



TEKS UCAPAN

**YB DATUK SERI DR. ZALIHA MUSTAFA
MENTERI DI JABATAN PERDANA MENTERI
(WILAYAH PERSEKUTUAN)**

SEMPENA

**MAJLIS PELUNCURAN DASAR RE_NEW DAN
GARIS PANDUAN PENGGUNAAN SEMULA
BANGUNAN KUALA LUMPUR**

12 OKTOBER 2025

**TAMAN BOTANI PERDANA
KUALA LUMPUR**

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين، وصلاة
وسلام على سيدنا محمد اشرف
المرسلين، وعلى آله وصحبه اجمعين،
ربنا آتنا من لدنك رحمة، وهيئ لنا
من أمرنا رشدا، رب اشرح لي
صدري، ويسر لي أمري، واحلل
عقدة من لساني، يفقهوا قولي.

- Ketua Pengarah, Datuk Seri Noridah
- Dato' Fadlun, Presiden Perbadanan Putrajaya
- Townplanner Nazri, Pengarah Eksekutif Perancangan yang baru sebulan lapor diri. Tahniah dan selamat datang.
- Ketua-ketua Agensi
- Rakan-rakan media
- Saudara saudari, tuan-tuan dan puan-puan, hadirin sekalian.

Assalamualaikum warahmatullahi
wabarakatuh, Salam Sejahtera dan Salam
Malaysia MADANI.

PENDAHULUAN

1. Pertama-tamanya marilah kita memanjatkan rasa syukur ke hadrat Allah Subhanahu Wata'ala kerana dengan limpah kurnia dan izin-Nya, kita dapat bersama-sama pada pagi ini bagi meluncurkan satu dasar baru yang saya kira cukup penting dan signifikan untuk kita ketengahkan, iaitu Dasar Penggunaan Semula dan Penggunasuaian Bangunan Wilayah Persekutuan.

2. Kenapa ini saya katakan penting dan signifikan? Seringkali dalam ucapan Datuk Seri Anwar Ibrahim beliau popularkan *observation* Mark Twain ketika kali pertama tiba ke bandar Washington DC – *concrete jungle but culturally barren*. Sudah pasti, cabaran kita khususnya di Wilayah Persekutuan ini adalah untuk menjadi *green city and culturally vibrant*. Itu asas kita – *living city with cultural soul*.

3. Justeru, dalam amanat saya pada awal tahun baru-baru ini, saya minta untuk diwujudkan satu dasar khusus untuk *repurpose*. Alhamdulillah, Ketua Pengarah memang sentiasa berada *on the same page and on the same wavelength* dengan saya, dan akhirnya keluarlah dasar ini. Tahniah saya ucapkan!

REALITI KEKOSONGAN BANGUNAN DI KUALA LUMPUR DAN CARA ATASI CABARANNYA

Tuan-tuan dan puan-puan, para hadirin
sekalian,

4. Hakikatnya berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Negara atau NAPIC pada tahun lalu merekodkan sebanyak 109 buah bangunan pejabat kosong dengan kadar kekosongan 40 peratus ke atas di Kuala Lumpur, di mana 84 bangunan tersebut berada di pusat bandar.

5. Tapi ini bukan satu yang pelik sebenarnya, kerana ianya adalah kesan daripada perubahan cara kita bekerja dan juga cara kita hidup. Tambahan pula, dulu sebahagian besar urusan pentadbiran, sememangnya tertumpu di Kuala Lumpur dan apabila kini beralih ke Putrajaya, maka banyak bangunan-bangunan lama di ibu kota mungkin ditinggalkan.

6. Apatah lagi, sekarang ini dengan kemunculan *trend* kerja fleksibel dan penggunaan *co-working space* menyebabkan permintaan ruang pejabat tradisional semakin berkurang. Ini lah antara sebabnya kenapa bangunan sedia ada tidak lagi digunakan sepenuhnya.
7. Walaupun begitu, kita tidak boleh memandang mudah *trend* ini kerana bangunan-bangunan yang kosong, usang dan terbiar ini memberi impak negatif kepada bandar antaranya menjejaskan nilai hartanah itu sendiri, selain *eye sore* atau mencacatkan pemandangan di tengah-tengah bandar.

8. Di Eropah misalnya, konsep *repurpose* dan *adaptive reuse* ini adalah perkara yang biasa dan saya kira telah matang sifatnya di bandar-bandar seperti Venice, Barcelona, Paris, Berlin dan banyak lagi. Malah di Asia juga, negara seperti Tokyo, Seoul, Shanghai, dan jiran kita di Singapura pun telah lama memulakan inisiatif ini.

9. Walaupun saya sedar hakikat bahawa di Kuala Lumpur ini misalnya, inisiatif ini telah dimulakan sekian lama, tetapi kita nak menggalakkan lebih banyak lagi. Kita nak menarik lebih ramai lagi pemaju yang berminat untuk bersama-sama kita merealisasikan inisiatif ini. Selama ini, maklumat yang saya terima adalah tiada insentif menarik untuk mereka, para pemaju, mengurangkan kos mereka.

10. Jadi, melalui dasar ini kita tetapkan beberapa insentif khas kepada pemaju yang berminat antaranya, pengurangan caj pembangunan, kelulusan *fast lane*, kadar sewaan berinsentif untuk PKS dan komuniti, pengiktirafan karbon rendah dan juga geran padanan hijau. Secara terperinci, ada dalam garis panduan setiap agensi. Garis panduan untuk DBKL kita akan luncurkan bersekali pada hari ini. Selepas ini, saya minta Perbadanan Putrajaya, Perbadanan Labuan dan juga Perbadanan Pembangunan Kampong Bharu segerakan garis panduan.

PERBANDINGAN JEJAK KARBON DI ANTARA PEMBANGUNAN SEMULA DAN PENGUNAAN SEMULA

Para hadirin sekalian,

11. Bandar Wilayah Persekutuan ini, baik Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan, kita akan wariskan kepada generasi akan datang. Bumi kita ini semakin tua. Jadi, kita perlu lihat juga aspek *carbon emission* ini. Kenapa saya selalu sangat sebut pasal *repurpose* dan *adaptive reuse* ini adalah kerana setiap kali kita memilih untuk meroboh dan membina semula bangunan, kita sebenarnya sedang melepaskan sejumlah besar karbon ke atmosfera.

12. Kajian-kajian yang telah dilaksanakan membuktikan hal ini, di mana untuk setiap satu meter persegi bangunan yang diroboh dan diganti baru, pelepasan karbon itu boleh mencecah sehingga 800 hingga 1,200 kilogram karbon dioksida. Sebaliknya, jika kita memilih untuk digunakan semula atau diubah suai, pelepasan karbonnya jauh lebih rendah, hanya sekitar 200 hingga 400 kilogram karbon dioksida sahaja. Dengan kata lain, *repurpose* dan *adaptive reuse* boleh mengurangkan pelepasan karbon sehingga tiga perempat berbanding *redevelopment*, di samping mengekalkan *embodied carbon* yang sudah ada dalam struktur asal bangunan.

13. Di sinilah juga letaknya kesinambungannya dengan PTKL 2040. Kita sudah nyatakan dengan jelas dalam PTKL bahawa suara dan pandangan rakyat mesti menjadi asas dalam setiap keputusan pembangunan. Kita tidak boleh sewenang-wenangnya merobohkan bangunan semata-mata atas nama pembangunan baru. Jika sesuatu bangunan itu masih lagi ada nilai dari sudut warisannya, masih selamat dari segi strukturnya dan masih ada daya ekonomikal nya untuk digunakan, maka opsyen yang paling wajar adalah *repurpose*.

14. *Redevelopment* ini hanya wajar kita pertimbangkan jika bangunan itu benar-benar tidak selamat dan tidak lagi ekonomikal untuk dipulihkan. Itu pun selepas segala alternatif diteliti dan dibincangkan bersama pihak berkepentingan serta komuniti. Pendekatan ini, saya kira memberi kita peluang untuk mencari jalan tengah, memelihara nilai warisan yang ada melalui prinsip *heritage retention*, mengurangkan pembaziran sumber dan dalam masa yang sama memastikan bandar kita kekal berdaya saing. Saya tidak bercakap hal ini terhad kepada Kuala Lumpur sahaja, ia terpakai juga untuk Putrajaya dan Labuan.

KOMITMEN RENEW DIBENTANG DI SAN FRANCISCO MINGGU HADAPAN

Saudara saudari sekalian,

15. Seperti semua sedia maklum, 5 bulan yang lalu, saya ke Itali bagi menghadiri mesyuarat tahunan Davos Baukultur Alliance atau DBA yang merupakan sebahagian daripada World Economic Forum, di mana Malaysia diiktiraf sebagai negara pertama di luar Kesatuan Eropah menyertai gerakan DBA ini. Lebih membanggakan, Wilayah Persekutuan diiktiraf sebagai *pioneering places* untuk menggunakan pakai konsep Baukultur.

16. Konsep ini juga ada persamaannya dengan kerangka Bandar CHASE yang sedang kita implementasikan di Wilayah Persekutuan. Jadi pengenalan dasar ini adalah juga antara komitmen kita untuk DBA, di mana minggu depan Ketua Pengarah akan ke San Francisco untuk hadir mesyuarat berkala DBA serta membentangkan komitmen RENEW kita ini sebagai sebahagian daripada amalan *circular urbanism* yang sedang kita pelopori di Wilayah Persekutuan.

PENUTUP

Tuan-tuan dan puan-puan, hadirin sekalian,

17. Hari ini ada signifikannya, kenapa kita luncurkan dasar ini di Rumah Kayu atau Rumah Hijau di Taman Botani Perdana ini. Di sinilah nanti konsep *adaptive reuse* kepada Pusat Pendidikan Alam dan Perpustakaan Digital. Bayangkan, suasana hijau Taman Botani, keindahan seni bina kayu Melayu dan dalam masa yang sama kemudahan digital yang mesra generasi muda.

18. Insyaa-Alla,h saya dimaklumkan projek ini akan dimulakan pada tahun depan dan apabila siap nanti, Taman Botani Perdana ini akan menjadi destinasi eko-warisan premium negara, di mana akan menarik pelancong tempatan dan antarabangsa dengan penawaran yang unik, menggabungkan warisan budaya, biodiversiti dan juga pembelajaran digital dalam satu ruang.

19. Inilah contoh dan semangat RENEW yang ingin kita ketengahkan. Insya-Allah, saya harap dasar ini berserta garis panduan setiap agensi nanti akan menarik lebih ramai lagi pemaju untuk bersama-sama kita bagi merealisasikan hasrat untuk membina *living city with cultural soul*.

20. Untuk itu, dengan lafaz mulia Bismillahirrahmanirrahim, saya dengan ini meluncurkan Dasar RENEW dan Garis Panduan Penggunaan Semula Bangunan Kuala Lumpur.

Sekian, wabillahi taufiq wal hidayah wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Terima kasih.