

REALITI KEHIDUPAN

roda kota

23 - 29 OKTOBER 2020 . BIL 82

Wilayah Ku

PEMBANGUNAN SEMULA naik taraf hidup warga kota



Oleh: **NAZWIN NAZRI & AINI MAWAWI**
Foto: **AMIN FARUJ HASAN**

TERSELIT di tengah-tengah kawasan elit dan bangunan pencakar langit, bangunan yang dibina Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) pada era 70-an seharusnya dibangunkan semula

dengan binaan yang setanding peredaran zaman.

Tambahan pula, Kampung Sungai Baru yang terletak di Kampung Baru berada di dalam segitiga emas Kuala Lumpur serta bersebelahan Menara Berkembar Petronas (KLCC) yang merupakan salah satu ikonik negara.

Justeru, projek pembangunan

semula sangat diharapkan sekali gus menepis dakwaan lokasi seluas 3.18 hektar itu memberi gambaran jelek dan mencacatkan pemandangan ibu negara.

Malah, selain keadaan semasanya yang sudah usang, jalan sekitar juga sempit dan penduduk setempat terpaksa meletakkan kenderaan di bahu jalan.

Pembangunan semula Kampung Sungai Baru juga perlu dilaksanakan bagi memastikan penduduk setempat dapat menikmati sebuah gaya kehidupan yang baru dan moden selaras dengan pembangunan sekelilingnya.

Tanpa menghalau penduduk setempat, cadangan pembinaan adalah berkonsepkan gantian

iaitu pemilik akan tetap mendapat hak mereka malah lebih selesa berbanding keadaan semasa sejajar dengan objektifnya mahu menaik taraf kehidupan penduduk dengan pemilihan hartanah yang bernilai berlipat kali ganda.

SAMBUNGAN DI MUKA 10, 11

Pemaju mahu penduduk selesa dan ceria

Jihad pembangunan semula



BUKAN sekadar memberi keselesaan kepada penduduk Flat Kampung Sungai Baru, Kuala Lumpur, pembangunan semula yang direncanakan syarikat pemaju Suez Domain Sdn Bhd itu juga berunsur jihad.

Mana tidaknya, sudah hampir empat tahun usaha memujuk pemilik dilakukan dengan kos perbelanjaan dianggarkan bernilai RM25 juta walaupun menerima tentangan hebat daripada pemilik.

Jika syarikat biasa, pastinya sudah tarik diri atau terpaksa gulung tikar kerana jumlah yang dikeluarkan itu sudah banyak tetapi jumlah persetujuan hanya sekitar 60 hingga 80 peratus sahaja.

Menurut Pengarah Unit Kerjasama Awam Swasta Ritz Gloss Sdn Bhd, **Abdul Hadi Ahmad**, disebabkan kesukaran

mendapatkan persetujuan pemilik, pembangunan semula sukar dilakukan selain tidak banyak syarikat yang mampu melakukannya.

Berkongsi tips, ujarnya, projek seumpama itu mesti mempunyai unsur jihad walaupun fokus utama sesetengah syarikat adalah mendapatkan keuntungan.

"Bayangkan, pembangunan semula rumah flat yang ada lapan blok, kalau ia nak dibangunkan dengan sendiri, adalah mustahil kerana keluasan tanah sangat kecil.

"Malah (sepanjang) 40 tahun pembangunannya, harga hanya sekitar RM130,000 dan insya-Allah kalau bersama dengan projek ini, harga hartanah dianggarkan jutaan ringgit atau enam kali ganda daripada sekarang," katanya yang menjanjikan konsep gantian.

Pembangunan semula yang dirancang itu akan melibatkan 328 unit rumah yang mana 264 adalah rumah flat dan selebihnya merupakan unit teres.

Mengulas tentang penglibatan pemilik rumah teres, jelas Abdul Hadi, tanpa kawasan sekitar unit tersebut, pembangunan semula sukar dilakukan kerana keluasan lapan blok flat Kampung Sungai Baru begitu terhad.

"Rumah teres kalau diikutkan agak selesa, ada tanah dan sebagainya. Sebab itu kita mendapat tentangan malah (sepanjang empat tahun) hampir 50 peratus sahaja yang bersetuju.

"Bab ehsan ni, saya cakap orang rumah teres tolong



ABDUL HADI

saudara kamu di rumah flat kerana rasanya sukar bagi penghuni di situ merasa kondo baru. Tempat mereka tidak dapat dibangunkan melainkan dengan ehsan rumah teres.

"Rumah teres 64 unit, baru 32 setuju dan pampasan mereka juga berbeza. Paling

kurang pun mereka akan dapat tiga biji kondominium.

"Ada yang kita nilaikan bukan hanya tanah tetapi rumahnya juga oleh itu, akan ada yang dapat lebih RM3 juta," jelasnya pampasan seumpama itu membuatkan pemilik yang menyewakan kediaman bersetuju.

Abdul Hadi juga menyatakan, pihaknya menawarkan skim sewaan kepada pemilik iaitu

selain diberikan pilihan tempat tinggal sepanjang tempoh pembangunan dijalankan, duit sewaan yang berjumlah sehingga RM2,500 akan diberikan.

Ujarnya, langkah itu sekali gus memberikan keselesaan kepada pemilik untuk memilih rumah sewa sementara menanti pembinaan siap.

Mengambil contoh salah seorang pemilik yang telah menandatangani perjanjian empat tahun lalu, ujar Abdul Hadi, individu tersebut sudah memperoleh wang sewaan yang dianggarkan RM177,600.

Menurut beliau, setiap pemilik juga dijanjikan dengan keluasan dua kali ganda yang mana sekiranya tanah berkeluasan 460 kaki persegi (kp), mereka akan mendapat 920kp manakala sekiranya terdapat lebihan keluasan ia akan ditukarkan kepada wang tunai.



FLAT dan rumah teres di Kampung Sungai baru sudah kelihatan usang dan wajar dibangunkan semula.

DISOKONG KERAJAAN

Tidak dinafikan bahawa perasaan bimbang menyelubungi fikiran penduduk, kerana mereka perlu mengambil risiko ketiadaan tempat tinggal sekiranya pembinaan yang dirancang terbengkalai umpama 'harapkan burung terbang tinggi, punai ditangan dilepaskan'.

Namun bagi Abdul Hadi, jaminan yang boleh diberikan kepada 328 pemilik rumah adalah, pemaju yang ingin menjalankan pembangunan semula mempunyai pengalaman luas dalam bidang tersebut selain mempunyai sumber kewangan yang kukuh.

"Kita pernah buat perkara macam ini (pembangunan semula) dekat Kerinchi, Bangsar. Malah, mendapat sokongan daripada agensi kerajaan dan semakan latar belakang (pemaju) juga dibuat.

"Mesyuarat dilakukan bersama Menteri Wilayah Persekutuan, Tan Sri TPr Annuar Musa baru-baru ini dan beliau berikan sokongan manakala Perbadanan

Pembangunan Kampong Bharu (PKB) menjadi urusetia. Beberapa agensi terlibat juga turut dipanggil.

"Risiko memang ada tetapi macam mana kita nak kurangkannya adalah melalui proses berfasa berdasarkan 'demand supply' dan 'market study' serta kawalan kos iaitu rumah penduduk disiapkan terlebih dahulu barulah pembinaan lain dilakukan," jelasnya.

Menceritakan tentang pembangunan semula Kerinchi yang bermula 2012 dan siap 2014, ujarnya, pada masa ini, terdapat sedikit lagi baki tanah yang belum dibangunkan dan ia akan dijalankan mengikut permintaan.

Dalam pada itu, ketika disoal tentang persetujuan yang diterima, Abdul Hadi berkata, pada masa ini, 82 peratus penduduk rumah flat telah bersetuju.

Ujarnya, daripada jumlah itu, ada yang sudah tandatangan dan ada yang masih menunggu urusan pusaka diselesaikan dahulu.

"Untuk rumah flat, pertamanya, kita tawar tunai (RM72,000 hingga RM84,000) dan rumah baru



secara percuma. Kalau mereka sewakan unit lama baru berharga antara RM400 hingga RM500, bayangkan nanti, harga sewaan akan mencecah lebih RM2000.

"Bagi yang tinggal di situ pula,

keluasan sekarang adalah sekitar 500kp, selepas pembinaan siap mereka ditawarkan keluasan 1,200kp.

"Bukan hanya selesa, kemudahan juga banyak kerana

kita berikan kondominium yang lengkap dengan jakuzi serta pelbagai kemudahan," jelasnya sambil berharap taraf hidup penduduk sekitar dapat ditingkatkan. **W.K**

80 peratus setuju pembangunan semula

PELABURAN YANG BERBALOI - ZULFAKAR WAHIB

Pemilik rumah teres, Jalan Datuk Abdul Malik

SALAH seorang pemilik rumah teres yang dikenali sebagai Zulfakar Wahib, 52, mengakui sangat bersetuju dengan tawaran yang diberi oleh pihak pemaju kerana dirasakan ia amat berbaloi.

"Setelah menerima tawaran, saya ambil sedikit masa untuk membuat kajian dengan bertanya kepada rakan-rakan yang arif tentang pembangunan. Ramai yang menyokong saya untuk menerima tawaran ini," ujarnya kepada Wilayahku.

Dia yang pernah tinggal di kawasan flat yang turut sama akan dimajukan berkata, keadaan rumah flat tersebut agak daif kerana faktor usia kediaman yang telah pun mencecah puluhan tahun.

"Celahan dinding pun boleh keluar air apabila mandi, kalau nak jual pun, mungkin pembeli akan berfikir dua kali sebelum bersetuju. Jadi, kenapa tidak lepaskan sahaja untuk sebuah



ZULFAKAR

kondominium yang jauh lebih selesa.

"Bagi pemilik rumah teres seperti saya pula, kami akan diberi kondominium berdasarkan keluasan tanah rumah yang dimiliki. Ada yang boleh dapat lebih daripada sebuah, semuanya bergantung kepada kiraan," ujarnya.

Tambah Zulfakar lagi, dia sama sekali tidak kisah ditawarkan kediaman tinggi biarpun sudah terbiasa duduk di rumah teres.

KITA AKAN PULANG SEMULA KE KAWASAN SENDIRI - SANITA YUNUS

Timbalan Pengerusi Persatuan Kebajikan Penduduk Kampung Sungai Baru

MERUPAKAN antara individu yang terawal menandatangani perjanjian

persetujuan bersama pihak pemaju, Sanita Yunus, 58 berkata projek yang bakal dijalankan ini adalah peluang untuk membangunkan Kampung Sungai Baru.

"Saya ingin membuktikan sesungguhnya

pembangunan ini sangat baik yang mana kita akan ditempatkan semula di tanah yang telah dibangunkan. Itulah salah satu kelebihan yang akan diperolehi.

"Dalam masa yang sama, kita akan bangga menjadi anak jati Kuala Lumpur yang dulunya tinggal di rumah kecil dan pada masa depan mampu duduk di rumah yang lebih luas dan moden sesuai peradaran zaman," ujarnya yang memiliki sebuah rumah teres di Jalan 5.

Tegasnya yang juga merangkap Timbalan Pengerusi Persatuan Kebajikan Penduduk Kampung Sungai Baru, dia merupakan generasi kedua yang membantu menjaga serta membaiki pulih persatuan.

"Persatuan ini ditubuhkan oleh penduduk veteran yang sudah lama bermaustatin di kawasan ini. Jadi, tugas kita sekarang adalah untuk menjaga kebajikan penduduk dengan menerangkan tujuan dan keuntungan yang akan diperolehi agar mereka tidak berasa tertipu.

"Setakat ini lebih 80 peratus yang sudah bersetuju dan



SANITA

selebihnya banyak terlibat dengan masalah harta pusaka. Mereka bukanlah menolak tetapi permasalahan tersebut menjadi salah satu punca. Namun, kita tetap akan berusaha membantu," ujarnya yang bakal memperolehi empat unit kondominium serta lebih wang pampasan.

PELUANG EMAS - RADEN SALIKUN MUI

Penduduk

"DALAM keadaan ekonomi yang tidak stabil, ini merupakan tawaran terbaik yang perlu direbut," ujar Raden Salikun Mui, 70 yang memiliki dua unit rumah teres di Jalan 4.

Katanya kepada Wilayahku, tawaran tersebut merupakan yang paling menguntungkan ketika ini.

"Bayangkan, jika memiliki sebuah unit teres anda akan memperolehi sekurang-kurangnya tiga buah kondominium. Itu belum termasuk lebih tanah yang



RADEN

akan diberi pampasan selain pengubahsuaian rumah juga akan turut dinilai semula.

"Dengan segala keistimewaan tersebut, saya rasa tidak masuk akal jika ada yang menolak. Tambahan pula, projek ini turut dipantau oleh agensi kerajaan yang bertanggungjawab," ujarnya.

Katanya lagi, jika pembangunan tersebut berjaya dilaksanakan, maka secara tidak langsung ia akan menjadi salah satu projek perintis yang berjaya di Kampung Baru, Kuala Lumpur.

"Kalau kita tidak rebut peluang ini, kawasan ini tetap akan dibangunkan pada masa hadapan tetapi ketika itu adakah kita akan memperolehi keistimewaan yang ditawarkan seperti hari ini," katanya.

Tambahnya, sejak menandatangani tawaran tersebut, dia sudah pun

bertindak mengosongkan salah sebuah rumah teresnya yang disewa sebelum ini.

"Alhamdulillah, pihak pemaju turut membayar rumah yang dikosongkan dengan amaun RM2,500 sebulan," ujarnya. **W.K**