

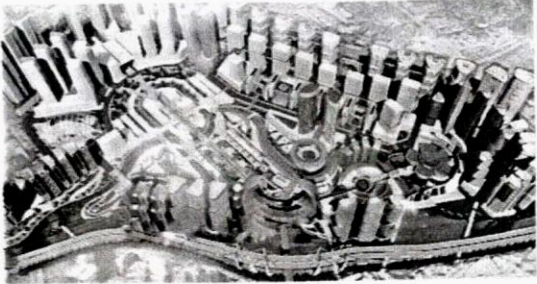
DIKELILINGI dengan kawasan dan pembangunan yang bertaraf dunia, seperti Menara Berkembar Kuala Lumpur (KLCC), Bukit Bintang, dan kawasan komersial atau lebih tepat lagi kawasan segi tiga emas, menjadikan Kampung Baru cukup strategik dan terkenal di Kuala Lumpur.

Kedudukannya yang strategik menjadikan Kampung Baru sebuah penempatan yang sentiasa diintai usahawan dan ahli perniagaan untuk dibangunkan sebagai sebuah kawasan berstatus komersial, moden dan terkini. Potensi besar Kampung Baru juga menyebabkan berlaku peningkatan harga tanah di kawasan tersebut yang cukup sesuai untuk dibangunkan sebagai sebuah pusat penempatan baharu yang menyediakan kemudahan canggih kepada pemiliknya.

Namun begitu, meskipun mempunyai nilai komersial yang amat tinggi, sehingga kini, Kampung Baru masih terbelakang dari segi pembangunannya berbanding dengan kawasan persekitaran. Pemandangan di Kampung Baru tidak begitu menarik dan ditambah pula dengan keadaan yang agak sesak serta tidak begitu tersusun.

Sistem salirannya pula tidak begitu baik seolah-olah tidak menggambarkan arus kemodenan Kuala Lumpur yang jelas kelihatan dalam tempoh 30 tahun belakangan ini. Malah sejak akhir-akhir ini, jumlah pendatang asing yang semakin meningkat di kawasan tersebut menambahkan keadaan yang tidak begitu menyenangkan itu. Sebaliknya mengikut rekod, jumlah penduduk Kampung Baru, iaitu warganegara Malaysia semakin berkurangan. Jumlah populasi terkini (diumumkan pada Januari 2015) sebanyak 18 732 orang berbanding dengan awal dekad 1990-an yang berjumlah melebihi 20 ribu orang.

Pada hari ini, kawasan di Lembah Klang terutamanya di Kuala Lumpur menyaksikan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan padat. Walau bagaimanapun, keadaan tersebut berbeza daripada Kampung Baru yang menyaksikan jumlah penduduk semakin menurun dalam tempoh 25 tahun. Oleh itu, pembangunan semula Kampung Baru dijangka dapat meningkatkan jumlah penduduk di kawasan tersebut seterusnya



Merealisasikan Pembangunan Semula KAMPUNG BARU



Siapakah yang tidak kenal dengan Kampung Baru. Sebuah penempatan Melayu di tengah-tengah bandar raya metropolitan Kuala Lumpur, yang cukup terkenal dengan pelbagai sajian makanan, antaranya nasi lemak antarabangsa dan makanan laut. Kampung Baru yang diiktiraf sebagai kawasan penempatan ikonik warisan orang Melayu di Kuala Lumpur mempunyai keistimewaan yang tersendiri.

ROHAMIE SHAFIE

Penyerasat Kajian Perumahan, Pasa Penyelidikan Perancangan, S&A, Kuala Lumpur, dan CEBI, Universiti Utara Malaysia.

mengekalkan warisan Kampung Baru sebagai penempatan orang Melayu di Kuala Lumpur.

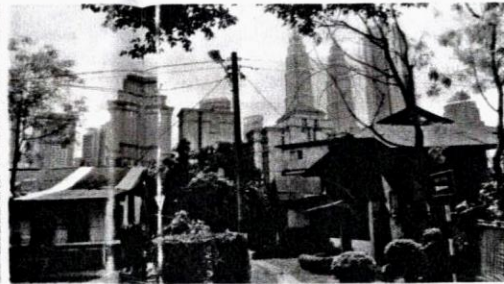
Secara khususnya, tanah Kampung Baru dapat dibahagikan kepada tiga iaitu, kawasan penempatan pertanian Melayu (MAS) yang tidak boleh sama sekali dimiliki bukan Melayu; kategori tanah yang kedua dikenali sebagai tanah di luar kawasan MAS yang dimiliki Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) dan Dewan Bandar Raya Kuala Lumpur (DBKL). Sementara itu, kategori tanah yang ketiga terletak di tanah rizab Pasar Jalan Raja Bot. Tanah ini lebih dikenali sebagai kawasan Chow Kit.

Meskipun sebelum ini sudah ada usaha untuk membangunkan Kampung Baru, usaha tersebut mengalami jalan buntu kerana kurang mendapat sokongan daripada pemilik tanah. Walau bagaimanapun, usaha yang dijalankan sebelum ini perlu diteruskan tanpa berputus asa. Hal ini terbukti apabila Timbalan Perdana

Menteri, Tan Sri Muhyiddin Mohd. Yassin, mengumumkan pembangunan semula Kampung Baru yang bernilai RM61 bilion pada pertengahan Januari lalu. Pelan pembangunan tersebut menunjukkan bahawa kerajaan tidak pernah meminggirkan pembangunan di Kampung Baru, jauh sekali menganaktirikan penduduk Kampung Baru daripada kepesatan pembangunan di Kuala Lumpur.

Dengan menyedari bahawa hanya berbekal lima tahun sahaja lagi Malaysia menuju tahun 2020, maka sebagai sebuah negara maju berpendapatan tinggi, Kampung Baru tidak boleh sesekali diasingkan dalam peta pembangunan Kuala Lumpur. Agak janggal sekiranya Kuala Lumpur diiktiraf sebagai ibu negara maju, tetapi masih terdapat kawasan penempatan orang Melayu yang jauh ketinggalan berbanding dengan kawasan persekitarannya.

Oleh itu, kerajaan memperkenalkan Pelan Induk Terperinci Pembangunan



Satu-satunya warisan Melayu di tengah-tengah kesibukan ibu negara.

Kampung Baru (PITPKB) yang merangkumi pembangunan seluas 8.36 juta meter per segi. Keluasan tersebut tiga kali ganda saiz Pusat Konvensyen Kuala Lumpur (KLCC). PITPKB melibatkan pembangunan sebanyak 1780 buah bilik hotel bagi memenuhi desakan keperluan pelancong dan pengunjungan serta untuk urusan rasmi sektor korporat dan awam.

Hal ini selaras dengan sasaran kerajaan menjadikan sektor pelancong sebagai antara tunjang belakang daripada 12 Bidang Ekonomi Utama Negara (NKEA). Lebih-lebih lagi, ekonomi Malaysia kini beralih kepada sektor perkhidmatan, iaitu sektor pelancong yang merupakan antara penyumbang utama sektor perkhidmatan, sekali gus mampu meningkatkan peluang pekerjaan dalam sektor perhotelan.

Pengumuman Tan Sri Muhyiddin ternyata memberikan nafas baharu kepada pembangunan semula Kampung Baru. Menurut beliau semasa berucap melancarkan PITPKB, pelan induk tersebut bakal mengubah landskap bandar raya Kuala Lumpur, iaitu Kampung Baru menjadi satu-satunya penempatan Melayu yang ikonik di ibu negara Malaysia. Bahkan menurut beliau lagi, kerajaan memberikan kepastian dan jaminan bahawa pembangunan semula Kampung Baru tidak akan meminggirkan hak pemilik dan pewaris tanah.

Pembangunan semula Kampung Baru yang memakan masa selama 20 tahun bakal mencipta sebanyak 46 237 peluang pekerjaan menjelang tahun

Jadual Pelan Induk Terperinci Pembangunan Kampung Baru.

Projek	Angka
Luas Pembangunan	8.36 juta meter per segi
Pembangunan Kediaman	17 500 unit
Pembangunan Bilik Hotel	1780 unit
Luas Ruang Pejabat	30 juta kaki persegi
Kos Empat Fasa	RM43 bilion
Nilai Pembangunan	RM61 bilion
Membuka Peluang Pekerjaan	46 237
Jumlah Populasi	77 000

2035. Dengan pembinaan ruang pejabat yang berkeluasan 30 juta kaki persegi membolehkan sektor perniagaan dan komersial dirancarkan lagi seterusnya meningkatkan aktiviti ekonomi yang sudah tentunya memberikan manfaat kepada penduduk Kampung Baru.

Berdasarkan PITPKB, Kampung Baru bakal dibangunkan dalam empat fasa yang melibatkan kos sebanyak RM43 bilion. Bagi fasa pertama, dianggarkan PITPKB bakal menyumbang nilai pembangunan kasar yang dianggarkan melebihi RMI bilion untuk 16 projek pembangunan mega yang bakal dilaksanakan kelak. Projek pembangunan tersebut diterajui syarikat berkaitan kerajaan, iaitu Uda Holdings Berhad. Tidak cukup dengan itu, penambahbaikan infrastruktur, seperti sekolah, masjid dan taska, menaik taraf jalan, dan lorong bas transit serta disediakan sebuah sesen transit aliran massa (MRT) laluan dua di Kampung Baru.

Selain bilik hotel dan ruang pejabat, sebanyak 17 500 buah unit kediaman turut dibangunkan. Jumlah tersebut bakal menguntungkan penduduk Kampung Baru apabila sebanyak 2100 buah unit kediaman diperuntukkan kepada pewaris dan generasi muda Kampung Baru. Yang menariknya, persekitaran yang menghijau dan damai tetap dikekalkan. Dianggarkan sebanyak 12 peratus diperuntukkan untuk ruang yang bercirikan air dan kehijauan. Pendek kata, Kampung Baru sesuai untuk sebarang aktiviti ekonomi dan untuk didiami sesiapa sahaja.

Bagi merealisasikan sasaran ini, tiga strategi digubal melibatkan tiga Zon, iaitu Zon A yang melibatkan lot zon yang akan digabungkan, Zon B pula melibatkan pembangunan yang menyeluruh, dan Zon C merangkumi skim penambahbaikan daerah perniagaan. Sekiranya pembangunan Kampung Baru pada tahun 2035 berjaya direalisasikan, jumlah penduduk di Kampung Baru diunjurkan meningkat kepada 77 ribu orang.

Sehingga Januari lalu, PITPKB dilancarkan setelah lima sesi program turun padang yang diadakan oleh kerajaan untuk bertemu dengan penduduk Kampung Baru. Malangnya hanya 56 peratus atau 2388 orang pewaris Kampung Baru yang hadir. Daripada jumlah ini, hanya 88 peratus sahaja yang menyokong pelan pembangunan situ. Secara keseluruhannya, hampir separuh sahaja penduduk Kampung Baru yang memberikan sokongan terhadap pelan pembangunan semula Kampung Baru. Perkara ini tidak mengejutkan kerana sebelum ini pun pembangunan Kampung Baru terpaksa ditangguhkan disebabkan oleh perbincangan dan perdebatan hangat antara penduduk Kampung Baru dengan Kerajaan Persekutuan yang berakhir dengan jalan buntu.

Selapas pelancaran PITPKB, terdapat suara dalam kalangan penduduk Kampung Baru yang menyatakan bahawa nilai tanah mereka tidak dinilai pada harga semasa. Mereka mendakwa nasib mereka masih belum mendapat pembelaan yang sepatutnya kerana harga semasa tanah di kawasan tersebut dianggarkan antara RM800 sehingga RM1000 setiap kaki persegi, walhal penilaian yang dikemukakan kepada mereka hanyalah sekitar RM300 bagi satu kaki persegi.

Oleh sebab jumlah tersebut amat rendah, maka terdapat desakan agar Perbadanan Pembangunan Kampung Baru (PKB) mencadangkan nilai yang sewajarnya supaya penduduk Kampung Baru secara keseluruhannya bersetuju dengan pelan pembangunan semula tersebut. Hal ini merupakan cabaran utama untuk merealisasikan PITPKB. Jika cabaran ini dapat ditangani dengan baik, nescaya pembangunan semula Kampung Baru dapat dilaksanakan dengan lancar sebagaimana yang dirancang di bawah PITPKB. **■**