



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

PEMBAHARUAN bandar bukan sekadar projek fizikal tetapi ujian keadilan sosial dan tadbir urus negara.

Malaysia kini berada di persimpangan penting apabila Rancangan Undang-Undang (RUU) Pembaharuan Semula Bandar (PSB) dibentangkan di Parlimen.

Matlamatnya jelas untuk menghidupkan semula kawasan perumahan usang, menyelamatkan projek terbengkalai serta menjadikan bandar lebih selesa, selamat dan lestari.

Namun, pembaharuan tidak boleh dinilai hanya pada bangunan yang dibina semula tetapi pada maruah, keadilan dan keyakinan rakyat yang mesti dipelihara.

Sejarah membuktikan mengapa masyarakat curiga. Plaza Rakyat di Kuala Lumpur terbelangalai berdekad-dekad, iSulam di Sabah runtuh hingga meninggalkan pembeli terkapai-kapai manakala Taman Rimba Kiara menjadi simbol janji yang tidak ditunaikan.

Episod-episod ini menanam rasa sinis dan menghakik keyakinan terhadap pempaju serta pihak berkuasa. Tanpa reformasi undang-undang dan pelaksanaan yang tegas, keresahan rakyat tentang pengusiran, pampasan tidak adil serta lenyapnya identiti komuniti akan terus membayangi agenda pembaharuan bandar.

PSB memperkenalkan ambang persetujuan yang berperingkat, 80 peratus untuk bangunan bawah 30 tahun, bangunan lebih lama (75 peratus) dan projek terbengkalai atau berisiko (51 peratus). Bagi projek pembaharuan yang dipacu pemilik pula, persetujuan sebulat suara diperlukan.

Penentuan umur bangunan pula diukur daripada siji penyediaan rasmi (Siji Kelayakan untuk Menduduki (CF) atau Siji Penyediaan dan Pematuan (CCC), bagi mengelak pertikaian. Mekanisme ini selari dengan amalan rantau, menyeimbangkan hak pemilik dengan keperluan campuran tangan kerajaan.

Namun, kelemahan paling besar terletak pada isu pampasan. Ketika ini, PSB bergantung kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) tanpa peruntukan jelas tentang prinsip 'tiada-kerugian-kewangan'.

Amalan terbaik

RUU PSB: Membina bandar, memulih kepercayaan rakyat



RANG Undang-Undang (RUU) Pembaharuan Semula Bandar (PSB) seharusnya dikenang sebagai detik gemilang yang menyuburkan kemakmuran rakyat.

antarabangsa menetapkan pemilikan tidak boleh lebih rugi selepas tanah diambil. Pampasan perlu menilai nilai pasaran dalam 'dunia tanpa projek' serta mengambil kira potensi pembangunan semula. Ia juga mesti meliputi kos gangguan seperti yuran guaman, kos perpindahan, cukai dan dibayar segera dengan denda jika terlewat.

Penilai bebas yang mematuhi piawaian antarabangsa dan tempatan wajar mengetahui penilaian, manakala kos profesional pemilikan perlu diganti. Pilihan rumah gantian setara (flat untuk flat) atau penempatan semula setara harus dipastikan agar komuniti tidak tercerai.

Selain isu pampasan, aspek keadilan PSB mesti diperkukuh. PSB hanya menggariskan jawatankuasa dan proses pengantaraan tetapi tidak menetapkan garis masa jelas, dokumen pendedahan wajib atau saluran rayuan yang teratur.

Justeru, sebuah Tribunal Pembaharuan Bandar khas wajar diwujudkan dengan had masa 90 hari untuk setiap keputusan serta penggunaan bukti yang telus bagi menjamin keadilan dan kepastian.

Had masa undang-undang yang terlalu ketat, seperti dalam Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 (Akta 198), tidak sepatutnya menutup peluang tuntutan

yang sah. Fleksibiliti perlu diberi khususnya dalam kes berkaitan pampasan dan pemindahan yang kompleks agar ruang keadilan diberikan sepenuhnya.

Pembaharuan juga tidak boleh meniadakan hak mereka yang tidak memiliki geran. Penyewa, peniaga kecil dan penjaja ialah denyut dan nadi kehidupan bandar.

PSB wajar mewajibkan Rancangan Pemulihan Penempatan dan Mata Pencarian yang menyediakan elan sewa menyewa, keutamaan unit mampu milik serta ruang niaga kecil pasca pembinaan.

Tanah langka ini, pembaharuan akan menimbulkan kemarahan kerana menyingkirkan komuniti paling rentan.

Aspek warisan dan identiti sosial sama penting. Pembaharuan yang menghapuskan mercu tanda budaya atau melemahkan jati diri komuniti hanya mengundikan penentangan.

Penilaian Sosial dan Warisan perlu diwajibkan di kawasan sensitif, manakala pemulihan adaptif bangunan lama wajar diberi insentif seperti bonus nisb plot. Dengan cara ini, ruang baharu dibina tanpa mengorbankan nilai sejarah, komuniti dan budaya.

Ketelusan menjadi asas legitimasi. Harmonisasi antara PSB dan Akta Pengambilan

Tanah perlu dilakukan dengan jelas, termasuk hak, remedi dan prosedur yang mudah difahami.

Paparan memuka awam yang memaparkan kawasan pembaharuan, garis masa projek, jumlah pampasan dan status terkini akan meningkatkan akauntabiliti. Notis bahasa mudah, sesi libat urus serta respons nyata kepada maklum balas rakyat akan mengurangkan prasangka.

Isu kemampuan pula merupakan penentu utama. Jika rumah kos rendah diganti dengan kondominium mewah, komuniti asal akan terpisah.

PSB mesti menetapkan kuota perumahan mampu milik dalam setiap projek, dengan hak keutamaan atau pilihan unit gantian pada harga terkawal untuk pemilik asal.

Semasa pembinaan, bantuan penempatan sementara perlu dijamin dan selepas siap, laluan kembali ke rumah asal atau stok perumahan mampu milik berhampiran mesti wujud.

BELAJAR DARI NEGARA LUAR

Pengalaman antarabangsa memberi pedoman. Jepun menekankan persetujuan pemilik sebelum perobohan, Singapura menanamkan elemen kehijauan dan kebolehdiaman dalam setiap

projek.

Hong Kong mengintegrasikan pembaharuan dengan perumahan awam bagi mengelak pengusiran manakala New York menggunakan zon inklusif untuk menukar kepadatan kepada rumah mampu milik.

United Kingdom (UK) pula memperkukuh pembaharuan bandar dengan pelan pembangunan mampan dan inklusif berkanun yang jelas sementara Australia mengutamakan kelestarian dan rundingan melalui Dasar Perancangan Alam Sekitar Negeri (SEPP), manakala Kesatuan Eropah menyatukan perpaduan untuk penyertaan sosial dan agenda hijau.

Malaysia boleh menyesuaikan model-model ini mengikut realiti, cabaran dan keperluan tempatan.

Akhirnya, pembaharuan bandar bukan sekadar bina bangunan baharu tetapi memulihkan kepercayaan rakyat. Ia harus menyelamatkan, jalan pulang yang selamat, pampasan adil, perumahan mampu milik, suara rakyat yang didengari, pempaju bertanggungjawab dan identiti budaya-komuniti dihormati.

Lebih 1,100 projek terbengkalai berjaya dipulihkan, membuktikan dengan undang-undang, ketelusan dan penyertaan, pembaharuan mampu memperbaharui luka sosial dan fizikal bandar.

Jika PSB diperkukuh dengan keadilan dan inklusiviti, keluarga yang berteduh hari ini akan terus menikmati sinar hari esok. Jalan dan kawasan kediaman terserlah lebih hijau, bersih, selamat dan indah dipandang. Ia sekali gus mencerminkan kesejahteraan untuk semua.

Maka, pembaharuan harus terpacu dalam ingatan bukan sebagai parut pengusiran tetapi sebagai detik gemilang yang menyuburkan pemerikasaan dan kemakmuran rakyat.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM), ahli bersekutu (ACIS), Institut Setiausaha dan Peritadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan exco Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).