

20 MAY 1999

Lereng Bukit-Keselamatan (Analisis Berita)

NASIB PERUMAHAN LERENG BUKIT TERLETAK PADA PENGHUNI SENDIRI

Oleh: Azman Ujang

KUALA LUMPUR, 20 Mei (Bernama) -- Di sebalik cadangan dan cadangan balas mengenai cara terbaik bagi menangani kejadian tanah runtuh terbaru yang sekali lagi mengancam nyawa penduduk perumahan kawasan lereng bukit di Bukit Antarabangsa di sini, pendapat Prof Hamdan Adnan nampaknya yang paling bijak -- "Jangan beli hartanah di kawasan lereng bukit".

Sekali pandang, rayuan terbaru Presiden Gabungan Persatuan-persatuan Pengguna Malaysia (Fomca) itu nampak seolah-olah berunsur anti pembangunan tetapi jika diteliti secara mendalam, ia boleh menyelesaikan sepenuhnya masalah yang sering berulang itu yang ada masanya menjadi begitu besar.

Ia juga bermakna bahawa dalam analisis terakhir, penghuni, kedua-dua pihak pembeli dan penyewa hartanah yang dianggap Hamdan sebagai "kawasan tidak stabil, mudah terdedah kepada kecuai manusia dan bencana alam" untuk menentukan sendiri aspek-aspek keselamatan hartanah mereka itu.

Mereka boleh berbuat demikian dengan tidak menerima bulat-bulat kata-kata atau jaminan keselamatan oleh para profesional seperti arkitek, jurutera, juru bina serta pihak berkuasa tempatan.

Pengajaran daripada tragedi kondominium Highland Towers pada tahun 1993 yang meragut 48 nyawa -- berhampiran dengan kejadian tanah runtuh besar di Bukit Antarabangsa Sabtu lepas, yang memaksa 1,000 penduduk mengosongkan dua blok kondominium -- nampak seperti agak sia-sia, berdasarkan jumlah pembangunan hartanah di lereng bukit yang masih berjalan.

Lama sebelum tragedi Highland Towers, sudah ada laporan mengenai kejadian tanah runtuh yang kerap berlaku di belakang blok yang tumbang itu tetapi tanpa sebab-sebab yang diketahui, penghuni atau pihak berkuasa memilih untuk tidak mengendahkan bahaya yang pasti akan menimpa, sikap yang biasa di kalangan rakyat Malaysia.

Sudah menjadi kepercayaan ramai bahawa kejadian tanah runtuh dekat kondominium Highland Towers adalah berpunca daripada pembinaan kondominium Athenaeum On The Peak ketika itu, yang penghuninya terpaksa meninggalkan rumah masing-masing berikutan tanah runtuh Sabtu lepas.

Perdana Menteri Datuk Seri Dr Mahathir Mohamad mengatakan begini semasa beliau melawat tempat kejadian tanah runtuh itu semalam: "Pada ulang tahun tragedi Highland Towers, isteri saya bertemu dengan saudara mara mangsa dan selepas itu beliau menulis surat kepada akhbar The New Straits Times mengingatkan pembaca mengenai pembangunan lereng bukit yang tidak diurus.

"Semasa dia mengetahui bahawa saya akan melawat Bukit Antarabangsa, dia memberitahu yang dia sudah menduga bahawa kejadian seperti ini boleh berulang.

"Jika dia boleh berfikir seperti itu, saya pasti ada orang lain juga yang berfikiran sama."

Dr Mahathir menggambarkan bagaimana mudahnya penghuni di kawasan perumahan seperti itu menjadi cuai dengan berkata: "Kita (rakyat Malaysia) selalu bersikap sambil lewa. Bila senang kita lupa kesusahan, bila susah kita menangis, minta kerajaan tolong."

Pengalaman dahsyat yang menghantui perasaan daripada tragedi Highland Towers yang diceritakan secara terperinci selama berminggu-minggu -- malah disiarkan secara langsung oleh televisyen -- bukan merupakan "iklan" yang berkesan untuk menakutkan orang ramai daripada membeli hartanah seperti itu ataupun menghuninya.

Sudah pasti dalam banyak hal, orang ramai menjadi lebih matang dengan pengalaman lalu selepas nyawa terkorban. Berikutan tragedi Highland Towers,

sebagai contoh, ramai berkata bahawa blok kondominium itu tidak sepatutnya dibina kerana lereng bukit itu "kelihatan tidak kukuh".

Mungkin tindakan paling bodoh pembeli-pembeli rumah adalah kerana terlalu mempercayai apa yang dikenali di Malaysia sebagai CF (Sijil Layak diduduki) bagi kes hartanah.

Hamdan berkata penghuni yang mendiami kawasan tidak stabil seperti lereng bukit seharusnya mempersoalkan bagaimana kelulusan diberikan oleh pihak berkuasa, dan menekankan bahawa "rasuah juga menjadi isu yang harus dipertimbangkan".

Satu kelemahan nyata adalah hakikat bahawa pihak berkuasa tempatan dan kerajaan negeri pada masa ini adalah satu-satunya pihak berkuasa yang meluluskan projek.

Hamdan berkata kementerian lain seperti Sains, Teknologi dan Alam Sekitar harus turut sama terbabit dalam membuat kelulusan bagi mewujudkan satu mekanisme sekatan dan imbalan.

Seorang arkitek kanan tempatan berkata satu daripada kelemahan dalam industri pembinaan di Malaysia adalah kerana ketiadaan Kod Tatalaku bagi pemaju projek walaupun terdapat implikasi serius seperti kecacatan pembinaan sedangkan profesional lain seperti doktor, peguam, akauntan dan arkitek, mereka tertakluk kepada kod tatalaku profesion masing-masing.

"Ia boleh diumpamakan seperti doktor-doktor mempunyai kod tatalaku sendiri tetapi tidak bagi pakar bedah yang membuat pembedahan di bilik bedah," katanya kepada Bernama.

Dan kecacatan pembinaan adalah satu daripada cerita biasa yang berlaku di Malaysia.

Kurang sangat laporan mengenai tindakan tegas yang diambil oleh pihak berkuasa terhadap mereka yang bertanggungjawab bagi pembinaan yang tidak mematuhi standard termasuk bagi kes-kes kemalangan maut di tapak pembinaan, kecuali perintah biasa iaitu "pemberhentian kerja" sementara.

Bandingkan dengan situasi di Korea Selatan. Apabila sebuah pasaraya dan sebuah jambatan runtuh di Seoul beberapa tahun lepas, pihak berkuasa serta merta menahan kontraktor malah sesetengahnya menerima hukuman penjara tidak lama kemudian.

Pendedahan Menteri Sains, Teknologi dan Alam Sekitar, Datuk Law Hieng Ding bahawa kerajaan Persekutuan "tidak mempunyai kuasa" melaksanakan undang-undang tegas terhadap pembangunan lereng bukit di peringkat negeri, juga membimbangkan.

Ini kerana seperti yang sedia ada, urusan tanah terletak di bawah bidang kuasa kerajaan-kerajaan negeri.

Kita tengok dulu sama ada kerajaan persekutuan kini mahukan ia ada kuasa dalam perkara berkaitan tanah, memandangkan sesetengah negeri, seperti yang ditunjukkan dalam kejadian tanah runtuh di Bukit Antarabangsa, tidak berapa mengambil tahu dengan aspek-aspek keselamatan pembangunan tanah -- sehingga ia terlalu lewat.

Sekurang-kurangnya penduduk di sekitar Bukit Antarabangsa boleh bersyukur. Mereka telah diberi amaran mengenai kemungkinan kejadian Sabtu lepas, tidak seperti pada Sabtu, 11 Dis 1993, apabila kondominium Highland Towers tumbang seperti susunan daun terup dalam masa beberapa saat.

Jika penghuni perumahan kawasan lereng bukit mendengar nasihat Hamdan, pembangunan hartanah seperti itu akan akhirnya berhenti secara berperingkat-peringkat.

Ia tidak sahaja akan menghalang kehilangan nyawa malah turut menghentikan perbuatan tuduh-menuduh oleh pihak berkuasa setiap kali tragedi berlaku.

Orang ramai yang mendiami kawasan yang tidak stabil itu tidak boleh, untuk berlaku adil, terlalu mendesak pihak berkuasa apabila pada asalnya mereka yang mempertaruhkan nasib dengan mendiami kawasan berkenaan.

-- BERNAMA
AU LAT RON