

# Akta Pembaharuan Bandar (URA): Implikasi dan Saranan untuk Pemegang Taruh

Maisarah Tajuddin, Siti Zaharah Yahya, Aishah Ahmad

## Ringkasan Eksekutif

Akta Pembaharuan Bandar (*Urban Renewal Act (URA)*) diperkenalkan sebagai langkah memodenkan kawasan bandar lama dan usang yang tidak lagi sesuai untuk didiami. Namun, beberapa persoalan kritikal timbul berkaitan pertindihan undang-undang, hak pemilik hartanah, dominasi pemaju, dan implikasi sosial terhadap komuniti setempat. URA perlu diteliti semula agar selaras dengan prinsip keadilan sosial, kesejahteraan komuniti, dan ketelusan pelaksanaan. Dasar ini mencadangkan penyesuaian strategik bagi memastikan matlamat URA tercapai tanpa mengorbankan kepentingan rakyat.

## Pengenalan

Proses urbanisasi di Malaysia berkembang pesat sejak 1970-an, mewujudkan keperluan pembaharuan kawasan bandar lama yang mengalami keusangan fizikal dan sosial. Pihak berkuasa sebelum ini melaksanakan pembaharuan melalui pelbagai akta seperti Akta Strata 1985, Akta Pengambilan Tanah 1960, dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976. Begitu juga kita juga mempunyai Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta Hakmilik Strata 1985, Akta Pengurusan Strata 2013 dan sebagainya. Namun, cabaran pengurusan, penyelenggaraan, serta kekangan perundangan sedia ada masih mendorong KPKT mencadangkan URA sebagai instrumen baharu untuk mempercepatkan proses pembangunan semula.

Walaupun URA bertujuan baik, pelaksanaannya menimbulkan kerisauan kerana ketidakjelasan hubungannya dengan undang-undang sedia ada, dominasi pemaju dalam proses perancangan, serta risiko peminggiran komuniti asal. Pendekatan yang tergesa-gesa tanpa konsultasi menyeluruh boleh mencetuskan ketidakadilan sosial, defisit kepercayaan, dan konflik antara pemegang taruh.

## Isu dan Cabaran Semasa

### 1. Pertindihan Undang-Undang & Ketidakjelasan Bidang Kuasa

URA bertindih dengan Akta Strata, Akta Pengambilan Tanah, dan akta perancangan tempatan, mewujudkan kekeliruan dalam pelaksanaan serta bidang kuasa antara persekutuan, negeri, dan PBT walaupun terdapat pindaan dalam menyesuaikan penggunaannya.

### 2. Pengurangan Ambang Persetujuan Pemilik

Pengurangan ambang persetujuan kepada 51 – 80% berisiko menafikan hak pemilik minoriti, menimbulkan isu keadilan pemilikan dan potensi litigasi. Pemilik berkepentingan mungkin masih berpegang dengan hak pegangan di bawah Perkara 13, Perlembagaan Persekutuan.

### 3. Dominasi Pemaju & Konflik Kepentingan

Pemaju diberikan keutamaan dalam URA termasuk insentif dan kuasa perundangan, mengundang persepsi bahawa pembangunan lebih berfokus kepada keuntungan berbanding kesejahteraan rakyat.

#### 4. Gentrifikasi & Kehilangan Identiti Komuniti

Pembangunan semula berpotensi mengusir komuniti asal, memutuskan jaringan sosial dan warisan setempat, terutamanya bagi golongan rentan dan warga emas.

#### 5. Defisit Kepercayaan & Ketelusan Proses

Ketiadaan mekanisme pemantauan bebas dan data terbuka mengurangkan keyakinan masyarakat terhadap ketelusan dan integriti pelaksanaan URA.

#### 6. Bertindih dan Kesesuaian Rangka Kerja Sedia Ada

Banyak usaha pembaharuan bandar telah berjaya dilaksanakan sebelum ini, seperti di Razak Mansion dan Sentul, tanpa keperluan kepada Akta URA. Hal ini menunjukkan bahawa penambahbaikan terhadap akta-akta sedia ada adalah lebih relevan dan sesuai berbanding mewujudkan perundangan baharu yang berpotensi bertindih dan menimbulkan kekeliruan dalam pelaksanaan.

### Strategi dan Cadangan Polisi

#### 1. Penilaian Semula Keperluan Akta & Kajian Impak Holistik

Tubuhkan Jawatankuasa Penilaian Khas untuk mengkaji kesesuaian URA, impak sosial, perundangan & implikasi ekonomi secara menyeluruh sebelum pelaksanaan.

#### 2. Mekanisme Rundingan Pemilik & Komuniti Secara Telus

Wajibkan libat urus inklusif dengan pemilik, komuniti setempat & badan bukan kerajaan (NGO) melalui kaedah mesyuarat awam, referendum strata, dan penilaian bebas.

#### 3. Perkukuh Peranan Agensi Kerajaan (*Urban Development Authority (UDA)* sebagai Model)

Kembalikan atau bentuk semula entiti seperti UDA sebagai badan pelaksana utama URA bagi mengimbangi kepentingan awam dan komersial.

#### 4. Polisi Perlindungan Komuniti Asal & Pampasan Setara

Laksana prinsip *“one-to-one replacement”*, pampasan nilai sentimental, dan keutamaan penempatan semula kepada penduduk asal.

#### 5. Insentif Penyelenggaraan & Pemulihan Bangunan Sedia Ada

Galakkan baik pulih bangunan melalui insentif cukai, geran, dan pembiayaan mudah kepada PBT, JMB & komuniti tanpa perlu pembinaan semula total.

#### 6. Ketelusan Maklumat & Akauntabiliti Proses

Wajibkan penyiaran data impak projek URA secara berkala, audit terbuka, dan saluran aduan efektif untuk menjamin ketelusan & akauntabiliti.

#### 7. Pembangunan Berasaskan Keperluan Sosial & Ekonomi Tempatan

Sesuaikan pelaksanaan URA dengan keperluan sebenar masyarakat bandar seperti keperluan warga emas, akses pengangkutan, dan pemeliharaan warisan setempat.

#### 8. Jaminan kepada Pemilik

Jelaskan implikasi kewangan yang akan timbul sebaik memiliki bangunan baru serta bayaran-bayaran tambahan yang perlu ditanggung berbanding sebelumnya.

## Kesimpulan

URA merupakan inisiatif penting untuk pembaharuan bandar, namun pelaksanaannya memerlukan penelitian mendalam agar seiring dengan prinsip keadilan sosial dan hak pemilik. Kejayaan URA bergantung kepada keseimbangan antara aspirasi pembangunan, perlindungan komuniti, dan ketelusan pelaksanaan. Hanya dengan pendekatan inklusif dan berfakta, URA mampu menjadi alat pembangunan yang adil dan lestari.

## Langkah Utama Yang Perlu Diberi Tumpuan

- 1] Menangguhkan pelaksanaan URA sehingga kajian impak sosial dan perundangan disiapkan.
- 2] Menubuhkan jawatankuasa bebas untuk menilai keperluan & kesan URA secara menyeluruh.
- 3] Memastikan mekanisme rundingan awam & persetujuan pemilik dijalankan secara telus.
- 4] Mengembalikan fungsi UDA atau badan pelaksana bebas sebagai pemegang amanah rakyat.
- 5] Memperkenalkan insentif penyelenggaraan bangunan untuk alternatif kepada pembinaan semula.
- 6] Memastikan data & proses URA bersifat terbuka, telus & berasaskan bukti.
- 7] Menetapkan prinsip perlindungan komuniti asal sebagai syarat utama pembangunan semula.

## KAJIAN DASAR IKRAM SDN. BHD.

Tarikh dikeluarkan  
18 Mei 2025