

**UCAPAN**  
**YAB DATO' SERI ABDULLAH BIN HAJI AHMAD BADAWI**  
**SEMPENA MAJLIS PERASMIAN BANDAR, TASEK MUTIARA DAN MAJLIS**  
**PENYERAHAN KUNCI UNTUK MUKIM 15, SEBERANG PERAI SELATAN,**  
**DI SEBERANG PERAI SELATAN, PULAU PINANG**  
**4 JULAI 1999**

-----

Pertama sekali, izinkan saya merakamkan penghargaan saya kepada pembangunan Bandar Mutiara Sdn. Bhd. yang telah sudi menjemput saya untuk merasmikan bandar tasek mutiara pada petang ini. Saya percaya hari ini adalah hari yang sungguh bermakna bagi pembangunan bandar Mutiara Sdn. Bhd. dan sekalung tahniah saya ucapkan kepada semua pihak yang telah berkerja keras untuk memastikan projek perumahan ini dapat diusahakan dengan jayanya walaupun terdapat pelbagai cabaran yang melanda.

2. Saya telah difahamkan bahawa pihak pemaju bandar tasek mutiara telah berjaya mengatasi pelbagai cabaran yang dihadapi terutama sekali dalam usaha menjual unit-unit rumah untuk Fasa III yang telah dilancarkan pada April 1998, walaupun mereka telah berjaya menjual lebih kurang 1000 unit rumah dalam masa dua minggu untuk Fasa I dan Fasa II.

3. Syabas saya ucapkan kepada pembangunan Mutiara Sdn. Bhd., terutamanya apabila Fasa I telah dapat disiapkan empat bulan lebih awal daripada tarikh yang ditetapkan. Kejayaan mereka ini membuktikan kemampuan syarikat ini di dalam memenuhi janji mereka kepada pelanggan mereka. Selain itu ia juga satu lagi petunjuk bahawa ekonomi negara sekarang ini sudah pulih.

Tuan-tuan dan puan-puan,

4. Walaupun keadaan ekonomi negara sudah pulih, kita tidak harus leka dengan kesenangan yang semakin dapat kita rasai sekarang. Kita masih perlu berusaha dengan lebih kuat lagi untuk terus maju.

5. Sewaktu ekonomi kita dilanda kegawatan, sektor hartanah merupakan sektor yang paling nyata teruk terjejas. Sektor hartanah yang sebelum ini merupakan salah satu sektor yang berkembang dengan begitu pesat dengan permintaan yang tinggi ke atas perumahan dan bangunan komersial, telah merasa keperitannya jika dibandingkan dengan sektor-sektor yang lain. Telah terjadi lebih penawaran bagi sesetengah bahagian di dalam sektor hartanah ini, terutamanya bagi kategori kondominium dan ruang komersial, menyebabkan ada projek yang terbengkalai dan mengakibatkan peningkatan bagi jumlah pinjaman tidak berbayar.

6. Majlis Tindakan Ekonomi Negara (MTEN) yang ditubuhkan untuk menasihati kerajaan tentang cara-cara untuk mengembalikan ekonomi ke tahap yang dahulu, telah pun merumuskan plan pemulihan ekonomi negara. Antara lainnya ppen telah mengenalpasti bahawa masalah yang dialami oleh sektor hartanah adalah disebabkan oleh harga rumah yang melambung tinggi akibat spekulasi, "property over-hang", pembangunan tanah yang tidak terkawal dan peningkatan densiti tanpa mengambil kira keupayaan infrastruktur untuk menampung pertumbuhan penduduk.

7. Memang kita tidak nafikan bahawa keuntungan menjadi motif utama bagi sesuatu perniagaan. Akan tetapi banyak pemaju menjadi "mabuk" apabila melihat keuntungan yang boleh diperolehi daripada usaha memajukan sesebuah kawasan perumahan. Tanpa mengambil kira implikasinya mereka terus membina rumah kos tinggi ataupun kondominium mewah dan ruang pejabat dan akhirnya mereka terpaksa menanggung akibatnya. Oleh kerana itu, MTEN telah memperakukan bahawa penangguhan rasmi sementara ke atas kelulusan pembinaan ruang pejabat perlu dibuat sehingga keadaan pulih. Pihak berkuasa perancangan dan institusi kewangan juga perlu membuat kajian pasaran yang betul ketika memberi pertimbangan bagi meluluskan projek. MTEN juga telah menyatakan bahawa pihak berkuasa perancangan telah meluluskan permohonan tanpa mengetahui implikasi kewangan projek berkenaan ke atas ekonomi. Oleh yang demikian kerajaan telah pun mengarahkan agar jabatan perancangan bandar dan desa supaya mengambil kira implikasi kewangan atau pun "financial viability" sesuatu projek itu ke atas sosio-ekonomi penduduk semasa menimbangkan permohonan kebenaran merancang. Saya percaya semua pihak yang terlibat dalam pembangunan projek Bandar Tasek Mutiara ini juga telah mengambil kira segala aspek yang saya sebutkan tadi.

8. Sememangnya persoalan pembangunan masyarakat semestinya menjadi salah satu agenda yang mesti dititikberatkan oleh pemaju perumahan. Setiap golongan masyarakat mesti diberi peluang untuk merasa manfaat sesuatu projek itu, tidak kira samada mereka adalah golongan berpendapatan rendah atau sebaliknya. Tetapi dalam hal ini saya ingin menarik perhatian pemaju- pemaju perumahan supaya membina rumah mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan dalam surat perjanjian jualbeli. Saya menyebut perkara ini kerana kerajaan masih banyak menerima aduan yang menyatakan bahawa masih ada pemaju yang gagal memenuhi perjanjian. Malah yang mendukacitakan kita ialah ada pemaju yang mengurangkan keluasan rumah demi untuk menyesuaikan dengan harga rumah. Selain dari itu, bahan-bahan bangunannya yang digunakan adalah bahan-bahan yang rendah kualitasnya. Kerajaan tidak akan teragak-agak bertindak terhadap pemaju yang menipu pembeli-pembeli rumah.

9. Satu perkara lagi yang perlu saya sebutkan di sini ialah kawasan rumah-rumah berharga tinggi selalunya disediakan dengan pelbagai macam kemudahan berbeza dengan kawasan-kawasan perumahan kos rendah dan sederhana. Saya harap para pemaju juga akan mengambil kira soal-soal ini apabila merancang projek- projek mereka. Kita membudayakan masyarakat yang sihat. Oleh itu kita juga mahukan persekitaran di dalam dan di luar rumah yang elok dan sihat. Sehubungan itu, adalah diharapkan bahawa pihak pemaju Bandar Tasek Mutiara ini tidak akan lupa untuk menyediakan kemudahan-kemudahan yang saya sebutkan di atas.

Tuan-tuan dan puan-puan,

10. Di dalam kajian separuh penggal Rancangan Malaysia ke 7, didapati bahawa pencapaian pembinaan rumah kos sederhana dan tinggi oleh sektor swasta dan awam telah pun melebihi sasaran. Bagaimanapun, pencapaian yang sederhana hanya dicapai bagi rumah kos rendah.

11. Pemaju nampaknya telah memberi keutamaan membina rumah kos rendah sederhana dan kos tinggi bagi membolehkan subsidi silang untuk menampung kos pembinaan rumah kos rendah. Kekurangan rumah kos rendah juga adalah terbit

daripada sikap pemaju yang hanya ingin membina sejumlah kecil rumah kos rendah, iaitu hanya 19 peratus sehingga 25 peratus dalam projek perumahan bercampur. Saya menyandarkan harapan saya kepada pemaju Bandar Tasek Mutiara agar dapat membina bilangan rumah kos rendah yang mencukupi dalam membantu kerajaan mengatasi masalah perumahan bagi golongan berpendapatan rendah.

12. Tambahan pula, MTEN telah mencadangkan bahawa harga maksimum rumah kos rendah yang fleksibel perlu diperkenalkan, yang mana kerajaan telah menetapkan kos rendah baru dari RM30,000 sehingga RM42,000 mengikut kawasan dan golongan sasaran setelah mengambil kira perubahan kos-kos dan kesan-kesan ke atas nilai rumah kos rendah. Perkara ini telah pun dikemukakan kepada pihak kerajaan negeri untuk perlaksanaan.

13. Bukan itu sahaja, dalam tempoh 1996- 1998, kerajaan juga telah memperkenalkan skim harga enam peringkat bagi rumah kos rendah untuk menggalak dan menarik minat pemaju perumahan untuk meningkatkan lagi jumlah pelaburan dalam perumahan kos rendah. Sememangnya skim enam peringkat ini masih belum dilaksanakan sepenuhnya kerana pihak berkuasa negeri memerlukan sedikit masa lagi untuk menerima dan melaksanakan skim tersebut.

14. Bagaimanapun, adalah diharapkan dengan fleksibiliti yang telah ditunjukkan oleh pihak kerajaan, pihak swasta tidak lagi memberi alasan untuk tidak membina rumah kos rendah seperti yang dikehendaki. Adalah amat penting bagi kita sama-sama berkerja untuk membangunkan negara yang boleh dilakukan dengan memberi peluang kepada golongan yang berpendapatan rendah untuk memperbaiki taraf hidup mereka dan mempunyai rumah yang mampu mereka miliki.

Tuan-tuan dan puan-puan,

15. Kejayaan memulakan pembangunan Bandar Tasek Mutiara sewaktu sektor hartanah mengalami kesulitan melambangkan pencapaian slogan yang seringkali dilaungkan oleh rakyat Malaysia - "Malaysia boleh". Membina satu bandar besar, seperti bandar tasek mutiara yang mengambil masa selama 12 hingga 15 tahun untuk dibangunkan dan dengan keluasan 1100 ekar, bukanlah satu perkara mudah.

16. Kerajaan seringkali dikritik apabila melakukan projek besar, atau yang dilabelkan sebagai "projek mega". Kita masih ingat betapa hebatnya kritikan yang telah dilemparkan kepada pihak kerajaan, sewaktu kerajaan, melalui syarikat-syarikat Malaysia, bercadang untuk membangunkan jambatan Pulau Pinang, lebuh raya utara-selatan, kereta proton dan lain-lain lagi. Ini semuanya adalah kritikan tanpa asas, ataupun hanya "for the sake of opposing" oleh pihak yang tidak pernah senang dengan keputusan kerajaan. Sekarang, ternyata langkah berani kerajaan di bawah pimpinan YAB Perdana Menteri Dato' Seri Dr. Mahathir Mohamad sememangnya satu langkah yang begitu bijak, apabila semua "mega projek" ini telah membuahkan hasil. Kita sendiri boleh lihat bagaimana pihak yang mengkritik kerajaan ini, memandu kereta Proton Malaysia, melalui lebuh raya utara selatan dan menyeberangi jambatan pulau pinang untuk sampai ke pulau mutiara dalam masa yang sekejap sahaja. Namun, tiada siapa di antara mereka ini yang mahu mengaku kesilapan mereka. Malahan, mereka kini sibuk pula mengkritik dasar-dasar dan projek-projek kerajaan yang lain.

17. Kita semua perlu sedar bahawa projek di malaysia adalah dibina dengan skala yang sebegitu rupa kerana kita begitu memandang jauh ke hadapan. Bandar Tasek

Mutiara ini adalah contoh terdekat yang nyata. Kediaman di sini dibina bukanlah untuk satu generasi sahaja. Ianya bagi untuk anak cucu kita. Begitulah dengan projek-projek kerajaan yang lain yang semuanya merupakan pelaburan sekarang untuk masa hadapan.

18. Oleh itu, saya ingin menyeru kepada pihak yang sentiasa cuba melihat sesuatu dari sudut negatif, yang tidak henti-henti mencari keburukan daripada kebaikan sehingga mengaburi mata dan diri, supaya membuang sikap dengki mereka. Dengan terbinanya Bandar Tasek Mutiara yang akan bukan sahaja menyediakan kawasan perumahan, tetapi juga kawasan perindustrian berserta dengan hotel dan pusat bandar, sudah tentu akan terdapatnya kesan ekonomi berganda (multimedia effects) terhadap pembangunan Seberang Perai Selatan.

19. Dengan adanya kemudahan infrastruktur yang baik, negara sudah tentu dapat menarik lebih banyak pelaburan terus asing yang sudah tentunya membuka lebih banyak peluang pekerjaan serta peluang untuk rakyat tempatan. Saya mempunyai sepenuh keyakinan bahawa kawasan ini akan menjadi bandar baru yang canggih, setanding dengan bandar Georgetown di alaf baru nanti.

Terima kasih.