

LEMBAH WAWASAN MALAYSIA

Pemacu Koridor Transformasi Nasional



BEBERAPA dekad lalu, Malaysia melaksanakan pelbagai pelan dan dasar projek pembangunan negara berdasarkan idea holistik dan strategik. Terkini, fokus pelaksanaan Dasar Transformasi Negara (DTN) hingga 2020 hampir menjadi kenyataan. DTN merupakan kesinambungan daripada pelbagai dasar sedia ada sejak Rancangan Malaya Pertama dan tidak terkecuali penciptaan pelbagai wilayah koridor seperti Malaysia Vision Valley (MVV) demi memacu transformasi negara.

Melalui Rancangan Malaysia Ke-11 (RMK-11), pewujudan MVV meliputi beberapa kluster strategik bakal menjadi projek pembangunan bersepadu bagi melengkapkan pembangunan di Lembah Klang, khususnya di Putrajaya dan Kuala Lumpur. Dibangunkan di bahagian barat Negeri Sembilan, cadangan kawasan seluas 153 000 hektar meliputi Nilai, Seremban dan Port Dickson.

Negeri Sembilan terletak di kedudukan yang strategik dan bersebelahan dengan Kuala Lumpur, Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur (KLIA), Multimedia Super Corridor (MSC),

Cyberjaya dan Putrajaya. Cadangan projek mega MVV dijangka menandakan pelaburan bernilai lebih daripada RM417.6 bilion pada tahun 2045. Seremban bakal bertukar menjadi kawasan pusat perniagaan, manakala Sendayan pula sebagai pusat pendidikan dan sukan.

MVV setanding dengan pembangunan ekonomi wilayah lain yang telah diwujudkan, seperti di Iskandar Malaysia, Koridor Pembangunan Sabah, Wilayah Ekonomi Pantai Timur, Koridor Utara dan Koridor Tenaga Boleh Diperbaharui Sarawak (tahun 2011 hingga tahun 2014). Sebanyak 57 peratus atau RM175 bilion pelaburan telah direalisasikan daripada RM307 bilion hasil komited pelaburan kesemua koridor berkenaan dengan menandakan lebih 427 ribu peluang pekerjaan. Kerajaan menyasarkan RM236 bilion pelaburan dan mewujudkan sebanyak 470 000 pekerjaan lagi untuk RMK-11 ini.

Konsortium MVV Holdings dipertanggungjawabkan memimpin pembangunan yang terdiri daripada agensi lain, iaitu Sime Darby Bhd. dan Kumpulan Wang Amanah Persaraan

(KWAP). Penubuhan itu berdasarkan struktur 40:40:20 pegangan saham, yang pihak ketiga Brunsfield Development Sdn. Bhd. memiliki 20 peratus kepentingan minoriti rakan kongsi pelaburan, dan kerja pembinaannya dijangka bermula pada suku ketiga 2018. Fasa pertama telah dilancarkan oleh Perdana Menteri Malaysia Dato' Seri Haji Mohd Najib Tun Haji Abdul Razak.

Pada bulan Mei 2017, Presiden Sime Darby Bhd., dan Ketua Eksekutif Kumpulan Tan Sri Dato' Seri Bakke Salleh berkata, konglomerat itu muncul dengan entiti atau pemacu untuk menguruskan pembangunan projek, yang sebelum ini dikenali sebagai Sime Darby Vision Valley.

Pada asalnya, projek ini mempunyai anggaran nilai pembangunan kasar sebanyak RM25 bilion kepada RM30 bilion. Zon Potensi Pembangunan dalam Rancangan Fizikal Negara meliputi kluster Pusat Daerah Perniagaan, Bandar Alam, Lembah Teknologi Pendidikan, Pelancongan dan Kesejahteraan, serta Perbandaran Kehidupan Baharu.

Di bawah pelan induk yang diumumkan oleh Sime Darby pada tahun 2009, pada asalnya, projek ini mengambil lebih 32 000 hektar di Selangor dan Negeri Sembilan, yang dibangunkan lebih 20 tahun. Pada masa itu, kerajaan telah mengenal pasti kawasan untuk pembangunan di bawah Rancangan Fizikal Negara, menyediakan rangka kerja strategik jangka panjang bagi perancangan *spatial* negara, termasuklah langkah yang diperlukan untuk menentukan arah dan corak penggunaan tanah, pemuliharaan biodiversiti dan pembangunan di Semenanjung Malaysia.

Rancangan awal bagi projek itu terdiri daripada dua komponen utama, iaitu Bandar Wawasan Selangor dan Negeri Sembilan Vision City. AirAsia Bhd. merancang untuk membangunkan terminal penerbangan kos rendah pada keluasan 1214 hektar di Labu, namun projek itu dibatalkan. Kemudian, projek ini dibangunkan semula apabila Perdana Menteri dalam pengumuman Belanjawan 2017 menyatakan bahawa, kerajaan membangunkan Malaysia Vision Valley dengan pelaburan awal sebanyak RM5 bilion pada tahun 2017.

Majlis Ekonomi Negara menerima draf awal pelan induk yang dikemukakan untuk penyesuaian kecil. Rangka tindakan meliputi

pertumbuhan pada masa hadapan kawasan dengan sambungan luas yang dirancang seperti kereta api berkelajuan tinggi, pelabuhan dan kemudahan jalan raya. Hal ini merupakan satu pelan induk yang komprehensif memudahkan aliran pelaburan. Pada masa ini, antara projek utama yang dikenal pasti untuk dibangunkan di sana, termasuklah Seremban Central, Seremban Resort City, Port Dickson Waterfront dan Taman Splash Port Dickson.

Projek Perumahan Rakyat 1Malaysia juga termasuklah dalam pelan pembangunan. Di bawah Rancangan Malaysia ke-11, terdapat empat projek jalan raya di tapak Vision Valley dengan menelan kos sebanyak RM5505 juta. Projek menaik taraf jalan dari Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur ke Telok Kemang berharga RM260 juta, pembinaan jalan baharu dari Nilai Labu ke Bandar Enstek bagi RM200 juta dan pembinaan jalan alternatif dari Plaza Tol Baharu Seremban ke Seremban Middle Ring Road dijangka menelan kos sebanyak RM90 juta.

Terdapat beberapa GLC dibangunkan di kawasan ini, antaranya TH Properties (Bandar Enstek), Sime Darby (Bandar Ainsdale) dan PNB (Kota Seriemas). Menurut ahli strategi kanan perhubungan awam kerajaan, pelancaran pelan induk MVV telah diadakan sekitar bulan Mei 2017. Projek Lembah Wawasan Malaysia merupakan perkembangan semula jadi untuk pembangunan di rantau ini dan bukan projek mudah.

Sebagai contohnya, TH Properties merupakan pemaju hartanah bersepadu yang memberikan tumpuan kepada empat bidang teras perniagaan, iaitu pembangunan hartanah, pembinaan, pengurusan projek dan pengurusan kemudahan. TH Properties dimiliki sepenuhnya oleh Lembaga Tabung Haji, dibentuk melalui penggabungan pada tahun 2010 antara TH Properties Sdn. Bhd. dengan TH Technologies Sdn. Bhd. menjadi mangkin pembangunan Bandar Enstek.

Pembangunan seluas 5119 ekar ini meliputi pelbagai prasarana, iaitu pusat latihan profesional

Rancangan awal bagi projek itu terdiri daripada dua komponen utama, iaitu Bandar Wawasan Selangor dan Negeri Sembilan Vision City.

dan institusi pengajian tinggi, seperti Cempaka College International Ladies, Kolej Epsom, Pusat Pembelajaran Bahasa Inggeris (ELTC), dan Akademi Kepimpinan Pengajian Tinggi (AKEPT) yang terletak di Bandar Enstek. Institusi akademik lain yang berdekatan, termasuklah Kolej Tunku Kurshiah dan Institut Pendidikan Guru dan Politeknik. Selain itu, pewujudan industri makanan berimpak tinggi seperti Kellogg Asia Products Sdn. Bhd. dan Coca Cola Bottlers (M) Sdn. Bhd.

Bersebelahan Bandar Enstek ialah Kota Seriemas dengan keluasan 2800 ekar terletak berhampiran dengan pusat utama pengangkutan di KLIA dan KLIA2. Penduduk tersedia menikmati gaya hidup ala tempat perangan dengan kemudahan seperti padang golf 18 lubang dan taman rekreasi seluas 88 ekar di Laman Ilmu. Kemudahan lain

termasuklah pusat perangan di pusat komersial, Kuarters KLIA dan Kolej Universiti KPJ Healthcare. Pembangunan ini dilaksanakan oleh PNB Development Sdn. Bhd., iaitu anak syarikat milik penuh konglomerat pelaburan utama Malaysia, Permodalan Nasional Berhad.

Bakal menjadi Bandar Metropolitan Pintar yang berdaya saing ini sememangnya memberikan inspirasi dan pelengkap bagi masyarakat TNSO pada masa hadapan. Hal ini bersesuaian dengan agenda transformasi nasional, iaitu menyediakan Pembangunan Berasaskan Transit (TOD).

Secara asasnya, hal ini dilihat dengan pelaksanaan secara lestari, terancang dan merangkumi semua penduduk yang menetap di kawasan tersebut. Hab jaringan pengangkutan saling berada dalam rangkuman seperti Lapangan terbang, Kereta api berkelajuan tinggi dan lebuh raya fasa 1 SKLIA yang menghubungkan Paroi hingga Salak Tinggi.

Impaknya terhadap peningkatan dalam kemudahan awam bukan sahaja dilihat sebagai peningkatan kemudahan awam yang sedia ada untuk memenuhi jumlah pergerakan yang besar, tetapi banyak penyelesaian inovatif untuk

menyambut horizon baharu ini. Bagi menyokong peningkatan pekerjaan dan pemilihan rumah, banyak saluran baharu diwujudkan, khususnya untuk menghubungkan orang ramai ke tempat kerja, rumah dan memenuhi masa lapang mereka.

Bukan sekadar komuniti berkembang, masyarakat baharu wujud terdiri daripada pelbagai demografi yang memacu kecerdasan, kehidupan dan budaya di kawasan yang berkembang maju ini, disebabkan permintaan untuk tinggal dan bekerja di kawasan ini memuncak, dan nilai hartanah yang semakin tinggi. Kemasukan orang ramai dan perniagaan baharu menaikkan harga, menyebabkan nilai yang lebih tinggi dan sangat kerap dicari.

MVV menawarkan lokasi yang berkos efektif bagi pelabur yang bercadang untuk menubuhkan operasi luar pesisir bagi mengeluarkan produk berteknologi tinggi. Kekuatan utama termasuklah infrastruktur yang maju dan tenaga kerja yang produktif.

Sebuah negara dengan sistem undang-undang yang maju, Malaysia juga menyediakan insentif menarik bagi pelabur. Nukleus kuat ini pasti menjadi mangkin ekonomi Malaysia, yang bertindak sebagai sumber baharu, dipercayai perbelanjaan untuk negara dan juga menjadi penyumbang utama kepada pembangunan.

Agenda lembah ini perlu seiring dengan pembangunan modal insan. Pengabaian tentang perkara ini bakal menyaksikan masalah sosial dan ekonomi berulang dan tidak berkesudahan. Kerajaan perlu meneliti kajian berimpak tinggi secara berkala di kawasan sekitar agar tidak merosakkan ekosistem alam yang tersedia. Kita tidak menindakkan pembangunan, tetapi kemajuan perlu seiring dengan aspirasi generas Transformasi Nasional 2050.

Secara keseluruhannya, dengan sokongan dan insentif yang disediakan, tidak hairanlah Malaysia terus berusaha menempa namu sebagai negara berpendapatan tinggi. Peranan kerajaan bagi meningkatkan prasarana domestik mampu menjadi mekanisme berkesan untuk menyediakan pasaran yang kompetitif dan sekaligus meningkatkan reputasi perkhidmatan bagi menyokong pelbagai sektor di rantau ini. Tidak mustahil negara mampu muncul sebagai lembah rujukan yang maju dalam pelbagai industri. •

Kerajaan perlu meneliti kajian berimpak tinggi secara berkala di kawasan sekitar agar tidak merosakkan ekosistem alam yang tersedia.