

UDA perlu cipta banyak ruang niaga Melayu

Oleh **AZMAN IBRAHIM**

ekonomi@utusan.com.my

LAPORAN mengenai UDA Holdings Bhd. (UDA) yang dijangka menjual aset paling bernilainya iaitu Bukit Bintang Plaza (BB Plaza) baru-baru ini kepada MRT Corporation Sdn. Bhd. (MRT Corp) amat mengecewakan ramai masyarakat Melayu.

Ini kerana BB Plaza di Jalan Bukit Bintang, Kuala Lumpur merupakan salah satu ikonik bangunan Melayu bumiputera yang masih wujud dan menyumbang kepada pendapatan Melayu di ibu kota pada waktu ini.

Lihat saja persekitaran Kuala Lumpur, bangunan milik bumiputera atau Melayu hanya boleh dihitungkan dengan jari berbanding aset yang telah dimiliki kaum-kaum lain.

Malah, bangunan-bangunan milik Melayu di ibu kota terutamanya kompleks beli-belah tidak seindah seperti kompleks beli-belah Berjaya Times Square, Sungai Wang Plaza, Lot 10, Mid Valley, Pavilion dan banyak lagi yang dimiliki kaum lain.

Apatah lagi kedudukan BB Plaza di Bukit Bintang yang merupakan destinasi pelancong antarabangsa

dan tempatan merupakan lubang emas bagi para peniaga.

Daripada gajet terkini, sehinggalah kepada perniagaan makanan, BB Plaza menawarkan segala produk khusus yang diperlukan masyarakat kota.

Ia mempunyai 150 penyewa dan 60 peratus daripadanya adalah penyewa Melayu.

Jika benar BB Plaza akan dijual dan dirobohkan, ia merupakan aset ketiga antara paling bernilai UDA dilupuskan pada tahun ini demi menjaga kepentingan nasional iaitu projek My Rapid Transit (MRT) yang mengambil masa selama empat hingga lima tahun untuk siap.

Sebelum ini, Plaza Warisan dan UO Superstore berhampiran stesen bas Klang telah pun dirobohkan bagi memberi laluan kepada projek MRT.

Malah, nilai pampasan sebanyak RM80 juta bagi kedua-dua bangunan itu telah berada di bawah nilai pasaran semasa yang sepatutnya berjumlah RM120 juta.

Paling malang, sekiranya BB Plaza akan dijual dan dirobohkan, majoriti penyewa Melayu di Bukit Bintang akan kehilangan punca pendapatan, sekali gus bertentangan

dengan matlamat kerajaan untuk meningkatkan pendapatan dan ekuiti bumiputera.

Ramai berpendapat bahawa langkah menjual BB Plaza kepada MRT Corp. merupakan langkah yang tidak bijak kerana banyak strategi dan pilihan lain yang boleh dibuat kedua-dua pihak.

Salah satu pilihan yang ada untuk UDA adalah membentuk kerjasama dengan MRT Corp. iaitu membangunkan semula kompleks beli-belah di lokasi yang sama sebagai pusat sehenti seperti mana Kuala Lumpur Sentral.

Kerjasama pembangunan ini akan membentuk sistem stesen dan kompleks beli-belah bersepadu yang lebih baik untuk rakyat.

Paling penting, UDA dan MRT Corp. boleh mencipta ruang dan peluang perniagaan yang lebih banyak dan lebih kondusif untuk masyarakat Melayu dan juga untuk masyarakat Malaysia keseluruhannya.

Pengerusi UDA Holdings, Datuk Nur Jazlan Mohamed ketika ditemui pada sidang media baru-baru ini berkata, pihaknya telah meneliti beberapa pertimbangan sebelum dapat melepaskan aset BB Plaza kepada MRT Corp., sekiranya diminta

berbuat demikian.

Salah satu pertimbangan itu, katanya, faedah yang akan diperoleh kepada UDA sendiri sekiranya BB Plaza dilepaskan kepada MRT Corp.

Namun, kata Nur Jazlan, dalam perkara ini, UDA akan kehilangan sebanyak RM25 juta pendapatan setahun yang diperoleh melalui pendapatan sewaan daripada para penyewa BB Plaza.

"Kami perlu memastikan aliran tunai UDA dilindungi," katanya.

Pertimbangan lain yang difikirkan UDA adalah bayaran pampasan terhadap para penyewa yang akan kehilangan punca pendapatan tetap mereka.

Selain itu, menurut Nur Jazlan, UDA turut mempertimbangkan hala tuju penyewa Melayu di BB Plaza.

Katanya, sekiranya UDA membangunkan semula kompleks beli-belah bagi menempatkan penyewa-penyewa Melayu di Bukit Bintang, kadar sewaan bulanan akan menjadi lebih tinggi sekali gus memberi beban kepada penyewa-penyewa Melayu yang tidak berkemampuan.

Menurut beliau, UDA tidak mempunyai bank tanah lain yang berada

di lokasi perdana dan strategik seperti di Bukit Bintang.

"Sekiranya kami membina kompleks beli-belah di pinggir bandar, matlamat untuk mencipta ruang niaga untuk Melayu di ibu kota tidak akan tercapai," ujarnya.

UDA dikatakan dalam proses perbincangan dengan MRT Corp. berhubung isu BB Plaza sama ada hanya menggunakan tempat letak kereta bawah tanah bagi menempatkan mesin, peralatan dan perkakasan untuk menjalankan kerja membina landasan MRT atau menggunakan keseluruhan bangunan kompleks itu.

Memikirkan kepada kerja-kerja pembinaan stesen bersepadu MRT yang mengambil masa selama lima tahun bermula tahun ini berdekatan BB Plaza, UDA tidak mempunyai pilihan selain menutup premis itu dan menjualnya.

Ini kerana para pelanggan tidak lagi boleh mengakses dengan mudah ke BB Plaza melainkan melalui kompleks Sungai Wang dan Yayasan Selangor.

Kehilangan banyak pengunjung dijangka memberi kesan besar kepada sektor perniagaan di BB Plaza.