di negeri Selangor, sebarang penjualan dan pembelian rumah kos rendah dan mampu milik (rumah yang berharga RM300,000 dan ke bawah) perlulah mendapat kelulusan daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor serta dijual kepada pembeli yang berkelayakan sahaja.

Penjualan rumah mampu milik boleh dilakukan oleh pihak pemaju kepada pembeli yang berkelayakan dengan kelulusan penjualan unit rumah mampu milik adalah di bawah seliaan Kerajaan Negeri.

Selain itu, kawalan pemilikan boleh juga diberikan mengikut keutamaan kepada kategori berikut ;

KATEGORI

1. Orang Kurang Upaya
2. Warga Emas

Berumur **60**
Tahun Ke Atas

3. Ibu Tunggal
4. Penjawat Awam
5. Wanita Bujang

Berumur **45**
Tahun Ke Atas

KEUTAMAAN PEMILIKAN



05

Kawalan Pembangunan Rumah Mampu Milik

Kawalan perancangan pembangunan rumah mampu milik memberi ruang kepada Pihak Berkuasa Negeri mengawal penyediaan (bekalan) rumah mampu milik mengikut keperluan rakyat setempat. Harga jualan bagi pembangunan rumah mampu milik ini ditetapkan mengikut keperluan setempat melalui penilaian harga berdasarkan lokasi dan kemampuan penduduk mengikut kaedah gandaan median.

Manakala harga jualan bagi pasaran bebas yang selebihnya mengikut harga permintaan dan penawaran.

Sebarang keputusan permohonan rayuan pengurangan peraturan penyediaan, penukaran dan perpindahan serta pindaan harga rumah mampu milik adalah tertakluk kepada pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

Selain itu, pengecualian kepada syarat pembangunan ini boleh dikenakan penalti dan diberikan kelulusan bersyarat tertakluk kepada kelulusan dan pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri berdasarkan kajian yang menyeluruh mengenai pasaran hartanah, kajian permintaan dan penawaran serta justifikasi yang kukuh.

MINIMUM
PENYEDIAAN
RMM

30%

Mekanisme Kawalan
Pembangunan Rumah
Mampu Milik Telah
Dilaksanakan Di
Negeri-negeri Mengikut
Kesesuaian.

06

Kuota Pemilikan Bumiputera

Bagi keseluruhan pembangunan termasuk perumahan mampu milik, minimum kuota pemilikan bumiputera yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri adalah sebanyak 30%. Penetapan kuota pemilikan bumiputera mengikut negeri adalah seperti berikut:



Kuala Lumpur

30%

Kediaman & Komersil



Selangor

60%
50%
40%

Kediaman – LPHS

60% (Komersil- RM120k)
50% (Industri >10 ekar –
Kuota Bumiputera unit Industri
Kos Rendah RM150K)
40% Industri Lain



Negeri Sembilan

30%
10%

30%-bagi pembangunan
melebihi 5 ekar
10% - bagi
pembangunan kurang 5
ekar



Pulau Pinang

30%

Semua Jenis Hartanah



Johor

40%

Kediaman & Komersil

Harga Jualan < RM200K (40%)
Harga Jualan > RM200K (30%)
Harga Jualan > RM300K (20%)



Perak

30%
20%

30% - Tanah Pindahmilik
dari Kerajaan Negeri.
20% - Tanah Persendirian.



Pahang

30%

(Minimum)
Kediaman dan Komersial
-bagi pembangunan
melebihi 2 ekar



Melaka

40%
60%

Kediaman

40%- Kawasan Kesidang,
Kota Laksamana dan
Bandar Hilir
60%- Kawasan Lain



Terengganu

30%
50%

Tanah Persendirian (30%)
Serahan Semula/Pindah
Milik (50%)



Perlis

70%

Kediaman dan komersial dalam Tanah Lingkungan Bebas



Kelantan

Kebanyakan Tanah Rizab Melayu
-100% dikhaskan
kepada Anak Kelantan



Kedah

30%-
50%
30%

30%-50% -
Kediaman
30%- Komersil

*Nota : Penetapan dasar ini adalah tertakluk kepada keputusan Kerajaan Negeri.
Sumber : REDHA Institute State Guidelines on Bumiputera Quotas*

Syarat perlepasan kuota bumiputera adalah tertakluk kepada keputusan Kerajaan Negeri. Syarat asas yang perlu dipatuhi untuk pertimbangan pelepasan adalah seperti di Rajah 1.8:

Rajah 1.8 ; Syarat Perlepasan Kuota Bumiputera





Sumber : [www.utusan.com.my/beritaJinjang Selatan, Kepong](http://www.utusan.com.my/beritaJinjang%20Selatan,%20Kepong)

Inisiatif Kerajaan

01

Pembangunan Rumah Mampu Milik di atas Tanah Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri

Malaysia tidak terkecuali dalam menghadapi belenggu kenaikan harga rumah, terutamanya di kawasan bandar yang didorong oleh faktor peningkatan kepadatan penduduk. Keadaan ini mengakibatkan peningkatan permintaan berbanding penawaran rumah mampu milik dan natijahnya telah menyebabkan harga rumah terus meningkat.

Salah satu faktor yang mempengaruhi kenaikan harga rumah ialah harga tanah yang banyak ditentukan oleh harga pasaran dan permintaan.

Pembangunan rumah mampu milik di atas tanah Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan dilihat dapat membantu mengurangkan kos input dalam pembangunan rumah mampu milik kerana tanah-tanah tersebut diberikan secara percuma/nominal.

Rajah 1.9; Peranan Kerajaan Negeri dan KPKT dalam inisiatif penyediaan tanah untuk RMM



Sumber : Dasar Perumahan Negara, 2018

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

02

Pengurangan Caj Pemajuan dan Kos Pematuhan

Penyediaan rumah mampu milik merupakan inisiatif Kerajaan dalam memastikan penawaran hartanah adalah menepati permintaan pasaran dengan harga yang berpatutan dan bersesuaian dengan kemampuan rakyat.

Peningkatan harga tanah dan bahan binaan merupakan antara punca peningkatan harga hartanah kediaman. Faktor ini sukar dielakkan, namun pengurangan caj pemajuan dan kos pematuhan yang dikenakan kepada pemaju dapat menyumbang kepada pengurangan kos perumahan terutama bagi kategori rumah mampu milik.

Rajah 1.10 : Definisi Caj Pemajuan, Caj Sumbangan dan Kos Pematuhan

Caj Pemajuan	Caj Sumbangan	Kos Pematuhan
Caj yang dikenakan kepada pemohon/ pemaju yang membangunkan tanah dan terdapat kenaikan nilai tanah seperti: - a)Perubahan zon perancangan - b)Pertambahan kepada penduduk - c)Pertambahan luas lantai/ nisbah plot	Syarat yang dikenakan kepada pemohon/ pemaju untuk penyediaan bekalan elektrik, bekalan air, dan sistem pembentungan	Kos pematuhan adalah ditetapkan oleh agensi di bawah Kerajaan Negeri atau Kerajaan Tempatan seperti caj pamaritan am.

Nota: Caj Pemajuan: Bahagian V, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) (Seksyen 32 – 35)

Kerajaan amat mengalu-alukan supaya caj pemajuan dan kos pematuhan yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan dapat dikecualikan atau dikurangkan bagi kategori pembangunan rumah mampu milik. Dengan ini, secara tidak langsung akan mengurangkan kos pembangunan dan menjadikan harga rumah mampu dimiliki.

Selain itu, antara beberapa langkah yang boleh diambil bagi mengurangkan kos pematuhan untuk pembangunan rumah mampu milik:



01
Mengenakan caj pemajuan yang lebih rendah.



02
Mempercepatkan proses kelulusan dan memberi densiti bonus bagi projek rumah mampu milik.



03
Mengenakan premium tanah dan kos penukaran status gunatanah yang lebih rendah.



04
Mengecualikan/mengurangkan kos pematuhan untuk pembangunan rumah mampu milik.

Dengan pengecualian dan pengurangan caj pematuhan ini, dianggarkan harga rumah dapat dikurangkan dan pihak Kerajaan Persekutuan dan swasta dapat meningkatkan penawaran rumah mampu milik, terutamanya di bandar dan lokasi yang strategik.

03

Entiti Tunggal dan Sistem Perumahan Bersepadu

Dalam meningkatkan kecekapan penyediaan rumah mampu milik, penyelarasan pemusatan maklumat perumahan melalui entiti tunggal boleh mengimbangi semula bekalan kepada julat yang berpatutan serta memastikan pembangunan projek baharu berada dalam lokasi yang sesuai dan mempunyai jaringan hubungan pengangkutan yang baik.

Selain itu, pemusatan ini akan meningkatkan kuasa beli dan penggunaan kewangan yang kos efektif melalui kaedah pemerolehan yang lebih cekap dan memastikan aliran projek yang berterusan.

Ini juga salah satu kaedah untuk memberi penjimatan kos berikutan diskaun terhadap pembelian pukal bahan binaan.

Sistem perumahan bersepadu adalah penting untuk mengatasi cabaran penyelarasan maklumat perumahan mampu milik. Pada masa ini, Malaysia tidak mempunyai pangkalan data lengkap yang meliputi maklumat bekalan dan permintaan rumah. Malah maklumat seperti pendapatan, ciri-ciri dan pilihan isi rumah adalah sukar diperolehi mengekang keupayaan memenuhi permintaan isi rumah dengan berkesan.

Oleh yang demikian, pada tahun ini, JPN telah memulakan kajian **Analisis Data Raya** untuk membangunkan sistem perumahan bersepadu untuk mengumpul maklumat hartanah yang lebih komprehensif yang meliputi bekalan dan keperluan perumahan secara keseluruhan. Maklumat seperti ini boleh menjadi panduan kepada pasaran mengenai keadaan bekalan dan wajar digunakan Kerajaan dan pemaju perumahan sebagai sumber maklumat pembangunan masa hadapan.

Sumber: Buletin Suku Tahunan BNM



04

Meningkatkan Tahap Celik Kewangan Isi Rumah

Bagi isi rumah, pembelian rumah adalah antara keputusan kewangan paling besar yang perlu dibuat. Walau bagaimanapun, sebahagian besar isi rumah di Malaysia didapati tidak mempunyai pengetahuan yang cukup untuk membuat keputusan kewangan berdasarkan maklumat yang mencukupi.



Oleh itu adalah penting bagi pembeli rumah menilai keupayaan mereka memenuhi komitmen kewangan yang berkaitan untuk memiliki rumah, termasuk bayaran gadai janji dan perbelanjaan lain yang berkaitan. Menyedari keperluan ini, Agensi Kaunseling dan Pengurusan Kredit (AKPK) menyediakan modul pendidikan kewangan dalam talian yang mudah untuk pembeli rumah.

Modul ini memberikan nasihat dan panduan mengenai keputusan untuk membeli atau menyewa rumah. Melalui kalkulator Pinjaman Perumahan AKPK, pembeli rumah boleh mengira jumlah pinjaman yang mereka layak, manakala kalkulator penilaian belanjawan mbolehkan pembeli rumah mengira pendapatan boleh guna bersih selepas mengambil kira perbelanjaan lain.



Modul ini boleh diakses melalui portal RumahKu AKPK.



BLOK
B

SURAU

Akses Kepada Pembiayaan Perumahan

Berdasarkan laporan Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) sehingga suku pertama 2018, bagi unit kediaman yang berharga RM250,000 dan ke bawah tidak terjual adalah sebanyak 26.6% daripada jumlah unit yang dilancarkan berbanding 25.2% bagi unit kediaman yang tidak terjual bagi kediaman berharga RM500,000 dan ke atas. Didapati peratusan kediaman tidak terjual yang berharga RM250,000 dan ke bawah adalah lebih tinggi.

Pembelian rumah mampu milik di kalangan rakyat berpendapatan rendah dan sederhana terutamanya dalam kumpulan B40 masih lagi berhadapan dengan masalah akses kepada pembiayaan perumahan. Di antara faktor yang menyumbang kepada isu pembiayaan ini adalah seperti berikut:

Rajah 1.11; Isu Pembiayaan Perumahan di Malaysia



Nota: Kadar Faedah Malaysia pada tahap 4.45% – 5.15% berbanding Singapura hanya 1.55%.

Pembelian rumah secara tunai hanya mampu dilakukan oleh sebilangan kecil isi rumah. Maka, akses kepada pinjaman perumahan sangat penting bagi kebanyakan isi rumah. Pinjaman perumahan memainkan peranan penting untuk membantu isi rumah mendapatkan tempat berlindung di samping menyumbang kepada pengumpulan ekuiti rumah.

Memandangkan pemilikan rumah memerlukan perbelanjaan yang sangat besar, skim pembiayaan untuk membeli rumah kediaman perlu dikendalikan dengan betul bagi memastikan kemampuan permintaan perumahan.

Oleh itu, ketersediaan kepada pinjaman perumahan melalui pasaran kredit (bank dan institusi kewangan) dan intervensi Kerajaan untuk sesetengah kumpulan isi rumah yang keperluan mereka tidak boleh dipenuhi oleh bank-bank dan institusi-institusi kewangan lain adalah penting untuk meningkatkan kadar pemilikan rumah.



01

Kaedah Pembiayaan Perumahan Secara Konvensional Dan Islamik

Kaedah Pembiayaan Konvensional

Dalam pembiayaan konvensional, bank/pemberi pinjaman memberikan pinjaman kepada peminjam untuk mendapatkan keuntungan daripada faedah yang dikenakan ke atas jumlah prinsipal. Bagi pinjaman hartanah, peminjam membayar faedah ke atas baki amaun pokok. Kadar faedah boleh menjadi kadar tetap atau berdasarkan kadar terapung (contohnya BLR, KLIBOR).

Pembayaran dibuat melalui tempoh yang ditetapkan secara ansuran. Sebahagian daripada setiap ansuran dibayar, akan membayar servis faedah, manakala selebihnya pergi ke arah membayar prinsipal. Oleh kerana kontrak itu tidak berdasarkan nilai mutlak (contoh harga jualan), lebih cepat peminjam menjelaskan prinsipal, maka jumlah faedah yang dibayar juga lebih murah.

Kaedah Pembiayaan Islam

Pembiayaan Islam mengelakkan urus niaga berasaskan riba, dan sebaliknya memperkenalkan konsep membeli sesuatu bagi pihak peminjam, dan menjualnya semula kepada peminjam dengan kadar keuntungan yang telah dipersetujui.

Sebagai ganti kepada faedah, kadar keuntungan ditakrifkan di dalam kontrak. Seperti pembiayaan konvensional, kadar keuntungan boleh menjadi kadar tetap, atau berdasarkan kadar terapung (Contoh, BFR).

Produk pembiayaan perumahan Islam contohnya menampilkan pengaplikasian konsep syariah seperti Murabahah, Bay 'Bithaman Ajil (BBA), BBA komoditi, Ijarah Thumma Bay', Istisna' dan Musharakah Mutanaqisah.

BLR: Base Lending Rate (Kadar Pinjaman Asas) adalah kadar faedah minimum dikira oleh institusi-institusi perbankan berdasarkan formula yang mengambil kira kos perbelanjaan institusi-institusi dan caj-caj pentadbiran lain.

KLIBOR (Kuala Lumpur Interbank Offered Rate) ialah penunjuk rasmi untuk pasaran wang antara bank di Malaysia. Ia adalah kadar pinjaman antara bank dan juga kadar faedah yang akan dikenakan oleh bank apabila memberi pinjaman kepada bank lain.

BFR: Base Financing Rate

Ringkasan penerangan kaedah pembiayaan Islam adalah seperti berikut:

01

Murabahah

Kontrak bagi menjual barangan dengan harga modal yang disertai keuntungan yang dipersetujui antara penjual dan pembeli (*cost plus profit sale*). Keuntungan tersebut boleh ditentukan sama ada sekaligus atau kadar peratusan tertentu daripada harga asal.

02

Bai Bithamin Ajil (BBA)

Mekanisme kontrak yang berteraskan penjualan dan pembelian barangan ini, aset yang hendak dibeli oleh pelanggan akan dibeli oleh bank terlebih dahulu dan kemudiannya dijual kepada pelanggan dengan harga yang dipersetujui oleh pelanggan mengikut berapa lama tempoh dan jumlah bayarannya setiap bulan.

Harga yang dijual oleh bank kepada pelanggan termasuk harga sebenar aset tersebut dicampur dengan keuntungan bank iaitu mengikut BFR. Kemudian didarabkan dengan tempoh bayaran yang mampu dibayar oleh pelanggan setiap bulan.

03

AI – Ijarah Thumma AI-Bai

Kontrak ini adalah mekanisme hibrid iaitu gabungan dua kontrak iaitu kontrak sewa dan kontrak jual beli. Kontrak ini tidak terdapat dalam penulisan Fiqh Islam lama sebagai satu mekanisme kontrak yang tersendiri seperti jenis-jenis kontrak lain. Kontrak ini memberi pembeli yang tidak mempunyai kuasa belian tunai dan membenarkan membuat belian secara sewaan dan sah pada hukum Islam.

04

Musarakah Mutanaqisah

Kontrak perkongsian antara dua pihak yang berkontrak ke atas sesuatu aset tertentu. Kontrak ini berlaku apabila satu pihak tidak mempunyai wang yang secukupnya untuk membeli aset tersebut berseorangan, lalu memerlukan rakan kongsi lain bagi membantunya.

Kontrak ni bermula dengan penentuan peratusan syer yang akan dimiliki oleh pihak-pihak terlibat. Musarakah Mutanaqisah merupakan kontrak yang melibatkan perkongsian yang membawa kekurangan syer kepada satu pihak atau *partnership leading to ownership* (perkongsian yang diakhiri dengan pemilikan penuh kepada satu pihak).

Merupakan kontrak hibrid yang terdiri daripada tiga mekanisme kontrak iaitu kontrak ash-Shirkah (perkongsian/*partnership*), kontrak ijarah (*leasing/pajakan*) dan kontrak Bai' (jual beli/*selling and buying*).

Perbezaan Pinjaman Perumahan Islam dan Pinjaman Perumahan Konvensional

PERBANKAN ISLAM		PERBANKAN KONVENSIONAL
Pembiayaan Perumahan	KEMUDAHAN	Pinjaman Rumah
Bai' Bithaman Ajil (BBA) atau Musyarakah Mutanaqisah	KONTRAK	Pinjaman
Terhasil daripada jualan atau pajakan	KEUNTUNGAN	Terhasil daripada faedah atas transaksi pinjaman
Komoditi atau aset yang dibenarkan Syarak	ASET	Tiada
Amaun adalah tetap sepanjang tempoh pembiayaan atau dikurangkan/diberikan rebat sekiranya pelanggan membayar keseluruhan pembiayaan lebih awal	AMAUN YANG PERLU DIBAYAR	Amaun akan berubah mengikut perubahan Kadar Pinjaman Asas (Base Lending Rate 'BLR')
Mesti dimiliki oleh penjual atau dipajakkan kepada pelanggan yang membeli secara beransur-ansur daripada bank	PEMILIKAN ASET	Tidak relevan
Gantirugi (ta'widh) akan dikenakan	LEWAT BAYAR	Penalti dalam bentuk 'compounding' akan dikenakan
Boleh nikmati 'ibra' (rebat) ke atas harga jualan sekiranya pembiayaan itu diselesaikan lebih awal daripada jadual pembayaran balik tanpa dikenakan sebarang penalti	PENYELESAIAN AWAL (EARLY SETTLEMENT)	Ada penalti kalau buat penyelesaian awal dalam 'lock-in' period
Takaful	INSURANS	Konvensional

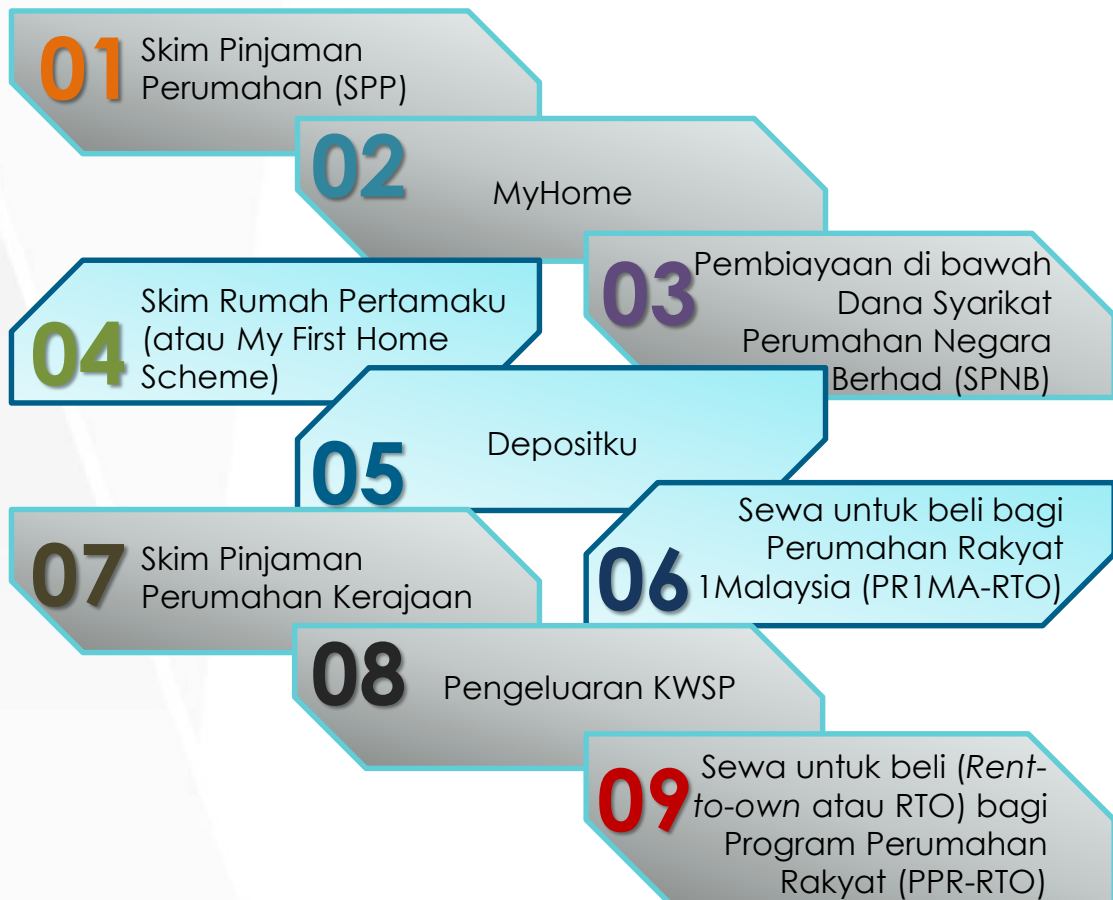
02

Inisiatif Pembiayaan Perumahan Melalui Skim Sedia Ada

Pemberian pinjaman kewangan kepada isi rumah berpendapatan rendah perlu dipermudahkan agar mereka dapat memiliki rumah seterusnya menjadikan hasrat pemilikan rumah mampu milik adalah berkesan dan berjaya.

Intervensi Kerajaan dalam menjadikan rumah mampu dimiliki oleh kumpulan berpendapatan rendah merangkumi penyediaan rumah kos rendah dan sederhana secara langsung sama ada melalui agensi Kerajaan atau melalui kerjasama dengan pemaju swasta, memberikan subsidi harga rumah dan menyediakan beberapa skim pembiayaan;

Bagi isi rumah yang menghadapi kesukaran mengakses kredit melalui saluran sistem perbankan, beberapa inisiatif pembiayaan langsung dan tidak langsung disediakan oleh Kerajaan. Antara skim itu termasuk:



Selain itu, Kerajaan juga telah melancarkan beberapa inisiatif pembiayaan untuk meningkatkan akses pembiayaan kepada golongan rentan melalui Bajet 2019. Inisiatif tersebut adalah seperti berikut:

Rajah 1.12; Inisiatif Pembiayaan Perumahan Sedia ada.



JAMINAN CAGAMAS BERHAD

Cagamas Holdings Berhad (Kumpulan) adalah syarikat induk yang berperanan menyokong objektif Kerajaan untuk menggalakkan pemilikan rumah yang lebih meluas dan pembangunan jangka panjang pasaran perumahan.

FUND MYHOME (CROWD FUNDING)

Konsep di mana rakyat boleh mendapatkan bantuan kewangan untuk membeli rumah melalui kaedah pinjaman terbuka. Pembeli cuma perlu bayar 20% sahaja daripada harga rumah, baki 80% harga rumah akan disumbang oleh pembiayaan yang terlibat dan berkongsi pulangan daripada harga masa depan rumah tersebut.

DISKAUN PLUS

Penawaran diskaun oleh pemaju perumahan dengan *zero deposit* (yang disokong oleh skim jaminan Cagamas/SJKP) meningkatkan keupayaan pembeli untuk memiliki ekuiti rumah yang dibeli, lantas memberikan jaminan kewangan kepada peminjam.





03

Pasaran Sewa

Disamping Kerjaan berusaha meningkatkan bekalan rumah mampu milik dan menyediakan inisiatif kepada pemilikan, langkah memperkukuhkan pasaran sewa merupakan pilihan yang baik dan berpotensi untuk menangani isu ini ketika isi rumah memulihkan kedudukan kewangan dan meningkatkan pendapatan mereka.

Kanada, Australia, New Zealand telah mempunyai undang-undang yang digubal khusus untuk:



Mentadbir pasaran rumah sewa.



Mempunyai prosedur yang seragam.



Melindungi penyewa dan pemilik kediaman.



Meyelesaikan pertikaian di antara penyewa dan tuan rumah.

Dalam pasaran rumah sewa yang lebih kukuh, keputusan untuk menyewa dan tidak membeli akan menjadi pilihan yang wajar bagi isi rumah yang dibebani masalah kewangan. Dalam hal ini, KPKT melalui JPN telah mengambil pilihan yang tepat untuk mengkaji dan menggubal **Akta Sewaan Kediaman (Residential Tenancy Act)** bagi menyediakan perundangan khas untuk penyewa dan tuan rumah serta kadar sewa yang berpatutan untuk menggalakkan permintaan dan penawaran kediaman sewa di Malaysia.

Skim ini juga akan menawarkan kemudahan bayaran sewa yang telah diambilkira bersekali dengan **simpanan paksa** (*force saving*) untuk membantu kumpulan ini mempunyai wang simpanan yang boleh dijadikan bayaran muka (*deposit*) untuk pemilikan rumah kelak.

KPKT

LIBAT URUS

Syarikat
Pemaju
Dalam
Negara



Syarikat
Pemaju
Luar
Negara

**Skim
Perumahan
Penyewaan
Kerajaan
(Kumpulan
40%
Terendah)**

Dengan perubahan pilihan sosial dalam dunia globalisasi yang amat pesat, penyewaan menawarkan fleksibiliti dan mobiliti kepada isi rumah untuk mengejar peluang kerjaya dan pendidikan.

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

RUMUSAN

DRMM bakal memberi lonjakan baru ke arah usaha Kerajaan dalam meningkatkan bekalan rumah mampu milik serta meningkatkan pemilikan rumah kepada rakyat dalam kalangan rakyat, terutamanya bagi golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana.

Justeru, DRMM merupakan satu usaha Kerajaan bagi memberi fokus kepada konsep perumahan mampu milik negara yang mampan. Konsep ini selaras dengan matlamat dan visi DRMM iaitu menyediakan rumah mampu milik yang selesa dan berkualiti di seluruh negara menjelang tahun 2028.

Dalam masa yang sama, DRMM memberi ruang untuk memperkukuhkan pasaran rumah sewa bagi menangani isu ketidakmampuan pemilikan rumah dalam jangka masa pendek iaitu ketika isi rumah memulihkan kedudukan kewangan dan meningkatkan pendapatan mereka bagi memenuhi kelayakan membuat pinjaman perumahan.

Peranan semua pihak terdiri daripada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri sehinggalah pemaju hartanah bertindak secara bersepadu bagi memastikan keseimbangan dalam pasaran hartanah dan memajukan penawaran rumah mampu milik.

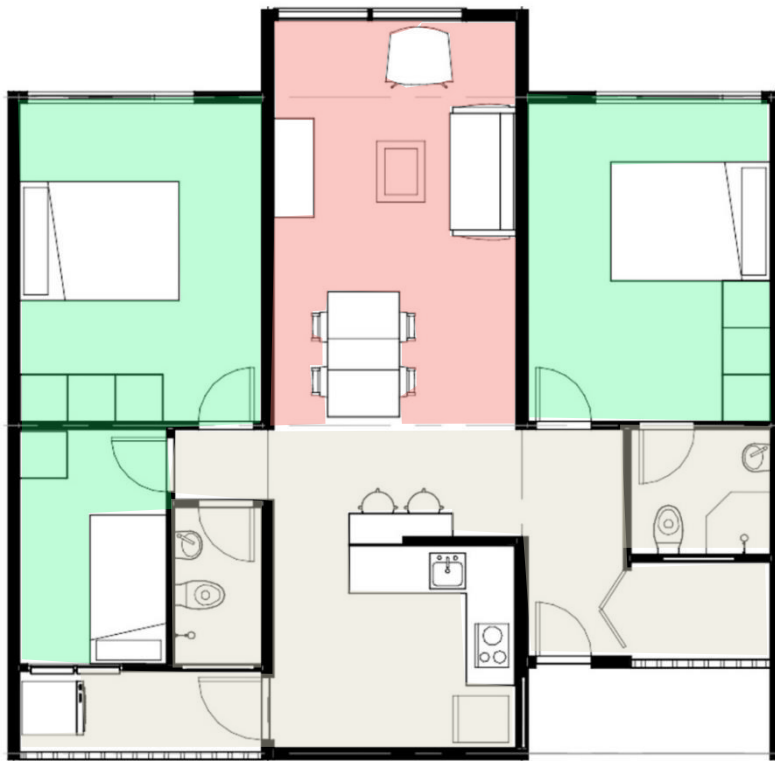


LAMPIRAN

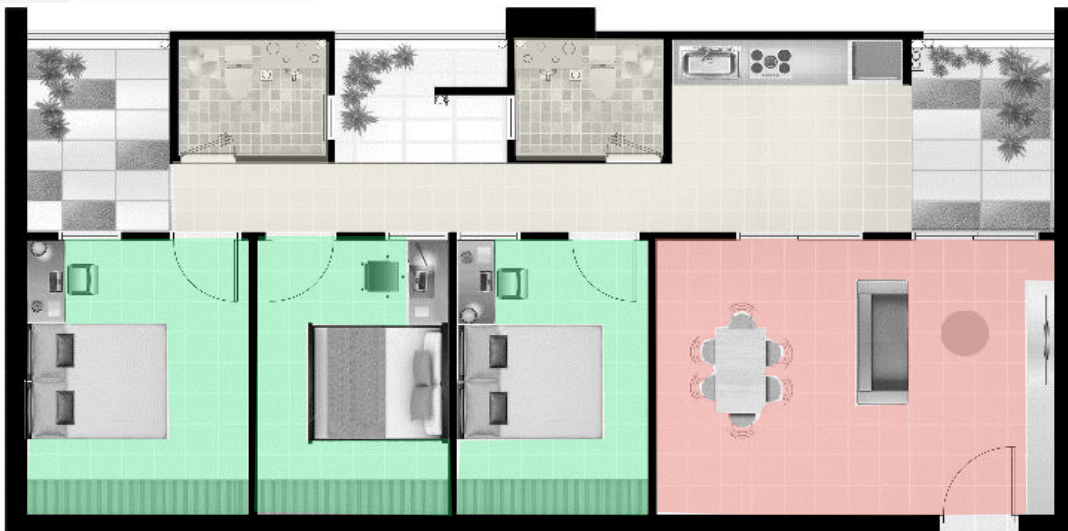
DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA



Contoh Tipikal Pelan Atur Lantai Bagi Rumah Bertingkat

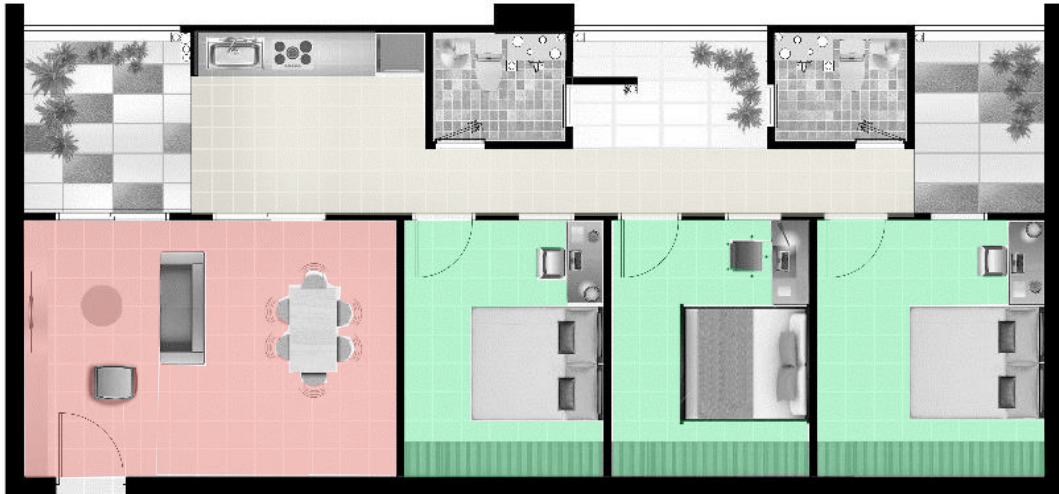


Rajah 1; Ruang rumah tiga bilik
(900 Kaki Persegi)

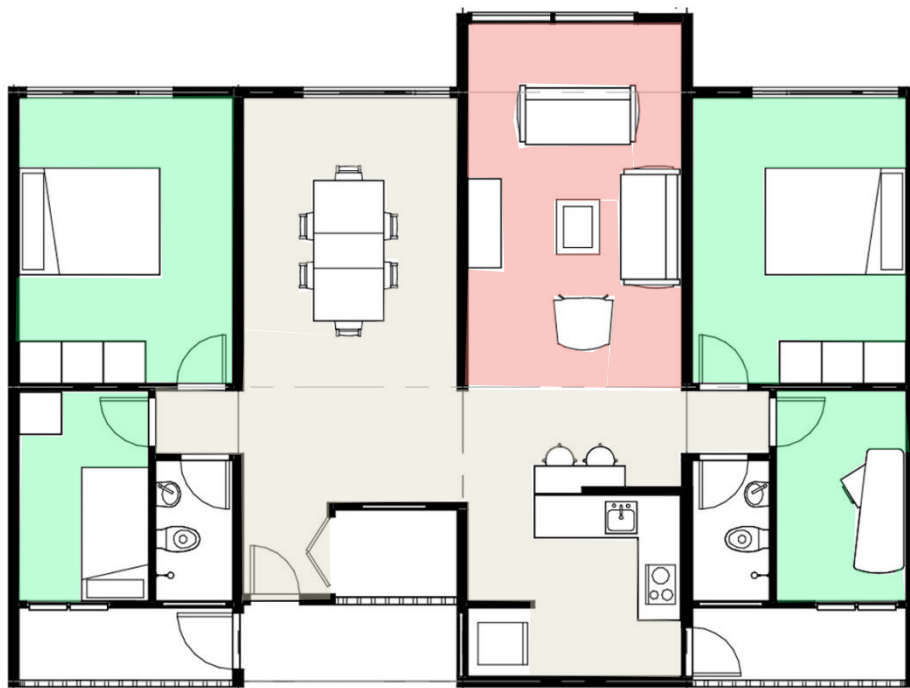


Rajah 2: Ruang rumah tiga bilik
(900 Kaki Persegi)

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA

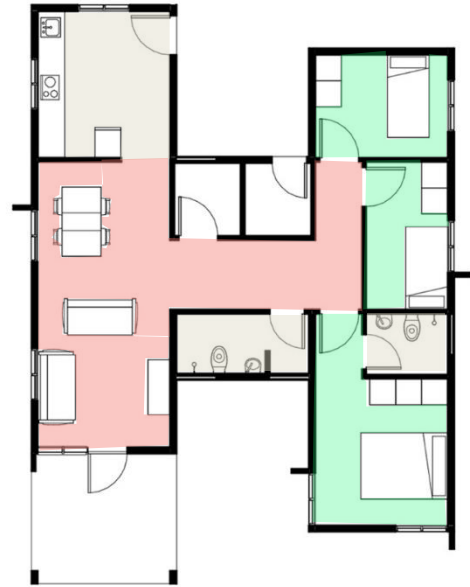


Rajah 3: Ruang rumah tiga bilik
(1000 Kaki persegi)

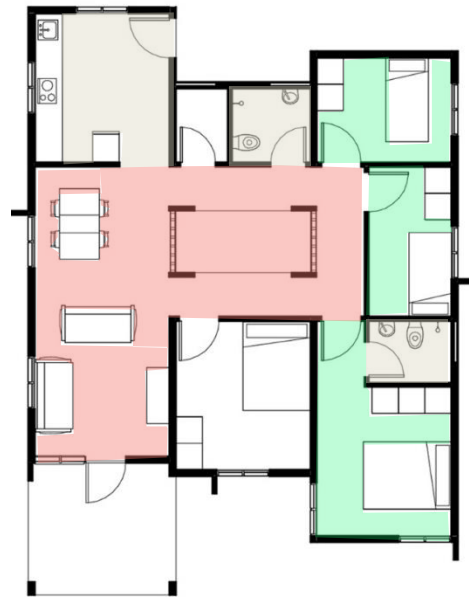


Rajah 4: Ruang rumah empat bilik
(1000 Kaki persegi)

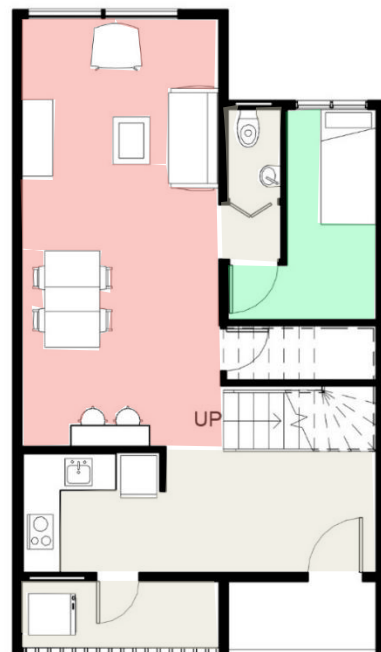
Contoh Tipikal Pelan Atur Lantai Bagi Rumah Bertingkat



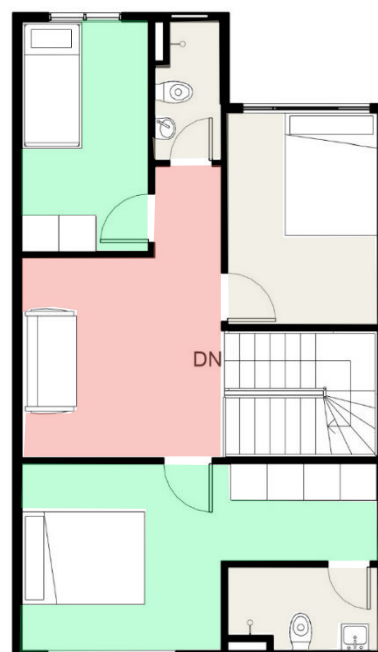
Rajah 5: Ruang rumah bandar tiga bilik
(900 Kaki persegi)



Rajah 6: Ruang rumah bandar empat bilik
(1000 Kaki persegi)



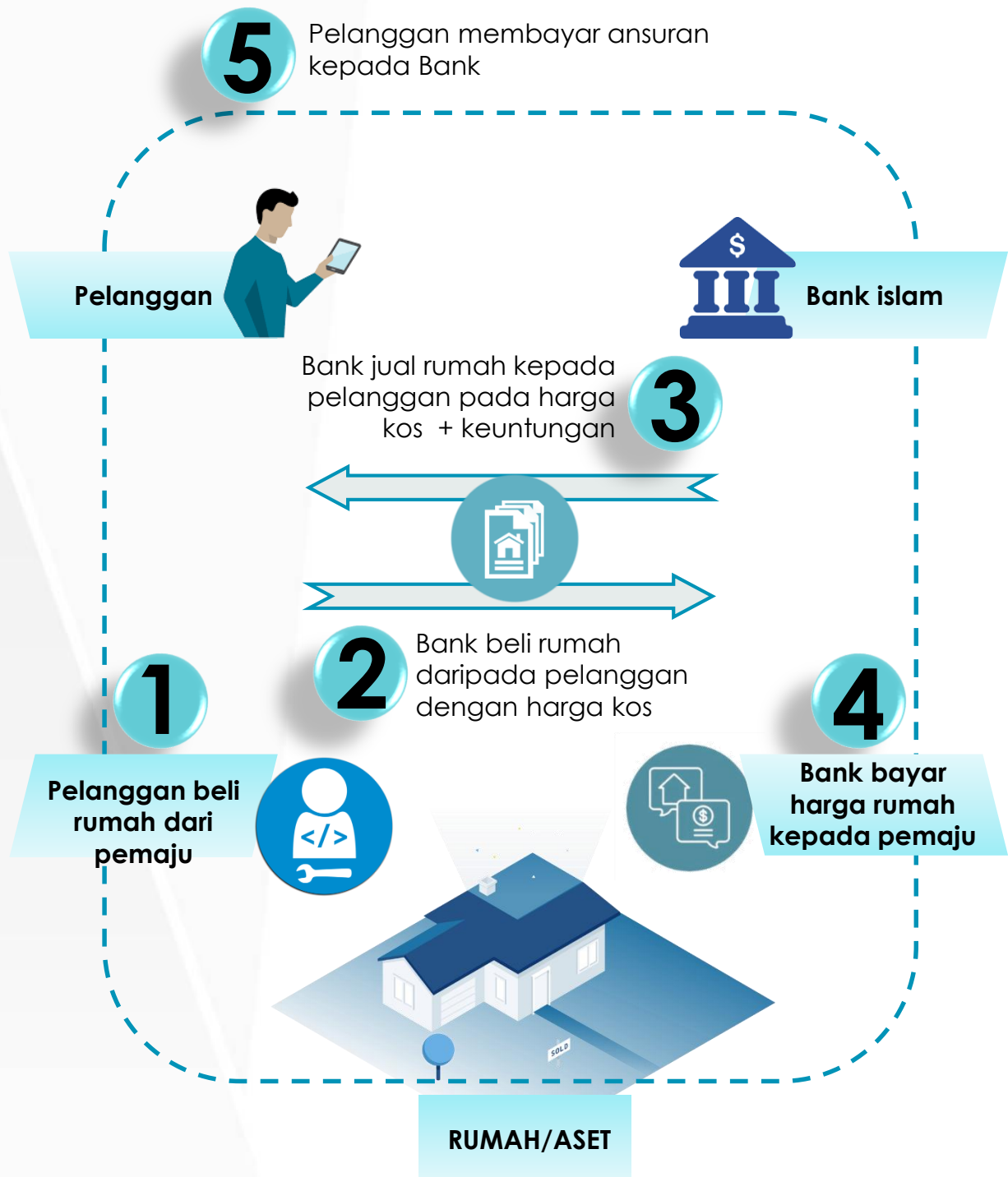
Tingkat bawah



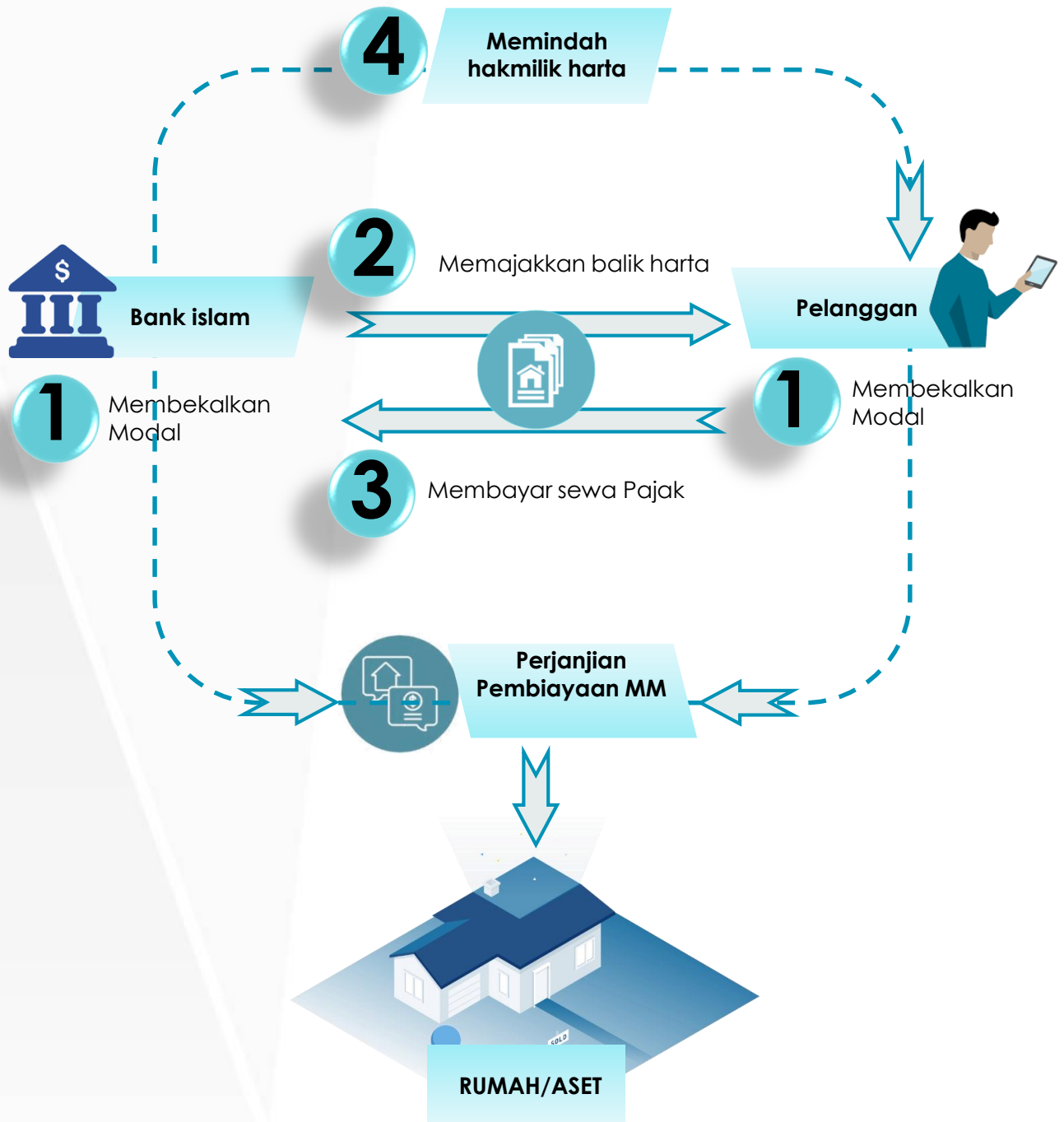
Tingkat atas

Rajah 7: Rumah Teres 2 Tingkat
(1000 Kaki persegi)

Pembiayaan perumahan dengan menggunakan mekanisme kontrak BBA seperti berikut:



Pembiayaan perumahan dengan menggunakan mekanisme kontrak Musharakah Mutanaqisah seperti berikut:



Sumber : www.academicjournals.org



PENGHARGAAN

Penaung

YB Puan Hajah Zuraida Kamaruddin
Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Penasihat

YBhg. Dato' Sri Haji Mohammad Bin Mentek
Ketua Setiausaha
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Ketua Editor

N. Jayaselan
Ketua Pengarah
Jabatan Perumahan Negara

Penolong Editor

Dr. Alauddin Sidal
Timbalan Ketua Pengarah
Jabatan Perumahan Negara

Pengarang**Jabatan Perumahan Negara (JPN)**

Noorihan Abd Halim
Salinda Samsudin
Anis Nurfarzana Mohd Ali
Farah Kareena Hadenan

**Centre for Innovative Planning and Development
Universiti Teknologi Malaysia (UTM)**

Dr. Norhazliza Abd. Halim

Pereka Grafik

Unggulreka Solution

DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGARA



PENGHARGAAN

Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat sama ada di peringkat Persekutuan, Negeri dan Tempatan dalam memberi kerjasama dan sumbangan kepada penyediaan Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) dengan jayanya.

Penghargaan juga ditujukan khas untuk wakil dari badan professional, institusi pengajian tinggi, pihak swasta, pertubuhan bukan kerajaan (NGO) dan individu yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam penyediaan DRMM ini.

Terima kasih kepada wakil daripada organisasi yang terlibat iaitu:

- i. Kementerian Pembangunan Luar Bandar
- ii. Kementerian Wilayah Persekutuan
- iii. Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah
- iv. Kementerian Perumahan Sarawak
- v. Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB)
- vi. Construction Research Institute of Malaysia (CREAM)
- vii. Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis
- viii. Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang
- ix. Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah
- x. Setiausaha Kerajaan Negeri Johor
- xi. Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang
- xii. Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan
- xiii. Setiausaha Kerajaan Negeri Terengganu
- xiv. Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor
- xv. Lembaga Perumahan Melaka
- xvi. Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak
- xvii. Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam
- xviii. International Islamic University Malaysia
- xix. Universiti Teknologi Malaysia

