

16 JUL, 2019

Gubal akta pembangunan semula

Utusan Malaysia, Malaysia



REHDA

Page 1 of 2

Gubal akta pembangunan semula



Salleh Buang

PADA 8 April lalu, media tempatan melaporkan bahawa Kementerian Wilayah Persekutuan bercadang mewujudkan undang-undang khusus berhubung pembangunan semula bandar yang pada masa ini hanya berpandukan peruntukan yang ada dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).

Menterinya, Khalid Abdul Samad dipetik sebagai berkata ketika ini negara belum ada satu "perundangan khusus bagi pelaksanaan pembaharuan semula bandar". Oleh yang demikian, satu perundangan baharu mengenainya perlu diwujudkan, tambahnya. Minggu lalu saya bertanya Nik Ramly (seorang pengamal perancangan bandar) sama ada dia ada dengar apa-apa perkembangan baharu mengenai hal ini. Beliau menjawab "Belum lagi".

Khalid membuat kenyataan itu untuk menjawab soalan Ahli Parlimen Bukit Bintang, Fong Kui Lun yang ingin tahu jika kementerian bercadang memperkenalkan undang-undang baharu pembangunan semula bandar seperti yang dilaksanakan di Singapura.

Sekali pandang, apabila saya baca kenyataan Khalid itu, saya fikir apa yang diucapkan oleh beliau adalah mengenai cadangan menggubal satu undang-undang baharu seperti *Urban Renewal Act* yang ada di beberapa negara luar, yang Malaysia memang belum ada.

Bagaimana pun selepas saya teliti semula kandungan soalan yang dikemukakan oleh Kui Lun, saya dapati bahawa apa yang dirujuk oleh Ahli Parlimen Bukit Bintang itu adalah sebenarnya mengenai situasi projek perumahan strata yang sudah lama (sudah usang) dan oleh itu wajar dibangunkan semula - seperti yang kini sudah pun ada peruntukan undang-undang khusus mengenainya di Singapura.

Gambaran menjadi lebih jelas apabila Khalid kemudian berkata bahawa di Singapura, bagi membangunkan semula mana-mana bangunan yang usianya kurang dari 10 tahun, kerajaan perlu mendapatkan persetujuan 90 peratus pemilik manakala bagi



PROJEK perumahan strata yang sudah lama usang wajar dibangunkan semula seperti yang dipraktikkan di Singapura menerusi undang-undang khusus mengenainya. - UTUSAN

Ordinan Hong Kong ini mengutamakan prinsip ketelusan (*transparency*) kerana di bawah seksyen 23, URA dikehendaki menyiarkan dalam Warta satu notis setiap kali satu projek pemajuan akan dilaksanakan, dengan segala maklumat mengenainya didedahkan (dipamerkan) untuk rakyat jelata melihatnya dan membuat bantahan (jika mereka mahu berbuat demikian).

bangunan yang berusia lebih 10 tahun, hanya 80 peratus diperlukan. Persetujuan yang dimaksudkan itu adalah untuk "menamatkan satu skim strata".

CONTOHI VICTORIA, AUSTRALIA

Di Semenanjung Malaysia, perkara ini disebutkan dalam seksyen 57 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Di bawah peruntukan ini, sekiranya suatu bangunan

strata lama itu hendak dirobokkan supaya satu projek strata baharu dapat dibangunkan semula di atas tapak yang sama, semua pemilik petak yang terlibat hendaklah bersetuju dengan rancangan pembangunan semula itu. Di bawah seksyen 57 itu, pembangunan semula satu projek strata boleh dilaksanakan dalam tiga hal keadaan sahaja, iaitu bangunan itu telah musnah sepenuhnya (*totally destroyed*), pemilik petak mahu merobokkan bangunan itu. Atau semua petak dalam bangunan itu dimiliki oleh seorang pemilik sahaja.

Andainya pemilik petak bangunan itu ramai (bukan seorang sahaja), satu keputusan sebulat suara (*unanimous resolution*) mesti dicapai oleh semua pemilik petak bahawa mereka setuju bangunan strata lama itu dirobokkan untuk memberi laluan kepada pembangunan semula.

Saya difahamkan bahawa Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) telah lama membuat kajian tentang isu ini dan sedang mencari penyelesaian dalam masalah ini untuk masa depan. Saya tidak pasti sama ada Jabatan itu akan mengambil pendekatan serupa dengan Australia Barat, yang telah pun

meluluskan Strata Title Act Reform WA 2016.

Isu yang lebih menarik perhatian saya mengenai kenyataan Khalid pada April lalu itu adalah kemungkinan kementerian akan menggubal satu undang-undang baharu serupa dengan apa yang ada di Victoria, Australia. Di negara itu, satu undang-undang baharu bernama *Urban Renewal Authority Victoria Amendment (Development Victoria) Act 2017* telah diluluskan untuk meminda undang-undang lama bernama *Urban Renewal Authority Victoria Act 2003*.

Seksyen 5 Akta 2017 itu menyatakan bahawa ia diluluskan untuk menubuhkan satu badan baharu bernama *Development Victoria* yang mana fungsi utamanya adalah melaksanakan projek-projek baharu dalam wilayah Victoria - seksyen 9.

HONG KONG UTAMA KETELUSAN

Di Hong Kong, di bawah seksyen 3 *Urban Renewal Authority Ordinance 2001* kerajaannya telah menubuhkan satu badan

kelas bernama *Urban Renewal Authority (URA)*. Tugas badan ini dinyatakan dalam seksyen 5 manakala kuasanya diperincikan dalam seksyen 6. Di bawah seksyen 20, URA dikehendaki menyediakan satu *urban renewal strategy* yang lengkap untuk negara itu manakala di bawah seksyen 21 ia dikehendaki menyediakan satu pelan korporat (*corporate plan*) dan di bawah seksyen 22 satu pelan perniagaan (*business plan*).

Ordinan Hong Kong ini mengutamakan prinsip ketelusan (*transparency*) kerana di bawah seksyen 23, URA dikehendaki menyiarkan dalam Warta satu notis setiap kali satu projek pemajuan akan dilaksanakan, dengan segala maklumat mengenainya didedahkan (dipamerkan) untuk rakyat jelata melihatnya dan membuat bantahan (jika mereka mahu berbuat demikian).

Singapura meluluskan undang-undang bernama *Urban Redevelopment Authority Act* pada tahun 1989. Di bawahnya, satu badan bernama *Urban Redevelopment Authority (URA)* ditubuhkan, dengan tugas utamanya menjalankan *development and redevelopment* (pembangunan dan pembangunan semula), sementara tugas-tugas lainnya diperincikan dalam seksyen 6.

Disebabkan Malaysia pada masa ini belum ada satu undang-undang khas seperti yang disebutkan di atas tadi di Victoria, Hong Kong dan Singapura, apabila satu projek pembangunan semula hendak dilaksanakan di negara ini, beberapa peruntukan dalam Akta 172 masih boleh dimanfaatkan - iaitu seksyen 16B (rancangan kawasan khas), seksyen 38 (perisytiharan satu kawasan pemajuan atau *Development Area* dan seksyen 41 (melantik wakil, atau dengan izin Menteri Besar, membuat perjanjian atau menubuhkan syarikat).

Pendek kata, Akta 172 masih boleh dipakai sekiranya kita mahu melaksanakan pembangunan semula bandar. Soalnya, apakah kita terus selesa berada di takuk lama atau kita mahu maju ke depan setara dengan negara-negara lain?

DATUK SALLEH BUANG ialah bekas Peguam Persekutuan di Jabatan Peguam Negara dan bekas Profesor Tamu di Universiti Teknologi Malaysia (UTM), Skudai.



16 JUL, 2019

Gubal akta pembangunan semula

Utusan Malaysia, Malaysia



Page 2 of 2

SUMMARIES

PADA 8 April lalu, media tempatan melaporkan bahawa Kementerian Wilayah Persekutuan bercadang mewujudkan undang-undang khusus berhubung pembangunan semula bandar yang pada masa ini hanya berpandukan peruntukan yang ada dalam Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Menterinya, Khalid Abdul Samad dipetik sebagai berkata ketika ini negara belum ada satu "perundangan khusus bagi pelaksanaan pembaharuan semula bandar". Oleh yang demikian, satu perundangan baharu mengenainya perlu diwujudkan, tambahnya.