



**NUARRUL  
HILAL  
MD. DAHLAN**

**M**ALAYSIA kini berada di persimpangan penting dalam sejarah pembangunannya. Sejak beberapa dekad lalu, urbanisasi pesat dan pembangunan tanah diangkat sebagai pemacu ekonomi, namun pencapaian tersebut sering dibayangi tragedi yang meninggalkan kesan kolektif.

Runtuhnya Highland Towers pada 1993, tanah runtuh Bukit Antarabangsa pada 2008, serta siri insiden di Ulu Klang termasuk Taman Hillview dan Kampung Pasir, menjadi peringatan kemajuan tanpa sandaran keselamatan yang mantap sentiasa terdedah kepada risiko.

Banjir monsun tahunan terus meragut nyawa dan harta. Sementara letupan gas di Putra Heights pada 1 April lalu serta gegaran di Segamat membuktikan risiko negara tidak hanya bersifat semula jadi tetapi turut melibatkan bahaya industri dan geologi yang sebelum ini dianggap mustahil.

Semua insiden ini mencerminkan jurang dalam undang-undang, perancangan, pengurusan kewangan dan tadbir urus pembangunan yang perlu diperkukuh. Setiap tragedi menyingkap kelemahan sistem yang wajar diperbaiki bagi melindungi rakyat dengan lebih berkesan.

Selagi pengurusan risiko bencana (PRB) tidak dijadikan teras undang-undang, negara berisiko terus mengulangi kitaran kerugian nyawa, harta benda serta menjejaskan keyakinan awam dan pelabur.

Rancangan Malaysia Ke-13 (RMK13) membuka ruang penting bagi reformasi bermakna. Buat pertama kali, negara berpeluang meletakkan Pelan Pengurusan Risiko Bencana (PPRB) sebagai kewajipan undang-undang dalam setiap Rancangan Struktur Negeri dan Rancangan Tempatan. PPRB tidak sekadar garis panduan tetapi mekanisme undang-undang serta teknikal yang menilai risiko, mengenal pasti bahaya, menyelaras agensi dan memastikan langkah pencegahan dilaksanakan lebih awal.

Matlamatnya jelas untuk melindungi nyawa, menjaga pelaburan, mengurangkan kerentanan, mengekalkan kestabilan ekonomi dan menjamin pembangunan yang mampan serta sejahtera.

Asas perundangan Malaysia sebenarnya tersedia.

# Rapuhnya pembangunan tanpa perlindungan risiko



**RUNTUHAN Highland Towers pada 1993 menjadi amaran yang pembangunan tanpa keselamatan pasti rapuh.**

Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) memberi kuasa kepada pihak berkuasa perancang tempatan mengawal guna tanah, zon dan kepadatan pembangunan.

Dengan pengintegrasian PPRB, kawasan berisiko seperti dataran banjir, cerun tidak stabil, tanah lembut, tidak sesuai dan zon gegaran dapat dikenal pasti serta dijadikan syarat utama setiap kelulusan projek.

Kanun Tanah Negara (Semakan 2020) (Akta 828) pula memberi kuasa kepada negeri mengenakan syarat atau sekatan kepentingan, termasuk mewartakan kawasan berbahaya. Jika risiko dicatat dalam hak milik tanah, semua pemaju, pemilik dan pemegang kepentingan wajib mematuhi.

Dalam aspek bangunan, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) serta Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 di Semenanjung Malaysia dan negeri-negeri perlu dikuatkuasakan sepenuhnya.

Langkah ini memastikan kajian geoteknikal, penilaian kompetensi tanah dan geografi, pengukuhan cerun serta sistem saliran dijadikan syarat mandatori sebelum kelulusan projek diberikan.

Seterusnya, Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) tidak wajar dikeluarkan jika syarat PPRB tidak dipenuhi atau disahkan secara bebas.

Dalam konteks perumahan,

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) pula wajar dipinda bagi mewajibkan pendedahan risiko tapak, perlindungan dana pembeli melalui akaun amanah serta pembayaran berperingkat selepas mitigasi PPRB selesai.

Aspek kewangan dan syariah amat penting kerana kontrak pembiayaan Islam seperti Bay Bithaman al-Ajil, Tawarruq, Ijarah dan Musharakah hanya bermakna jika rumah yang dibiayai selamat untuk diduduki.

Apabila berlaku banjir, projek perumahan terbelengkal akibat isu tanah dan geoteknikal, retakan bangunan kerana gempa bumi, mendapan tanah atau tanah runtuh, harta pembeli dan modal bank turut terancam.

Kedua ini bercanggah dengan prinsip Maqasid al-Syariah yang menekankan perlindungan nyawa serta harta. Justeru, Bank Negara Malaysia (BNM), Majlis Penasihat Syariah (Majlis) dan Jawatankuasa Syariah bank Islam wajar mewajibkan pematuan PPRB melalui insentif kadar keuntungan rendah, perlindungan takaful menyeluruh serta kontrak berasaskan keselamatan.

Pengalaman antarabangsa menegaskan perlu meningkatkan pengurusan risiko dalam perancangan pembangunan. Di Indonesia, unsur pengurusan risiko

digabungkan ke dalam sistem guna tanah melalui undang-undang spatial dan Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), namun pelaksanaan masih berdepan cabaran di peringkat wilayah serta daerah.

Singapura pula berjaya mengekang banjir dan memastikan pembangunan lancar dengan penguatkuasaan peraturan saliran yang tegas, sistem pengurusan air hujan menyeluruh, serta piawai infrastruktur bandar yang tinggi.

Di New South Wales, Australia, semua projek pembangunan wajib mematuhi garis panduan risiko setempat meliputi banjir, kestabilan tanah, kebakaran hutan serta mendapan sebelum kelulusan diberikan pihak berkuasa.

Kesemua negara ini membuktikan kejayaan mentadbir urus risiko pembangunan tanah bergantung kepada undang-undang yang mengikat, penguatkuasaan yang konsisten serta pelaburan infrastruktur yang mencukupi.

Namun, Malaysia masih berdepan beberapa kelemahan yang wajar ditangani segera. Peta risiko yang sepatutnya dikemas kini secara berkala sering tidak mengambil kira data terkini, termasuk hujan ekstrem, gegaran kecil, isu geoteknikal dan kelemahan tanah akibat

pembangunan moden.

Dari sudut penguatkuasaan, pertindihan bidang kuasa antara pihak berautoriti Persekutuan dan negeri memerlukan penyelarasan lebih berkesan. Ketiadaan kewajipan penyediaan data raya dan analitik oleh agensi teknikal mengurangkan keberkesanan PPRB, manakala statusnya sebagai garis panduan tanpa peruntukan statutori melemahkan fungsi pengawalan.

Jika beban kos pelaksanaan dipindahkan kepada pemaju, harga hartanah boleh meningkat sekali gus menjejaskan matlamat rumah mampu milik.

Keterbatasan dana dan keterlibatan awam yang terhad juga membantutkan keberkesanan keseluruhan,

## RMK13

Justeru, RMK13 wajar menjadi pemangkin reformasi menyelaraskan dengan meminda undang-undang tanah, perancangan, bangunan, perumahan, insolvency korporat dan kewangan Islam bagi mewajibkan PPRB.

Agensi teknikal perlu diperkasa melalui latihan dan teknologi moden seperti kecerdasan buatan serta analitik risiko berasaskan data raya.

Kerajaan pula harus memperuntukkan dana secara berfasa dan berasaskan bukti, termasuk skim pampasan serta pertukaran tanah adil, demi mengukuhkan keyakinan rakyat dan pelabur.

Letupan gas di Putra Heights dan gegaran gempa di Segamat mengingatkan Malaysia tidak bebas daripada risiko bencana, sama ada berpunca daripada alam atau faktor manusia.

Undang-undang negara mesti proaktif, bukan reaktif, dengan mengarusperanakan PPRB dalam RMK13. Hanya keselamatan sebagai teras undang-undang pembangunan mampu memastikan negara kukuh, selamat dan diyakini.

PROFESOR Dr. Nuarrul Hilal Md. Dahlan ialah Pengerusi Pusat Pengajian Undang-Undang Universiti Utara Malaysia (UUM), Ahli Bersekutu (ACIS), Institut Setiausaha dan Pentadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan emco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).