



PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

TEKS UCAPTAMA

**TPR MD NAZRI BIN ABDULLAH
TIMBALAN KETUA PENGARAH (PERANCANGAN)**

SEMPENA

***EXECUTIVE DIALOGUE ON THE URBAN RENEWAL ACT
MAKING IT WORK***

**26 MEI 2025 (ISNIN)
MAH SING AUDITORIUM, WISMA REHDA, PETALING JAYA**

Bismillahir rahmanir rahim ...

1. Terima Kasih Saudara/i Pengacara Majlis,
Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,
Selamat Pagi, Salam Sejahtera dan Salam Malaysia Madani.

Yang Berusaha Dato' Jeffrey Ng Tiong Lip

Pengerusi REHDA Institute;

...(salute to other vips too jika ada)

Ketua-ketua Jabatan/ Agensi;

YBhg. Dato'-Dato', Tuan-tuan dan Puan-puan para hadirin
sekalian.

2. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kerana menjemput Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (PLANMalaysia) sebagai tetamu kehormat merangkap panel penilai di Dialog Ekskutif ini.
3. Saya juga ingin merakamkan ucapan syabas dan tahniah kepada REHDA Institute diatas usaha menyediakan saluran ilmu seperti dialog ini dan juga tahniah di atas usaha penyediaan kertas kerja pendirian bertajuk "*Urban Renewal – Making It Work*" dengan kerjasama Bank Pembangunan Malaysia Berhad (BPMB), institusi kewangan pembangunan milik penuh Menteri Kewangan. Saya difahamkan bahawa kertas kerja pendirian ini dijadualkan akan

dikemukakan kepada YB Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dalam masa terdekat.

LATAR BELAKANG PENGUBALAN RUU PSB

4. Seperti yang semua sedia maklum, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) melalui PLANMalaysia sedang memuktamadkan Draf Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (RUU PSB).
5. Sedikit latar belakang bagaimana Penggubalan Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (RUU PSB) ini dibuat, ianya bermula dengan **Mesyuarat Jemaah Menteri telah meluluskan Garis Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar (GPP PSB) pada 30 Ogos 2023** dan memohon PLANMalaysia memulakan mobilisasi penggubalan akta dengan membuat proses Regulatory Impact Analysis (RIA) sebagai keperluan penggubalan undang-undang baharu. Pada 2 November 2023, **Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan Ke-81 bersetuju dengan pemakaian GPP PSB sebelum Akta Pembaharuan Semula Bandar dibuat.**
6. Seterusnya, Cadangan Akta Pembaharuan Semula Bandar ini telahpun **mendapat kelulusan dalam Mesyuarat Majlis Jemaah Menteri (MJM) Dasar pada 14 Ogos 2024 dan juga dalam Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) ke-83 pada 10 September 2024 yang lalu.**
7. RUU PSB ini telah dibincangkan dengan lebih mendalam semasa **Mesyuarat Jawatankuasa Pilihan Khas Infrastruktur,**

Pengangkutan dan Komunikasi Dewan Rakyat Parlimen ke-15 Bil. 9 Tahun 2024 pada 17 Oktober 2024 bersama-sama 9 orang ahli Dewan Rakyat diantaranya Tuan Pengerusi, YB Tuan Ir. Haji Yusuf Abd Wahab (Ahli Parlimen Tanjong), YB Datuk Matbali bin Musah (Ahli Parlimen Sipitang) dan beberapa ahli Palimen lain dari Bakri, Tanjung Manis, Jerantut, Ayer Hitam, Tasek Gelugor, Klang, dan dari Parlimen Wangsa Maju.

8. PLANMalaysia juga telah membuat sesi taklimat RUU PSB kepada Ahli-Ahli Parlimen di Parlimen Malaysia pada 18 Februari 2025 yang lalu.
9. **RUU PSB sedang dimuktamadkan oleh PLANMalaysia setelah disemak oleh Jabatan Peguam Negara (Attorney General Chambers-AGC) pada 23 Mac 2025.** YB Menteri KPKT juga telah memaklumkan bahawa RUU PSB ini akan dibawa untuk **pembentangan di Parlimen pada Jun 2025.**
10. Sehingga kini lebih **lapan puluh (80) *engagement*** atau sesi libat urus telah diadakan bersama rakan strategik pemegang taruh yang berkaitan bagi mendapatkan pandangan awal dan maklumbalas berkaitan penggubalan RUU PSB. **Tujuan utama** sesi libat urus ini dibuat adalah **bagi mewar-warkan matlamat dan objektif utama penggubalan RUU PSB ini iaitu menyeragamkan peraturan tangkas (*agile*) dan menyeluruh (*comprehensive*) bagi mentadbir pembangunan semula bandar.** Aktiviti dan progres penggubalan RUU PSB ini telah dimulakan PLANMalaysia dari Oktober 2023 sehingga kini dan akan berterusan sehingga akta ini dibentangkan di Parlimen.

KANDUNGAN RUU PSB

11. Di dalam cadangan penggubalan RUU PSB ini, terdapat **10 prinsip pembaharuan semula bandar yang telah dikenalpasti.**

Antara empat (4) daripada prinsip utama tersebut adalah:

- a. Mendapatkan **persetujuan pemilik-pemilik asal bagi komponen pembangunan perumahan, komersial atau industri** bagi menyertai pembangunan pembaharuan semula bandar.
- b. **Pengekalan penduduk asal** yang menetap di tapak berkenaan dengan **rundingan sama ada mendapat milikan gantian yang setimpal tanpa perlu pemilik mengeluarkan duit.**
- c. Selain daripada itu, **penempatan semula juga disediakan sama ada di dalam kawasan itu sendiri ataupun di jarak yang bersesuaian dan kos dibiayai sepenuhnya oleh badan pelaksana.**
- d. Prinsip lain yang penting adalah **penilaian kriteria kawasan pembaharuan semula bandar dan penilaian terperinci tapak oleh pakar/ profesional** yang berkaitan berdasarkan penilaian teknikal bagi memastikan tapak tersebut benar-benar layak bagi pembangunan semula bandar.

12. Untuk makluman tuan-tuan dan puan-puan, RUU PSB mempunyai 2 objektif utama iaitu:
- a. **Memastikan pengurusan PSB secara lebih cekap** dan berkesan berdasarkan data yang komprehensif, tepat, dan terkini ke arah **melonjakkan momentum pemulihan dan pertumbuhan ekonomi yang berdaya saing.**
 - b. **Memperkukuhkan urus tadbir yang berkesan** untuk **memastikan kemampuan, inklusiviti, daya tahan, dan berdaya huni** bagi menangani isu pembangunan masa hadapan melalui penggubalan RUU PSB yang khusus.
13. Kandungan Draf RUU PSB mengandungi lima (5) bahagian utama iaitu:
- i. **Bahagian I: Permulaan** – mengandungi pemakaian akta, dan tafsiran berkaitan PSB.
 - ii. **Bahagian II: Pentadbiran** – proses dan prosedur serta pentadbiran PSB
 - iii. **Bahagian III: Pengisytiharan Kawasan Pembaharuan Semula**
 - iv. **Bahagian IV: Kepentingan Pemilik dan Pemunya** – peruntukan berkaitan kepentingan hak pemilik.
 - v. **Bahagian V: Peruntukan Pelbagai**

USAHASAMA REHDA DAN PLANMALAYSIA

14. Saya ingin menarik perhatian semua hadirin pada hari ini berkenaan usaha yang dibuat oleh REHDA. PLANMalaysia telah memohon bantuan REHDA untuk beberapa perkara iaitu:
 - a. Kajian Literatur amalan PSB luar negara;
 - b. Kajian Rumah Terbengkalai yang telah disiapkan dan dibentang di Simposium Strata Antarabangsa pada April 2025 yang lalu; dan
 - c. Kajian syarat-syarat pemaju yang layak menjalankan projek pembaharuan semula bandar.
15. Untuk pengetahuan semua, PLANMalaysia telahpun menjalankan kajian literatur terhadap amalan terbaik pembaharuan semula bandar luar negara bagi memantapkan lagi penggubalan RUU PSB. Saya difahamkan REHDA juga sedang menyediakan kertas kerja kajian literatur pembaharuan semula bandar perbandingan amalan terbaik negara-negara luar. Tujuan kajian ini adalah bagi mencari formula terbaik proses dan prosedur *urban renewal* yang diamalkan diluar negara dan diambil contoh terbaik serta ditambahbaik mengikut acuan Malaysia. Diharapkan hasil kajian ini dapat membantu PLANMalaysia mengukuhkan dan memastikan akta pembaharuan semula bandar adalah suatu akta yang boleh memberi memberi nilai tambah kepada semua masyarakat di Malaysia.

PENUTUP

Dato'/Datuk/Tuan-tuan dan Puan-puan,

16. Pembaharuan semula bandar adalah **bidang baru kerana penawaran tanah untuk pemajuan pada masa akan datang**

semakin terhad. Pembaharuan semula bandar adalah satu mekanisme yang memberi peluang dan nafas baru kepada perbandaran yang mengalami tepu bina yang tinggi, usang, keadaan visual dan fizikal yang merosot, terbengkalai, terbiar dan menghadapi isu sosial serta lain-lain masalah perbandaran. Kita mempunyai tanggungjawab yang besar dalam memastikan pengurusan perbandaran yang mampan dan mampu menjana pendapatan yang tinggi.

17. Akhir kata, tahniah sekali lagi kepada REHDA Institute di atas kertas pendirian bertajuk '*Urban Renewal – Making It Work*' dan diharap tidak serik untuk bekerjasama dengan PLANMalaysia di masa akan datang bagi kajian atau sebarang usahasama demi kepentingan bersama.

Sekian, *Wabilahitaufig Walhidayah Assalamualaikum*
Warahmatullahi Wabarakatuh.

Terima Kasih.