

Kenyataan Media

Rang Undang-Undang Pembaharuan Bandar 2025: Perlu Penambahbaikan Sebelum Dikuatkuasakan

KUALA LUMPUR, 25 Ogos 2025 – Pertubuhan Akitik Malaysia (PAM) menyambut baik inisiatif Kerajaan untuk memperkenalkan Rang Undang-Undang Pembaharuan Bandar yang komprehensif bagi menyediakan rangka kerja yang tersusun dan mampan dalam usaha memperbaharui bandar-bandar kita. Sebagai golongan profesional yang dipertanggungjawabkan untuk melindungi alam bina dan kepentingan awam, PAM menyokong hasrat RUU ini namun berpandangan bahawa beberapa peruntukan perlu diperhalusi lagi bagi memastikan pembaharuan bandar dilaksanakan secara adil, telus, dan inklusif.

Kebimbangan Utama yang Dikenal Pasti oleh PAM

1. Menghadkan Persepsi Pengaruh Pemaju Bagi Meningkatkan Keadilan dan Ketelusan

Di bawah Seksyen 17, RUU sebagaimana digubal kini, meletakkan tanggungjawab mendapatkan persetujuan, menyediakan laporan kejuruteraan, dan juga menentukan sama ada sesebuah bangunan diurus dengan lemah atau menjadi kacau ganggu kepada pemaju yang layak. Sebagai pihak yang mempunyai kepentingan kewangan langsung, keadaan ini boleh menimbulkan persepsi berat sebelah dan konflik kepentingan. PAM mengesyorkan agar fungsi-fungsi ini diserahkan kepada badan bebas bagi menjamin objektiviti, keadilan, dan perlindungan daripada tekanan yang tidak wajar ke atas pemilik.

2. Fungsi 'Ambang Persetujuan' Perlu Diperjelas

Terdapat kebimbangan awam bahawa pencapaian ambang persetujuan secara automatik akan menafikan hak mereka yang tidak bersetuju.

Adalah penting untuk KPKT menjelaskan bahawa ambang tersebut hanyalah pencetus untuk memulakan proses formal dan tersusun. Ia membolehkan kerajaan negeri memudahkan rundingan melalui Jawatankuasa Mediasi Pembaharuan Semula Bandar dengan matlamat utama mencapai persetujuan sebulat suara. Pengambilan balik tanah secara paksa seharusnya menjadi pilihan terakhir untuk menyelesaikan kebuntuan, bukannya akibat serta-merta daripada pencapaian ambang. PAM mencadangkan agar RUU ini menetapkan peratus minimum akhir yang mesti dicapai sebelum Akta Pengambilan Tanah boleh dikuatkuasakan; jika tidak, pembangunan semula tidak wajar diteruskan.

3. Ketiadaan Mekanisme Rayuan Formal

RUU ini tidak menyediakan saluran statutori untuk pemilik yang terkesan membuat rayuan terhadap keputusan penting. PAM mencadangkan agar diperkenalkan proses rayuan yang jelas pada dua peringkat:

- **Selepas Pengisytiharan Kawasan Pembaharuan Bandar:** Pemilik perlu diberikan hak untuk merayu penentuan hartanah mereka dalam kawasan pembaharuan kepada badan bebas seperti tribunal.
- **Sebelum Penguatkuasaan Akta Pengambilan Tanah:** Pemilik yang membantah perlu mempunyai saluran untuk merayu atas asas perundangan dan keadilan, melepasi apa yang diliputi pengantaraan, sebelum pengambilan paksa dilaksanakan.

4. Ketiadaan Proses Reka Bentuk Bersama yang Tersusun

Projek pembaharuan bandar memberi kesan bukan sahaja kepada pemilik hartanah tetapi juga masyarakat sekeliling pembangunan tersebut. RUU ini wajar meletakkan proses reka bentuk bersama yang dipimpin oleh arkitek dalam peranan Jawatankuasa Mediasi Pembaharuan Semula Bandar bagi memastikan semua kepentingan diimbangi serta hasil yang dicapai adalah adil, mampan dan mencerminkan konteks setempat. Penglibatan arkitek dalam proses pengantaraan memberi peluang kepada semua pihak berkepentingan untuk membayangkan hasil yang dirundingkan dan mencapai konsensus secara bersama.

5. Halangan kepada Inisiatif Dipacu Komuniti

Keperluan persetujuan sebulat suara (100%) untuk projek yang dimulakan oleh pemilik mencipta ketidakseimbangan berbanding ambang persetujuan yang lebih rendah bagi inisiatif yang dipacu kerajaan atau pemaju. Jurang ini melemahkan kuasa komuniti. PAM mengesyorkan agar ambang persetujuan diharmonikan dan laluan yang lebih jelas diberikan kepada Badan Pengurusan Bersama (MC) dan kumpulan penduduk untuk memainkan peranan proaktif dalam memulakan pembaharuan.

6. Ketiadaan Mandat Kepakaran Senibina dalam Jawatankuasa Membuat Keputusan

Pembaharuan bandar melibatkan pertimbangan kompleks merangkumi perancangan, reka bentuk, ekonomi, keselamatan dan kesihatan, serta impak alam sekitar dan komuniti. Namun, RUU ini tidak mewajibkan penyertaan arkitek profesional dalam Jawatankuasa Eksekutif Persekutuan dan Negeri. PAM amat menyarankan sekurang-kurangnya satu kerusi dalam kedua-dua jawatankuasa diperuntukkan untuk arkitek berpengalaman yang dicalonkan oleh Lembaga Arkitek Malaysia supaya keputusan yang dibuat adalah menyeluruh, berasaskan teknikal, dan selaras dengan kepentingan awam.

PAM sekali lagi menegaskan komitmennya untuk menyokong Kerajaan dalam merealisasikan pembaharuan bandar yang bermakna. Namun demikian, adalah penting supaya undang-undang ini benar-benar melindungi kepentingan awam, memperkasa komuniti, serta menegakkan standard amalan profesional yang tertinggi. Dengan memperhalusi RUU ini di peringkat Jawatankuasa sebelum diluluskan, Malaysia boleh mewujudkan rangka kerja pembaharuan bandar yang adil, telus, dan berupaya membina bandar yang lebih baik serta inklusif untuk semua.

Ar. Adrianta Aziz

Presiden
Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM)
Penggal: 2025–2026