

Akta Pembaharuan Bandar perlu ambil kira kepentingan semua pihak



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

Oleh Sr Sulaiman Saheh

Cadangan Akta Pembaharuan Bandar (URA) terus menjadi topik perbincangan hangat di Malaysia, dengan pelbagai pihak menyuarakan pandangan berbeza mengenai kesannya terhadap pemilik hartanah dan komuniti bandar.

Perdana Menteri, Datuk Seri Anwar Ibrahim baru-baru ini menegaskan bahawa akta ini tidak akan mengakibatkan pengusiran paksa atau perubahan

status tanah secara sewenang-wenangnya.

Beliau menjelaskan bahawa perubahan terhadap ambang persetujuan bagi penjualan 'en bloc' bertujuan memudahkan rundingan antara pemilik hartanah dan pemaju, bukan untuk memaksa pemilik menjual hartanah mereka.

Akta yang dicadangkan ini bertujuan memperbaharui kawasan bandar yang usang dengan menggantikan atau memulihkan bangunan yang tidak lagi memenuhi standard keselamatan dan keselesaan.

Antara aspek utama yang diperkenalkan dalam rangka undang-undang ini ialah perubahan dalam ambang persetujuan untuk penjualan hartanah secara 'en bloc'.

Jika bangunan berusia kurang daripada 30 tahun, persetujuan 80 peratus pemilik diperlukan, manakala bagi bangunan lebih

30 tahun, ambang ini dikurangkan kepada 75 peratus.

Bagi bangunan yang dianggap tidak selamat atau terbenkakai, hanya 51 peratus persetujuan pemilik diperlukan untuk membolehkan projek pembaharuan diteruskan.

Namun, pengurangan ambang persetujuan ini menjadi isu utama yang diperdebatkan. Ada yang berpendapat bahawa langkah ini boleh membuka ruang kepada pemilik minoriti untuk dipaksa menjual hartanah mereka walaupun tidak bersetuju.

Ada juga yang menyuarakan kebimbangan bahawa akta ini mungkin memberi peluang kepada pemaju untuk mengambil alih kawasan strategik dan membangunkannya semula sebagai projek mewah, sekali gus menyingkirkan penduduk asal yang berpendapatan rendah.

Kenaikan kos hidup

Selain itu, isu kenaikan kos hidup bagi pemilik hartanah selepas pembaharuan juga menjadi kebimbangan. Dalam banyak kes, projek pembangunan semula sering kali mengakibatkan peningkatan harga rumah di kawasan terbabit.



Isu kenaikan kos hidup bagi pemilik hartanah selepas pembaharuan juga menjadi kebimbangan. Dalam banyak kes, projek pembangunan semula sering kali mengakibatkan peningkatan harga rumah di kawasan terbabit

Hartanah yang dahulunya mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan sederhana dan rendah mungkin bertukar menjadi kediaman mewah dengan harga jualan yang jauh lebih tinggi.

Sebagai contoh, pangsapuri kos sederhana yang sebelum ini bernilai sekitar RM200,000 mungkin meningkat kepada lebih RM600,000 selepas pembangunan semula.

Hal ini menimbulkan persoalan sama ada penduduk asal masih mampu memiliki rumah di kawasan terbabit atau terpaksa mencari alternatif di lokasi lain yang lebih berpatutan.

Kumpulan penduduk bandar, terutama di Kuala Lumpur, juga menekankan kepentingan melindungi komuniti

sedia ada.

Mereka berhujah bahawa pembaharuan bandar tidak seharusnya hanya memberi manfaat kepada pemaju dan pemilik hartanah tertentu, tetapi juga perlu mengambil kira kesejahteraan sosial dan budaya komuniti tempatan.

Sekiranya pembangunan semula tidak dirancang dengan teliti, ia boleh mengakibatkan peningkatan kepadatan penduduk serta tekanan

terhadap kemudahan awam dan infrastruktur bandar.

Di samping itu, terdapat kebimbangan bahawa akta ini lebih memihak kepada pemaju berbanding pemilik hartanah.

Sesetengah pihak berpendapat bahawa rangka kerja undang-undang yang dicadangkan ini mungkin memberi peluang kepada pemaju untuk memperoleh hartanah dengan lebih mudah dan mengaut keuntungan besar, tanpa mengambil kira kesan sosial yang mungkin timbul.

Perlu ketulusan

Jika tidak dikawal dengan baik, akta ini boleh dijadikan alat bagi pemaju untuk melaksanakan projek pembaharuan tanpa mengambil kira kepentingan pemilik asal atau penduduk yang telah lama menetap di kawasan berkenaan.

Secara keseluruhannya, walaupun Akta Pembaharuan Bandar bertujuan untuk memperbaiki kawasan bandar yang uzur, ia perlu dilaksanakan dengan penuh ketulusan dan keadilan.

Kerajaan harus memastikan bahawa setiap pihak berkepentingan, termasuk pemilik hartanah, penduduk tempatan, dan badan bukan kerajaan, diberi ruang untuk menyuarakan pendapat mereka sebelum sebarang keputusan dibuat.

Langkah ini penting bagi memastikan bahawa akta ini benar-benar mencapai matlamatnya tanpa menjejaskan hak dan kesejahteraan komuniti bandar.

