

# Status pembangunan semula Kampung Baru

Oleh Sr Sulaiman Saheh



Pengarah Penyelidikan Hartanah Rahim & Co International Sdn Bhd

**Baru-baru** ini, Kampung Baru kembali menjadi tajuk utama berhubung penyelesaian pengambilan tanah Kampung Sungai Baru dan berkenaan kenyataan terbaru oleh Menteri di Jabatan Perdana Menteri (Wilayah Persekutuan) bahawa kawasan penempatan itu tidak akan dicalonkan untuk status Tapak Warisan Dunia UNESCO.

Bagi kes pengambilan tanah di Kampung Sungai Baru, bantahan dibangkitkan terhadap pampasan oleh sebahagian penduduk yang menyifatkan nilai pampasan yang ditawarkan terlalu rendah.

Sehingga kini, walaupun penghuni telah diberikan notis pengosongan tapak (rumah) pada Oktober 2023 susulan proses pengambilan tanah berkenaan, masih ada baki yang belum berpindah kerana isu nilai pampasan yang diberikan itu.

Kampung Sungai Baru adalah sebuah kawasan di dalam kawasan Kampung Baru yang tidak tertakluk kepada Kawasan Penempatan Pertanian Melayu atau Malay Agriculture Settlement (MAS).

Kawasan ini telah dikenalpasti untuk pembangunan semula oleh sebuah syarikat pemaju swasta secara usaha sama dengan pemilik yang mana rundingan di antara pihak pemaju dengan pemilik tanah hanya berjaya sebahagian besarnya, tetapi tidak kesemua pemilik bersetuju.

Menurut Perbadanan Pembangunan Kampung Baru (PKB), kaedah perolehan tanah pembangunan semula untuk pembangunan ini dilakukan secara hibrid yang membabitkan perjanjian

usaha-sahama pemilik dengan pemaju dan pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960.

Ini adalah satu alternatif kepada kaedah pembangunan bagi merealisasikan pembangunan semula supaya kepentingan pemilik yang majoritinya telah bersetuju diambil kira.

Tanpa prejudis, sesebuah pembangunan pasti ada yang terkesan tetapi sebagai sebuah masyarakat yang inklusif, pertimbangan kepada setiap pemegang taruh dan pihak berkepentingan haruslah diberikan dengan wajar.

Nikmat dan faedah kemajuan haruslah dikecapi bersama secara adil.

Dalam mempraktikkan hasrat inilah yang tafsirannya harus diperhalusi. Usaha-usaha dan perbincangan berkaitan dengan pembangunan semula Kampung Baru telah lama diperdebatkan.

Sehingga kini usaha pembangunan semula tapak warisan Melayu ini masih menghadapi pelbagai cabaran walaupun dengan adanya PKB.

Ditubuhkan pada 1 April 2012 berikutan Akta Perbadanan Kampung Baru 2011 [Akta 733], PKB telah dipertanggungjawabkan sebagai penyelaras dan penggerak utama pembangunan semula Kampung Baru.

Bagi menjalankan peranan itu, PKB juga diamanahkan untuk mengekalkan budaya dan warisan Melayu Kampung Baru, termasuk statusnya sebagai mercu tanda yang terkenal di tengah-tengah bandar Kuala Lumpur.

## Kekalkan warisan Melayu

Di sinilah yang hendak diketengahkan, iaitu matlamat untuk mengekalkan warisan Melayu di tengah arus pembangunan sebuah bandaraya antarabangsa.

Keputusan yang diumumkan untuk tidak mencalonkan Kampung Baru untuk pengiktirafan sebagai sebuah

Tapak Warisan Dunia UNESCO adalah kerana kriteria untuk diiktiraf sebagai Tapak Warisan Dunia UNESCO dilihat sebagai halangan kepada rancangan pembangunan semula Kampung Baru, terutamanya bagi status kawasan MAS.

Menurut kenyataan Menteri di Jabatan Perdana Menteri (Wilayah Persekutuan), pengiktirafan warisan mempunyai tiga peringkat bermula daripada 'tapak warisan' yang diberikan oleh Jabatan Warisan Negara, diikuti oleh 'warisan negara' yang diberikan oleh Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya, dan seterusnya 'warisan dunia' yang diberikan oleh UNESCO.

Secara amnya, sesebuah tapak warisan mempunyai potensi yang tinggi untuk industri pelancongan khususnya, dengan keupayaan sinergi untuk pertumbuhan sektor komersial, ruangniaga dan sektor kediaman.

Lazimnya, projek-projek di tapak warisan akan melalui proses pemuliharaan untuk membaiki pulih prasarana dan kemudahan bagi kegunaan pengunjung, pelancong, pelawat, penduduk dan pengguna lain.

Tidak dinafikan akan potensi pembangunan di Kampung Baru, namun cabaran yang dihadapi adalah pelbagai termasuk isu saiz lot-lot tanah individu yang kecil yang kurang daya tarikan untuk pemajuan berskala-besarnya, sistem infrastruktur sedia ada yang kurang mencukupi dan ditambah pula dengan sejarah pemilikan tanah yang berbilang orang bagi setiap lot.

Disebabkan kekangan ini, Pelan Induk Pembangunan Terperinci Kampung Baru telah dilancarkan sejak lebih 10 tahun dahulu dengan pendekatan cadangan yang pelbagai.

## PIPKB telah dikaji semula

Setelah melihat penekanan dan pendekatan terdahulu masih tidak dapat

dilaksanakan dengan lancar, PIPKB telah dikaji dan diolahkan semula.

Pada tahun 2021, Pelan Induk Pembangunan Kampung Baru 2040 (PIPKB 2040) telah dilancarkan berlandaskan pendekatan yang lebih organik dan penglibatan pemilik tanah Kampung Baru secara lebih langsung.

Dengan pendekatan yang lebih realistik, PIPKB 2040 menggunakan pendekatan pembangunan berfasa yang lebih fokus berdasarkan 44 blok pembangunan yang telah dikenal pasti di bawah pelan induk berkenaan.

Ini membabitkan cantuman atau penyatuan lot-lot tanah sedia ada yang terdahulunya kecil dan kurang mesra-pemajuan, untuk menjadi lebih besar iaitu sekitar dua hingga lima ekar, justeru lebih berdaya untuk pembangunan.

Pembabitkan pemilik tanah adalah lebih ditekankan di mana mereka akan membangunkan tanah secara berfasa mengikut keupayaan.

Dengan penstrukturan semula mengikut blok-blok Pembangunan di bawah PIPKB2040, pengoptimuman yang lebih baik boleh dicapai dari segi penggunaan tanah dan ruang.

Di bawah rangka kerja baharu ini, beberapa kerja infrastruktur dilaksanakan termasuk naik taraf jalan-jalan utama serta penambahbaikan aliran akses ke lebuh raya berdekatan.

Ini juga akan merangkumi menaiki taraf infrastruktur sistem bekalan air, sistem pembentangan dan elektrik.

Memang diakui fokus dan prinsip pembangunan yang akan datang ini akan menitikberatkan warisan dan budaya Melayu sepertimana strategi pembangunan semula Kampung Baru telah diasaskan.

Namun, bagi melaksanakannya, kesejahteraan pemilik-pemilik tanah mesti sentiasa dijaga.

Memandangkan sebarang projek pembangunan semula akan dilakukan di tapak tanah yang telah diduduki atau dibangunkan, faktor penggantian, penempatan semula dan penggunaan semula memerlukan penyelarasan dan pelaksanaan yang terperinci untuk mengurangkan pelbagai risiko.

Selaras dan serentak dengannya adalah strategi komunikasi serta tatacara pendekatan dengan pemilik tanah yang amat penting untuk memaklumkan tentang potensi pertumbuhan ekonomi bersama, kekangan dalam usaha pembangunan yang dijalankan dan untuk merapatkan jurang jangkaan.

Adalah diharapkan usaha pembangunan semula ini dapat dilaksanakan secara inklusif dan mengekalkan warisan Kampung Baru serta menguatkan identitinya sebagai sebuah pusat perdagangan dan penempatan yang berteraskan kebudayaan Melayu yang ulung di persada antarabangsa.

Sebuah tapak warisan mempunyai potensi yang tinggi untuk industri pelancongan.

