

PEMBERITAHUAN PERTANYAAN LISAN DEWAN RAKYAT
MESYUARAT PERTAMA, PENGGAL KEEMPAT
PARLIMEN KELIMA BELAS 2025

PERTANYAAN : **WAKTU PERTANYAAN-PERTANYAAN
PERDANA MENTERI**

DARIPADA : **TUAN TAN KAR HING
[GOPENG]**

TARIKH : **25 FEBRUARI 2025 (SELASA)**

SOALAN:

Minta **PERDANA MENTERI** menyatakan komitmen Kerajaan atas cadangan RUU Pembaharuan Semula Bandar (URA) yang akan memastikan tiada sesiapa pemilik tanpa mengira kaum diusir daripada pemilikan tanah atau premis secara paksaan seperti yang dinyatakan dengan jelas dalam Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

JAWAPAN:

Tan Sri Yang di-Pertua,

Terima kasih YB Gopeng.

Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (RUU PSB) ini terangka lebih dari 10 tahun yang lalu. Pertama, tidak timbul sama sekali bahawa pemilik asal hartanah, tanpa mengira kaum akan diusir daripada pemilikan tanah atau premis secara paksaan. Malah, status tanah yang asal kekal sama ada Rizab Melayu atau status kekal tidak akan berubah.

Keduanya, Kerajaan akan memastikan setiap pemilik asal hartanah memahami hak serta perlindungan yang diberikan. Dalam mana-mana negara yang pesat membangun, dan muncul bandar-bandar, yang kian berkembang, tentu kita hadapi bangunan yang tidak selamat, bangunan kawasan sesak dan miskin, di mana harus dibangunkan, dan projek terbengkalai.

Sebab itulah sejak tahun 2012 Garis Panduan (Pembaharuan Semula Bandar) dikemukakan. Pada tahun 2013, diusulkan. Dan seterusnya tahun 2015, proses penggubalan dimulakan. Jadi soal gopoh itu, saya tidak faham mengapa dibangkitkan sekarang. Saya nak jelaskan untuk maklumat semua, sebelah sini dan sebelah sana.

Pada Disember 2020, mantan Menteri Wilayah Persekutuan, Tan Sri Annuar Musa menerajui Program Pembaharuan ini, terutama rumah pangsa yang berusia lebih 40 tahun.

Pada tahun 2021, (mantan) Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, YB Datuk Hajah Zuraida Kamaruddin memulakan penggubalan Rang Undang-Undang Pembaharuan Semula Bandar (RUU PSB).

Pada 22 Mac 2022, (mantan) Menteri KPKT, YB Datuk Seri Reezal Merican Naina Merican meneruskan dan menegaskan prinsip yang sama.

YB Arau (Mantan Menteri Wilayah Persekutuan) pada September 2022, menetapkan DBKL telah mengenal pasti 30 kawasan untuk pembaharuan semula.

Sejak 2012, 74 kali sesi libat urus diadakan.

Kita mengambil kira masalah yang dihadapi oleh rakyat. Kita ambil umpama contoh, saya pergi ke flat Sri Perlis, Bandar Tun Razak, di antara yang paling lama, satu kamar, yang paling daif.

Bagi tahap kerajaan yang melihat semua projek-projek baru dan mercu tanda dan perubahan baik, kita tak boleh biarkan begitu sahaja, maka perundingan harus dimulakan.

Tapi ada kes, seperti mana kita tahu ada kes di salah satu projek di rumah pangsa Jalan Tun Razak. Itu semua setuju, seorang yang tidak

setuju. Sampai sekarang, lapuk, lembap, daif di tengah tengah kota besar.

Apakah kita boleh korbankan seluruh projek yang dipersetujui oleh 99% hanya kerana seorang?

Sebab itu, ada ambang persetujuan yang dicadangkan adalah:

- i. 80% bagi bangunan kurang 30 tahun;
- ii. 75 % bagi bangunan melebihi 30 tahun; dan
- iii. 51% simple majority bagi rumah yang terbiar dan terbengkalai.

Jadi Jawatankuasa Eksekutif Rumah tidak juga timbul mengambil alih peranan Kerajaan Negeri, kerana tanah Kerajaan negeri kekal dalam hal yang tersebut.

Saya tidak ingin menyentuh, kerana RUU itu belum pun dibentangkan. Tetapi prinsip ini saya jamin termasuk selaras kehendak Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dalam menggubal ini kita tidak mengeneipikan prinsip ini dan juga prinsip perundangan yang sedia ada. Kita ambil contoh, Residensi kerinchi yang dekat. Berapa kos rumah yang dianggap miskin? Itu semasa pengambilan alih dan pembangunan semula, itu kosnya RM 70,000, 418 kaki persegi. Kemudian, dinaikkan kepada 882 kaki persegi.

Maka syaratnya, tidak boleh murah daripada dulu, tidak boleh kecil daripada dulu. Itu prinsip prinsip yang dalam diterima pakai yang dibuat. Akhirnya, dari RM70,000 kos naik sampai RM350,000 - RM400,000.

Jadi, bagi saya dan kerajaan, ini cara kita nak bantu, kerana saya tak sanggup lihat kawasan-kawasan yang begitu. Tak timbul ini soal Rizab Melayu, Tanah Melayu, tak timbul. Ini semua suara-suara yang sebenarnya lari daripada.

Kalau betul nak tolong Melayu, ini cara dia. Mana orang yang miskin, yang kita gunakan seluruh tenaga, jana untuk membangunkan mereka. Yang macam saya sebut tadi, Razak mansion. Harga rumah terus meningkat, kawasan meningkat 800 kaki persegi daripada asalnya 400 kaki persegi.

Yang saya sebut tadi, yang Jalan Tun Razak itu. Desa Kudalari , lari sampai sekarang tak sampai sampai, maknanya gagal kita. Dengan perundangan ini umpamanya, masih kita santuni seorang yang tak setuju itu masih terpaksa proses mediasi tu mesti diteruskan tapi projek tidak boleh ditangguhkan.

Kemudian, soal pemilikan macam rumah pangsa Sri Pahang. Saya tidak mahu menjelaskan secara terperinci di sini, cuma nak menyebut. Untuk maklumat kita, prinsip ini dipelihara. Saya nak tanya apa pilihan dia? Apakah kita boleh biar yang saya tahu sangat, Seri Perlis Jalan Tun Razak, kerana memang saya lihat itu, bila saya lihat itu saya beritahu Menteri mesti lakukan sesuatu segera. Tidak boleh kita biar orang miskin majoriti Melayu, India di situ, ada sedikit Cina, tetapi

majoriti Melayu dalam keadaan begitu, tapi jamin hak dia kekal jamin rumah itu akan lebih mahal, lebih baik.

Kalau sekarang satu bilik, sekurang kurangnya 3 bilik. Itu syarat dia. Jadi maknanya bila mereka lihat itu, saya rasa boleh kita laksanakan. InsyaAllah.

Terima kasih.

SOALAN 1, TAMBAHAN 1 (GOPENG)

Apakah ketika Akta Pembaharuan Bandar ini diperlukan sedangkan tanpa Akta ini sekaligus beberapa projek telahpun berjaya dilaksanakan seperti projek di Residensi Kerinchi, Razak Mansion, Rumah Pangsa Sri Pahang dan sebagainya. Penting juga.

Soalan kedua, apakah peranan Kerajaan negeri dalam pelaksanaan RUU ini?.

JAWAPAN YAB PERDANA MENTERI

Ada projek yang dijalankan tetapi mengambil masa 10 tahun. Ia kerap proses. Ada yang mengambil kaedah menggunakan kuasa pengambilan tanah. Ada yang dirujuk ke mahkamah. Dalam semua kes mahkamah Yang Berhormat benar. Semuanya pampasan itu jauh lebih rendah daripada apa yang dikemukakan. Jadi kalau tanya saya, Tan Sri Yang di-Pertua apakah kita pilih? Kita hendak biar dan kemudian

dirujuk ke mahkamah? Kerana pampasan mahkamah ikut nilai? Tapi kalau peranan tanggungjawab Kerajaan ialah membangun semula. Kawasan lebih besar, harga lebih tinggi. Jadi sebab itu harus diadakan undang-undang kerana pertama saya kata seperti mana biasa aku lari yang Jalan Tun Razak sampai sekarang terbengkalai, tidak mampu dibangunkan.

Kedua, mempercepatkan proses itu. Jadi ini sebab mengapa saya rasa kebijaksanaan termasuk kerajaan-kerajaan terdahulu mencadangkan cuma seperti mana kita tahu, sebaik sahaja ada yang dianggap kontroversi, semua tangguh.

Kita mengambil keputusan walaupun ada kontroversi, ada tindakan, fitnah dan mencemaskan Tanah Melayu dan sebagainya. Saya hendak sebut di sini, Kerajaan ini kali pertama dalam sejarah sejak merdeka 1957 yang mengisytiharkan, 50 ekar Bandar Seri Malaysia sebagai Rizab Melayu. Tidak ada sebelum ini. Jadi bagi saya tidak usahlah gebang soal itu. Kerana dalam rekod belum ada Kerajaan sebelum ini termasuk Perikatan Nasional yang berani mengisytiharkan mana-mana kawasan di Kuala Lumpur sebagai Rizab Melayu.

SOALAN 1, TAMBAHAN 2 (KUALA TERENGGANU)

Terima kasih Tan Sri Yang di-Pertua.

Setakat saya tengok hansard-hansard Parlimen berkenaan dengan soalan-soalan berhubung dengan soalan-soalan Pembaharuan Semula Bandar yang dijawab oleh Menteri-Menteri sebelum ini, tidak ada satu pun yang bercakap tentang penggubalan akta yang baharu.

Yang ada berkaitan dengan pindaan-pindaan dan tiada satu pun berkenaan dengan penurunan had ambang persetujuan daripada seratus peratus. Termasuk dalam dokumen yang disebut tadi yang dikatakan ketika YB Tan Sri Anuar Musa menjadi Menteri Wilayah dan dalam itu masih perlu seratus peratus hak ambang persetujuan.

Jadi Datuk Seri, antara isu pokok yang menjadi kebimbangan adalah sebelum ini seratus peratus pemilik strata tanah perlu diperolehi persetujuan dan dengan kaedah macm itu kita telah dapat laksanakan Razak Mansion, Abdullah Hukum, Bangsar South.

Dalam cadangan penggubalan had ambang persetujuan diturunkan bukan sedikit kepada 80 peratus, 75 peratus, 50 peratus ini bukan kecil. Baki 20 peratus jika tak setuju, adakah maksudnya boleh diabaikan?

Soalan saya, bersediakah kerajaan jika penggubalan yang memaksudkan semua hasrat murni yang disebut oleh Perdana Menteri

tadi. Kita setuju tapi kita tidak bersetuju, boleh ke pnggubalan akta baru ini tidak memasukan penurunan hak ambang sebegitu rupa.

Kemudian, bagaimana URA ini dapat memberi jaminan tidak berlaku perubahan polarisasi penduduk dalam kawasan pembangunan URA. Saya minta kalau boleh di kemukakan data berhubung dengan Kampung Kerinchi, Abdullah Hukum, Razak Mansion sebelum pelaksanaan dan selepas pelaksanaan pemilikan mengikut etnik.

Bagaimana dengan nasib peneroka asal? Saya nak sebut tentang Kampung Setia Jaya yang baru dapat pengiktirafan daripada Mahkamah Rayuan yang mengiktiraf mereka peneroka asal bandar. Bagaimana kita nak melindungi kepentingan mereka ini?

JAWAPAN YAB PERDANA MENTERI

Terima kasih YB Kuala Terengganu. 50 peratus terbengkalai, yang sudah 20 tahun terbengkalai hendak pertahankan apa ini? Kalau nak bangunkan, kita kena bangunkan. Mesti kena ada pengutakuasaan undang-undang.

Kalau kita hendak jadi popular tapi kita biar jahanamkan rakyat terbengkalai tiada rumah, ini masalahnya. Semua bandar-bandar besar, semua tanpa kecuali dalam dunia semua ada nilai ambang dan soalnya, disoal mengenai sebelum ini tidak ada. Ada.

Pagi tadi dalam taklimat, disebut betul ada kenyataan media dan saya kurang pasti Senarai Penyata Rasmi (hansard) tapi kenyataan-kenyataan menteri-menteri berkenaan. Saya tidak akan sebut kalau saya tidak pasti, bila saya dapat penjelasan. Terima kasih Kuala Terengganu.

Keduanya, tentang pemilikan etnik. Saya sebut tadi siapa yang duduk tadi, contohnya di Sri Perlis. Itu kalau sekarang ini 70 peratus Melayu kekal kerana pemilik itu tidak langsung berhak. Dalam undang-undang ini tidak ada hak kita untuk pindahkan pemilik asal.

Jadi soal pembangunan lain itu soal lain dan tidak terkait dengan Rang Undang-Undang ini. Jadi bagi saya, saya ingin bagi jaminan yang dibangkitkan oleh Kuala Terengganu, soal pemilik asal tidak bangkit sama sekali

Nilai ambang ini perlu kerana, saya beri contoh ada projek Jalan Tun Razak di mana seorang tidak setuju benda itu tertanggung. Ada prosesnya? Boleh bawak ke mahkamah, Berapa tahun? Lima tahun. Kemudian, nilai yang diberi oleh mahkamah itu nilai semasa tidak sepertimana kita bangkitkan. Dia akan dapat lebih kurang daripada sekarang. Jadi kita ada pilihan.

Kalau kita hendak membela rakyat, guna ini supaya kita dapat tingkatkan rumah yang sekarang RM70 ribu menjadi RM200 ribu. Kalau buat penilaian ia kekal RM70 ribu. Jadi kita ada pilihan dan ada rekod keputusan mahkamah.

Dan soal peneroka asal tidak terkait dalam RUU ini. Itu kita akan bincang kemudian. Saya setuju kita harus pertahankan hak peneroka asal yang terutamanya di Kuala Lumpur.

SOALAN 1, TAMBAHAN 3 (BATU PAHAT)

Bagaimana RUU Pembaharuan Semula Bandar ini yang digubal ini akan dapat memastikan hak pemilik strata dan penyewa strata tidak dipinggir.

JAWAPAN YAB PERDANA MENTERI

Sepertimana telah saya jelaskan, pertama, hak milik itu kekal, dia 2, 1 status tanah kalau tanah itu strata, status kekal ataupun result melayu tak boleh diubah.

Keduanya, pemilik asal itu harus dipertahankan. Tentunya penyewa itu harus dirundingkan kerana beza kita boleh runding dengan pemiliknya, bukan penyewanya tetapi KPKT telah bagi jaminan mereka akan

berunding dengan penyewa selain kerana selalunya projek-projek pembangunan ini kerana lebih besar daripada projek asal.

Tapi jaminan tentang pemilik asal tidak berubah sama sekali. Apa pun sekali status tanah itu sama ada private atau status tetap atau milik kerajaan ataupun rezab melayu.