UCAPAN OLEH: DATO' SERI DR. MAHATHIR BIN MOHAMAD
(PERDANA MENTERI)

UPACARA: SEMPENA PELANCARAN PROGRAM KHAS PERUMAHAN KOS RENDAH

TEMPAT: DUSUN NANDING, BATU 12, HULU LANGAT, SELANGOR

TARIKH: 13 JUL 1986

MASA:

Assalamu alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,
dan salam sejahtera.
Yang Amat Berhormat Menteri-Menteri Besar
dan Ketua-Ketua Menteri;
Yang Berhormat Menteri-Menteri;
Dif-Dif Kehormat;
Tuan-tuan dan puan-puan.
Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada penganjur Majlis ini kerana menjemput saya untuk berucap dan seterusnya merasmikan pelancaran projek perumahan kos rendah di Negeri Selangor. Kesempatan ini memberi saya peluang untuk menyatakan hasrat, strategi, prinsip, objektif dan peranan yang akan dimainkan bersama oleh pihak Kerajaan dan swasta dalam menjayakan program khas ini.

Tuan-tuan dan puan-puan,

2. Program Khas Perumahan Kos Rendah ini dilaksanakan khusus untuk mencapai matlamat utama menambahkan kadar pertumbuhan ekonomi negara. Di samping itu, ianya juga bertujuan mewujudkan peluang-peluang pekerjaan dan menyediakan kemudahan perumahan untuk rakyatberpendapatan rendah. Melalui program ini Kerajaan berhasrat membina sekurang-kurangnya 80,000 unit rumah kos rendah setahun di seluruh negara, untuk tempoh tiga tahun bermula dari sekarang hingga tahun 1988. Tanggungjawab utama untuk menjayakan program ini diletakkan dengan sektor swasta, baik daripada segi pembiayaan mahupun pelaksanaannya. Peruntukan sebanyak dua ribu juta ringgit setahun dari Bank Negara, bank-bank perdagangan dan syarikat-syarikat kewangan telah disediakan untuk membiayai program ini. Program ini tidak melibatkan peruntukan belanjawan pembangunan tahunan Kerajaan.

3. Suka saya menegaskan bahawa matlamat untuk menambah pertumbuhan ekonomi hanya akan menjadi kenyataan sekiranya peruntukan tiap-tiap tahun sebanyak dua ribu juta ringgit itu dapat dibelanjakan sepenuhnya. Sasaran untuk membina 80,000 unit rumah kos rendah setahun hanyalah merupakan anggaran sahaja berasaskan harga purata $25,000 seunit daripada peruntukan yang disediakan. Ini bermakna jika harga jualan rumah dapat diturunkan lagi dalam lingkungan $17,000 hingga $20,000 seunit, lebih banyak lagi rumah boleh dibina tiap-tiap tahun daripada peruntukan yang disediakan

itu.

4. Program ini juga dijangka boleh menggerakkan semula sektor pembinaan. Ianya boleh menjadi penggerak atau 'catalyst' serta memberi 'multiplier effects' ke atas sektor-sektor lain yang berkaitan dengan industri pembinaan, terutamanya sektor pembuatan, perniagaan dan perkhidmatan. Sektor-sektor ini akan mewujudkan pula kegiatan-kegiatan ekonomi yang lain, seperti pengeluaran bahan-bahan binaan, perniagaan runcit dan pemborongan, perkhidmatan-perkhidmatan berkaitan dengan kewangan, guaman, perundingan, ukur, pengangkutan dan lain-lain lagi. Dengan yang demikian, peluang-peluang pekerjaan dan sumber-sumber pendapatan akan dapat diwujudkan bagi meringankan masalah pengangguran.

5. Di samping program khas ini, Kerajaan juga akan terus melaksanakan program perumahan awam kos rendah yang telah dirancang dan diluluskan di bawah Rancangan Malaysia Kelima. Ini bermakna unit-unit rumah yang akan dibina di bawah program khas ini merupakan tambahan kepada unit-unit rumah yang akan dibina oleh sektor awam di bawah Rancangan Malaysia Kelima.

6. Perancangan dan perlaksanaan program khas ini bukan sahaja melibatkan sektor swasta, tetapi memerlukan juga kerjasama agensi-agensi Kerajaan. Dengan yang demikian dasar penswastaan dan semangat Persyarikatan Malaysia dapatlah diamalkan dalam melaksanakan program ini. Kerajaan-kerajaan negeri dan agensi-agensi lain perlulah memberi panduan-panduan dan khidmat-khidmat sokongan yang diperlukan oleh pihak swasta dengan cepat dan berkesan.

7. Bagi menentukan kejayaan program ini, beberapa tindakan dan strategi baru telah dirangka dan diperkenalkan. Di antaranya ialah kerajaan-kerajaan negeri, dengan kerjasama Persatuan Pemaju Perumahan, telahpun mengenal-pasti projek-projek perumahan yang akan dilaksanakan. Projek-projek berkenaan melibatkan tanah Kerajaan dan tanah milik yang akan dilaksanakan secara penswastaan atau usahasama. Daripada jumlah ini lebih daripada 70% akan dilaksanakan di tanah Kerajaan secara penswastaan dan usahasama, sementara bakinya dilaksanakan di tanah milik oleh pemaju-pemaju swasta. Kerajaan-kerajaan negeri juga telah dan sedang menyediakan senarai bakal pembeli-pembeli rumah yang berkelayakan. Langkah-langkah ini boleh menjimatkan 'holding costs' kepada pemaju di samping mengelakkan timbulnya masalah di mana rumah sudah siap tetapi tidak diduduki.

8. Kerajaan-kerajaan negeri telahpun menubuhkan sistem Pasukan Petugas bagi mempastikan bahawa proses kelulusan permohonan berkaitan dengan urusan tanah, perancangan, infrastruktur, pelan dan lain-lain akan dibuat dalam tempoh masa tiga bulan. Piawaian perancangan dan infrastruktur bagi rumah kos rendah yang dikatakan masih tinggi telahpun dikaji semula dan diubah-suai dengan tujuan mengurangkan kos pembangunan. Kadar bayaran premium tanah bagi projek-projek

rumah kos rendah yang juga dikatakan masih tinggi di beberapa tempat telahpun dikurangkan.

9. Seperkara lagi yang boleh dianggap sebagai hasil tindakan Kerajaan setakat ini ialah pengecualian bayaran duti setem pindah-milik yang pertama, iaitu di antara pemaju dan pembeli pertama. Bayaran ukur juga telah dikecualikan sekiranya kerja-kerja ukur menggunakan perkhidmatan Jabatan Ukur bagi projek-projek di bawah program khas ini.

10. Kerajaan juga telah memperkenalkan syarat-syarat dan peraturan pinjaman baru yang lebih mudah dan cepat. Syarat-syarat dan peraturan yang telahpun dipersetujui oleh Persatuan Bank-Bank Malaysia dijangka akan memudahkan pembeli mendapatkan pinjaman perumahan serta meningkatkan permintaan bagi unit-unit rumah yang akan dibina.

Tuan-tuan dan puan-puan,

11. Berkaitan dengan soal pembiayaan, saya difahamkan banyak rungutan telah diterima daripada pihak-pihak pelaksana mengenai kesulitan yang dihadapi untuk memperolehi kewangan yang disediakan itu, sungguhpun sumber dan jumlah pembiayaan telah dipersetujui dan ditetapkan. Sekiranya masalah ini timbul, ianya sudah tentu akan menjadi penghalang perlaksanaan program ini. Di sini saya ingin menyeru semua pihak yang terlibat, sama ada pihak bank, Kerajaan Negeri, pemaju dan kontraktor-kontraktor supaya bekerjasama mengatasi masalah ini. Proses-proses untuk mendapatkan pinjaman hendaklah disediakan dengan jelas dan mudah. Bagi saya, tindakan yang mudah dan cepat untuk menimbang dan memberi kelulusan ialah dengan cara semua pihak yang terlibat mengamalkan konsep pusat serenti atau 'one-stop centre'. Dengan konsep ini pihak bank sebagai peminjam, Kerajaan Negeri sebagai pelaksana dan pemaju atau pembeli sebagai pemohon boleh berjumpa dalam satu sessi khas di mana pertimbangan dan kelulusan ke atas satu-satu permohonan dapat dibuat serentak. Dengan cara ini, proses pertimbangan dan kelulusan yang rumit dan surat-menyurat yang berpanjangan dapat diketepikan.

12. Sungguhpun program ini sepatutnya mula dilaksanakan pada bulan lalu, didapati ada pihak-pihak yang masih kebelakangan dalam melaksanakannya. Dengan itu saya menggesa kerajaan-kerajaan negeri supaya memilih segera pemaju-pemaju bagi projek-projek yang akan dilaksanakan secara penswastaan atau usahasama bagi tahun ini. Segala kelulusan yang diperlukan hendaklah dipercepatkan. Projek-projek yang akan dilaksanakan untuk tahun 1987 dan 1988 perlulah dikenal-pasti dan dirancang mulai dari sekarang.

13. Pihak pemaju digesa supaya berusaha untuk mengurangkan kos dan harga jualan rumah tanpa menjejaskan keselesaan penghuni dan kualiti rumah yang dibina. Persatuan Peguam juga digesa supaya mempertimbangkan untuk mengurangkan kadar bayaran guaman bagi urusan pembelian rumah kos rendah di

bawah program khas ini. Lembaga Jurukur juga digesa supaya dapat mengurangkan kadar bayaran ukur.

14. Saya juga ingin mengambil kesempatan merayu pihak-pihak lain iaitu pertubuhan arkitek, 'Master Builders Assodiation',persatuan pemborong, persatuan perancang bandar dan lain-lain lagi supaya dapat memainkan peranan dan memberi sumbangan masing-masing ke arah menjayakan program khas ini. Saya berharap pihak-pihak berkenaan juga dapat menghasilkan dan mengembangkan idea-idea baru dalam mewujudkan teknologi baru industri perumahan. Jika harga rumah dapat di bendong dalam lingkungan $12,000 hingga $15,000 misalannya, barangkali buat permulaan, kita boleh sediakan rumah inti atau 'core house' yang berbentuk 'extendable' yang boleh ditambah atau diubah-suaikan. Dengan bentuk ini penghuni-penghuni berpeluang membuat tambahan apabila kedudukan kewangan mereka mengizinkan dan keperluan keluarga meningkat.

15. Suka saya mengingatkan kembali matlamat program ini adalah untuk meningkatkan kadar pertumbuhan ekonomi negara. Sekiranya program ini gagal atau lewat dilaksanakan, pertumbuhan ekonomi yang diharapkan tidak akan diperolehi. Dengan yang demikian sekali lagi saya menyeru semua pihak yang terlibat mengambil tindakan segera untuk melaksanakan program ini dengan jayanya dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Tuan-tuan dan puan-puan,

16. Saya ingin mengambil kesempatan ini untuk merakamkan penghargaan kepada Kerajaan Negeri Selangor dan semua pihak yang telah memberi dayausaha dan perhatian yang berat untuk melaksanakan program ini. Pelancaran ini menandakan titik permulaan perlaksanaan program ini bukan sahaja di Negeri Selangor, tetapi juga di negeri-negeri lain di seluruh negara. Akhir kata, dengan sukacitanya saya merasmikan pelancaran Program Khas Perumahan Kos Rendah di Negeri Selangor ini.
Wabillahi taufik Walhidayah Wassalamu alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.