

## SIARAN MEDIA

### KPKT MENANGKIS KENYATAAN TIDAK BERASAS AHLI PARLIMEN MUAR MENGENAI CADANGAN AKTA PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

**PUTRAJAYA, 19 Februari 2025** – Merujuk kepada kenyataan yang telah dibangkitkan YB Syed Saddiq bin Syed Abdul Rahman, Ahli Parlimen Muar semasa sesi Perbahasan Titah Diraja Mesyuarat Pertama, Penggal Keempat, Parlimen Ke-15 Tahun 2025 pada 18 Februari 2025 (Selasa), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) ingin menegaskan bahawa kenyataan yang dikeluarkan adalah tidak tepat dan tidak mencerminkan dasar dan peruntukan sebenar dalam akta berkenaan.

Ahli Parlimen Muar telah membangkitkan kerisauan tentang Akta Pembangunan Semula Bandar (PSB) berhubung isu jaminan pihak kerajaan bagi menjaga hak dan kepentingan rakyat terutamanya golongan B40 dan M40. Untuk makluman, asas utama penggubalan Akta PSB oleh pihak Kementerian ini telah mengambil kira 10 prinsip yang secara strategiknya adalah untuk memastikan ketelusan pentadbiran kerajaan dan jaminan mengekalkan hak-hak yang dinikmati oleh pemilik hartanah berdaftar. 10 prinsip yang dimaksudkan adalah seperti berikut :

- i. Persetujuan pemilik;
- ii. Pengekalan penduduk asal;
- iii. Menjaga kepentingan pemilik tanah dan kos caj penyenggaraan yang sesuai;
- iv. Penempatan sementara yang kondusif;
- v. Penilaian kriteria tapak pembaharuan semula bandar;
- vi. Guna tanah yang efektif;
- vii. Penilaian terperinci tapak melalui penyediaan Laporan Perancangan dan Perundingan;
- viii. Penambahbaikan penggunaan teknologi;
- ix. Kelulusan pembangunan mengikut prosedur peruntukan perundangan sedia ada; dan
- x. Pembangunan secara berfasa dan berperingkat.

Akta ini sama ada tersurat atau tersirat tidak sama sekali akan meminggirkan atau mengancam golongan tertentu terutamanya dari aspek perbezaan kaum atau tahap pendapatan khususnya Kumpulan B40 dan M40. Penetapan kriteria kawasan yang berpotensi bagi pelaksanaan PSB adalah berdasarkan kriteria yang telah dikhususkan seperti berikut:

- i. Bangunan usang;
- ii. Bangunan tidak selamat;
- iii. Usia bangunan kurang daripada 30 tahun;
- iv. Usia bangunan lebih daripada 30 tahun;
- v. Bangunan terbengkalai;
- vi. Bangunan terbiar;
- vii. Masalah pengurusan perbadanan;
- viii. Kacau ganggu; dan
- ix. Cadangan komuniti iaitu pemilik.

Secara umumnya, kriteria yang ditetapkan adalah berpaksikan kepada keadaan fizikal, infrastruktur dan utiliti, sosial dan pengurusan hartanah komuniti yang memberi kesan kepada kemerosotan kualiti hidup, ekonomi dan persekitaran yang tidak lagi kondusif bagi menghadapi cabaran dan kepesatan kawasan perbandaran pada masa hadapan. Kriteria tersebut tidak mempunyai kaitan dengan aspek perkauman dan tahap pendapatan isi rumah.

**Tiada sebarang unsur paksaan atau isu gentrifikasi di dalam penggubalan akta ini kerana mekanisme penting pelaksanaan PSB adalah mendapatkan persetujuan pemilik hartanah melalui perundingan dan bukan pengambilan secara paksa.** Kaedah perundingan yang dijalankan adalah secara menyeluruh antara pihak berkuasa (sama ada pihak persekutuan atau negeri) dengan setiap pemilik hartanah berdaftar, tanpa pengecualian.

Kaedah perundingan ini akan memastikan pemilik hartanah menerima semula segala hak dan kepentingan yang wajar (*No less favourable*) terutama pemilikan semula hartanah baharu sesuai dengan nilai hartanah sedia ada tetapi berdasarkan penilaian masa hadapan yang akan ditampung oleh pemaju berdasarkan unjuran keuntungan yang akan dikawal dan dipersetujui oleh kerajaan. Pihak Kerajaan sama ada Persekutuan atau negeri akan menyediakan pelbagai insentif sebagai satu strategi untuk memacu keberhasilan pelaksanaan projek PSB dengan tumpuan utama kepada manfaat kepada pemilik hartanah asal. Oleh demikian, melalui pemilikan hartanah baharu yang lebih tinggi nilainya adalah untuk memastikan pengekalan pemilik

hartanah menghuni di kawasan atau lokasi yang sama dengan persekitaran dan infrastruktur yang bernilai lebih tinggi dari aspek ekonomi, infrastruktur baharu dan kualiti persekitaran. Pengekalan pemilik dan penduduk asal membuktikan bahawa tiada sebarang unsur rampasan tanah atau hartanah mahupun membangkitkan isu yang berkaitan unsur-unsur penindasan dan pengusiran atau gentrifikasi.

Manakala isu berhubung ambang persetujuan sebanyak antara 75 hingga 80 peratus adalah sebagai satu nilai ambang untuk pihak berkuasa memulakan projek PSB tertakluk kepada pencapaian nilai tersebut yang akan diperolehi secara perundingan dengan setiap pemilik hartanah. Kegagalan mencapai nilai ambang tersebut membolehkan pihak berkuasa tidak akan meneruskan projek PSB dengan mengambil kira sepenuhnya pandangan dan kehendak penduduk. Manakala jika nilai ambang tersebut dapat dicapai, maka baki 20 hingga 25 peratus minoriti yang belum bersetuju masih boleh diteruskan melalui langkah perundingan selanjutnya sehingga mencapai seratus peratus (100%) atau Kerajaan melalui pemaju yang berjaya melaksanakan PSB untuk membayar pampasan nilai hartanah pada nilai yang tidak kurang daripada penilaian semasa Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH). Ini bagi menjamin hak pemilik hartanah yang terlibat dengan PSB yang berkenaan.

Selain itu, Kerajaan juga boleh menyediakan kemudahan mediasi yang akan ditubuhkan oleh pihak berkuasa berdasarkan kuasa perundangan bagi menangani sesuatu isu. Nilai ambang tersebut adalah untuk memastikan bahawa kebolehdaya laksanaan projek ini dapat ditentukan melalui persetujuan majoriti penduduk yang terhimpit dengan pelbagai isu semasa perbandaran dan berada di dalam satu kawasan atau habitat yang usang, tidak selamat dan merosot kualiti hidup.

Justeru, usaha murni Kerajaan pada hari ini terkehadapan untuk membantu kumpulan yang terhimpit ini keluar dari masalah yang membelenggu terututamanya di dalam kawasan bandar melalui Akta PSB.

#MalaysiaMADANI  
#Kesejahteraan  
#StrongerTogether  
#UnityInDiversity  
#DemiPertiwi

---

*Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) terdiri daripada lapan Jabatan/agensi kerajaan iaitu 1. Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, 2. Jabatan Perumahan Negara, 3. Jabatan Kerajaan Tempatan, 4. Jabatan Pengurusan Sisa Pepejal Negara, 5. PlanMalaysia, 6. Jabatan Lanskap Negara, 7. Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata dan 8. Institut Latihan Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Agensi lain di bawah KPKT ialah Solid Waste Corporation Malaysia (SWCorp), Urbanice Malaysia, Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) dan Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA).*

Dikeluarkan Oleh : Unit Komunikasi Korporat  
b.p. Ketua Setiausaha  
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan  
Telefon : 03-8891 5555 | Faks : 03-8891 5557 | E-mel : [media.ukk@kpkt.gov.my](mailto:media.ukk@kpkt.gov.my)