



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109
email: consumerofpenang@gmail.com

Website: (English, BM, Chinese & Tamil)
<https://consumer.org.my>

facebook.com/ConsumerAssociationPenang
twitter.com/consumer_penang
instagram.com/consumer_penang

Kenyataan Akhbar

6 Oktober 2025

ULASAN CAP: AKTA PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR

Draf Akta Pembaharuan Semula Bandar, yang diusahakan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), telah mencetuskan perdebatan penting mengenai masa depan bandar-bandar Malaysia. Walaupun niat untuk membinasemula kawasan bandar yang semakin usang adalah dipuji, pendekatan rang undang-undang itu adalah pembaikan yang cacat. Ia memberi tumpuan kepada gejala iaitu bangunan lama yang tidak diurus dengan baik sementara mengabaikan penyakit: sistem perancangan dan pengurusan bandar yang tidak cekap.

Masalah Sebenarnya: Sistem Dalam Krisis

Malaysia hari ini adalah sebuah negara bandar. Hampir 80% penduduk kita kini tinggal di bandar, menjadikan tadbir urus bandar sebagai salah satu isu dasar terpenting pada zaman ini. Namun, sistem kita tidak selaras dengan perubahan pesat ini. Kita perlu segera menaik taraf cara bandar kita dirancang dan diuruskan untuk memenuhi realiti dan tuntutan kehidupan bandar yang padat dan kompleks pada abad ke-21.

Isu teras yang melanda landskap bandar kita, terutamanya hartanah berstrata, bukanlah usang atau rosak; ia adalah tadbir urus yang lemah. Kita mengalami kegagalan kronik dalam pengurusan bangunan, ditambah pula dengan rangka kerja dasar yang terpisah-pisah.

- Pengurusan yang Tidak Berkesan: Banyak bangunan mengalami dana penyelenggaraan yang tidak diurus dengan baik dan badan pengurusan bersama yang tidak cekap, yang membawa kepada kemerosotan kemudahan dan keadaan hidup yang tidak selamat.
- Pengawasan yang Lemah: Pihak berkuasa tempatan sering kekurangan sumber dan kapasiti untuk menguatkuasakan peraturan secara berkesan, yang menyebabkan pengabaian berlarutan.
- Dasar-dasar yang tidak bersepadu: Undang-undang sedia ada, seperti Akta Pengurusan Strata 2013, tidak mencukupi untuk memastikan akauntabiliti jangka panjang dan penyelenggaraan yang mampan.
- Kesesakan lalu lintas: Limpahan trafik dan parkir bertindih di luar bangunan strata adalah pemandangan biasa, mewujudkan lebih banyak kesesakan di tengah-tengah peningkatan insiden kemarahan jalan raya.

Realiti ini dapat dilihat setiap hari bagi penduduk bandar kita: Lif rosak yang menyebabkan penduduk warga emas terkandas, longkang tersumbat yang menyebabkan banjir, laman bersepah dengan sampah dan kutipan sampah yang tidak cekap menjejaskan kesihatan awam. Keadaan sedemikian menghakis daya huni berstrata, yang semakin menjadi model perumahan bandar yang dominan di bandar kita.

Kecacatan Rang Undang-undang: Pendekatan Sempit yang Berorientasikan Pemaju

Daripada menangani punca utamanya, draf rang undang-undang itu mengambil jalan pintas yang sempit dan berbahaya. Ia secara ringkas melabelkan bangunan yang diuruskan dengan buruk lebih 30 tahun sebagai usang dan mendorong pembangunan semula sebagai penyelesaian utama. Pendekatan sedemikian hanya menggalakkan pemaju mencari keuntungan untuk menawarkan penyelesaian, dan bukannya memangkin kreativiti sektor swasta.

Ini mengabaikan model yang berjaya seperti di Singapura, di mana sistem penyelenggaraan yang kuat dan naik taraf berkala membolehkan rumah pangsa HDB kekal dalam keadaan cemerlang selama lebih daripada 60 tahun. Terdapat banyak contoh perumahan sosial bertingkat tinggi yang aktif lebih daripada 100 tahun termasuk London Boundary Estate, Berlin Mietskaserne dan Alfred Corning Clark Buildings di New York. Jelas sekali, usia bukanlah masalah; ia adalah berkaitan dengan pengurusan yang lemah.

Dengan memberi tumpuan sepenuhnya kepada pembangunan semula fizikal yang selalunya pada tanah milik awam di pusat bandar yang sangat menguntungkan maka rang undang-undang itulah yang menimbulkan ancaman sebenar:

- Untuk Penduduk: Ia berisiko mengusir beribu-ribu penduduk bandar B40, menjejaskan hak mereka untuk mendapatkan rumah mampu milik di bandar dan mengganggu komuniti yang sedia ada.
- Untuk Bandar Kita: Ia menggalakkan model pembangunan semula yang mengutamakan keuntungan pemaju berbanding orang ramai, warisan sosial dan kemajuan tulen dan mampan.

Memburukkan lagi ialah budaya perancangan yang menumpukan kepadatan. Lebih banyak bangunan tinggi dimajukan di kawasan yang sudah sesak tanpa mengambil kira kapasiti lalu lintas, ruang awam atau kualiti kehidupan kejiranan. Atas nama kecekapan, kita berisiko memusnahkan fabrik komuniti bandar kita.

Langkah Ke Hadapan: Membaik Pulih Tadbir Urus Bandar yang Lebih Holistik

Kita tidak memerlukan rang undang-undang yang memudahkan perobohan bangunan. Kita memerlukan agenda pembaharuan yang berani untuk membaik pulih bagaimana bandar kita diuruskan.

1. Memperbetulkan Tadbir Urus Strata: Memperkukuh Akta Pengurusan Strata untuk memastikan rancangan penyelenggaraan jangka panjang yang telus, dibiayai dengan baik dan mandatori.
2. Memperkasakan Pihak Berkuasa Tempatan: Berikan pihak berkuasa tempatan kuasa, pembiayaan dan kepakaran untuk merancang secara holistik dan menguatkuasakan piawaian bangunan dengan berkesan.
3. Utamakan Dasar Berpaksikan Rakyat: Pastikan sebarang projek pembaharuan semula menjamin hak penduduk sedia ada dan memberikan penambahbaikan ketara kepada kualiti hidup mereka, bukan hanya kondominium baharu untuk golongan kaya.
4. Mandatkan Penglibatan Komuniti: Perundingan dengan penduduk dan masyarakat sivil perlu didedahkan dan telus, dan harus diwajibkan dalam proses perancangan.
5. Tegaskan Integriti: Tadbir urus mestilah merangkumi akauntabiliti yang lebih tinggi, ketelusan dan toleransi sifar terhadap rasuah dalam kalangan pegawai bandar, yang terlalu kerap menjejaskan kepercayaan dan hasil yang adil.

Kesimpulan: Jangan Ketepikan Masalah, Betulkan Sistem

Rang undang-undang Pembaharuan Semula Bandar semasa adalah peluang yang terlepas. Ia menawarkan penyelesaian abad ke-20 untuk masalah abad ke-21. Kita mesti beralih daripada model "ratakan dan bina" kepada model "mengurus, menyelenggara dan memperbaharui semula". Pembaharuan semula bandar tidak boleh berfungsi tanpa tadbir urus tempatan yang lebih kukuh, perancangan bandar yang mengutamakan orang ramai daripada keuntungan, dan sektor swasta yang kreatif dan inovatif. Marilah kita tuntut perundangan yang membina sistem tadbir urus bandar yang lebih baik, bukan hanya bangunan baharu. Bandar-bandar kita dan penduduknya layak yang lebih baik.

Mohideen Abdul Kader
Presiden
Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP)