



**NUARRUAL
HILAL
MD. DAHLAN**

Bandar Malaysia perlu dibina untuk rakyat

BANDAR Malaysia ialah ujian besar terhadap cara negara mengurus tanah strategik, pembangunan bandar dan kepercayaan awam. Tapak bekas Pangkalan Udara Sungai Besi seluas 486 ekar tidak harus dilihat sekadar ruang hartanah bernilai tinggi. Ia ialah amanah negara yang boleh menentukan sama ada Kuala Lumpur mampu membina bandar masa depan yang pintar, lestari, adil dan benar-benar dirasai manfaatnya oleh rakyat.

Ekonomi Malaysia berkembang 5.2 peratus pada 2025, manakala pelaburan yang diluluskan mencecah RM426.7 bilion dan dijangka mewujudkan lebih 240,000 pekerjaan. Angka ini menunjukkan negara mempunyai asas pertumbuhan yang kukuh. Namun, pertumbuhan tidak memadai jika tumpuan terlalu berat diberikan kepada menara, pejabat dan kediaman bernilai tinggi. Bandar Malaysia mesti menjadi pemacu nilai hidup: pekerjaan berkualiti, mobiliti cepak, ruang awam yang selamat dan tadbir urus yang dipercayai.

Kelebihan utama Bandar Malaysia ialah kedudukannya. Ia berhampiran dengan pusat Kuala Lumpur, TRX, KL Sentral, Putrajaya, koridor selatan Lembah Klang. Laluan Transit Aliran Massa (MRT) Putrajaya sepanjang 57.7 kilometer dengan 36 stesen operasi, termasuk stesen masa hadapan Bandar Malaysia Utara dan Bandar Malaysia Selatan, memberi asas yang kukuh kepada pembangunan berorientasikan transit. Jika dirancah dengan baik, warga kota boleh tinggal, bekerja, belajar, berehat, beriadah dan berniaga dengan kurang

bergantung pada kereta persendirian. Inilah makna bandar pintar yang sebenar: Bukan sekadar teknologi, tetapi kehidupan harian yang lebih mudah.

Cadangan menyediakan 10,000 rumah mampu milik dan memelihara sebahagian tanah sebagai Tanah Rizab Melayu perlu dilaksanakan secara telus, adil, berfasa dan boleh dipantau. Rumah mampu milik perlu diterjemahkan daripada angka perancangan kepada manfaat sebenar. Ia perlu benar-benar mampu dimiliki, dekat dengan transit, sesuai untuk keluarga, mesra warga emas serta orang kurang upaya (OKU) dan terlindung daripada tekanan spekulasi pasaran yang berlebihan.

Dari sudut ekonomi politik, soalan "siapa untung, siapa tertinggal" perlu dijawab melalui dasar yang jelas. Pemaju, pelabur, bank, kontraktor besar dan pemilik modal tentu mendapat peluang. Itu tidak salah, kerana pembangunan memerlukan modal. Namun, manfaat juga mesti sampai kepada pekerja bandar, usahawan kecil, kontraktor tempatan, profesional muda, peniaga mikro, OKU dan komuniti sekitar, Sungai Besi. Sebahagian ruang niaga wajar disediakan pada kadar sewa berpatutan, manakala kontraktor, keselamatan, teknologi, keselamatan bandar perlu membuka ruang kepada perusahaan kecil dan sederhana (PKS) yang berkelayakan.

Dari sudut undang-undang, Bandar Malaysia mesti dipandu oleh kerangka yang kemas. Kanun Tanah

Negara (semakan 2020) [Akta 828] mengawal hak milik, urusan niaga, kategori guna tanah, sekatan kepentingan dan pecahan lot. Pelan Tempatan Kuala Lumpur 2040 berteraskan Akta Wilayah Persekutuan (Perancangan) 1982 [Akta 267] menjadi rujukan kawalan ruang, ketumpatan, kemudahan awam dan alam sekitar bagi mewujudkan bandar raya mampan. Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] serta Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (UBBL) penting bagi keselamatan struktur, kebakaran, saliran, akses OKU dan warga emas serta kelayakan menduduki. Bagi komponen kediaman, Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118] perlu memastikan wang pembeli, jadual pembinaan, kualiti binaan, serahan milikan kosong dan hak milik serta tempoh liabiliti kecacatan dipantau dengan tegas.

Risiko insolvency juga tidak boleh diketepikan. Projek besar melibatkan banyak pihak dan garis masa panjang. Jika kontraktor, pemaju atau rakan usaha sama gagal dari segi kewangan, pembeli dan kepentingan awam boleh terjejas. Oleh itu, akaun pemajuan hartanah, bon prestasi, laporan kemajuan, hak langka masuk oleh kerajaan dan pemaju penyelamat, audit bebas, insurans pemajuan hartanah, kaedah bina kemudian jual serta pelan pemulihan projek perlu dirancang sejak awal. Prinsipnya mudah: Pulangan swastika wajar dihormati, tetapi risiko perlu diurus agar tidak membebankan kepentingan

awam.

Bandar Malaysia juga boleh mengambil pelajaran daripada tadbir urus pelaburan gaya zon ekonomi khas. Insentif kepada pelabur perlu bersasar, bersyarat dan boleh diukur. Ia wajar diikat kepada pekerjaan berkualiti, pemindahan teknologi, latihan pekerja tempatan, penyertaan PKS, bangunan hijau dan pematuhan cukai. Pusat sehati boleh mempercepat kelulusan, tetapi tidak boleh melemahkan peranan agensi teknikal dan profesional dalam penilaian alam sekitar, keselamatan dan kelestarian pembangunan serta rundingan awam.

Kelestarian mesti menjadi sistem, bukan hiasan landskap. Bandar Malaysia memerlukan bangunan cekap tenaga, bumbung suria, laluan pejalan kaki berbungbung, rangkaian basikal, taman resapan, tadahan air hujan, pokok teduhan, pengurusan sisa pintar dan pemantauan kualiti udara. Data trafik, tenaga, banjir, keselamatan, aduan awam dan penyelenggaraan patut digunakan untuk memperbaiki perkhidmatan, bukan hanya menonjolkan kecanggihan teknologi.

Selain itu, pelaksanaan berfasa perlu disertai dengan penilaian keadaan pasaran hartanah secara berkala. Laporan pasaran harta tanah rasmi menunjukkan segmen tertentu masih berdepan cabaran unit tidak terjual, terutamanya bagi ruang komersial dan kediaman bertingkat tinggi. Maka, setiap fasa Bandar Malaysia hendaklah bergerak mengikut permintaan sebenar, bukan semata-mata dorongan

pasaran jangka pendek. Satu dana komuniti juga wajar dipertimbangkan untuk membiayai latihan kemahiran, perpustakaan kejuruan, program belia, penjagaan warga emas dan OKU, serta penyelenggaraan ruang awam. Dengan begitu, kenaikan nilai tanah dapat kembali kepada masyarakat secara nyata, telus, berkala dan bertanggungjawab.

Kejayaan Bandar Malaysia bergantung pada kepercayaan. Pelan induk, perubahan guna tanah, tender utama, kemajuan rumah mampu milik, kesan alam sekitar dan manfaat kepada komuniti perlu dilaporkan melalui papan pemuka awam.

Bandar Malaysia boleh menjadi pusat baharu ibu kota jika ia menggabungkan ekonomi dengan amanah, undang-undang dengan keadilan, teknologi dengan kemanusiaan dan pelaburan dengan manfaat rakyat. Ia tidak perlu menjadi bandar paling megah untuk berjaya. Cukuplah jika ia selamat, mampu didiami, mudah diakses, telus diurus dan manfaatnya dirasai oleh orang ramai. Itulah ukuran sebenar pembangunan: Bukan sekadar membina bangunan, tetapi membina keyakinan bahawa tanah strategik negara digunakan untuk masa depan Malaysia yang lebih adil, makmur dan berdaya tahan.

PROFESOR Dr. Nuarrual Hilal Md. Dahlan ialah pensyarah di Pusat Pengajian Undang-Undang, Universiti Utara Malaysia (UUM), Ahli Berselaku (ACIS), Institut Setiausaha dan Pentadbir Bertauliah Malaysia (MAICSA) dan Timbalan Presiden, Kongres Persatuan Akademik Malaysia (MAAC).

BANDAR Malaysia mesti menjadi pemacu nilai hidup: Rumah yang mampu didiami, pekerjaan berkualiti, mobiliti cepak, ruang awam yang selamat dan tadbir urus yang dipercayai.

