

Kumpulan masyarakat sivil suarakan sokongan kepada penduduk Sungai Ara dalam kes bantahan projek Sunway Hills di kawasan bukit sensitif alam sekitar

Beberapa pertubuhan masyarakat sivil di Pulau Pinang bersatu dalam menunjukkan sokongan dan solidariti kepada penduduk Sungai Ara, yang telah menfailkan rayuan ke Mahkamah Persekutuan, dalam perjuangan mereka menentang projek Sunway City di kawasan tanah bukit yang sensitif alam sekitar.

Perbicaraan Mahkamah Persekutuan akan berlangsung pada 25 dan 26 Mei 2022 dan merupakan kes kepentingan awam yang amat ketara, memandangkan ia melibatkan aspek undang-undang perancangan dan perlindungan tanah dan cerun bukit daripada pembangunan, bukan hanya di Pulau Pinang tetapi juga di seluruh negara.

Sejak beberapa tahun dan kebelakangan ini, kita telah menyaksikan kejadian tanah runtuh dan kegagalan cerun bukit yang telah menyebabkan kehilangan nyawa, kecederaan manusia dan kerosakan harta benda di Pulau Pinang dan seluruh negara.

Projek Sunway Hills oleh Sunway City di Sungai Ara melibatkan pembangunan perumahan di kawasan tanah bukit yang sensitif, iaitu tanah dengan ketinggian lebih daripada 250 kaki (76 meter) di atas paras laut dan kecerunan melebihi 25 darjah.

Penduduk dari Kondominium Sunrise Garden dan perumahan bertanah yang tinggal di kaki bukit berhampiran projek yang dicadangkan telah membawa rayuan ini ke Mahkamah Persekutuan kerana bimbang akan keselamatan dan kesannya kepada alam sekitar.

Sunway City bercadang untuk membina 600 unit terdiri daripada pangsapuri bertingkat dan banglo di tanah bukit meliputi kawasan seluas 80 ekar, kira-kira 43% daripadanya adalah di atas cerun yang melebihi 25 darjah.

Pada 20 November 2015, Lembaga Rayuan di bawah Akta Perancangan Bandar dan Desa (TCPA) 1976, mendukung bantahan oleh penduduk terhadap kelulusan projek dan kebenaran merancang yang diberikan oleh Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP).

Sunway City berhujah bahawa MBPP memberikan kebenaran merancang bagi projek itu dengan betul kerana pembangunan yang dicadangkan itu adalah 'projek khas'. Penduduk berhujah bahawa tanah bukit yang sensitif adalah tidak sesuai untuk pembangunan yang dicadangkan itu.

Lembaga Rayuan memutuskan bahawa MBPP adalah salah dalam memberikan kelulusan, kerana ia gagal mempertimbangkan dengan betul bahawa (dalam kes ini), objektif utama Rancangan Struktur Pulau Pinang 2020 adalah untuk memelihara tanah bukit; dan hanya pengecualian yang sangat terhad dan wajar dibenarkan sebagai 'projek khas', yang mana justifikasinya kurang dalam projek Sunway.

Rancangan Struktur Pulau Pinang 2020 diwartakan pada 2007 dan menyatakan bahawa tanah bukit lebih daripada 250 kaki (76 meter) dari paras laut dan/atau dengan kecerunan melebihi 25 darjah tidak boleh diluluskan untuk pembangunan, kecuali dalam kes di mana ia melibatkan 'projek khas'. Rancangan Struktur bagaimanapun tidak mentakrifkan apa itu 'projek khas'.

Takrifan dan garis panduan untuk 'projek khas' telah diluluskan oleh kerajaan negeri Pulau Pinang pada 2009.

Bagaimana garis panduan itu ditafsirkan adalah intipati pertikaian dalam kes penduduk Sungai Ara.

Daripada terus berkecuali, MBPP dengan sokongan Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah memihak kepada Sunway dalam mencabar keputusan Lembaga Rayuan.

Pada 2017, Sunway City dan MBPP memfailkan permohonan semakan kehakiman kepada Mahkamah Tinggi Pulau Pinang terhadap keputusan Lembaga Rayuan; dan pada 29 Mei 2017, keputusan Mahkamah

Tinggi memihak kepada Sunway City dan MBPP.

Pada Jun 2017, penduduk Sungai Ara memfailkan rayuan kepada Mahkamah Rayuan , mencabar keputusan Mahkamah Tinggi.

Bagaimanapun, Mahkamah Rayuan menyampaikan keputusannya hanya pada 21 Mei 2021 (lebih dua tahun selepas rayuan didengar), dan bersetuju dengan Mahkamah Tinggi dan memberi keputusan yang memihak kepada Sunway City.

Justeru, penduduk telah membuat rayuan ke Mahkamah Persekutuan.

Kami, sebagai kumpulan yang prihatin, menyatakan sokongan dan solidariti kami kepada penduduk Sungai Ara dalam rayuan mereka, memandangkan kes ini memberikan implikasi yang serius bukan sahaja kepada penduduk berhampiran yang tinggal di sekitar projek itu, tetapi juga kepada semua rakyat Pulau Pinang dan Malaysia yang akan terjejas dengan projek pembangunan di kawasan sensitif alam sekitar terutamanya di kawasan bukit dan tanah tinggi.

Memandangkan keputusan Mahkamah Persekutuan juga akan turut berkaitan dengan undang-undang perancangan di negara ini mengenai isu Rancangan Struktur dan Rancangan Tempatan, implikasi kes ini adalah ketara kepada semua rakyat tentang bagaimana kebenaran merancang projek diberikan, terutamanya projek berkaitan dengan kawasan sensitif alam sekitar seperti tanah bukit.

Turut menjadi kepentingan yang amat kritikal ialah isu bagaimana MBPP boleh mencabar keputusan Lembaga Rayuan yang ditubuhkan di bawah TCPA.

Ini adalah satu perkara yang amat serius yang melibatkan kepentingan awam, yang memerlukan perhatian orang ramai dan semua kumpulan yang prihatin.

Kami memuji semangat dan keberanian penduduk Sungai Ara dalam menerajui rayuan penting ini ke Mahkamah Persekutuan, walaupun mereka menghadapi cabaran kewangan.

Perjuangan mereka demi kepentingan awam perlu disokong untuk persekitaran dan Pulau Pinang yang lebih baik dan kita akan melihat dengan penuh harapan hasil keputusan prosiding Mahkamah Persekutuan ini.

Kenyataan ini disokong oleh:

Nama	Pertubuhan
1. Mohideen Abdul Kader	Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP)
2. Mageswari Sangaralingam	Sahabat Alam Malaysia (SAM)
3. Khoo Salma	Penang Forum
4. Zulfikar Aziz	Persatuan Penduduk Tanjung Bunga (TBRA)
5. Dr. Kam Suan Pheng	Penang Hills Watch (PHW)

¹ Lembaga Rayuan di bawah TCPA adalah badan yang ditubuhkan untuk mendengar bantahan daripada pemilik tanah bersebelahan projek yang dicadangkan mengenai kenapa kebenaran merancang bagi projek seperti itu tidak seharusnya diberikan.

² Mahkamah Rayuan berbeza daripada Lembaga Rayuan. Mahkamah Rayuan boleh mendengar rayuan daripada keputusan Mahkamah Tinggi, dan adalah satu peringkat di bawah Mahkamah Persekutuan.