



BULETIN MUTIARA



(<https://www.buletinmutiara.com/>)

PDC teroka pendekatan baru, pastikan perindustrian negeri kekal mampan

BULETIN MUTIARA

Admin

May 11, 2022 (<https://www.buletinmutiara.com/pdc-teroka-pendekatan-baru-pastikan-perindustrian-negeri-kekal-mampan/>)



(https://www.buletinmutiara.com/wp-content/uploads/2022/05/BEL_9997-scaled.jpg)

SEJAK ditubuhkan pada tahun 1971, Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) terus memainkan peranan penting dalam mentransformasikan pembangunan Pulau Pinang menjadi sebuah negeri perindustrian yang mampan dan berdaya tahan.

Selepas lebih lima dekad, PDC yang pernah diterajui oleh empat Ketua Menteri dan lapan mantan Pengurus Besar tekad meneruskan prestasi cemerlang di bawah kepimpinan baharu, **AZIZ BAKAR** yang dilantik sebagai Ketua Pegawai Eksekutif pada Januari 2022.

Ketika ditemui Buletin Mutiara sempena wawancara khas baru-baru ini, Aziz yang telah berkhidmat dengan PDC selama 32 tahun berkata bahawa fokus beliau kini adalah untuk memastikan agensi itu kekal relevan sebagai pemangkin utama pembangunan negeri Pulau Pinang.

“Fungsi teras PDC tidak boleh lari daripada pembangunan sektor industri yang mana kami perlu kreatif dalam membuat perubahan supaya pembangunan perindustrian terus mampan, berdaya saing dan pada masa sama memberikan pulangan baik.

“Banyak cabaran perlu dihadapi terutama dari segi kekangan tanah, kos perniagaan semakin meningkat serta persaingan yang begitu hebat kini.

“Oleh itu, PDC mesti merangka satu model pembangunan lestari yang mampu menarik pelabur-pelabur seperti mewujudkan taman perindustrian baru berkonsenkan hijau dan nintar” katanya



Aziz Bakar ketika sesi wawancara khas bersama Buletin Mutiara baru-baru ini.

Menurut Aziz, PDC sedang merangka dan berusaha ke arah mewujudkan taman perindustrian yang pintar serta berteknologi tinggi dengan jaringan infrastruktur terbaik bagi capaian internet 5G.

“Selain itu, untuk menyokong kelestarian sektor perindustrian, PDC telah merancang perumahan pekerja yang mencapai piawaian antarabangsa.

“Semua ini merupakan pendekatan baru yang akan diterokai oleh PDC selari dengan aspirasi dunia ke arah mencapai Matlamat Pembangunan Mampan (SDG) dan *Environmental Social and Governance* (ESG).

“Konsep baru ini diyakini dapat meningkatkan daya saing bagi menarik pelaburan dan menjadikan Pulau Pinang sebagai destinasi pilihan para pelabur sama ada dari luar negara mahupun domestik.

“Saya juga yakin bahawa perancangan kawasan perindustrian yang komprehensif sebegini belum dilaksanakan oleh mana-mana pihak,” katanya yang merupakan anggota bagi Pertubuhan Perancang Malaysia.

Model pembangunan baru

Seiring dengan kos perniagaan yang semakin meningkat, PDC perlu meneroka idea-idea serta pendekatan baru bagi memastikan kelestarian operasi dan peranannya dalam arena pembangunan ekonomi negeri.

Bagi mencapai matlamat itu, kata Aziz, PDC sedang merancang untuk membangunkan bandar-bandar baru perindustrian dengan tumpuan utama ketika ini diberikan kepada pembangunan Bandar Cassia dekat Batu Kawan.

“Bandar Cassia direncanakan sebagai bandar perubatan teknologi tinggi yang menjadi titik tumpuan perkhidmatan perubatan bukan sahaja bagi negeri Pulau Pinang malah juga untuk Segi Tiga Pertumbuhan Indonesia-Malaysia-Thailand (IMT-GT) serta ASEAN.

“Kawasan ini akan dibangunkan dengan konsep tersendiri iaitu mengintegrasikan komponen hab perubatan seperti hospital pakar, rumah persaraan, pusat rehabilitasi, kolej perubatan, pembangunan dan penyelidikan (R&D) dan sebagainya.

“Bagi tujuan itu, PDC kini sedang giat berbincang dengan pihak Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM) dan Institut Jantung Negara (IJN) untuk membangunkan hospital awam serta hospital pakar swasta di Bandar Cassia.

“Kita cadangkan model pembangunan hibrid yang mana PDC akan membina bangunan dan memberi pajakan kepada pihak berkenaan untuk menjalankan operasi. “Matlamatnya adalah kita mahu jadikan bandar perindustrian baru ini berbeza daripada bandar-bandar lain yang sedia ada di Pulau Pinang,” ulasnya sambil menambah bahawa Columbia Specialist Hospital telah pun mengesahkan kehadiran di Bandar Cassia kelak.

Walaupun bagaimanapun, beliau menyatakan bahawa usaha membangunkan bandar baru bukan mudah kerana ia memerlukan perancangan yang sangat teliti bagi mengelakkan PDC berdepan kerugian dalam jangka masa panjang.

“Sejak tahun 2000, kita dapati bahawa PDC tidak boleh lagi kekal dengan model lama kerana kos untuk menjalankan perniagaan sentiasa meningkat termasuk harga dan kos pengambilan tanah.

“Kalau dahulu, semasa saya bekerja pada zaman Dato’ Seri Chet Singh (Pengurus Besar PDC yang pertama), apapun projek yang kita laksanakan, kita tidak pernah ada elemen rugi cuma margin keuntungan sahaja ada turun dan naik.

“Berbeza dengan sekarang yang mana PDC boleh berdepan dengan kerugian jika tidak ada perancangan yang rapi dalam projek pembangunan terutamanya bagi sektor perindustrian.

“Semasa kita bangunkan Batu Kawan pada tahun 1990, kos pengambilan tanah (6,000 ekar) adalah dalam lingkungan RM1 untuk satu kaki persegi tetapi kini meningkat kepada kira-kira RM20 hingga RM25.

“Walaupun berdepan dengan trend kos semakin meningkat, namun PDC tidak boleh sewenang-wenangnya menaikkan harga (tanah) bagi sektor industri secara mendadak kerana kita berdepan dengan banyak persaingan dari pelbagai negara dan negeri ketika ini.

“Jadi, kita perlu kekalkan harga bagi menarik kemasukan para pelabur ke negeri ini, dan kerugian yang ditanggung PDC perlu ditampung dengan pembangunan lain bagi mengekalkan aliran tunai,” katanya.

Bagi memastikan operasi PDC kekal mampan, Aziz menyatakan bahawa pihaknya telah mengemukakan beberapa cadangan kepada Kerajaan Negeri termasuk membenarkan agensi itu menguruskan taman-taman perindustrian baru.

“Kerajaan Negeri pula perlu memberi hak milik tanah di kawasan taman industri kepada PDC secara pegangan bebas (freehold) dan kita akan pajakkan kepada para pelabur dengan tempoh maksimum selama 30 tahun.



Batu Kawan menjadi tumpuan para pelabur kini.

“Dengan cara ini, kita boleh kurangkan harga dan pada masa sama PDC dapat menampung kerugian selain mendapat keuntungan dalam jangka masa panjang,” ujarnya.

Selain itu, tambah Aziz, PDC juga merancang untuk memasukkan pelbagai komponen ke dalam pembangunan kawasan industri baru seperti parkir berpusat serta penggunaan tenaga solar untuk menjana pendapatan.

“Banyak komponen yang kita cuba masukkan supaya ada penempatan berterusan dan ini merupakan perkara baru yang belum pernah kita laksanakan sebelum ini.

“(Dan) apabila kita berbincang dengan syarikat multinasional (MNC), mereka menerima baik idea-idea sebegini, malah menjadi salah satu faktor pertimbangan sekiranya mereka mahu membuat sesuatu pelaburan.

“Sebab itulah PDC perlu menjadi lebih kreatif dalam menjalankan perniagaan kerana keadaan sekarang sudah berubah ditambah pula dengan persaingan yang semakin hebat,” katanya.

Kekurangan tanah

Mengulas lanjut, Aziz berkata, salah satu cabaran yang terpaksa dihadapi oleh sebuah negeri kecil yang berkembang maju seperti Pulau Pinang adalah masalah kekurangan tanah terutamanya bagi sektor perindustrian.

Oleh itu kata beliau, cara terbaik adalah dengan melaksanakan pembangunan semula kawasan-kawasan lama yang mana perkara itu telah pun dibangkitkan dalam mesyuarat Exco Kerajaan Negeri.

“PDC sedar bahawa Pulau Pinang berdepan dengan cabaran tanah terhad serta harga tanah yang tinggi berbanding negeri-negeri lain seperti Kedah dan Perak.

“Jika kita lihat semula pembangunan yang dilaksanakan pada era tahun 70-an seperti di Bayan Baru dan Seberang Jaya, kita dapat lihat bahawa kawasan ini kurang kondusif kerana telah usang serta tidak selesa untuk didiami.

“Kawasan-kawasan perindustrian dahulu seperti di Perai dan Mak Mandin juga dilihat tidak begitu sesuai dengan kemajuan teknologi baru pada masa kini.

“Banyak pencemaran berlaku selain penggunaan tanah yang intensif, teknologi pengeluaran yang rendah serta masih menggunakan tenaga buruh yang ramai.

“Oleh hal demikian, pembangunan semula merupakan opsyen terbaik bagi mengatasi masalah-masalah ini,” ulasnya.

Aziz berkata, sehingga Disember 2021, PDC masih mempunyai lebih 5,000 ekar ‘bank tanah’ dalam pelbagai kategori guna tanah semasa untuk proses pembangunan dan perancangan masa hadapan.

“Sebahagian besarnya terdapat di Seberang Perai Selatan (4,000 ekar), daerah Timur Laut (780 ekar) dan Seberang Perai Tengah (280 ekar), daerah Barat Daya (120 ekar) dan selebihnya adalah baki tanah di kawasan pusat pentadbiran dekat Seberang Perai Utara,” jelasnya lanjut.

Taman teknologi baru...

Taman teknologi baru

Aziz berkata, 'bank tanah' yang ada pada PDC buat masa ini mencukupi untuk ditawarkan kepada pelabur-pelabur tempatan dan antarabangsa dalam tempoh 10 tahun akan datang.

"Taman Perindustrian Batu Kawan seluas 1,000 ekar sudah hampir habis terjual, dan kita dalam proses membuka taman teknologi baru iaitu Bandar Cassia Technology Park (BCTP) seluas 300 ekar.

"Pada masa sama, PDC juga sedang giat merancang untuk membangunkan Taman Perindustrian Timur Batu Kawan seluas 600 ekar.

"Jadi untuk tempoh 10 tahun ini bagi PDC tidaklah mendesak tetapi kita tetap perlu mencari kawasan perindustrian baru termasuk tanah 2,000 ekar berhampiran Batu Kawan bagi pembangunan masa hadapan," ujarnya.

Selain itu, beliau memberitahu bahawa PDC juga sedang meneroka kerjasam dengan syarikat swasta seperti pemilik estet di kawasan Tasek Gelugor untuk pembangunan taman perindustrian baharu.

"Sebagai pemangkin pembangunan, PDC akan masuk ke kawasan yang tidak dibangunkan untuk melaksanakan pembangunan semula sebagaimana yang dilakukan di Bayan Baru, Seberang Jaya dan Batu Kawan.

"Setakat ini, kita sudah ada perbincangan dengan pemilik tanah di Jarak (Tasek Gelugor) untuk projek pembangunan baru di atas tanah seluas kira-kira 1,000 ekar.

"Sekiranya perancangan ini berjaya, kita mampu menyediakan banyak peluang pekerjaan kepada penduduk di Seberang Perai Utara yang kini tertumpu kepada sektor pertanian," katanya sambil menambah bahawa pembinaan kawasan perindustrian memerlukan kos yang sangat tinggi.

Projek Waterfront

Ditanya mengenai status pembangunan 'Waterfront', Aziz menjelaskan bahawa projek yang merangkumi kawasan seluas 150 ekar dari Queensbay ke Jambatan Kedua itu masih lagi berjalan.

"Projek ini terbahagi kepada dua iaitu pakej pertama yang merangkumi kira-kira 20 ekar yang mana satu perjanjian tebus guna telah ditandatangani bersama penender yang berjaya bagi membangunkan kawasan perumahan.

"Pakej kedua pula merangkumi kira-kira 150 ekar yang mana satu memorandum persefahaman (MoU) sudah ditandatangani dengan sebuah syarikat yang tersenarai dalam bursa saham pada 17 Januari 2022.

"Melalui MoU ini, kita berikan tempoh enam bulan kepada syarikat berkenaan untuk menyediakan pelan induk dan sekiranya mereka bersetuju maka kita akan memuktamadkan perjanjian pembangunan bersama," ulasnya.

Tambah Aziz, projek tersebut bakal mengambil masa 10 tahun untuk dibangunkan sepenuhnya dengan mengambil kira proses kelulusan pelan pembangunan, penilaian kesan alam sekitar dan syarat-syarat yang berkaitan dengannya.

"Selain itu, kerja-kerja menebus guna laut akan jalankan terlebih dahulu seterusnya barulah kerja-kerja pembangunan dapat dimulakan.

"Perincian mengenai projek ini tidak dapat dijelaskan pada peringkat ini tetapi secara umumnya ia akan terdiri daripada bangunan pejabat, pusat konvensyen, komersial, hotel dan pusat R&D.

"Saya berpendapat projek ini akan menjadi pembangunan ikonik bagi negeri Pulau Pinang," jelasnya.

Projek Komtar Walk

Menyentuh mengenai projek Komtar Walk pula, Aziz memberitahu bahawa kerja-kerja menaik taraf masih lagi dilaksanakan bagi memastikan keselesaan pengunjung dan peniaga.

"Kerja pembangunan semula Komtar Walk dilaksanakan dalam dalam dua fasa.

"Fasa pertama adalah membabitkan kerja-kerja perobohan termasuk gerai makanan dan minuman (F&B) (bumbung asal dikekalkan dan dibaiki) telah siap pada 19 Mac 2022.

"Manakala kerja-kerja fasa dua pula dimulakan pada 9 September 2021 melibatkan reka bentuk semula lot parkir dengan mengambil kira keperluan untuk tempat mengambil dan menurunkan penumpang.

“Selain itu, lot parkir juga disediakan yang memuatkan 58 buah kereta dan motosikal (43), penaiktarafan jubin lantai, landskap di tapak, membina tujuh lot F&B serta menaik taraf tandas yang sedia ada,” jelasnya.

Aziz menyatakan bahawa PDC kini sedang mengenal pasti penyewa yang bersesuaian untuk mengisi lot F&B bagi menarik kehadiran lebih ramai pengunjung ke Komtar.

“Kita juga hendak mewujudkan ruang untuk riadah keluarga (taman mini) seperti menyediakan peralatan mainan kanak-kanak berkonsepkan ‘pesta ria’.

“Konsep ini kita yakin akan dapat menggalakkan orang ramai untuk datang ke Komtar sekali gus menyokong aktiviti perniagaan di dalam bangunan ini,” ulasnya.

Difahamkan, sebelum dilantik sebagai Ketua Pegawai Eksekutif PDC, Aziz pernah ditugaskan di bahagian Perancangan Fizikal dan Pembangunan Tanah dan kemudiannya dinaikkan ke jawatan Timbalan Ketua Pegawai Eksekutif.

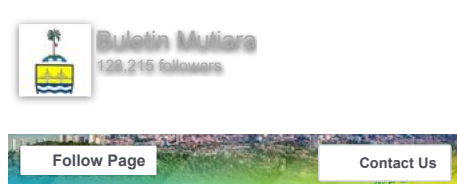
Beliau yang berasal dari Perlis mempunyai kelulusan dalam Bidang Perancangan Bandar dan Wilayah dari Universiti Teknologi Malaysia (UTM) dan pernah berkhidmat dengan semua lapan mantan pengurus besar PDC sebelum ini.

Oleh : SUNARTI YUSOFF

Gambar: MUHAMAD AMIR IRSYAD OMAR

in (https://www.lir
mini=true&url=https://
teroka-pendekatan-
pendekatan-
(https://www.facebook.com/buletinmutiara)
u=https://www.buletinmutiara.com/teroka-pendekatan-baru-pastikan-perindustrian-negeri-kekal-mampan/

LIKE OUR FACEBOOK PAGE



OTHER NEWS

(https://www.buletinmutiara.com/sumbangan-rm10000-khas-demi-kebajikan-anak-anak-di-pccc/)



(https://www.buletinmutiara.com/sumbangan-rm10000-khas-demi-kebajikan-anak-