

KUALA Lumpur sedang berubah dengan pantas. Bangunan lama diruntuhkan, menara baharu didirikan, dan landskap bandar terus mengalami transformasi selari dengan keperluan pembangunan moden. Di sebalik kemajuan ini, pembangunan semula bandar semakin menjadi agenda utama dan sering dianggap sebagai satu keperluan yang tidak dapat dielakkan. Namun, persoalan yang wajar ditanya ialah sama ada pembangunan semula ini benar-benar membawa pembaharuan, atau secara perlahan memadamkan kehidupan dan kenangan yang telah lama berakar dalam komuniti bandar.

Pembangunan semula lazimnya merujuk kepada usaha membina semula kawasan bandar yang uzur, tidak selamat, tidak lagi berfungsi secara optimum atau tidak lagi sesuai untuk didiami. Di Kuala Lumpur, istilah ini sering dikaitkan dengan flat kos rendah, pangsapuri lama serta kawasan perumahan berusia lebih 30 hingga 40 tahun, khususnya di kawasan berkepadatan tinggi. Dari sudut teknikal, bangunan-bangunan ini sering dianggap tidak lagi ekonomik untuk disenggarakan. Manakala dari sudut perancangan bandar, pembangunan semula dilihat sebagai peluang untuk mengoptimalkan penggunaan dan nilai tanah, di samping meningkatkan kualiti persekitaran bandar.

Namun, kefahaman ini secara tidak langsung mengecilkan makna pembangunan semula kepada aspek fizikal dan ekonomi semata-mata. Dalam kerangka undang-undang dan dasar sedia ada, khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) serta Akta Wilayah Persekutuan (Perancangan) 1982 (Akta 267), penekanan utama diberikan kepada kawalan guna tanah, kepadatan dan kelulusan perancangan.

Dengarlah suara penduduk bandar



Oleh Roziha Che Haron dan Alias Abdullah

Sebaliknya, aspek kehidupan sosial penduduk yang telah lama mendiami kawasan tersebut sering tidak diberikan perhatian yang seimbang.

Ironinya, pembangunan semula bukan sekadar soal konkrit dan keluli. Apabila sesuatu kawasan dilabel sebagai “uzur” atau “tidak lagi berfungsi”, penilaian ini lazimnya dibuat berdasarkan kriteria teknikal dan perancangan. Namun, kesannya dirasakan secara langsung oleh penduduk yang tinggal di situ. Ia menyentuh soal manusia, kehidupan seharian serta sejarah sosial yang terbina selama puluhan tahun. Keputusan pembangunan semula akhirnya menentukan sama ada sesebuah komuniti dibenarkan untuk terus menetap, atau terpaksa berpindah demi memberi laluan kepada pembangunan baharu.

Hakikatnya, tidak semua bangunan lama memerlukan pembangunan semula secara menyeluruh. Ada bangunan yang hanya memerlukan naik taraf kemudahan, penambahbaikan sistem keselamatan atau pembaikan struktur asas. Ada juga kawasan yang wajar dikonservasi kerana nilai sejarah, sosial dan identitinya kepada bandar. Pembangunan semula seharusnya dilihat sebagai penyelesaian terakhir,

apabila semua alternatif lain seperti penyelenggaraan, pemuliharaan dan naik taraf dinilai tidak lagi berdaya dilakukan secara munasabah.

Keperluan pembangunan semula sering disandarkan kepada faktor keselamatan, kepadatan bandar dan tuntutan kelestarian. Banyak bangunan lama berdepan isu struktur, sistem bangunan yang usang serta persekitaran yang tidak lagi sihat. Dalam konteks Kuala Lumpur yang semakin padat, pembangunan semula turut dilihat sebagai jalan untuk menyediakan perumahan yang lebih berkualiti dan memanfaatkan tanah bandar yang terhad. Namun, di sebalik justifikasi ini, wujud satu realiti yang jarang diberi perhatian iaitu rasa kehilangan dalam kalangan penduduk asal. Rumah yang didiami sejak muda, lorong yang menyimpan kenangan membesarkan anak, serta jiran yang sudah dianggap keluarga, semuanya terancam hilang dalam satu keputusan pembangunan. Bagi sesetengah penduduk, perpindahan bukan sekadar berpindah alamat, tetapi satu perpisahan yang sukar dan yang menyedihkan.

Isu pembangunan semula paling ketara di kawasan strategik Kuala Lumpur, khususnya berhampiran pusat bandar, laluan pengangkutan awam dan kawasan bernilai tinggi. Di sinilah tekanan pasaran hartanah paling kuat dirasakan. Kawasan yang dahulunya dibina untuk golongan berpendapatan rendah kini menjadi sasaran pembangunan berskala besar. Dalam proses ini, persoalan sering timbul sama ada pembangunan tersebut benar-benar bertujuan

meningkatkan kesejahteraan penduduk sedia ada, atau sekadar memenuhi keperluan pasaran.

Namun, pihak yang paling terkesan ialah penduduk asal, khususnya warga emas yang menghitung hari bersama sisa-sisa kehidupan yang semakin senja. Ketidakpastian masa depan, kebimbangan terhadap pampasan serta ketakutan kehilangan jaringan sosial menimbulkan tekanan emosi yang besar. Dari sudut akademik, kehilangan jaringan sosial ini sering digambarkan sebagai “kehilangan yang tidak kelihatan”; tiada nilai pasaran, tetapi memberi kesan mendalam kepada kesejahteraan hidup.

Walaupun Malaysia mempunyai kerangka perundangan yang jelas melalui Akta 172 dan Akta 267, undang-undang semata-mata tidak mencukupi. Akta dan undang-undang ini menyediakan mekanisme perancangan, persetujuan pemilik dan perlindungan hak. Pembangunan semula yang beretika memerlukan libat urus awal, ketelusan maklumat dan pendekatan yang lebih berhemah. Penduduk tidak seharusnya hanya dimaklumkan selepas keputusan diambil, sebaliknya perlu dilibatkan sejak peringkat awal perancangan. Penduduk lazimnya berhadapan dengan istilah teknikal dan jangkaan masa yang ketat, sedangkan keputusan yang dibuat memberi kesan jangka panjang kepada kehidupan mereka. Pemindahan penduduk, bukannya pembaharuan bandar yang inklusif.

Pembangunan yang

baik bukan hanya tentang membina bangunan baharu yang lebih tinggi, tetapi memastikan penduduk lama masih mempunyai tempat iaitu bukan sahaja secara fizikal, tetapi juga dari segi sosial dan emosi. Kuala Lumpur tidak boleh kekal statik; pembangunan semula bandar merupakan satu keperluan. Namun, dalam keghairahan mengejar kemajuan, nilai kemanusiaan tidak boleh diketepikan. Bandar yang maju bukan diukur semata-mata melalui pembangunan fizikalnya, tetapi melalui sejauh mana ia menjaga dan memelihara manusia yang membinanya.

Jika pembangunan semula dilakukan tanpa empati, bandar mungkin menjadi lebih moden, tetapi lebih sunyi. Rumah baharu mungkin berdiri megah, namun rasa memiliki dan kebersamaan yang lama mungkin tidak lagi kembali. Justeru, pembangunan semula bandar seharusnya menjadi proses memperbaharui bukan sahaja ruang fizikal, tetapi juga komitmen terhadap keadilan sosial dan kesejahteraan komuniti bandar.

Pembangunan semula tidak seharusnya menjadi jalan pintas kepada keuntungan, tetapi laluan yang adil kepada pembaharuan bandar. Bandar yang mampan bukan hanya dibina dengan pelan induk, tetapi dengan empati terhadap manusia yang menghuni ruang tersebut.

DR. ROZIHA CHE HARON adalah Pensyarah di Jabatan Ukur Bahan, Kulliyah Senibina dan Rekabentuk Alam Sekitar, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM) dan merupakan ahli bagi jawatankuasa Akta, Peraturan dan Hubungan Antarabangsa, Lembaga Jurukur Bahan Malaysia Sesi Ke-22.

PROFESOR DATUK TPR DR. ALIAS ABDULLAH ialah pensyarah di Jabatan Perancang Bandar, Kulliyah Senibina dan Rekabentuk Alam Sekitar, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia (UIAM).

