

DR.8.5.2001

MALAYSIA
DEWAN RAKYAT
Selasa, 8 Mei 2001

Mesyuarat dimulakan pada pukul 10.00 pagi

DOA

[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Haji Muhamad bin Abdullah)
mempengerusikan Mesyuarat]

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, sila.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Peraturan Mesyuarat 18(1). Saya telah memohon mengemukakan satu usul di bawah Peraturan Mesyuarat 18(1) untuk minta Dewan ditangguhkan bagi membincang satu perkara yang tertentu, iaitu mengenai dengan penggunaan Akta ISA yang terbaru ke atas 10 orang.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sebentar, ada dapat jawapan?

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Saya telah dapat jawapan daripada Yang Amat Berbahagia Tun Yang di-Pertua. Tetapi saya ingin mendapat penjelasan kerana alasan yang diberikan kepada usul yang dikemukakan oleh Pokok Sena pada 12 April 2001 ditolak dalam kamar atas sebab perkara itu masih di dalam rayuan *habeas corpus*. Dan kemudian wakil bagi Seputeh telah mengemukakan pula usul dan ditolak di bawah Peraturan Mesyuarat 18(6). Tetapi usul yang saya kemukakan pada fahaman saya ada sedikit kelainan daripada usul yang dikemukakan oleh wakil bagi Seputeh iaitu yang menyebutkan tentang walaupun topiknya ialah ISA tetapi skop yang ingin saya kemukakan itu mungkin berlainan. Dan alasan yang dikemukakan oleh Tuan Yang di-Pertua, dalam penolakan kepada usul wakil bagi Seputeh ialah kerana berpegang kepada Peraturan Mesyuarat 18(6) di mana sesuatu yang ditolak tidak boleh lagi dibawa dalam persidangan yang sama.

Jadi, saya merayu supaya pertimbangan dibuat kerana perkara ini pada hemat saya perkara yang perlu sangat disegerakan bagi kepentingan ramai.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ahli Yang Berhormat, Kerusi telah memutuskan bahawa perkara ini ditolak daripada kamar sebab

perkara ini semuanya berkaitan dengan ISA, sebab ISA pun belum selesai lagi secara keseluruhannya. Kalau ada pun yang tidak masuk di bawah *habeas corpus*, konsep masalahnya adalah sama di bawah ISA. Jadi, tentulah keputusannya yang sama. Jadi, perkara ini telah dibangkitkan oleh ramai Ahli Yang Berhormat yang lepas perkara isu yang sama. Semuanya kita tolak di bawah subjudice. Jadi, perkara ini juga Kerusi tolak perkara yang sama. Itulah keputusan yang dibuat oleh pihak Kerusi. Terima kasih.

Minta Menteri kemukakan rang undang-undang bagi bacaan kali yang kedua. Ya, silakan.

RANG UNDANG-UNDANG

RANG UNDANG-UNDANG SYARIKAT (PINDAAN) 2001

Bacaan Kali Yang Kedua dan Ketiga

10.04 pg.

Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna [Tuan Wong Kam Hoong]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya mohon mencadangkan iaitu rang undang-undang yang bernama suatu akta untuk meminda Akta Syarikat 1965 dibacakan kali yang kedua sekarang.

Tuan Yang di-Pertua, semasa negara dilanda kemelesetan ekonomi yang bermula pada pertengahan tahun 1997 kerajaan telah melaksanakan beberapa langkah untuk mengatasi masalah tersebut bagi mengembalikan keyakinan para pelabur dan memulihkan pasaran saham negara. Antaranya ialah melalui pindaan ke atas Akta Syarikat 1965 yang berhubungan dengan pemegangan saham substantial di mana mereka dikehendaki mematuhi keperluan penzahiran, disclosure requirement, dengan izin, dengan tujuan untuk memastikan wujudnya ketelusan yang lebih luas dalam pemegangan saham sesebuah syarikat termasuk syarikat-syarikat penama.

Akta Syarikat (Pindaan) (No.2) 1998, Akta A1000/43 yang berkuat kuasa pada 1 November 1998 telah mentakrifkan semula apakah yang dimaksudkan dengan 'pemegang saham substantial'. Dalam pindaan ini seseorang pemegang saham adalah menjadi pemegang saham substantial sekiranya dia memegang saham sebanyak 2% atau lebih saham dalam sesuatu syarikat. Ini bermakna sekiranya seseorang itu memegang 2% atau lebih, maka dia dikehendaki

mengemukakan penzahiran kepada syarikat yang mana dia menjadi pemegang saham substantial dan kepada Bursa Saham Kuala Lumpur.

Peruntukan asal sebelum dipinda pada masa itu ialah 5%. Semenjak dikuatkuasakan pindaan ini beberapa masalah telah dibangkitkan oleh pihak-pihak yang berkaitan seperti syarikat-syarikat yang terlibat, syarikat-syarikat nominee dan pemegang-pemegang saham substantial sendiri kerana peruntukan 2% didapati terlalu rendah yang menyebabkan laporan penzahiran yang dikehendaki dimajukan terlalu banyak dari segi jumlahnya. Keadaan ini seterusnya menimbulkan masalah mengurus laporan-laporan penzahiran oleh pihak-pihak yang berkenaan kerana ia melibatkan jumlah saham yang besar.

Tuan Yang di-Pertua, Rang Undang-undang Syarikat (Pindaan) 2001 yang dibentang pada kali ini mengandungi empat fasal bertujuan untuk menangani masalah-masalah yang disebutkan di atas.

Fasal 1 rang undang-undang ini adalah berkaitan dengan tajuk ringkas dan kuasa menteri untuk menetapkan tarikh permulaan kuat kuasa akta yang dicadangkan ini.

Fasal 2 pula bertujuan meminda Seksyen 69D untuk mentakrifkan semula maksud "pemegang saham substantial". Melalui Pindaan ini adalah dicadangkan jika seseorang itu memegang saham dalam sesebuah syarikat sebanyak 5% atau lebih maka dia dianggap sebagai pemegang saham substansial. Peningkatan tahap pegangan saham daripada 2% kepada 5% bermakna ia kembali kepada had asalnya sebelum dipinda pada tahun 1998.

Cadangan untuk meminda Seksyen 69 I adalah untuk memastikan apa-apa notis yang dikehendaki dikemukakan oleh pemegang saham substantial berhubung dengan perubahan kepentingannya dalam sesebuah syarikat yang dikehendaki di bawah Divisyen 3A, Bahagian IV, Akta Syarikat 1965 hendaklah juga dimajukan kepada Suruhanjaya Sekuriti. Pada masa ini, notis-notis tersebut hanya dikehendaki disampaikan kepada bursa saham. Cadangan ini terkandung dalam Fasal 3, rang undang-undang ini.

Tuan Yang di-Pertua, cadangan terakhir yang terkandung dalam Fasal 4 rang undang-undang ini adalah bertujuan untuk memotong Seksyen 69P. Seksyen 69P juga diperkenalkan melalui Akta Syarikat (Pindaan) (No.2) 1998 Akta A1000/43. Seksyen 69P telah diperkenalkan bertujuan untuk mensifatkan bahawa syarikat penama iaitu nominee company, dengan izin, dan mereka yang bertindak sebagai

pemegang amanah tersahaja, dengan izin, bare trustee sebagai pemegang saham substansial sekiranya mereka memegang lebih daripada 2% atau lebih daripada jumlah keseluruhan pegangan saham sesebuah syarikat.

Oleh yang demikian, mereka turut dikehendaki membuat penzahiran mengenai pegangan saham mereka. Rang undang-undang ini mencadangkan Seksyen 69P dipotong memandangkan tanggungjawab penzahiran adalah tertanggung ke atas pemilik-pemilik sebenar kepentingan tersebut, bukannya syarikat-syarikat penama dan juga masalah-masalah yang dihadapi oleh syarikat-syarikat penama dalam memenuhi peruntukan tersebut.

Cadangan pemotongan Seksyen 69P ini juga adalah untuk mengelakkan daripada berlakunya laporan penzahiran dua kali, iaitu oleh pemilik sebenar kepentingan dan oleh syarikat penama dengan cadangan pindaan Seksyen 69D yang mentakrifkan semula pemegang saham substansial sebagai mereka yang memegang 5% atau lebih daripada jumlah keseluruhan saham sesebuah syarikat. Maka syarikat penama dan mereka yang bertindak sebagai pemegang amanah tersahaja iaitu bare trustee, dengan izin, tidak lagi disifatkan sebagai pemegang saham substansial.

Tuan Yang di-Pertua, saya mohon mencadangkan.

Setiausaha Parlimen Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi

[Dr. Robia binti Dato' Kosai]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon menyokong.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Terima kasih. Ahli-ahli Yang Berhormat, sebelum Kerusi mengemukakan untuk dibahas mengenai rang undang-undang ini, sukalah saya merujuk kepada Peraturan Mesyuarat 36(1) yang mana ditekan di situ supaya kita bahas perkara rang undang-undang itu sahaja, tidak kepada perkara yang melibatkan akta induk. Jadi, kalau kita terlalu banyak kepada induk maka sudah barang tentu memakan masa, sedangkan pindaan tidak begitu banyak.

Ahli-ahli Yang Berhormat, masalah di hadapan majlis ialah rang undang-undang bernama suatu akta untuk meminda Akta Syarikat 1965 dibacakan kali yang kedua sekarang dan terbuka untuk dibahas.

Beberapa Ahli: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, minta maaf. Saya nampak Teluk Intan. Sila Teluk Intan. Selepas itu saya bagi Tumpat.

10.15 pagi.

Tuan Mah Siew Keong [Teluk Intan]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua kerana memberi saya peluang untuk ambil bahagian dalam perbincangan ke atas Akta Syarikat (Pindaan) 2001.

Saya ingin membangkitkan dua perkara dengan ringkas sahaja, dengan pindaan ini seseorang pemegang syer sesuatu syarikat ditakrifkan sebagai pemegang syer *substantial* apabila dia memegang lebih daripada 5% syer berbanding dengan 2% syer pada masa dahulu.

Saya ingin menyentuh satu aspek yang belum menyentuh, diliputi dengan definisi baru ini di Bursa Saham Kuala Lumpur dan banyak syarikat sendirian berhad banyak pemegang syer 5% atau lebih adalah masih minoriti *share holder*. Mereka tidak dapat memainkan peranan dalam urusan syarikat. Ada banyak kes di mana pemegang syer terbesar atau majoriti *share holder* akan menguasai 100% pelantikan pengarah tanpa pengurusan. Oleh itu siapa akan jaga kepentingan pemegang-pemegang syer yang kecil.

Saya ingin mencadangkan bahawa pemegang syer yang memegang lebih 5% seperti yang dipanggil sebagai *substantial share holder* di sesebuah syarikat diberi hak untuk melantik seorang pengarah (*director*) ke Lembaga Pengarah dan ini diwajibkan di bawah Akta Syarikat. Negara kita sekarang hendak mempromosikan *good corporate governance* dan satu langkah lagi adalah supaya pemegang syer minoriti tidak lagi diketepikan tetapi diberi lebih kuasa untuk memastikan tidak ada penyelewengan di urusan syarikat.

Tuan Yang di-Pertua, bagi saya satu langkah lagi yang dapat meningkatkan *corporate governance* terutama di *public listed company*, dengan izin, atau syarikat yang disenaraikan di KLSE adalah untuk meningkatkan prestasi dan meningkatkan jumlah *independent director* atau pengarah berkecuali. Adalah tidak wajar jika semua pengarah dilantik adalah *proxy majority share holder* sahaja.

Saya ingin bertanya siapa yang berkuasa untuk memiliki *independent director* ini dan apakah *qualification* untuk menjadi *independent director*? Adakah Bursa Saham Kuala Lumpur mewajibkan beberapa bilangan *independent director* di sesebuah *public listed firm*? Bagi saya peranan *independent director* adalah begitu penting dalam *corporate governance*.

Saya bercadang bahawa semua *independent director* atau pengarah berkecuali diwajibkan mengambil kursus *on good corporate governance* supaya

mereka dapat menjalankan kewajipan mereka. Saya juga bercadang supaya di *annual report* syarikat tiap-tiap tahun seorang *independent director* diwajibkan memberi satu pandangan ringkas pun tidak apa terhadap *corporate governance* di syarikat itu. Negara kita hendak menarik pelabur asing dan beberapa syarikat *black ship* di Bursa Saham Kuala Lumpur telah menjadi sasaran media asing. Janganlah oleh kerana 1% syarikat yang bersalah, 99% syarikat lagi dibabitkan.

Ini adalah punca pertama kenapa harga saham di Bursa Saham Kuala Lumpur adalah begitu rendah iaitu persepsi *corporate governance*, oleh itu kita ada syarikat di mana sahamnya adalah 50 sen sahaja tetapi nilai satu saham yang sebenar adalah RM2 iaitu NTA adalah RM2 tetapi harga saham masih 50 sen. Di satu syarikat di mana *cash asset* iaitu wang tunai satu saham bernilai RM1.50 tetapi harga saham masih 50 sen. Ini adalah kerana pelabur takut bahawa wang tunai ini mungkin akan di '*cycle off*' oleh pengarah-pengarah atau majoriti *share holder*, ini semua adalah persepsi *corporate governance* dan ini tidak akan menolong pemulihan ekonomi.

Oleh itu saya harap cadangan saya diberi pertimbangan dan kementerian akan mengambil lebih langkah untuk meningkat *good corporate governance*. Saya turut menyokong.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Tumpat ya.

10.20 pagi.

Dato' Kamarudin bin Jaffar [Tumpat]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh dan selamat sejahtera. Saya juga ingin sama-sama membahaskan Rang Undang-undang DR9/2001 iaitu untuk meminda Akta Syarikat 1965.

Saya amat tertarik dengan perbahasan yang baru kita dengar daripada Yang Berhormat bagi Teluk Intan dan saya juga ingin sama-sama menyokong pandangan beliau tentang betapa pentingnya *corporate governance* dipulihkan dalam syarikat-syarikat di negara kita. *Corporate governance* lah sebagaimana yang beliau sebut tadi yang merupakan punca utama bagaimana saham-saham dan pasaran saham BSKL di negara kita jatuh dengan begitu teruk dan nampaknya tidak pulih-pulih sehinggalah sekarang ini, manakala pasaran-pasaran saham yang lain bukan sahaja di dunia tetapi di Asia Timur seperti di Korea, Taiwan dan lain-lain nampaknya naik dan hampir-hampir pulih kepada keadaan sedia kala.

Selain daripada isu *corporate governance* sebagai asas utama dalam kita untuk melihat pemulihan ekonomi kita ini, saya juga ingin mengingatkan Ahli-ahli Dewan yang mulia ini bahawa syarikat-syarikat ini juga penting kerana daripada segi ekonomi dan pendapatan negara, cukai korporat (*corporate tax*) yang disumbangkan oleh syarikat-syarikat ini adalah amat tinggi sekali nisbahnya dalam pendapatan, perolehan atau *revenue* dalam tiap-tiap tahun Belanjawan negara kita ini tetapi di pihak yang negatif pula, saya ingin mengingatkan Dewan ini bahawa oleh kerana keadaan syarikat-syarikat kita ini yang mungkin disebabkan oleh *corporate governance* nya yang lemah, maka terdapat banyak juga syarikat yang mula tutup ataupun mula mengurangkan pekerja-pekerja, ahli-ahli buruhnya yang menyebabkan dan memberikan kesan yang buruk kepada ekonomi kita.

Saya juga ingin menyebut di sini bahawa dalam keadaan kita memulihkan ekonomi kita dan meningkatkan *corporate governance* kita, terdapat contoh-contoh di mana pemimpin-pemimpin negara sendiri, malangnya campur tangan dan memberikan gambaran yang buruk tentang pergolakan negara. Contoh yang terakhir ialah pada minggu lepas yang mana Yang Amat Berhormat Perdana Menteri memberikan suatu komen berkenaan dengan Tenaga Nasional Berhad yang mana komen beliau itu yang menyentuh tentang arahan beliau atau pandangan beliau atau dasar beliau bahawa TNB adalah pemegang saham utama syarikat-syarikat di Bakun ini telah mengakibatkan pasaran saham jatuh menjunam lebih kurang 30 mata jatuh hari itu, menghilangkan keuntungan yang diperoleh beberapa hari sebelum itu apabila kerajaan sendiri menghapuskan levi kepada pelabur-pelabur asing.

Ini pada saya adalah bukti bahawa pemimpin-pemimpin politik kita walaupun yang tertinggi sekali kadangkala kurang faham tentang *corporate governance*, tentang pengendalian syarikat-syarikat yang sekarang ini sudah dikorporatkan, selepas diswastakan yang sekarang ini dalam kes TNB sudah menjadi syarikat awam atau *public company* yang mana walaupun kerajaan merupakan pemegang saham *substantial* tetapi kerajaan tidak boleh dengan sewenang-wenang, walaupun Perdana Menteri sendiri

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: [*Bangun*]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ada yang berdiri Yang Berhormat ya. Bagan Datoh.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Yang Berhormat dan Tuan Yang di-Pertua, saya ingin minta penjelasan daripada sahabat saya. Adakah Yang Berhormat sedar bahawa kenyataan yang dikeluarkan dari awal yang menyebut bahawa TNB mempunyai *substantial shares*, dengan izin, dalam Bakun itu kemudiannya telah dijelaskan oleh Yang Berhormat bagi Rompin sebagai Pengerusi TNB bahawa TNB hanya mempunyai kira-kira 7.5% sahaja dan tidak benar bahawa kenyataan itu menyebabkan saham keseluruhan itu jatuh. 30 mata jatuh itu ada faktor-faktor lain tetapi Yang Berhormat adalah seorang pelabur dalam pasaran saham sebagaimana kawan-kawan lain juga tetapi harus jangan diselewengkan fakta sebenar bahawa TNB mempunyai hanya saham yang kecil sahaja di dalam Bakun. Terima kasih.

Dato' Kamarudin bin Jaffar: Terima kasih Yang Berhormat sahabat saya daripada Bagan Datoh dan saya dapat mengesani dengan jelas keghairahan Yang Berhormat untuk mempertahankan Perdana Menteri. Saya memang bercadang untuk berpindah kepada keadaan yang sebenarnya untuk menyatakan bahawa Pengerusi TNB terpaksa menjelaskan, selepas pasaran jatuh sebegitu teruk sehingga sekitar 30%.

Ini *point* nya ialah bahawa walaupun kerajaan adalah pemegang saham utama, *substantial share holdings* dalam TNB itu tetapi etika-etika syarikat awam mesti dipatuhi iaitu walaupun syarikat ini TNB ingin melabur walau secara besar-besaran atau kecil-kecilan, sebaik-baiknya dalam etika syarikat awam ialah ianya mesti memaklumkan sama ada ataupun kedua-duanya BSKL dan Suruhanjaya Sekuriti dan tidak dengan membuat pengumuman-pengumuman yang sebegitu rupa sehingga menyulitkan keseluruhan pasaran saham dan menyulitkan Pengerusi TNB sendiri untuk menjelaskan keadaan yang sebenarnya. Ini yang saya hendak sebut sebelum Yang Berhormat masuk dan memohon penjelasan tadi.

Yang keduanya, kes yang terakhir juga minggu lepas adalah daripada pengumuman oleh seorang pemegang saham *substantial* syarikat-syarikat awam iaitu yang bernama Dato' Mokhzani Mahathir berkenaan dengan pelupusan saham-saham beliau daripada beberapa syarikat awam seperti Tongkah, Pantai Holdings dan sebagainya yang melibatkan kita di sini berkaitan dengan rang undang-undang yang hendak dipinda ini ialah bahawa pertamanya, beliau pemegang saham yang besar, yang ingin melupuskan sahamnya dan keduanya yang pentingnya ialah bahawa beliau telah melibatkan pembangkang dan Parlimen sebagai punca atau

salah satu punca keputusannya untuk melupuskan saham-sahamnya dalam syarikat-syarikat awam yang kita sebut tadi.

Misalnya, beliau mengatakan bahawa beliau telah dituduh oleh pembangkang berkaitan dengan penglibatan beliau dalam beberapa aktiviti syarikat yang berkenaan, begitu jugalah Perdana Menteri sendiri sebagai ayahanda kepada Dato' Mokhzani telah memberi komen bahawa beliau tidak tahu-menahu tetapi beliau amat maklum bahawa anakanda beliau menerusi syarikat itu telah mempunyai atau pada ketika itu mempunyai saham yang mengikut beliau 0.2% sahaja daripada syarikat yang disebut itu. Kata beliau ini tidak penting, tidak besar, ini sama sahaja dengan saham yang dipunyai oleh orang ramai menerusi sumbangan atau pelaburan dalam PNB atau ASN.

Pertama, saya hendak sebut di sini bahawa adalah tidak betul dan faktanya salah untuk melibatkan pembangkang, malah Perdana Menteri sendiri dalam ucapan beliau melancarkan Rancangan Malaysia Kelapan di Parlimen yang mulia ini telah menyebut tentang pembangkang. Beliau menyebut seperti biasa mereka tidak dapat membezakan antara yang baik dengan yang buruk, mata mereka dikaburi oleh kepentingan politik mereka. Namun seperti kata pepatah Melayu, "*Anjing menyalak bukit, bukit tidak akan runtuh.*"

Pembangkang diibaratkan, disamakan dengan anjing yang menyalak bukit sahaja. Jadi, apa sebabnya hari ini pula apabila anakanda beliau melupuskan saham-saham dalam syarikat disalahkan pembangkang, walhal pembangkang – beliau sebut dengan jelas adalah seperti anjing yang menyalak bukit. Dalam penyata rasmi Parlimen *Hansard* lagi teruk beliau menambah dalam ucapan rasminya dengan mengatakan bahawa

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Yang Berhormat, ada kaitankah Yang Berhormat ini sudah terlalu

Dato' Kamarudin bin Jaffar: [*Disampuk*] ...sebab pelupusan saham oleh

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Kalau hendak sentuh, sentuh sedikit-sedikit.

Dato' Kamarudin bin Jaffar: ...seorang pemegang saham *substantial* yang penting bukan daripada lima kepada dua atau lima daripada dua, daripada puluhan kepada ko song. Ayahandanya Perdana Menteri mengatakan bahawa pembangkang

ini dia kata seperti sama dengan penyangak di depan. Ini adalah suatu kenyataan yang amat dahsyat sekali yang dirujukkan kepada pembangkang.

Jadi, oleh itu saya amat kesal bahawa beliau mengaitkan dan menyalahkan pembangkang dalam usaha-usaha beliau untuk melupuskan saham-saham beliau di dalam syarikat-syarikat awam ini dan fakta bahawa syarikat-syarikat awam yang dipunyai oleh rakyat 0.2% iaitu sama kononnya yang dipunyai oleh anakanda beliau adalah sudah tentu syarikat, sudah tentu satu fakta yang salah sebab rakyat melalui PNB tidak boleh dikatakan mempunyai 0.2%. Kalau 0.2% kepada 0.2% mungkin benar tetapi untuk menyamakan rakyat biasa dengan apa yang dipunyai oleh anakanda beliau sebagai sama adalah taktik biasa yang kita dengar daripada Perdana Menteri yang cuba mengelakkan dan cuba melepaskan anaknya daripada masalah-masalah yang dihadapi.

Tuan Yang di-Pertua, berkaitan dengan pengurangan *substantial share holdings* daripada 5% kepada 2% dan sekarang ini balik kepada 2%, balik kepada 5%. Saya mempunyai penglibatan atau mengikuti dengan cergas pergolakan pada ketika ini dipinda menurun daripada 5% kepada 2%.

Saya yakin bahawa sebab sebenar mengapa diturunkan *substantial holdings* pada ketika itu lebih kurang dua tahun yang lalu daripada 5% kepada 2% adalah bertujuan politik iaitu untuk mencari lagu mana, macam mana musuh-musuh politik pemimpin tertinggi pada ketika itu yang mempunyai saham-saham yang dianggap tinggi walaupun kurang daripada 5% tetapi sekitar 2% supaya mereka itu terpaksa mengisytiharkan pegangan-pegangan mereka.

Oleh itu, pada pendapat saya, pada asasnya pengurangan 5% kepada 2% dahulu adalah berniat tidak baik dan oleh itu saya fikir kembalinya balik kepada 5% ini mungkin adalah untuk kita kembali kepada keadaan asal. Tetapi dalam pada itu pun saya bimbang kalau-kalau kenaikan balik daripada 2% kepada 5% ini bertujuan sekali lagi untuk menutup tindakan-tindakan kerajaan melalui agensi-agensi pelaburannya yang kerana mereka masuk ke dalam pasaran saham untuk tujuan menjaga kedudukan BSKL, maka mereka sudah melebihi 2% dan oleh itu mengikut undang-undang yang sedia ada mereka sentiasa terpaksa mengumumkan pegangan mereka walaupun mereka terpaksa lakukan itu tiap-tiap hari kerana mereka, dengan izin, *devil in the market*, tiap-tiap hari untuk menjaga keadaan kedudukan pasaran saham Kuala Lumpur.

Misalnya, dalam akhbar bertarikh 17 April 2001, Khazanah Nasional Berhad terpaksa mengumumkan bahawa Khazanah Nasional Berhad membeli 68,000 saham Telekom Malaysia Berhad di antara 5 April hingga 6 April di pasaran terbuka yang mana menaikkan saham-saham Khazanah Nasional Berhad kepada 1.109 bilion saham keseluruhannya. Dalam akhbar yang sama di bawahnya Permodalan Nasional Berhad membeli 332,000 saham Telekom Malaysia pada 4 April menjadikan pegangannya 150.523 juta saham kesemuanya.

Ini mungkin tindakan-tindakan yang terpaksa dilakukan oleh syarikat-syarikat pelaburan kerajaan untuk menjaga kedudukan pasaran indeks saham kita supaya tidak turun dan ini terpaksa mereka umumkan kerana mereka mungkin telah melebihi 2% tetapi kurang daripada 5%. Oleh sebab itu, terpaksa dipinda balik undang-undang ini supaya apa yang dilakukan oleh Khazanah Nasional Berhad, Permodalan Nasional Berhad boleh dilindungi, ditutup daripada pengetahuan awam bahawa sebenarnya syarikat-syarikat pelaburan kerajaan inilah, sebagaimana yang disebutkan oleh banyak penganalisis yang menyebabkan saham kita naik walaupun pada hakikatnya pasaran saham seharusnya lebih rendah daripada itu.

Begitu juga dalam laporan akhbar pada 20 April 2001, Kumpulan Wang Amanah Pencen memaklumkan BSKL ianya telah membeli 24.375 juta saham Commerce Asset Holdings Berhad iaitu satu syarikat yang mana tuan punyanya ada hubungan yang amat rapat dengan Yang Berhormat Menteri Kewangan yang sedang bercuti sebelum bersara sekarang ini.

Jadi, Tuan Yang di-Pertua, inilah keadaan yang ada dalam negara kita pada ketika ini dan oleh itu saya ingin menekankan supaya kerajaan menjadi lebih telus supaya *corporate governance* negara kita dihormati oleh seluruh dunia supaya pasaran saham kita dan suasana pelaburan dalam negara kita menjadi lebih sihat.

Ini adalah suatu yang mesti kita lakukan supaya suasana yang disebutkan oleh penganalisis-penganalisis berkaitan dengan kedudukan rasuah kita, kedudukan *corporate governance* dan kedudukan *competitiveness ranking* kita yang jatuh berbanding dengan negara-negara lain dapat kita pulihkan.

Saya ingin beralih kepada perkara 4 dalam rang undang-undang ini yang meminda supaya memotong seksyen 68(p) dalam akta yang sedia ada. Mengikut maklumat yang kita dengar dan yang disebutkan tadi, 69(p) ini ialah berkaitan dengan *bare trustee* ataupun mengikut fahaman saya pemegang saham yang sahaja-sahaja mengikut istilah yang kita dengar tadi.

Ini saya fikir perlu penjelasan yang lebih lanjut kenapa pada suatu ketika dianggap perlu untuk dijadikan sebahagian daripada undang-undang. Kenapa sekarang pula dianggap tidak perlu dijadikan sebahagian daripada undang-undang dan hendak dimansuhkan keseluruhannya sekali tanpa ditukar ganti dengan suatu clause ataupun klausa yang lain. Saya bimbang takut-takut tujuannya ialah untuk membebaskan apa yang dipanggil *nominee* daripada mengisytiharkan penglibatan mereka dalam pemegangan saham-saham dalam syarikat-syarikat awam.

Ini amat membimbangkan kita terutama sekali dalam pergolakan politik yang berlaku sekarang ini, takut-takut yang terlibat dalam memegang saham yang sebenarnya membenarkan nominee-nominee untuk memegang saham-saham ini dan supaya pemegangan asal mereka tidak diketahui umum, maka tidak diwajibkan melalui pindaan ini nominee-nominee tersebut mengisytiharkan kedudukan mereka.

Saya memohon penjelasan yang lebih lanjut supaya kita tidak dikelirukan dengan keadaan ini dan sudah tentu apabila sesuatu daripada undang-undang dibatalkan begitu sahaja tanpa gantian, ianya menimbulkan banyak persoalan di kalangan kita kalau-kalau ianya bertujuan untuk menutup apa yang sedang dilakukan oleh kerajaan ataupun pemimpin-pemimpin tertentu dalam kerajaan.

Tuan Yang di-Pertua, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Kubang Kerian.

10.36 pagi.

Tuan Husam bin Haji Musa [Kubang Kerian]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Bismillah, alhamdulillah, assalatu wassala muala rasulillah.

Kita sekarang sedang membincangkan pindaan kepada Akta Syarikat 2001 yang memasukkan tiga bentuk pindaan. Kita semua tahu bahawa syarikat dalam era penswastaan telah berkembang begitu besar dan kedudukan syarikat-syarikat ini memberikan kesan yang besar kepada kedudukan ekonomi dan kewangan negara pada keseluruhannya. Oleh yang demikian, seharusnya syarikat-syarikat dikendalikan dengan lebih kemas dan melalui pindaan ini sebenarnya kita telah memerlukan pemantauan oleh authorities yang telah diamanahkan termasuk Securities Commission dan Pendaftar Syarikat itu sendiri.

Pindaan yang pertama ialah untuk membolehkan pemegang-pemegang saham di bawah daripada 5% dianggap sebagai pemegang saham (substantial) dan mereka tergolong sebagai pemegang saham minoriti. Hubungan di antara

pemegang saham majoriti dan minoriti adalah sebahagian daripada hubungan yang akan menggambarkan sejauh mana wujudnya *good corporate governance* dalam negara kita.

Yang Berhormat bagi Teluk Intan telah pun menyebut hubungan ini. Kita lihat dalam hubungan dalam negara kita bukan sahaja dalam masalah perniagaan, bahkan dalam politik, ia adalah kait-mengait. Bagaimana sikap authority dan kerajaan terutama sekali dalam hubungan di antara majoriti dan minoriti akan tergambar, bukan sahaja dalam hubungan politik, hubungan pengurusan kerajaan, bahkan juga dalam hubungan perniagaan.

Kita semua tahu bahawa majoriti mempunyai hak yang lebih daripada minoriti tetapi dalam *good corporate governance* yang dimaksudkan, yang diistilahkan apakah yang dimaksudkan dengan pengurusan corporate yang baik ialah satu daripadanya ialah, hubungan majoriti dan minoriti iaitu walaupun majoriti mempunyai kuasa ke atas minoriti tetapi kuasa ini mesti dilaksanakan secara hemah, dengan tidak menafikan keadilan dan juga hak yang paling asas bagi kumpulan minoriti. Ini asas hubungan yang pertama.

Jika kita boleh memahami asas ini, hak tiap-tiap golongan ini, hak majoriti dan hak minoriti, maka segala urusan kita akan menjadi senang. Dengan demikian, akan tergambar sebagai *good corporate governance* dalam pengurusan syarikat-syarikat kita dan dalam urusan-urusan Securities Commission umpamanya.

Sebagai satu contoh yang mudah untuk memulakan perbincangan kita ialah tentang MAS. Pembelian balik saham Naluri dalam MAS oleh kerajaan dengan harga RM8 yang melebihi harga pasaran mengikut *good corporate governance* ialah kita mesti melalui *mandatory general offer*, minta maaf Tuan Yang di-Pertua, pagi ini saya tidak berapa baik sedikit, iaitu NGO iaitu pemegang saham yang baru, *controlling stake* ini perlu melaksanakan tawaran wajib kepada pemegang saham minoriti iaitu semua pemegang saham minoriti boleh menjual saham mereka kepada pemegang saham terbesar yang baru dengan harga yang sama yang dibayar kepada Naluri iaitu RM8.

Kalau mana-mana minoriti shareholders ini hendak jual saham dia dengan RM8, dia boleh, dia berhak dan dia boleh dapat harga RM8 untuk keluar daripada pegangan tersebut dengan duit cash, duit tunai daripada penjualan ini. Ini hak minoriti. Kerajaan ataupun pemegang saham yang baru, dia boleh keluar daripada kedudukan ini dengan mendapatkan *waiver*, memang ada dalam Securities

Commission Act kita ada peluang tersebut tetapi mestilah dilaksanakan dengan teliti dan berhemah dan tiap-tiap keputusan ini mesti disertakan alasannya.

Dalam hubungan ini, memang kerajaan telah pun memohon untuk mendapatkan *waiver* daripada Securities Commission tetapi pertama, Securities Commission juga di bawah pengaruh Kementerian Kewangan. Yang kedua, Securities Commission tidak keluar dengan satu kenyataan, mengapakah *waiver* ini diberikan untuk membolehkan minoriti tidak mendapatkan hak menjual sahamnya dengan harga sama seperti Naluri mendapat sahamnya RM8.

Jadi, kedudukan minoriti sudah teraniaya dalam konteks ini, sudah terpinggir dan inilah di antara satu contoh bagaimana pemahaman kumpulan yang berwibawa berleluasa terhadap kumpulan minoriti. Jika sekiranya kita memahami sentimen pelabur minoriti, kita dengan sendirinya boleh memahami mengapa sebahagian daripada sebab mengapa pasaran saham kita begitu merosot, baik dari segi volume mahupun dari segi paras harga dan indeks.

Jadi, kebimbangan ini merata dan dalam contoh lain, umpamanya dalam contoh UEM dan sebelum saya pergi lebih lanjut saya ingin memberikan sedikit penjelasan. Perdana Menteri telah menyebut bahawa anaknya tidak ada *substantial shareholders* dalam Kamunting dan dalam Pantai, bahkan dia kata anak dia hanya ada 0.2% mengikut laporan surat khabar *Utusan Malaysia* pada 28 April dan oleh kerana saya pernah membangkitkan isu penyertaan Mokhzani dalam dunia korporat, saya berasa bertanggungjawab untuk memberikan gambaran yang benar tentang kedudukan ini supaya setiap pihak mendapat gambaran yang sebenar sama ada mereka akan membuat *judgement* bagaimana, itu terpulang kepada mereka.

Mengikut Kuala Lumpur Stock Exchange (KLSE) punya announcement, Tuan Yang di-Pertua, pada 21 Mac 2001, baru dalam sebulan setengah, Mokhzani pada 19 Mac telah pun submit kepada Securities Commission dan juga KLSE untuk mengisytiharkan beliau telah mempunyai kepentingan sebanyak 26.93% direct dan indirect dalam Kamunting Groups. Ini adalah submission yang dibuat oleh Mokhzani kepada KLSE. Ini bukan saya reka sendiri ataupun diambil daripada kedai kopi mana-mana dan oleh kerana kita sekarang menuju kepada e-government, kita boleh access kepada web KLSE dalam sekelip mata dan dengan sendirinya akan keluar announcement ini tiga, empat minit selepas di release by KLSE. So, tiga, empat minit kemudian sudah ada dalam website dan kita boleh access dan kita dapat kedudukan yang terkini.

Jadi, kita tidak boleh lagi dalam dunia IT sekarang bercakap perkara-perkara yang bertentangan dengan fakta yang sebenar. Itu baru 21 Mac, baru sebulan setengah pembelian itu dilakukan, *acquisition* itu dilaksanakan, dan *acquisition* ini dilaksanakan, antara lain melalui Avenue Asset seperti mana Yang Berhormat semua boleh jadi tahu, Avenue Asset pernah menjual bangunan KUB dotCom yang diambil daripada Phileo Allied Bank dengan harga RM117 juta yang pada harga asalnya ialah RM37 juta. Ini mungkin Yang Berhormat semua telah sedar dan kemudiannya Kamunting Corporation ini mempunyai kepentingan dalam tol Jalan Kuching seperti mana yang kita semua tahu, ini sudah lamalah, tidak terlibat dengan Mokhzani pada waktu itu.

Tetapi andaian umum di pasaran kalau kita bergaul dengan kumpulan-kumpulan pelabur kecil ialah mereka berkata bahawa penswastaan akhirnya akan pergi kepada dua, tiga kumpulan yang tertentu. Jadi, Kamunting Corporation pada asalnya diberi kepada satu syarikat lain yang tidak ada kena-mengena dengan Mokhzani tetapi pada akhirnya Mokhzani mendapat pegangan dalam Kamunting melalui pembelian saham melalui Avenue Asset yang telah saya sebutkan tadi. Itu satu contoh.

Contoh yang lain ialah berkenaan dengan Fomema. Fomema baru sahaja diswastakan, kita semua tahu Fomema adalah satu agensi untuk memeriksa pekerja-pekerja asing dan mereka kena bayar fees kepada pekerja asing ini, kalau tidak silap saya RM120 seorang pada waktu itu. Tiga tahun yang lepas baru sahaja diberikan konsesi penswastaan 15 tahun ini dan bulan November 2000, Mokhzani dalam submissionnya kepada KLSE sekali lagi membuat pengumuman bahawa dia telah pun membeli saham Fomema sebagai *stake majority shareholder* lebih daripada 30% dan dalam announcement yang sama dia menyebut bahawa Fomema akan memberikan keuntungan extra ataupun tambahan 20% kepada Pantai Holdings.

Dan pada waktu itu juga difahamkan bahawa mengikut laporan akhbar, Fomema telah menghantar satu permohonan untuk menaikkan tarif ataupun *rate, charge* kepada pekerja asing ini. Jadi, di satu pihak kita ingin berkata bahawa perniagaan ini dilaksanakan tanpa sebarang hubungan politik tetapi di pihak yang lain, apa kena-mengena pemilikan ini dengan

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Yang Berhormat, ini sudah jauh sangat ini, Yang Berhormat. Cukuplah itu.

Tuan Husam bin Haji Musa: Ya, saya akan tunjukkan kepada Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua bahawa

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Balik ke asal, Yang Berhormat.

Tuan Husam bin Haji Musa: ini ada kena-mengena dengan kedudukan kita mengumumkan penama dalam seksyen yang akan kita hapuskan. Ya, saya akan sampai ke situ, insya-Allah, dalam masa tiga, empat minit lagi. Sebagai satu contoh, hendak ringkas, takut Tuan Yang di-Pertua *suspicious*.

Dato' Lim Tong Yong telah diisytiharkan membeli saham Mokhzani, keseluruhan saham dalam Pantai, tidak ada saham lagi dalam Pantai, Mokhzani sudah jual semua. Dalam Tongkah, Mokhzani jual semua tetapi tahukah kita bahawa setakat maklumat yang diperolehi di KLSE, tidak dikenal pasti siapakah yang membeli saham Tongkah. Saham Pantai, ya, Dato' Lim Tong Yong beli dan Mokhzani mendapat bayaran RM59 juta, yes.

Tetapi dalam saham Tongkah tidak diisytiharkan siapa pembeli tetapi saya hendak ceritakan kepentingan penama ini mestilah telus, mestilah juga mengisytiharkan, menzahirkan kepentingannya dan bagi pihak siapa penama - penama ini berurusan ialah kerana Dato' Lim Tong Yong tidak sampai 10 hari daripada masa dia beli saham Tongkah, dia telah pun menjual semula, *dispose* sahamnya kepada *unidentified investors* dengan harga di bawah *market value*. Dia jual lebih murah daripada dia beli *within less than 10 days*. Adakah seorang pelabur sanggup beli untuk mendapat kerugian? Banyak duit sangat dia! Pada siapa dia jual? Siapa yang beli balik? Ini tertakluk kepada 69D yang kita bincangkan - 69P, maaf Tuan Yang di-Pertua, 69P yang hendak kita hapuskan sekarang iaitu penama mesti menzahirkan bagi pihak siapa kepentingan perniagaannya.

Jadi, kalau tidak kita hanya balik kepada cerita asal. Kalau sudah hendak jual, okey. Biar telus, ada penjualan dan saya mengalu-alukan sikap bahawa sebagai anak Perdana Menteri, sebagai keluarga Perdana Menteri, kita mesti menjaga imej kepimpinan negara supaya tidak wujud sebarang prasangka dan prasangka ini dapat diatasi melalui *transparency*. Itu sebab dalam *good corporate governance*, saya akan petik, Tuan Yang di-Pertua, pandangan apa yang telah diserahkan kepada kerajaan Malaysia, bukan diserahkan kepada surat khabar biasa sahaja, iaitu laporan Credit Leons Securities Asia Market, KLSA yang bertajuk 'Saint and Sinuous, who's got religion', panjang laporan ini, yang telah mengkaji 495

syarikat dalam 18 sektor untuk mencari kesimpulan tentang kedudukan *corporate governance* dalam negara kita.

Dan, telah mencapai satu *conclusion* yang terang bahawa sebahagian daripada prestasi bursa saham dan juga prestasi syarikat-syarikat ialah sejauh mana mereka dapat menjaga kepentingan minoriti yang kita bincangkan dalam pindaan yang pertama tadi iaitu perubahan kedudukan *share holders* daripada 2% kepada 5%. Saya baca sebahagian daripadanya, “Ini hanya boleh dicapai melalui *panes, transparency, countability, independence, discipline and social responsibility*.” Dan, dia telah memberikan takrif secara yang telah biasa dipakai dalam dunia korporat. Apakah yang dimaksudkan sebagai *good corporate governance* iaitu perimbangan di antara matlamat-matlamat ekonomi dan sosial dan di antara individu-individu yang mengendalikan syarikat-syarikat dengan kepentingan masyarakat secara umum termasuk pemegang saham minoriti?

Adalah sangat penting pada tahap ini, kita memahami kedudukan ini. Orang lain boleh bercakap tentang majoriti *share holders*, orang lain boleh mengambil kesempatan untuk membincangkan aspek yang lain tetapi kami ataupun saya sendiri, suka membincangkan dalam aspek kepentingan minoriti kerana penghormatan kepada kepentingan minoriti ini adalah menggambarkan sejauh mana satu-satu syarikat itu diuruskan dengan baik, dengan tidak membelakangkan kepentingan minoriti itu tadi.

Berbalik sedikit kepada apa yang telah saya sebutkan tentang saham-saham Mokhzani yang telah dijual balik sebahagiannya, *dispose* oleh Dato' Lim Tong Yong dalam masa yang begitu singkat. Dan, yang lebih menarik, Tuan Yang di-Pertua, kalau kita perhatikan pada hari pengisytiharan Menteri Kewangan bercuti pada hari Khamis, 19 April, dan pada 20 April, pasaran saham, bursa saham negara kita mencatatkan kenaikan 1% dan boleh kita andaikan ini ada kena-mengena dengan kenaikan di Wall Street dan lain-lain faktor.

Tetapi, apabila Mokhzani mengisytiharkan, dia melepaskan sahamnya dalam semua syarikat korporat di negara kita, keesokan harinya saham Tongkah dan saham Evernew Asset dan saham Pantai meningkat – harganya naik. Jadi, apakah mesej yang hendak disampaikan oleh pelabur? Saya pun tidak dapat memastikannya. Tetapi itulah hakikat, kedudukan. Boleh jadi, kalau kita ingin membuat satu andaian yang boleh dikaji oleh Kementerian Kewangan, saya tidak kata andaian ini adalah benar tetapi ini adalah satu buah fikiran untuk kita kaji.

Mungkin adalah kerana mereka, pelabur-pelabur ini melihat, saling perhubungan di antara dunia politik dengan dunia korporat boleh menyebabkan wujudnya kepentingan minoriti ataupun kepentingan-kepentingan lain tidak dihormati.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ada yang berdiri, Yang Berhormat. Bagan Datoh.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Yang Berhormat, saya ingat sudah jauh Yang Berhormat jalan ini – ke awang-awangan ini. Hendak bertanya Yang Berhormat ini, kalau sahabat kita itu pegang saham, dia dituduh macam-macam, dia jual saham pun, dituduh macam-macam. Kejatuhan saham disebabkan oleh dia jual, dia beli mungkin, kenaikan saham, sebab dia jual. Dalam akta ini, Yang Berhormat, apa hubungannya, apa hubungan penjualan saham Mokhzani ini dengan perkara minoriti yang Yang Berhormat sebutkan dalam perkara ini, biar jelas sikit sebab saya tidak hendak masyarakat keliru dalam perkara ini.

Saya bukan menyokong mana-mana pihak, biar bercakap berdasarkan kepada fakta, Yang Berhormat.

Tuan Husam bin Haji Musa: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Sebenarnya saya pun tidak suka cerita hal-hal ini. Saya fikir tiga, empat kali hendak cerita ini tetapi, Tuan Yang di-Pertua, kita kena sensitif dengan perkembangan semasa yang berlaku, kita jangan duduk *isolate* dalam menara gading yang terpisah daripada denyut hati masyarakat termasuklah dalam bursa saham.

Jadi, dalam pindaan yang kita hendak buat ialah kita hendak naikan, dulunya 2% sudah dianggap sebagai *substantial share holders*. Kalau kita baca laporan kewangan mana-mana satu syarikat di bursa saham, ia akan senaraikan majoriti *share holders*, *substantial share holders*. Jadi, bila orang itu masuk dalam *substantial share holders*, walaupun dia hanya pegang 2%, maka namanya akan tertera sebagai *substantial share holders* dalam laporan kewangan itu, dan kedudukannya lain daripada kedudukan minoriti yang lain.

Tetapi apabila kita menaikkan daripada 2% menjadi 5%, maka bererti siapa yang pegang 4% dulunya, yang telah dianggap sebagai *substantial share holders*, sekarang sudah masuk dalam kumpulan *minority share holders*. Nampak sekali imbas tidak ada apa-apa, tetapi yang saya hendak bangkitkan sekarang ialah *minority share holders* juga ada hak dan ada kedudukan yang mesti diambil berat oleh Suruhanjaya *Security Commission* dan saya telah berikan satu contoh

bagaimana orang hilang kepercayaan, bagaimana *Security Commission* boleh bagi waver kepada MAS yang membelakangkan *minority share holders* dengan tidak memberikan satu sebab. Kalau ada sebab, tidak ada masalah.

Berikan satu alasan kepada *minority share holders* ini, pasal apa waver itu diberikan? Kenapa susah sangat hendak dapat satu alasan dan hendak berikan alasan itu kepada orang awam? Kenapa kita tidak boleh keluarkan alasan itu sampai hari ini? Jadi, ini berkait dengan penghormatan kedudukan minoriti dan oleh kerana minda kita masih belum memahami kepentingan minoriti termasuklah dalam hubungan kerajaan pusat dengan kerajaan negeri, hubungan kita dalam Parlimen, dianggap pembangkang ini sebagai tidak berguna, tidak ada sumbangan. Itu adalah gambaran, *mentality* hubungan majoriti dan minoriti yang terbawa-bawa dalam pengurusan korporat kita.

Jadi, saya bukan kata tidak kena semua, suruhanjaya (*commission*) juga bagus dalam laporan yang telah dibentangkan, yang Yang Berhormat semua maklum minggu lepas, ia telah *reve al*kan, senaraikan yang kena denda dan anak Perdana Menteri yang sulong, saudara Mirzan telah didenda RM100 ribu kerana kesalahan di bawah *Security Commission* punya peraturan. Saya ucap syabas dalam hal tersebut – bukan saya kata hendak kena saman Mirzan tetapi maknanya dalam pengurusan korporat, *good corporate governance* ialah *panes* adalah satu daripada cirinya.

Jadi, bukan kata kita hendak suruh dia orang saman, dan *transparency*, saya telah sebutkan, dia orang boleh niaga, dia boleh terlibat tetapi biar ada *transparency* dan dengan *transparency* itu menghilangkan keraguan, saya hendak ulang lagi, menghilangkan keraguan. Jadi, keraguan ini boleh dihilangkan dengan wujudnya *transparency* itu dan termasuk kebelakangan ini, Suruhanjaya Sekuriti (*Security Commissions*) telah menguatkuasakan penzahiran terbuka iaitu semua urusan korporat, *transaction corporate* mesti dizahirkan secara telus kepada *Security Commissions* dan saya berharap perkara ini dapat diperhatikan.

Oleh kerana perkara-perkara lain juga berkait, umpamanya dalam surat khabar dua minggu yang lepas, surat khabar telah menyenaraikan kesalahan-kesalahan korporat yang telah dilakukan dalam masa dua tahun kebelakangan ini. Dan, dalam rencana ini saya berharap, daripada Bagan Datoh boleh baca report yang telah saya sebutkan tadi. Dalam report yang panjang ini telah disenaraikan hubungan-hubungan, *performance* satu-satu syarikat dengan kedudukan

hubungannya dengan *good corporate governance*. Umpamanya, dari segi *financial performance*, dari segi *valuation* dan dari segi perkara-perkara lain dan contoh yang telah dikemukakan ialah contoh yang paling klasik iaitu hubungan di antara UEM dan Renong yang sampai hari ini belum dapat diselesaikan.

Akhir sekali, Tuan Yang di-Pertua, saya tidak ingin panjangkan perkara-perkara tersebut untuk dianggap sebagai mencari kesempatan untuk bercerita tentang kedudukan buruk dunia korporat kita. Tetapi yang akhir sekali saya hendak sebut ialah [Disampuk] Ya.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Ya, ada?

Tuan Husam bin Haji Musa: Sekejaplah, Yang Berhormat bagi Bagan Datoh, sabar. Ya, akhir sekali ialah – tidak ada *point* – banyak *point*, tetapi boleh kita bahas nanti dalam Akta Suruhanjaya Syarikat. Satu *point* lain ialah syarikat ini telah berkembang menjadi begitu besar, Tuan Yang di-Pertua, dan kalau kita baca yang telah diulas oleh Toffler yang menggambarkan ekonomi Rusia. Bagaimana ekonomi Rusia sebelum kejatuhan iaitu ekonomi Rusia telah menjadi besar, *bigger in size but smaller in unit*, iaitu dari segi jumlah-jumlah operasi dan syarikat-syarikat ini duduk di bawah satu syarikat induk menjadi begitu besar, unitnya kecil tetapi operasi dan urus niaganya menjadi begitu besar.

Dan, saya tidak berhasrat untuk memanjangkan kupasan pada hari ini tetapi ini suatu perkara yang perlu diperhatikan kerana bila kita letakkan telur ini dalam satu bakul dan bila bakul ini terjatuh, telur ini habis pecah. Contoh yang paling ringkas dalam masa 1 minit, saya hendak sebutkan, yang boleh Yang Berhormat sendiri buat kajian. Jangan dengar pendapat saya. Yang Berhormat sendiri meneliti lebih terhadap fenomena ini, iaitu kedudukan UEM mempunyai berbelas-belas syarikat yang terlibat dengan *highways*, dengan *construction*, dengan perkara-perkara lain tetapi pada masa yang sama UEM dan PLUS terdedah kepada hutang yang begitu besar dan sampai hari ini tidak mempunyai satu formula bagaimana untuk keluar dari hutang ini.

Satu cara yang telah digunakan ialah untuk IPO TimedotCom yang telah mengakibatkan dana awam telah digunakan, integriti kerajaan terjejas tetapi ini sebagai satu contoh bagaimana kemelut hutang yang besar yang telah membelit syarikat yang besar ini akan mengakibatkan kesan yang buruk kepada kewangan negara kita dan saya berharap fenomena ini dapat dikaji dengan lebih teliti dan

insya-Allah, saya akan memberikan kupasan saya pada kesempatan yang lain. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya. Tambun.

11.59 pagi.

Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah [Tambun]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya ingin mendapat penjelasan daripada kementerian mengenai dengan pindaan kepada seksyen 69 D Akta 125, pemindaan daripada 2% kepada 5%; pada tahun 1998 kepada 2% dan sekarang kepada 5%. Ini telah mendatangkan spekulasi daripada ucapan-ucapan yang saya dengar tadi. Dan, semasa membentangkan akta ini untuk diluluskan, Yang Berhormat Setiausaha Parlimen menyatakan bahawa pindaan ini bertujuan untuk mengelakkan daripada penzahiran maklumat yang terlampau banyak.

Kita nampak justifikasi itu tidak begitu kuat, makna kalau ada seribu *information disclosure* dengan 500, kalau kita buat format yang betul tidak ada masalah. Jadi, saya berharap Yang Berhormat Setiausaha Parlimen dapat memberi justifikasi, mengapa pindaan itu dibuat. Kalau sekadar kerana maklumat yang terlampau banyak, itu mungkin tidak begitu kuat untuk dipersetujui oleh Parlimen.

Kedua, saya ingin menyentuh sedikit apa yang dinyatakan oleh Yang Berhormat Teluk Intan tadi mengenai dengan perlindungan kepada minoriti shareholders di dalam lembaga pengarah, sistem ini sebenarnya telah dilaksanakan tetapi beliau membangkitkan mengenai dengan berapa banyakkah bilangan independent director yang boleh duduk dalam lembaga pengarah. Dan saya ingin menyentuh perkara ini lebih sedikit, kerana dalam kajian saya, saya dapati walaupun ada independent director, biasanya lebih-lebih dua independent director.

Independent director ini sebenarnya tidak memainkan peranan yang begitu besar kerana ia dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor pertama dari segi pemegangan saham, apabila individu yang pegang saham kecil dalam mesyuarat biasanya dia tidak akan bercakap banyak, terutama kalau independent director tidak langsung pegang saham, ia dipengaruhi oleh majority director daripada majority share holder dan di samping itu banyakkah perkara-perkara yang berbangkit dan dalam konteks ini, independent director kita kebanyakannya langsung tidak memegang saham.

Saya lihat di beberapa negara, ia ada sistem yang dipanggil sebagai sistem monitoring and disciplinary role system, lebih kurang macam check and balance. Kita ambil contoh di Germany. Di Germany ia ada lembaga pengurusan dan lembaga pengurusan ini pula diawasi oleh supervisory board, management board diawasi oleh supervisory board.

Saya fikir perkara-perkara macam ini harus kita fikirkan untuk dilaksanakan di negara kita kerana pada pandangan saya, lembaga pengarah ini juga perlu diawasi oleh pihak lain untuk sebagai check and balance. Kerana kita sedar peranan lembaga pengarah begitu besar untuk mewujudkan sistem dalaman yang dapat menjaga syarikat di mana pernah kita bincang, sesuatu syarikat ia ditolerate dari segi performance dalam jangka waktu yang panjang dan ini berasaskan kepada beberapa faktor. Faktor membuat keputusan terlibat dalam perniagaan sama ada perniagaan baru atau kepelbagaian. Kita lihat dalam krisis ekonomi ada beberapa syarikat yang mempunyai core business, tetapi menceburi business yang tidak menguntungkan, macam LRT umpamanya, satu business yang tidak mendatangkan kewangan, tidak ada feasibility, kemudian syarikat-syarikat tersebut terlibat dan sebahagian besar daripada ketentuan untuk syarikat terlibat itu ditentukan oleh lembaga pengarah.

Oleh yang demikian, lembaga pengarah ini perlu mendapat pengawasan. Kalau di negeri di Amerika Syarikat ia ada apa yang dikatakan sebagai outside board, dia ada board of directors kemudian outside board untuk mengawasi board of directors tadi. Dan di Jepun pula, ia ada sistem yang lebih menarik, hampir sama kepada apa yang telah dikatakan oleh Teluk Intan tadi, dalam lembaga pengarah ia ada ahli lembaga yang dilantik, tetapi perlantikan ini bukan daripada individu yang memegang saham minoriti tetapi daripada agensi-agensi yang ada kepentingan dalam syarikat, umpamanya syarikat A meminjam daripada bank B, bank B boleh melantik di dalam lembaga pengarah wakilnya sebagai ahli lembaga pengarah dan ini tentu lebih sesuai daripada independent director yang mempunyai minority interest ataupun yang tidak ada langsung interest dalam syarikat kerana kita lihat dalam konteks mana-mana negara pun, kalau kita lihat dari segi financing mixed, debt biasanya lebih besar daripada ekuiti, highly leverage company, bermakna kalau kita lihat dari segi financing mixed, siapa yang menguasai syarikat, sebenarnya adalah yang mempunyai kepentingan lebih besar adalah peminjam-peminjam.

Kalau contoh, kita ambil leverage 4:1, empat hutang dan satu ekuiti, orang yang mempunyai kepentingan lebih besar adalah peminjam, bukannya ekuiti holder,

macam kes MAS umpamanya ekuiti hanya lebih kurang RM3 bilion, saya sudah tidak ingat, tetapi pinjaman sampai RM18 bilion, bermakna kepentingan yang RM18 bilion itu lebih besar daripada kepentingan RM3 bilion.

Jadi adalah lebih sesuai jika kita ambil daripada pihak bank untuk duduk dalam lembaga pengarah supaya dapat memainkan peranan lebih konstruktif lagi bagi memastikan lembaga pengarah membuat keputusan-keputusan yang baik.

Kita perlu sedar, dalam konteks negara kita, ketua eksekutif lebih berperanan menentukan agenda untuk mesyuarat dan di samping itu menentukan maklumat-maklumat yang hendak disampaikan dalam mesyuarat. Ahli-ahli lembaga akan datang sekali sekala, ia akan melihat syarikat dari segi gambaran snapshot sahaja, tetapi CO yang ada continuity dan masalah biasa berlaku di peringkat CO dengan bawah, berlaku fraud, kesalahan macam kes PUNB sampai hendak jual bon, lembaga pengarah tidak tahu, CO dan di peringkat bawah dan kadang-kadang kita dapati ada CO yang dengan pengurusan kanan menubuhkan anak-anak syarikat dan mendapat kepentingan daripada business di dalam yang tidak diketahui oleh lembaga pengarah.

Maka perlu satu badan lembaga pengarah yang betul-betul strong untuk memastikan syarikat betul-betul berpotensi, berkualiti dan berdaya maju sebagaimana kita bersetuju bahawa sektor swasta negara kita perlu diperkukuhkan sebagaimana di negara-negara maju, malah sektor swasta sepatutnya menyumbang lebih kepada GNP dan juga mempertingkatkan hasil pendapatan negara melalui pembayaran-pembayaran cukai.

Sehubungan dengan itu juga, Tuan Yang di-Pertua, saya ingin membuat sedikit cadangan mengenai dengan memperkukuhkan lembaga pengarah ini. Tidakkah boleh kita wujudkan sistem di mana setiausaha syarikat yang independent, yang memainkan peranan untuk memastikan agenda mesyuarat serta maklumat yang hendak disampaikan kepada lembaga pengarah, maklumat yang betul-betul kritikal.

Dalam konteks ini, saya dapati company secretary kita, walaupun mendapat kelulusan yang begitu baik, Institute Chartered Secretaries dan sebagainya, tetapi peranan yang dimainkan begitu minimum, sebahagian besarnya hantar surat dan agenda ditetapkan oleh CO, hantar surat kepada ahli lembaga kemudian kertas-kertas mesyuarat disediakan oleh pihak pengurusan tanpa *diverify* oleh sesiapa pun.

Saya anggap sistem ini perlu ubah supaya ada satu orang yang independent daripada pengurusan, bermakna pihak company secretary mesti monitor perkembangan syarikat dan laporan-laporan ini diminta oleh company secretary daripada management dan company secretary membuat varification. Dan company secretary tidak seharusnya berdasarkan kepada seorang company secretary dan dua, tiga orang supporting staff, mesti supporting staff yang betul-betul memenuhi keperluan untuk kerja-kerja company secretary yang mempunyai expertise dalam bidang kewangan, teknikal supaya apabila kertas hendak dibawa kepada ahli lembaga, adalah kertas yang komprehensif dan menyentuh perkara-perkara kritikal.

Mungkin kita anggap lembaga pengarah ini tidak penting tetapi saya ingin menegaskan lembaga pengarah amat penting dan daripada lembaga pengarah ini akan menentukan kekuatan syarikat secara agregat semua syarikat ini dicantumkan akan menentukan kesihatan ekonomi negara kita. Bermakna dalam erti kata lain, lembaga pengarah begitu penting dalam menentukan perjalanan syarikat dan semua sokongan kepada ahli lembaga pengarah ini perlu diberikan termasuklah juga external auditor kita, auditor luar yang dilantik, walaupun dilantik oleh share holder tetapi sebenarnya perlantikan seolah-olah telah dibuat oleh pihak pengurusan dengan lembaga pengarah. External auditor mesti direport kepada shareholders bukan kepada pengurusan mahupun kepada lembaga pengarah dan internal auditor pernah saya tekankan dan saya harap mendapat perhatian serius daripada kerajaan, internal auditors mesti dilantik di kalangan orang-orang yang qualified, kerana saya lihat banyak syarikat-syarikat yang internal auditorsnya terdiri daripada orang-orang yang biasa, yang mempunyai kelulusan dalam bidang ekonomi, management, business studies bukan dalam bidang accountancy, sekurang-kurangnya ketua audit dalam mesti mempunyai kelulusan ataupun diiktiraf sebagai profesional accountant, baru ia mempunyai kebolehan untuk membuat kajian kerana peranan internal auditors begitu penting.

Tuan Yang di-Pertua, kedua, saya ingin menyentuh mengenai dengan majoriti, minoriti share holders ini dalam konteks apabila syarikat bankrap, saya menarik perhatian ke atas perkara ini kerana sudah tiba masanya bahawa soal ini kita perhatikan kerana peralihan syarikat kita daripada p-ekonomi dan mekonomi kepada internet ekonomi, baru lalu Time dotCom, umpamanya telah mengadakan IPO melibatkan bilion ringgit, apa akan jadi jika syarikat ini bankrap.

Dalam konteks ekonomi dan m-ekonomi ataupun t-ekonomi, ia ada aset intangible, biasanya apabila berlaku liquidation process dalam proses bankrap dia buat liquidation. Liquidation pertama pihak liquidators akan membuat kajian ke atas aset syarikat. Jadi, bagi syarikat-syarikat m-ekonomi, p-ekonomi ia ada fixed assets, fixed assets dari segi bangunan, machinery, tanah, kemudian current asset, ia ada debtors, pelaburannya dan juga dari segi inventory ataupun stok.

Jadi, dalam proses liquidation ini analisis ia akan membuat analisis untuk memastikan nett releasable value bagi aset-aset ini, fixed asset mungkin kalau macam bangunan boleh dapat sampai 100% ataupun 90%, machinery mungkin 60%, dari segi tanah 100%, dari segi current asset debtors mungkin 60%, stock – 70%, investment berdasarkan harga cash dalam bank dan tangan dapat 100% akhirnya melalui kajian nett releasable value didapati syarikat A dalam p-ekonomi ataupun m-ekonomi mempunyai nett releasable value asetnya lebih kurang katalah 70% dan liabilitinya financing mixednya 100% terdiri daripada hutang dan juga ekuiti. Dan dilakukan proses yang dipanggil sebagai a seniority principle, makna orang yang mempunyai cagaran ke atas fixed asset dan debenture ke atas floating asset ataupun current asset diberi keutamaan.

Kemudian kakitangan dibayar gaji, bermakna kalau dalam RM100 juta, katalah nett releasable value 70% ada RM70 juta dan financing mixednya dari segi seniority ada RM100 juta hutang RM60 juta ekuiti RM40 juta bermakna RM60 juta itu telah dibayar, kemudian baru bayar kepada ekuiti lebihan daripada dalam kes tadi, RM70 juta nett releasable value hutang RM60 juta ada RM10 juta baru dibayar kepada share holder dan share holder pula bergantung kepada ordinary stock ataupun preferential shares mengikut seniority.

Tetapi dalam kes dot com. Dot com saya lihat ia tidak ia terlibat dalam intellectual property, ia tidak ada aset, kalau ada aset pun mungkin bangunan dan sedikit tanah. Saya ambil Microsoft umpamanya, Microsoft dari segi goodwill syarikat, syarikat-syarikat dot com atau syarikat internetnya lebih nilainya lebih kepada goodwill, dari segi Microsoft, goodwill valuenya lebih kurang AS\$500 juta lebih kurang RM2 bilion, itu goodwill value.

Jadi, macam mana dalam kes Time dotCom ataupun dotCom lain di mana pelabur telah pun melabur begitu banyak. Dari segi yang memberi pinjaman, berbilion ringgit. Kemudian, pelabur melalui IPO, berbilion ringgit. Kalau jadi *bankruptcy* dan *liquidation process* ini, bagaimana kita hendak melindungi pemberi

pinjaman dan juga equiti holders – syarikat yang tidak ada apa, intangible asset yang bergantung kepada *good will*. Harga *good will* ini akan baik apabila syarikat tersebut *on-going basis*.

Macam MAS, kita berbincang dari segi harga. Sebenarnya, *good will* MAS besar kerana dia *global company* yang masih beroperasi. Jadi, *good will* ini, ia tentu subjektif tetapi dalam keadaan syarikat yang baik dan elok, *good will*nya mahal. Time dotCom mungkin *good will*nya masih sekarang ini masih lagi tinggi sedikit. Tetapi dalam masa syarikat menghadapi *bankruptcy*, *good will*nya kosong.

Jadi, bagaimana kita hendak melindungi pemberi pinjaman berbilion ringgit dan juga yang memasuki ekuiti melalui IPO tempoh hari. Sehubungan itu, saya juga ingin mengharapkan daripada kerajaan mengenai syarikat-syarikat internet dan dot com ini. Apabila syarikat-syarikat berkenaan hendak memanggil IPO ataupun membuat pinjaman, diharap kerajaan dapat membuat peraturan-peraturan.

Biasanya dalam proses IPO melibatkan merchant bank untuk membuat kajian dan sebagainya, diadakan peraturan-peraturan supaya nilai sebenar yang dikehendaki oleh dot com ini biarlah nilai yang benar-benar dikehendaki, pasal ia subjektif. Katalah oleh kerana subjektif ini, ada kemungkinan dot com akan mengambil wang yang lebih daripada keperluan dan ini tidak akan melindungi kedudukan pemberi pinjaman dan juga pemegang ekuiti.

Begitu juga apabila Time dotCom hendak membuat pinjaman mesti ada satu badan untuk mengkaji (verify) dan memberi kelulusan bahawa keperluan kewangan adalah sebanyak demikian. Dengan itu, dot com akan menerima kewangan yang sepertimana yang dikehendaki.

Saya ingin ingatkan lagi bahawa kita dalam proses tersebut kepada *e-commerce* dan sebagainya. *E-banking* tidak ada masa lah kerana ia lebih melibatkan penggunaan teknologi maklumat dalam memperkukuhkan perniagaan perbankan tetapi ini dalam konteks dot com, ia tidak apa-apa, macam *e-travel*, ia hanya ada beberapa portal dan kemudian ada maklumat-maklumat tertentu dan dengan maklumat, pendapatan daripada iklan dan berapakah nilai maklumat ini. Jadi, semasa *bankruptcy*, saya percaya bahawa nilai *good will*nya sudah begitu rendah dan saya berharap kerajaan dapat melihat kepada perkara ini.

Di dalam pindaan seperti mana dinyatakan oleh Setiausaha Parlimen tadi adalah untuk memperkukuhkan semula pasaran modal kerana mengatasi masalah

urusan dalam pembelian saham. Saya ingin menyentuh perkara ini sedikit sahaja, Tuan Yang di-Pertua.

Seperti mana kita selalu sebut, ekonomi terbahagi kepada dua, *the real economy* dan satu lagi ialah *financial* ataupun *speculative economy*. Kita hendak mengelakkan daripada *speculative economy* dan hendak menekankan kepada *real economy*. *Real economy* ini mestilah berasaskan kepada kekuatan sektor tersebut ataupun sektor swasta. Ini akan menentukan kesihatan ataupun kedudukan sektor tersebut.

Jadi, sehubungan dengan itu saya ingin mendapat penjelasan daripada Setiausaha Parlimen, di negeri kita dari segi *real economy* dengan *financial economy* ini berapa peratus nisbahnya.

Kalau di dunia, dia kata *real economy* 20%, *financial economy* ataupun *speculative economy* 80%. Jadi, di negara kita berapa? Kerana saya lihat saiz bursa saham sebenarnya telah menghadapi kesukaran kerana *soft money* ini telah keluar daripada negara kita dan sekarang wang yang ada sebahagian besar ataupun sebahagian besar wang luar itu sudah begitu kecil. Maknanya ia lebih kepada *real strand* syarikat-syarikat dalam menentukan harga saham-saham tersebut.

Di samping itu, saya lihat dalam laporan Suruhanjaya Sekuriti terdapat banyak kompelin kerana syarikat-syarikat membuat kesalahan-kesalahan dalam urusan niaga di BSKL. Ada 310 kompelin – 154 telah diambil tindakan.

Saya ingin bertanya kepada Setiausaha Parlimen, mengapakah syarikat-syarikat kita ini banyak membuat kesalahan kerana ini juga akan menjejaskan keyakinan orang hendak membeli saham dan dia akan *suppress* harga saham. Tidakkah boleh kita lihat industri pasaran modal yang betul-betul bersih dan elok.

Jadi, sehubungan dengan itu, saya ingin memberi pandangan kepada kementerian bagaimana cara kita untuk mewujudkan sektor swasta berasaskan kepada sistem *reward and punishment* yang betul-betul efektif dan saya kaitkan balik dengan *real economy* dan *speculative economy*. Semasa sebelum kita menghadapi krisis ekonomi, *speculative economy* ataupun saya panggil sebagai *corporate economy* begitu kuat. Pinjaman bank pada masa itu 67% berdasarkan *corporate economy* melalui *share transfer* dan *real economy* ini begitu kurang dan kemudian kita menghadapi krisis ekonomi, kita dapati yang *real economy* ini boleh bertahan, yang *financial* ini tidak bertahan.

Kita dapati IWK, sepatutnya *real economy* tetapi diambil oleh orang yang terlibat dalam corporate economy ini, dia ambil syarikat tersebut, dia jual dan akhirnya sampai tujuh lapan tangan, pergi kepada kerajaan.

Jadi, usaha mesti dijalankan untuk memperkukuhkan *real economy* dengan kita mempunyai sistem *reward and punishment* yang betul-betul jitu, Tuan Yang di-Pertua kerana saya lihat dalam *real economy*, *real economy* ini bermakna kita melahirkan keusahawanan (*enterprising spirit*). *Enterprising spirit* ini sebenarnya yang meningkatkan *real economy*.

Orang yang pertama akan membuat kajian untuk terlibat dalam satu perniagaan. Dia buat *feasibility study*. Selepas itu, setelah membuat keputusan, dia mula membeli input-input bangunan, *machinery*, ada kah orang untuk latihan, beli stock, ada *stock management*. Kemudian melalui proses *work in progress*, proses produk, kemudian *finish product* (stock), ia ada stok-stok management. Kemudian pemasaran jual barangan di dalam pasaran, perlukan kepada strategi pemasaran, perlu kepada pengiklanan dan sebagainya.

Satu orang manusia yang melakukan melalui *enterprising spirit* dia, melakukan satu proses *business cycle* ini untuk mewujudkan *real economy* dan di sebelah pihak ini, yang *corporate economy* atau *financial economy* ini, dia hanya buat kertas kerja, dia buat *presentation*, kemudian dapat projek, serah kepada orang ini dan orang lain buat.

[Timbalan Yang di-Pertua (Datuk Lim Si Cheng) **mempengerusikan Mesyuarat**]

Jadi, Tuan Yang di-Pertua, yang saya maksudkan dengan *proper reward and punishment system*, apabila orang yang terlibat dalam *real economy* ini tidak mendapat peluang, katalah kontrak umpamanya dan diberi kepada orang yang terlibat dalam *corporate economy* ini, ini akan mencetuskan keadaan orang yang sepatutnya boleh membuat sesuatu projek itu tidak membuatnya, manakala orang yang tidak boleh buat, dia yang mendapat projek.

Jadi, berlaku pertukaran daripada financial economy tadi pergi kepada real economy dan sistem yang tunggang terbalik ini tidak akan memperkukuhkan sektor swasta.

Saya merasa terharu apabila saya dengar Perdana Menteri dalam ucapan tempoh hari mengatakan dalam proses pemberian kontrak-kontrak penswastaan

akan memberi kepada orang yang benar-benar berwibawa. Tentulah maksudnya untuk memberi kepada mereka yang menjadi *entrepreneur* dalam *real economy* ini.

Saya berharap practice ini akan dilakukan. Jika tidak, kita beri kepada seseorang – ini yang wujud perkataan dan terminologi sebagai *toll collector*, *rent seekers*, ini yang terjadi dan *toll collector* dan *rent seekers* ini sebenarnya akan menjahanamkan ekonomi negara kita kerana dia terlibat dalam dunia yang invisible, tidak ada sebarang *transaction economy* yang berlaku. Semata-mata *transaction paper* sahaja.

Saya berharap perkara ini dapat diperhatikan oleh kementerian supaya *real economy* kita dapat kukuh terutama dalam kita menghadapi krisis ekonomi sekarang ini. Sebenarnya krisis ekonomi memberi banyak faedah juga, macam dalam bursa saham kita dapati kalau masa lalu, orang melabur berasaskan kepada spekulasi. Apabila dia dengar ini, orang kata si anu si anu menyatakan saham akan naik dan orang berani pergi beli tetapi sekarang pelabur, dia mula *scrutinize* syarikat-syarikat yang dia hendak melabur dan ini sebenarnya memberi kepada kita satu budaya yang baik dari segi pelabur kita dan dari segi pengusaha-pengusaha ekonomi dalam negara kita.

Jadi, dalam masa kita menghadapi krisis dalam keadaan ekonomi yang lebih mencabar ini adalah baik kita melihat kepada kedudukan negara kita dari segi the *real economy* ataupun *speculative economy* yang saya nyatakan tadi supaya kita dapat memperkukuhkan *real economy*.

Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Bagan Datoh.

11.28 pagi.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi [Bagan Datoh]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, saya juga ingin melibatkan diri di dalam melontarkan beberapa pandangan mengenai penubuhan Suruhanjaya Syarikat 2001 ini.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin membangkitkan beberapa langkah apabila pencantuman dibuat antara ROB dan ROC iaitu Pendaftar Syarikat dan Pendaftar Perniagaan. Adakah pihak kementerian melalui akta dan peruntukan suruhanjaya ini akan mencari usaha supaya maklumat-maklumat yang terdapat dalam syarikat ini dikemaskinikan dengan segera kerana banyak maklumat yang dikehendaki melalui Pendaftar Syarikat atau Pendaftar Perniagaan dahulu apabila dikehendaki pada waktu yang tertentu tidak dapat diberikan.

Malahan maklumat-maklumat itu maklumat yang tidak dikemaskinikan di mana sesuatu maklumat baru, umpamanya kemasukan ekuiti ataupun perlantikan pengarah baru ataupun kemasukan pemegangan saham baru, tidak dikemaskinikan dengan segera. Ianya telah, dengan izin, *backdated* ataupun ada *backlog* dalam keadaan yang begitu lama. Jadi, akan lebih bermakna jika Suruhanjaya Syarikat Malaysia ini dapat mengatasi semua kekangan-kekangan berkenaan.

Tetapi ada ketika-ketika tertentu di mana ROC dahulu terlalu efisien. Umpamanya saya pernah jadi mangsa Tuan Yang di-Pertua apabila saya terpijak kulit pisang dahulu. Akhbar-akhbar menyebut bahawa saya mempunyai hampir 100 syarikat dan ada yang menuduh bahawa tiap-tiap satu syarikat itu membayar elaun kepada saya RM2,000 sebulan. Jadi dia orang kalikanlah 90 syarikat atau 100 syarikat kali dengan RM2,000. Begitu persepsi yang ada pada penentu agenda - *the agenda setter*. Saya tidak tahu siapa tetapi di dalam akhbar, dalam media itu disebut....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Sebenarnya tidak adalah.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Sebenarnya tidak ada. Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kerana menyokong saya. *[Ketawa]*. Saya harap bukan kroni saya.

Tuan Yang di-Pertua...

Tuan Husam bin Haji Musa: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat bagi Kubang Kerian bangun.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Sila. Saya ...hendak bangunkah atau hendak apa ini?

Tuan Husam bin Haji Musa: Dapatkan penjelasan. Terima kasih Yang Berhormat bagi Bagan Datoh. Saya sukalah dengar penjelasan Bagan Datoh tadi tetapi ada satu masa Datuk umumkan pendapatan bulanan Datuk dalam RM60,000 sebulan. *[Disampuk]* Kekurangan RM60,000 sebulan. Jadi bermakna sudah kurang RM60,000 sebulan pasti ...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Tidak pasti jangan tanyalah.

Tuan Husam bin Haji Musa: *[Ketawa]*. Tidak pastilah kena tanya. Kalau sudah pasti cakap terus. Jadi berapakah pendapatan, saya tumpang tanya sahajalah.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Saya bersetuju dengan Kubang Kerian. Macam Yang Berhormat bagi Tumpat dahulu pun pendapatannya saya tidak pasti tetapi lebih kurang begitu juga tetapi bila sama-sama sudah terpijak kulit pisang semua pendapatan sudah lari *[Ketawa]*

Tuan Yang di-Pertua, apa yang ingin saya lontar di sini ialah tentang Fasal 38 dalam akta ini. Fasal 38 Tuan Yang di-Pertua, adalah menyebut soal kewajipan kerahsiaan di sini. Saya harap ianya diterjemahkan dengan betul-betullah. Jangan kewajipan kerahsiaan ini hanya termaktub dalam akta tetapi tidak dilaksanakan, apabila ianya dikeluarkan dalam akhbar. Apa jadi

Timbalan Yang Di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, adakah Yang Berhormat rujuk kepada akta yang salah.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Ada hubung kait dengan apa yang saya buat ini.

Tuan Mohamad Yusoff bin Mohd. Nor: *[Bangun]*

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Ada hendak tanya apa-apa?

Tuan Mohamad Yusoff bin Mohd. Nor: Tidak saya hendak tanya bill mana ini yang dibahaskan?

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Saya, *bill* yang samalah. Takkan Yang Berhormat tidur tadi. Baru masukkah? *[Ketawa]*.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin menyambung apa yang saya sebut tadi soal yang menyentuh mengenai tanggungjawab untuk memberikan maklumat. Maklumat ini boleh diperoleh dengan membayar dengan jumlah-jumlah *fee* yang tertentu. Jadi kalau maklumat itu tidak dikemaskinikan maka timbul beberapa permasalahan umpamanya seseorang yang bankrap. Setelah penyelesaian dapat dibuat tetapi maklumat itu tidak dapat diberikan dengan kemas kini. Saya harap pengemaskinian di dalam pemberian maklumat ini harus dibuat dengan segera dan saya harap maklumat yang diberikan tiap-tiap setiausaha syarikat yang memberikan maklumat ini untuk dikemaskinikan akan dapat dikemaskinikan dengan sebenar-benarnya agar tidak timbul permasalahan apabila lembaga pengarah atau pemegang saham yang telah terlepas daripada kebangkrapan untuk dilepaskan daripada maklumat-maklumat yang telah disalah anggap...

Tuan Mustafa bin Ali: Yang Berhormat saya

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Saya baik hati, sila.

Tuan Mustafa bin Ali: Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, saya hanya hendak dapat penjelasan daripada Yang Berhormat bagi Bagan Datoh, dia merujuk kepada beberapa fasal tadi. Mungkin saya tidak tahulah tetapi saya hendak dapat apa yang sebenarnya dia *refer* kepada akta pindaan mana ini. Saya tidak berjumpa sebenarnya benda-benda macam itu dalam akta yang dibahaskan sekarang. Kalau boleh Yang Berhormat boleh tunjukkan.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Tuan Yang di-Pertua, saya merujuk kepada akta yang sama. Cuma saya ingin mengaitkan dengan beberapa akta yang lain.

Jadi saya ingin menyambung Tuan Yang di-Pertua, tentang tanggungjawab lembaga pengarah. Biasanya pihak institusi kewangan akan menentukan bahawa lembaga pengarah dengan izin, *severally and jointly responsible* di dalam sesuatu perkara. Saya ingin menarik perhatian Dewan yang mulia ini apabila ada *corporate guarantee* daripada sesebuah syarikat dan jika sebuah syarikat itu mengalami permasalahan daripada segi pembayaran semula kewangan. Oleh kerana lembaga pengarah diletakkan dalam kedudukan *severally and jointly responsible* maka pengarah itu tidak menerima padah daripada pertanggungjawaban ini berdasarkan kepada jumlah pemegangan saham yang ada padanya tetapi mereka mempunyai pertanggungjawaban yang sama rata dengan pengarah-pengarah yang lain termasuk pengarah bebas ataupun *independent director*.

Dalam perkara ini saya harap pihak kementerian akan mengkaji semula perkara ini dan perkara-perkara yang disebut oleh Yang Berhormat bagi Kubang Kerian umpamanya daripada segi *minority share holder*, memang ada kemunasabahan untuk diperhatikan kerana kalau daripada segi faedah, *minority share holder* tidak diberikan faedah yang baik tetapi daripada segi pertanggungjawaban, *minority share holder* yang duduk sebagai lembaga pengarah diberikan pertanggungjawaban yang berat. Perkara ini harus dilihat dengan berhati-hati. Begitu juga saya ingin menyebutkan tentang *management committee* dan *management audit*.

Saya harap di dalam perkara ini pihak kementerian akan memerhatikan tentang berapa laporan yang harus dikemukakan oleh *management committee* yang biasanya terdiri daripada pihak pengurus yang melaporkan hanya kepada lembaga

pengarah tetapi *management committee* atas sifat untuk mewujudkan *corporate governance* haruslah menyediakan laporan audit pengurusan kepada pihak atasan supaya bukan sahaja daripada segi kedudukan kewangan dan prestasi syarikat daripada segi perangkaan sahaja yang diperoleh oleh pemegang saham dan juga masyarakat umum tetapi beberapa perkara yang melibatkan soal-soal pengurusan idea-idea baru yang dilontarkan dan beberapa kesilapan yang dilakukan bukan hanya melibatkan soal kewangan tetapi dengan beberapa salah langkah harus dapat diberikan tumpuan dan perhatian.

Begitu juga dalam perkara-perkara yang bersangkutan dengan soal larangan yang melibatkan teknologi baru. Yang Berhormat bagi Tambun ada menyebut tentang *e-commerce* dan berbagai *e-activities* yang akan datang, adakah dengan pindaan ini akan mengambil kira beberapa perkara baru yang harus diunjurkan dan dijangkakan terlibat dalam pindaan ini.

Tuan Yang di-Pertua, dalam hubungan ini pada keseluruhannya kita harus melihat bahawa apa yang dinyatakan oleh setiausaha Parlimen apabila membentangkan perkara ini di Dewan yang mulia ini seharusnya telah mengambil kira beberapa sensitiviti yang akan timbul dan pindaan-pindaan ini seharusnya bukan sahaja mengambil kira perkara-perkara yang akan berlaku untuk tempoh lima, sepuluh tahun yang akan datang tetapi ianya harus mengambil kira untuk tiga atau empat dekad yang akan datang supaya Dewan yang mulia ini tidak hanya sibuk kepada meminda akta, mencari akta baru dan pada hari ini pun dalam tempoh tiga hari ini pun 20 lebih akta yang harus kita bincangkan.

Dan saya ingin mencadangkan kepada Tuan Yang di-Pertua, dalam tempoh tiga hari ini mungkin kita tidak sempat untuk membincangkan banyak akta. Kalau dapatlah kita mengehendkan perbincangan ini pada waktu tempoh yang tertentu sahaja, jadi kita boleh selesaikan banyak dan saya bersimpati sangat dengan Tuan Yang di-Pertua kerana hendak larang tidak boleh, hendak suruh pun tidak boleh sebab kadang-kadang banyak *point* yang disebut itu meleret-leret tetapi sebenarnya kita harus menjadi Ahli Parlimen yang bertanggungjawab. Tidak payahlah Tuan Yang di-Pertua tentukan masa tetapi kita harus tentukan bahawa akta ini harus diterima oleh Dewan dan...

Timbalan Yang Di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, kalau semua Yang Berhormat macam Yang Berhormat, kita memang senang menjalankan tugas.

Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi: Itulah sebabnya saya hendak menyeru semua ahli Dewan supaya bersifat bertanggungjawab macam saya. Oleh kerana itu Tuan Yang di-Pertua, saya ucapkan terima kasih.

Timbalan Yang Di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Dungun. Jadi Dungun kena ikut peraturan, 36(1) lah. Tujukan kepada perkara akta inilah.

11.40 pg.

Tuan Mustafa bin Ali [Dungun]: Memang saya daripada awal lagi mahu tuju tetapi Bagan Datoh tidak ikut ini. [Ketawa]. Insya-Allah Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih.

Pertamanya, saya turut samalah berkongsi pandangan dan untuk sama -sama memberikan pandangan berkait dengan pindaan kepada Akta Syarikat 1965 khususnya kepada Seksyen 69. Kita telah mendengar tadi penjelasan yang dibuat oleh Setiausaha Parlimen yang telah menyebut bahawa antaranya tujuan pindaan ini dibuat ialah untuk mengukuhkan pasaran modal dan juga untuk mengukuhkan *corporate governance*. Dari sudut ini, matlamat yang tersurat itu saya rasa tidak ada siapa yang tidak setuju tetapi yang meragukan saya dan membimbangkan saya, takut ada agenda-agenda yang tersirat – *hidden agenda* yang juga telah disebut oleh Yang Berhormat dalam Dewan dan saya akan memberikan contoh-contohnya selepas ini Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua berhubung bagaimana apabila kita membincangkan tentang kepentingan pemegang saham minoriti dan juga majoriti tentunya dari sudut ini kita hendak berikan keadilan kepada semua bahawa *minority share holder* pun perlu mendapat keadilan dan *majority share holder* pun perlu mendapat keadilan berdasarkan kepada hak mereka yang hakiki.

Kita menyedari bahawa beberapa langkah yang telah dilakukan sekarang kepada syarikat-syarikat awam antaranya saya boleh menyebut di sini *disclosure* ataupun penzahiran yang telah pun disebut. Dan antaranya juga bahawa menghendaki dalam *internal audit committee* memerlukan *independent director* yang lebih ramai daripada *nominee*. Dan *internal audit committee* ini mestilah terdiri daripada seorang yang benar-benar profesional. Ini saya rasa sudah pun..., suatu langkah baru telah pun diambil oleh kerajaan dan kita menghargai apa yang diambil ini tetapi suatu hal juga yang perlu kita menyedari bahawa oleh kerana ini suatu perubahan baru yang saya rasa mendadak.

Mungkin pada waktu-waktu yang telah lalu penzahiran - *disclosure* tentang maklumat-maklumat syarikat ini tidak diberi secara benar dan lengkap. Dan apabila

ini dizahirkan sekarang, mungkin maklumat yang diberi itu akan menggambarkan kepada pengurusan yang ada pada waktu ini sedangkan pengurusan pada waktu ini menerima kesilapan-kesilapan yang telah dilakukan oleh pengurusan yang lalu ataupun lembaga pengarah yang telah lalu. Saya hendak tahu daripada pihak kerajaan melalui Setiausaha Parlimen, apakah satu jaminan bahawa satu kesilapan yang boleh dibuktikan di sudut penzahiran tentang fakta-fakta yang dahulunya telah berlaku tetapi tidak dibuat penzahiran itu. Penzahiran itu berlaku sekarang setelah peraturan baru ini dikuatkuasakan bahawa yang dahulu lepas tetapi yang sekarang menerima beban daripada kesilapan yang telah dilakukan itu.

Saya hendak dapat penjelasan, apakah suatu jaminan yang boleh diberikan bahawa keadilan itu dilakukan. Yang kedua, dari sudut apa yang saya sebut, agenda yang tersirat. Saya melihat bahawa dalam melaksanakan banyak perkara kerajaan semacam terlibat secara langsung dalam menentukan perjalanan sesuatu syarikat yang dirasakan perlu diberikan perhatian seperti itu. Saya mengambil contoh Tuan Yang di-Pertua, berkaitan dengan penswastaan Pelabuhan Kemaman yang telah diluluskan. Kelulusan untuk penswastaannya telah lama dan begitu lama memakan masa sehingga ianya baru diluluskan tetapi di luar jangkaan sama sekali berdasarkan kepada amalan-amalan biasa dan lazim yang berkait juga dengan *corporate governance* yang kita persoalkan sekarang supaya ianya diperkukuh dan diamalkan tetapi campur tangan *direct*, secara langsung daripada kerajaan mengubah sama sekali struktur ekuiti yang dipegang di dalam syarikat-syarikat yang berkenaan.

Contoh ini berlaku sekarang *equity structure* dahulu dalam Pelabuhan Kemaman, Pelabuhan Kemaman ini saya sebut Epik memegang 40%, Gadek 20%, Master Freighter 15%, PTB 15%, PERWAJA 10% tetapi dengan berlakunya penswastaan ini kerajaan..., memanglah kita tidak menafikan kerajaan boleh memberikan pandangan dan boleh campur tangan sedikit sebanyak untuk kebaikan tetapi apa yang berlaku ialah mengubah sama sekali struktur ekuiti itu dengan menurunkan Epik menjadi 36% daripada 40%, Gadek daripada 20 menjadi 10%, Master Freighter daripada 15% jadi 9%, PTB 15%, kekal 15%, PERWAJA 10% dihilangkan sama sekali dan digantikan dengan ekuiti *holder* yang baru iaitu Road Builder, mengambil yang telah dikurangkan daripada pemegang saham yang dahulunya, menjadi 30% tetapi yang malangnya, kalau kita bercakap tadi bahawa kita hendak menjaga kepentingan *minority share holder* dan *majority share holder*

dalam banyak keadaan yang menentukan pengurusan ialah *majority share holder* tetapi dalam kes ini Road Builder yang ekuitinya lebih rendah daripada Epik diberikan hak untuk mengurus Kemaman Port yang telah diswastakan tu melalui Kuantan Port Consortium yang mana Road Builder mempunyai saham yang besar daripada yang lain.

Inilah yang saya katakan bahawa apa yang berlaku ini menggambarkan campur tangan secara langsung dan *direct* kepada soal penswastakan ini oleh kerana ekuiti kerajaan negeri melalui Epik yang saya katakan 40% dan PTB 15% itu sudah 55%, sekali pun sudah di *re-structure*, masih lagi $36 + 15 = 51\%$, *majority share holder* tetapi yang diberikan hak mengurus bukan kepada Epik dan PTB tetapi diberikan kepada Road Builder yang hanya mempunyai 30% ekuiti sahaja.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat bagi Jeli bangun.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat bagi Dungun. Seperti mana kita sedia maklum bahawa dahulunya Pelabuhan Tanjung Berhala ataupun Pelabuhan Kemaman dikendalikan oleh Pelabuhan Kemaman itu sendiri, tiada satu unit di bawah Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Terengganu yang mengendalikan pelabuhan tersebut di mana bukan hanya terhad kepada pelabuhan untuk sektor petroleum tetapi juga melibatkan sektor besi dan sektor-sektor lain yang bersangkutan tetapi atas alasan apakah, sehubungan dengan apa yang dikeluarkan oleh Yang Berhormat bagi Dungun itu atas alasan apakah, kerajaan membahagikan, memetakkan bahawa Kemaman Supply Base dengan izin, hanya mengendalikan sektor petroleum sahaja manakala selain daripada sektor petroleum diberikan kepada satu entiti syarikat yang lain dan syarikat itu dengan tidak semena-mena dikawal oleh Road Builders yang merupakan pengendali Kuantan Port, atas alasan apa kerajaan menggunakannya. Kenapa tidak diberikan kepada Kemaman Supply Base *direct* untuk mengendalikan semua *port* kerana selama ini pun memanglah Kemaman Supply Base yang dok *handle* pelabuhan tersebut. Minta penjelasan Yang Berhormat.

Tuan Mustafa bin Ali: Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Alasan yang sebenar kita boleh menduga tetapi kerajaan sahaja yang tahu kenapa dia berbuat demikian tetapi apa yang saya sebut, inilah contoh campur tangan yang *direct* kerana kepentingan yang ada kepada Kerajaan Pusat yang telah

menafikan hak pengurusan ini kepada syarikat yang dikuasai oleh negeri, contoh yang disebut oleh Yang Berhormat bagi Jeli itu ialah rintihan-rintihan contoh yang terlalu banyak contoh-contoh yang lain tetapi saya tidak hendak mengganggu dalam kes ini. Banyak lagi berhubung dengan pelabuhan-pelabuhan ini di Terengganu, selain daripada yang Kemaman saya sebut itu, ada lagi kes-kes yang lain.

Jadi, ini saya menyebut seharusnya kerajaan dalam melaksanakan tugas mestilah menghormati apa yang kita sebut ketelusan, *transparency* ini, *corporate governance* ini mestilah diambil suatu tindakan yang menggambarkan bahawa kita sebenarnya mengamalkan apa yang kita sebut tetapi ini adalah satu sikap yang tidak baik yang ditunjukkan dan memberikan satu gambaran yang sebaliknya dari matlamat yang hendak kita capai. Kalau ini diketahui oleh umum, yang kita menyatakan *corporate governance* ini kita hendak memperkukuh tetapi inilah yang diarah oleh Kerajaan Pusat untuk dilakukan melalui penswastaan Pelabuhan Kemaman.

Yang kedua, pelupusan ekuiti PERWAJA ini 10% kepada Road Builders tidak diberitahu sama sekali kepada pemegang saham yang lain. Kerana Terengganu mempunyai 19% dalam PERWAJA tetapi Terengganu tidak pernah dimaklumkan tentang pelupusan ini secara rasmi. Bagaimana transaksi itu berlaku, tidak pernah dimaklumkan. Ertinya Kerajaan Pusat telah mengambil sewenang-wenang atas kepentingan bahawa ini perlu dilakukan, persetankanlah segala-galanya yang lain. Ini yang hendak dilakukan dan ini telah dilakukan.

Jadi, Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, dalam kes akta pindaan yang kita hendak buat ini yang telah pun disebut oleh rakan-rakan kita dan rakan-rakan saya yang lain Yang Berhormat yang lain bahawa dengan pindaan tentang *minority share holder* ini. Saya tidak hendak panjangkan tetapi saya berharap bahawa contoh-contoh yang saya berikan ini sebagai satu gambaran bahawa matlamat yang hendak dicapai sebenarnya mempunyai matlamat-matlamat tertentu yang tersirat yang hanya pihak-pihak berkenaan sahaja yang tahu dan perlu dihentikan supaya matlamat kita hendak membaiki kedudukan pasaran saham, hendak memperbaiki *corporate governance*, ketelusan dan lain-lain ini dapat kita capai dan ini benar-benar saya harap supaya cakap mestilah disertai dengan amalan. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Selepas Yang Berhormat bagi Jeli, Menteri menjawab ya.

11.52 pagi

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad [Jeli]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan selamat sejahtera Tuan Yang di-Pertua dan Ahli-ahli Dewan sekalian.

Sehubungan dengan Rang Undang-undang Syarikat (Pindaan) 2000 ini, kita perhatikan bahawa sekarang seluruh dunia melaung-laungkan dunia tanpa sempadan. Bila kita katakan dunia tanpa sempadan, satu perkara yang kita perlu lihat inti pati kepada dunia tanpa sempadan ialah ketelusan. Kalau tidak ada ketelusan, tidak perlu kepada dunia tanpa sempadan, maknanya segala maklumat hendaklah bebas, terbuka kepada seluruh.

Begitu juga dengan tujuan Yang Amat Berhormat Perdana Menteri yang kita kasihi bila mana cuba mewujudkan Multimedia Super Corridor di mana dalam Multimedia Super Corridor merupakan satu projek pertama di dunia, tidak lebih dan tidak lain untuk menunjukkan keterbukaan, tidak ada lagi tutup-tutup seperti mana ISA sekarang ini, tidak ada.

Jadi saya hendak menceritakan bahawa persoalan penting adalah ketelusan, tetapi masalah yang berlaku dalam negara kita sekarang ini ialah masalah ketelusan itu tidak diyakini oleh pelabur luar dan masyarakat antarabangsa. Sedangkan pelaburan saham kita, sektor saham kita tidak akan melonjak sehingga ada pelaburan-pelaburan daripada luar yang masuk. Sehubungan itu izinkan saya membaca satu firman Allah S.W.T yang berbunyi [*Membaca sepotong ayat Al-Quran.*] Yang maksudnya; "*Bila mana kamu bertakwa kepada Allah, Allah akan melorongkan kamu rezeki daripada arah yang kamu tidak sangka-sangka dan juga akan melapangkan dada dan kekusutan kamu*".

Sehubungan dengan itu walaupun di dalam pindaan dinyatakan bahawa segala *substantial stake* dinaikkan daripada 2% kepada 5% dan segala laporan syarikat hendaklah dihantar bukan hanya kepada Bursa Saham Kuala Lumpur tetapi juga kepada Suruhanjaya Sekuriti. Alhamdulillah, tetapi yang kita tidak faham kenapa, sedangkan saya difahamkan dalam banyak negara, yang tinggi diturunkan supaya rakyat masyarakat lebih tahu siapa masyarakat pemilik-pemilik tetapi kalau kita mengehendkan setakat 5%, yang memiliki 4.9%, tidak diketahui oleh masyarakat. Ini saya rasa sudah berlawanan dengan apa yang kita tahu di negara-negara maju.

Di negara maju sepatutnya 5% turun kepada 1%. Banyak negara-negara 1% pun masyarakat dianggap sebagai *substantial stake*. Sebab itu kita lihat

bahawa yang lebih penting sekarang ini Suruhanjaya Sekuriti walaupun setelah menerima laporan-laporan ini hendaklah bertindak menjalankan tugas dengan penuh amanah dan konsisten tanpa ada tekanan, tanpa ada desakan daripada mana-mana pihak....

Tuan Abd. Rahman bin Yusof: Terima kasih Yang Berhormat. Saya hendak bertanya Yang Berhormat mengenai syarikat-syarikat di Jepun, syarikat-syarikat Sogohosha, kalau kita lihat *equity structure* nya yang dikuasai oleh bank-bank di Jepun, kita lihat bahawa penguasaan 1.5% pun sudah merupakan *controlling stake*, kalau syarikat-syarikat di Jepun. Jadi, kalau di Malaysia, kalau kita hendak mengurangkan pengumuman *controlling* daripada 2% naik ke 5%, kita *reverse* keadaan keterbukaan, ketelusan bursa saham kita. Jadi minta penjelasan.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Seperti mana yang telah saya sebutkan tadi bahawa mengikut pembacaan kita, banyak syarikat di luar negara, oleh kerana sekarang ini desakan kepada ketelusan itu begitu penting sebab itu mereka akan cuba mendedahkan sebanyak mungkin maklumat kepada masyarakat. Sebab itu *substantial stake* ataupun *controlling stake* seperti mana yang disebut oleh Yang Berhormat bagi Ke maman diturunkan supaya maklumat ini dapat diketahui dengan lebih terbuka tentang syarikat tersebut. Kerana kita kena ingat bahawa yang menyedihkan kita, bila kita tanya kenapa, sesuatu orang satu kelompok, satu puak beria-ia benar untuk menjadikan syarikat mereka disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur, sama ada Papan Utama ataupun Papan Kedua.

Alasannya mudah, kerana bila mana syarikat mereka disenaraikan, maka sudah tidak lagi menjadi penjamin kepada sebarang pinjaman yang dibuat oleh syarikat-syarikat berhad tersebut, syarikat yang disenaraikan oleh saham tersebut. Tidak ada alasan lain di samping semasa IPO, semasa penyenaraian terbaru mereka akan mengumumkan berdasarkan kepada maklumat 3 hingga 4 tahun yang sudah-sudah, mereka akan mendapat keuntungan yang berlipat kali ganda tetapi persoalannya yang penting adalah mereka hendak mengelakkan diri mereka daripada dijerat oleh bank dengan menjadi penjamin. Sebab itu Suruhanjaya Sekuriti sepatutnya sekarang ini mesti mengenakan semula segala pinjaman-pinjaman yang dibuat oleh syarikat-syarikat ini, hendaklah dijamin oleh ...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, adakah berkaitan dengan pindaan..

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Ha?

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Adakah apa yang dikatakan oleh Yang Berhormat ini berkaitan dengan pindaan.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Berkaitan. Sebab itu kita mencadangkan supaya selepas ini mana-mana pinjaman yang dibuat oleh syarikat yang disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur sama ada Papan Utama atau Papan Kedua hendaklah dijamin oleh pengarah-pengarah tersebut. Sekiranya ini dilakukan, maka dia akan memberi satu amaran, akan memberi satu kawalan kepada pengarah-pengarah syarikat ini supaya bertindak dengan lebih berhemah. Kerana mereka tahu kalau mereka silap menjalankan tugas, silap melaksanakan tugas maka mereka akan juga menjadi bankrap. Kalau tidak, mereka ini tidak akan menjadi bankrap, yang bankrap mungkin kompeni. Kalau syarikat bankrap, siapa yang kena, pemilik minoriti, pemegang minoriti.

Sebab itu ini merupakan satu isu yang perlu diberikan penekanan oleh kerajaan, oleh kementerian supaya selepas daripada ini, seluruh rakyat mahu melihat seluruh pemegang minoriti, mahu melihat supaya mana-mana pinjaman yang dibuat oleh syarikat-syarikat yang disenaraikan ini dijamin oleh pengarah itu sendiri, dijamin oleh pemilik-pemilik utama, supaya masing-masing akan berhati-hati, masing-masing akan cuba memastikan bahawa syarikat itu dijalankan dengan baik. Kerana kita lihat banyak berlaku di mana mana-mana syarikat yang disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur sama ada Papan Utama, Papan Kedua, bila mereka dapat satu projek, mungkin mereka dapat projek ini kerana setengah-setengah syarikat ini adalah kawan-kawan istimewa orang tertentu ataupun mereka ini anak-anak istimewa orang tertentu.

Ini kena faham sama ada kawan-kawan istimewa orang-orang tertentu ataupun anak-anak istimewa orang tertentu. Oleh kerana itu kita perhatikan bahawa bila mana mereka mendapat kerja-kerja ini, mereka akan berikan kepada satu company, company yang dibuka baru, kadang-kadang *paid-up capital*, modal berbayar RM2 yang ini Suruhanjaya Sekuriti mesti pastikan, mesti semak supaya perkara-perkara yang lepas tidak berulang lagi kerana kita tahu kita dapat banyak maklumat bahawa syarikat-syarikat ini memberikan *subcontract*, memberikan segala-galanya kepada syarikat baru dan syarikat baru dipunyai oleh kawan-kawan istimewa ataupun anak-anak istimewa ini.

Jadi sebab itu saya rasa adalah tidak bertepatan bila mana kerajaan hendak menaikkan daripada 2% ke- 5% tetapi sepatutnya kerajaan menurunkan daripada

2% daripada 1%. Alasan yang digunakan takut banyak sangat kertas yang digunakan, itu alasan, sudah tidak masuk akal musim sekarang ini. Daripada 2%, 1% alasan takut banyak sangat, payah hendak baca, itu alasan mana? Ini zaman moden, zaman teknologi, zaman dunia tanpa sempadan, zaman globalisasi, kita hendak cakap apa macam itu, Ahli-ahli Dewan ini bukan orang yang tidak sekolah belaka.

Sebab itu saya minta jasa baik semua pihak supaya memerhatikan keadaan ini kerana kalau tidak diperhatikan, walaupun diwujudkan Suruhanjaya Sekuriti tidak menjalankan tugas seperti mana yang dikehendaki bukan hanya oleh pemegang minoriti, bukan hanya oleh rakyat Malaysia tetapi dunia luar, maka kita jangan harapkan pelaburan-pelaburan dari pihak luar kerana sekarang ini mereka masih dalam peringkat memerhati keadaan kita, setakat mana ketelusan kita. Tetapi yang menyedihkan saya, daripada setahun ke setahun *transparency index* negara kita semakin jatuh. *Transparency index* negara kita semakin jatuh daripada nombor 26 turun kepada 32, 32 kepada 35, 35 kepada 36 daripada 40. Bila hendak turun 39?

Jadi kalau kita tidak jaga elok-elok, tidak kawal elok-elok nanti nombor 39 Botswana lebih baik daripada kita. Yang berlaku sekarang, Botswana telah mengatasi kita. Botswana atas sedikit daripada Afrika Selatan, negara itu entah duduk dalam peta mana, kita pun tidak tahu. Sebab itu yang penting adalah ketelusan dan suruhanjaya yang akan menjalankan tugas tersebut mesti memantau tanpa ada desakan, tanpa ada tekanan politik terutama TV3, TV3 ekuitinya sudah negatif, banyak hutang lebih daripada liabiliti, kenapa dibiarkan hidup lagi?

Oleh kerana ia merupakan alat propaganda kuat kerajaan maka kita biarkan, tetapi kalau syarikat TV3 berada di tangan orang lain, mungkin sudah dipaksa tutup. Mungkin Suruhanjaya Sekuriti hari-hari hantar surat saman, hari-hari hantar surat amaran, tetapi apa jadi kepada TV3? Bil elektrik sudah berapa? Berpuluh-puluh juta tidak bayar, bil telefon sudah berpuluh-puluh juta tidak berbayar tetapi TV3 masih dibenarkan untuk terus hidup kerana mereka menjadikan alat propaganda kerajaan. Saya kira ini tidak benar. Suruhanjaya Sekuriti mesti ambil tindakan tentang hal ini, mana boleh bil api tidak bayar, tiga bulan potonglah, bil telefon tiga bulan potong, sama ada ia hidup atau tidak hidup, tetapi oleh kerana ada Suruhanjaya Sekuriti, kenapa Suruhanjaya Sekuriti tidak mengambil tindakan.

[Tuan Yang di-Pertua **mempengerusikan Mesyuarat**]

Jadi saya rasa cukup setakat itu dan saya memohon pihak kerajaan atas amanah yang diberikan oleh rakyat pada pilihan raya 1999 seperti mana firman Allah S.W.T yang berbunyi, [*Membaca sepotong ayat Al-Quran*] yang bermaksud: *‘apabila orang-orang yang diberi amanah, mereka akan menjalankan amanah dengan penuh tanggungjawab.’* Wallahualam.

Sekian, terima kasih. Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, kementerian menjawab.

12.05 tgh.

Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna [Tuan Wong Kam Hoong]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terlebih dahulu saya ucapkan terima kasih kepada Yang Berhormat-Yang Berhormat bagi Teluk Intan, Tumpat, Kubang Kerian, Tambun, Bagan Datuk, Dungun dan Jeli yang mengambil bahagian dalam perbincangan berkenaan dengan pindaan Akta Syarikat 2001.

Tuan Yang di-Pertua, walaupun pindaan pada pagi ini adalah pendek tetapi menarik perhatian yang hebat dan banyak daripada Ahli-ahli Yang Berhormat. Saya sudah dengar banyak cadangan dan pandangan yang membina dan bernas tetapi kebanyakan benda yang dibangkitkan adalah isu lama yang dibangkitkan atau ditimbulkan dalam Dewan yang mulia ini kebelakangan ini dan banyak isu yang dibangkitkan tiada hubung kait dengan kementerian saya.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Teluk Intan mencadangkan mereka yang memegang saham 5% lebih diberi kuasa melantik seorang Pengarah dan Ketua. Pelantikan Pengarah Berkecuali iaitu Independent Director yang mempunyai kaitan dengan pemegang saham majoriti adalah tidak wajar. Ketiga, Yang Berhormat mencadangkan semua Independent Director diwajibkan menghadiri kursus. Keempat, Yang Berhormat juga mencadangkan supaya *Independent Director* memberi laporan berlapis terhadap prestasi syarikat dalam laporan kewangannya. Semua cadangan yang dikemukakan daripada Ahli Yang Berhormat akan diberi perhatian penuh dan akan dibincangkan dengan Bursa Saham Kuala Lumpur dan Suruhanjaya Sekuriti dengan tujuan menjalankan kajian yang mendalam sebelum diperkenalkan sebagai undang-undang.

Yang Berhormat Tumpat juga membangkitkan isu tentang pendedahan oleh anak Yang Berhormat Perdana Menteri yang mengumumkan keinginan beliau untuk menjual pegangan sahamnya di dalam beberapa buah syarikat yang tersenarai di

Bursa Saham Kuala Lumpur. Tuan Yang di-Pertua, apabila penjualan dilakukan, kehendak pendedahan di bawah Bahagian 3A Penggal 4, Akta Syarikat 1965 akan juga terpakai ke atas beliau.

Yang Berhormat Tumpat menanya adakah penurunan daripada 5% kepada 2% kemudian menaikkan kepada 5% semula adalah bertujuan politik. Penurunan kadar kembali kepada 5% ini bertujuan menjaga BSKL iaitu Bursa Saham Kuala Lumpur dan indeks saham tidak turun. Tuan Yang di-Pertua, cadangan penurunan tahap takrifan daripada 5% kepada 2% adalah bukan bertujuan politik tetapi adalah untuk mengatasi masalah semasa korporat.

Takrifan kepada 2% kini telah menyebabkan Bursa Saham Kuala Lumpur dan syarikat-syarikat dibebankan dengan kerja-kerja yang melampau. Satu imbalan perlu dicapai untuk menentukan ketelusan yang sedia ada dan sektor korporat tidak dibebankan. Kita berpendapat takrifan kepada 5% adalah wajar dan sejajar dengan takrifan di negara-negara seperti Singapura dan Hong Kong. Di Australia pula, takrifan adalah pada tahap 10%.

Yang Berhormat Tumpat juga membangkitkan isu Fasal 4 untuk memotong dari seksyen 69(p) memerlukan penjelasan lebih lanjut kerana mengapa dahulu dimasukkan sekarang dikeluarkan semula. Ini membimbangkan jika pemegang sebenarnya membenarkan *nominee* memegang saham mereka. Seperti yang telah diterangkan di dalam ucapan saya tadi, tanggungjawab penzahiran adalah juga tertanggung ke atas pemilik-pemilik saham sebenar. Oleh itu pemotongan seksyen 69(p) iaitu pembatalan kehendak penzahiran oleh pemegang amanah itu sahaja iaitu *bare trustee* adalah untuk mengelakkan daripada laporan penzahiran dua kali dan juga mengurangkan beban kertas syarikat-syarikat berkenaan.

Tuan Husam bin Haji Musa: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ya, ada yang bangun, Yang Berhormat

Tuan Husam bin Haji Musa: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya ingin mendapat penjelasan. Kalau penzahiran berlaku dua kali, apakah yang rugi kepada syarikat dan dunia korporat. Dua kali penzahiran, pemegang saham sebenar zahir, pemegang saham *nominee* zahir, apakah kerugian dia.

Tuan Wong Kam Hoong: Tuan Yang di-Pertua, jawapan senang. Mengapa menzahir dua kali sebab pemegang-pemegang saham adalah sama, sebab di dalam Akta Syarikat, pemilik-pemilik sebenar wajib menzahirkan pemegang saham-saham mereka bila mereka sampai kadar 5%, pemegangan mereka di dalam syarikat dan

syarikat *nominee* atau syarikat penama atau *bare trustee*, mereka memegang saham-saham itu bukan untuk kepentingan mereka tetapi untuk kepentingan pihak ketiga iaitu pemilik-pemilik yang sebenar. Itulah jawapan saya.

Yang Berhormat Kubang Kerian juga membangkitkan isu berhubung dengan urusan niaga jabatan di antara Datuk Mokhzani dengan Datuk Lim Tong Yong. Tuan Yang di-Pertua, sekiranya urusan niaga tersebut telah berlaku, penzahiran adalah dimestikan oleh kedua-dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Ahli Yang Berhormat adalah dinasihatkan menjalankan pemeriksaan buku daftar pemegang saham *substantial* yang disimpan oleh syarikat-syarikat berkenaan. Mengikut Akta Syarikat, buku-buku daftar tersebut adalah terbuka kepada pemeriksaan orang awam.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Tambun meminta justifikasi yang lebih memandang jumlah yang banyak untuk dizahirkan tidak begitu kuat, mengapa kadar dinaikkan daripada 2% kepada 5%. Walaupun tidak dinafikan penzahiran pada tahap 2% ke atas adalah lebih telus dibandingkan dengan pada tahap 5% ke atas. Adalah wajar satu imbangan perlu wujud supaya permintaan ketelusan tidak menjejaskan kecekapan korporat. Kita berpendapat, penzahiran pada tahap 5% ke atas wajar dan sejajar dengan kehendak-kehendak penzahiran di negara-negara seperti saya katakan tadi dengan negara Singapura dan Hong Kong ialah 5% dan juga di Australia penzahiran ialah pada tahap 10% ke atas.

Yang Berhormat Tambun juga membangkitkan isu mengenai Independent Directors iaitu Pengarah Berkecuali. Berapa ramai pengarah yang boleh diduduki dalam Lembaga Pengarah. Mereka juga perlu diawasi bagaimanakah pelantikan mereka. Dan kedua, cadangan untuk mewujudkan Setiausaha Syarikat yang lebih *independent* untuk memberi maklumat yang betul. Peranan mereka yang lebih ini supaya Setiausaha Syarikat lebih independent dan betul-betul memenuhi tanggungjawab mereka.

Tuan Yang di-Pertua, peraturan berhubung dengan Independent Director adalah terdapat di dalam kaedah-kaedah penyenaraian Bursa Saham Kuala Lumpur. Pihak Bursa Saham Kuala Lumpur akan memantau tentang pematuhan dengan kehendak-kehendaknya. Seorang setiausaha syarikat adalah merupakan pegawai syarikat yang dipertanggungjawabkan tentang isu-isu pematuhan dengan semua undang-undang. Dalam hal ini, beliau adalah dianggap menjadi *conscience* atau tanggungjawab beliau kepada lembaga pengarah supaya undang-undang tidak

dilanggar. Sebab itulah, Akta Syarikat kini, memerlukan seorang setiausaha mempunyai kelayakan-kelayakan yang wajar.

Yang Berhormat bagi Tambun juga menimbulkan isu dan mencadangkan proses IPO diadakan peraturan-peraturan supaya nilai saham yang ditawarkan adalah nilai yang betul, supaya tidak melebihi yang sepatutnya. Isu yang dibangkitkan adalah isu untuk dijawab oleh pihak Kementerian Kewangan kerana Suruhanjaya Sekuriti yang mengawal dan meluluskan IPO adalah di bawah Kementerian Kewangan. Walau bagaimanapun, cadangan yang dibangkitkan akan dikemukakan untuk perhatian Kementerian Kewangan.

Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat bagi Bagan Datoh membangkitkan isu sama ada ROC, berusaha mengemas kini maklumat syarikat dengan segera apabila dikorporatkan kelak. Pihak kementerian memang sedar bahawa maklumat syarikat adalah tidak terkini. Sebab-sebab berlaku perkara ini, adalah banyak termasuk kekurangan kakitangan dan juga kelengkapan seperti sistem komputer dan lain-lain. Adalah diharapkan apabila *Registry of Companies* (ROC) dan *Registry of Business* (ROB), bila digabungkan dan menjadi suruhanjaya, perkara ini akan diberi tumpuan terperinci untuk mencapai kebolehan membekal maklumat korporat terkini.

Yang Berhormat bagi Dungun membangkitkan isu berkenaan dengan jaminan yang boleh diberikan bahawa kesalahan yang dilakukan oleh syarikat pada masa dahulu tidak dibebankan kepada pegawai syarikat sekarang.

Tuan Yang di-Pertua, tanggungjawab penzahiran adalah terletak ke atas syarikat yang memiliki kepentingannya. Jika kesalahan dilakukan oleh syarikat dalam membuat penzahiran disebabkan kelalaian pegawai-pegawai lama syarikat, kesalahan masih wujud sehingga penzahiran dibuat. Sememangnya, tindakan akan diambil terhadap kesalahan yang dilakukan, akan tetapi pegawai-pegawai syarikat sekarang boleh membuat rayuan dan pihak Pendaftar Syarikat akan memberi pertimbangan yang sewajarnya.

Yang Berhormat bagi Jeli juga membangkitkan isu berkenaan dengan penzahiran pemegang saham yang mencapai tahap 5%. Mengikut pandangan-pandangan Yang Berhormat bagi Jeli, Yang Berhormat berkata iaitu kalau.....[Disampuk]

Tuan Mustafa bin Ali: [Menyampuk]

Tuan Wong Kam Hoong: Ya.

Tuan Mustafa bin Ali: Boleh saya dapat penjelasan sedikit daripada Yang Berhormat Setiausaha Parlimen kerana saya nampak telah beranjak kepada Jeli dah, yang saya hendak tahu tentang berhubung dengan Kemaman Port, kalau boleh respons daripada itu.

Tuan Wong Kam Hoong: Tuan Yang di-Pertua, berkenaan dengan penswastaan Pelabuhan Kemaman, ini bukan di bawah tanggungjawab kementerian saya. Kementerian saya pada pagi ini cuma meminda sedikit Akta Syarikat sahaja dan ini tidak ada hubung kait secara langsung dengan kementerian saya. So, saya haraplah Yang Berhormat faham dalam perkara ini.

Tuan Mustafa bin Ali: Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Setiausaha Parlimen walaupun daripada kementerian, itu mewakili kerajaan dan *feeders* daripada seluruh kementerian ada dan boleh memberikan maklumat itu. Saya rasa tidak kena alasan yang diberikan itu. Saya hendak dapat respons sikit. Kalau kata tidak tahu, tidak tahulah, saya boleh faham, tetapi jangan melarikan diri.

Tuan Wong Kam Hoong: Saya harap ini akan dirujuk kepada kementerian berkenaan sebab saya daripada kementerian berkenaan dan kalau saya beri satu jawapan yang tidak memuaskan, Yang Berhormat juga tidak berpuas hati dengan jawapan saya dan saya yakin ada pegawai-pegawai di sini, mungkin ada dari Kementerian Pengangkutan atau Kementerian Kewangan yang terlibat dan saya yakin mereka akan mencatat pandangan-pandangan Yang Berhormat bagi Dungun.

Tuan Mustafa bin Ali: Yang Berhormat Tuan Yang di-Pertua, boleh saya dapat jaminan daripada Setiausaha Parlimen bahawa apa yang saya timbulkan itu, walaupun saya boleh memahami bahawa beliau tidak menjawab, Yang Berhormat tidak menjawab sekarang, dirujuk kepada kementerian berkenaan?

Tuan Wong Kam Hoong: Boleh dibuatlah Yang Berhormat, ya. Ini satu request. Jadi, amat meyakinkan diri sendiri bila saya dengar perbahasan Yang Berhormat bagi Jeli iaitu mengikut pandangan Yang Berhormat, iaitu kalau seorang pemegang saham 5% ke atas, perlu buat penzahiran, ini bermakna 50% tidak diketahui kepada orang awam. Di sini, saya akan memaklumkan kepada Yang Berhormat iaitu setiap syarikat ada buku-buku daftar, di mana di dalam buku-buku ini, semua pemegang saham disenaraikan di buku-buku ini dan dengan memberi sedikit *fee*, orang awam boleh pergi ke pejabat pendaftar untuk menyemak atau mendapat maklumat-maklumat berkenaan.

Yang Berhormat bagi Jeli juga membangkitkan isu di negara-negara lain. Negara-negara lain, mereka perlu membuat penzahiran pada tahap yang lebih rendah daripada yang dicadangkan iaitu 5%. Di sini, saya ingin memberi maklumat kepada Yang Berhormat, inilah satu pandangan yang tidak berapa tepat iaitu sebagai saya memaklumkan kepada Dewan yang mulia ini, di Singapura dan di Hong Kong, tahap penzahiran ialah 5% ke atas dan di Australia, sebuah negara yang ekonomi mereka hampir sama dengan ekonomi Malaysia ialah 10% ke atas dan dengan ini, Tuan Yang di-Pertua, saya sekali lagi mengucapkan terima kasih kepada semua Ahli-ahli Yang Berhormat yang terlibat dalam perbahasan. Sekian, terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, sekarang saya kemukakan masalah kepada Majlis bagi diputuskan. Masalahnya ialah bahawa Rang undang-undang ini dibacakan kali yang kedua sekarang.

Masalah dikemuka bagi diputuskan, dan disetujukan.

Rang undang-undang dibacakan kali yang kedua dan diserahkan kepada Dewan sebagai Jawatankuasa.

Dewan bersidang sebagai Jawatankuasa.

[Tuan Yang di-Pertua *mempengerusikan Jawatankuasa*]

Fasal 1 hingga 4 diperintahkan jadi sebahagian daripada Rang undang-undang.

Rang undang-undang dilaporkan dengan tidak ada pindaan: dibacakan kali yang ketiga dan diluluskan.

RANG UNDANG-UNDANG KANUN TANAH NEGARA (PINDAAN) 2000

Bacaan Kali Yang Kedua dan Ketiga

12.28 tgh.

Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon mencadangkan iaitu rang undang-undang bernama suatu akta untuk meminda Kanun Tanah Negara dibacakan kali yang kedua sekarang.

Tuan Yang di-Pertua, Kanun Tanah Negara yang merupakan undang-undang tanah utama negara ini sentiasa disemak dan diperkemaskan dari semasa ke

semasa bagi memenuhi keperluan semasa khususnya dalam menghadapi cabaran pembangunan yang semakin pesat. Sejak beberapa tahun kebelakangan ini, telah dikenal pasti beberapa masalah dalam pentadbiran tanah yang dibangkitkan sama ada oleh pentadbir sendiri mahupun pihak awam yang memerlukan kajian ke atas peruntukan-peruntukan tertentu Kanun Tanah Negara.

Tuan Yang di-Pertua, dalam Bahagian Lima (A) yang sedia ada, Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi dengan persetujuan Majlis Tanah Negara diberi kuasa untuk membuat pengubahsuaian kepada Kanun Tanah Negara bagi memudahkan pelaksanaan pemberi milikan tanah bawah tanah atau tanah di bawah paras bumi. Walau bagaimanapun, peruntukan yang serupa bagi Tanah Rizab Di Bawah Tanah atau dengan izin *Underground Reserve Land* belum lagi ada. Dengan demikian, seksyen 9(2)(e) dicadangkan dipinda untuk memberi kuasa kepada Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi dengan persetujuan Majlis Tanah Negara untuk membuat pengubahsuaian kepada Kanun Tanah Negara bagi memudahkan pelaksanaan pajakan dan penggunaan tanah rizab di bawah tanah.

Tuan Yang di-Pertua, isu kelewatan mendapat hak milik tetap telah lama diperkatakan. Oleh itu, dalam urusan pembangunan untuk memastikan hak milik tetap dikeluarkan dengan cepat, seksyen 79 dicadangkan dipinda untuk membolehkan penyediaan dan pendaftaran hak milik tetap berikutan dari pemilikan tanah dan permohonan tanah seperti pecah sempadan tanpa mendaftarkan hak milik sementara terlebih dahulu.

Pindaan kepada seksyen 135 berhubung dengan pecah sempadan, seksyen 140 berhubung dengan pecah bahagian, seksyen 146 berhubung dengan penyatuan tanah dan seksyen-seksyen baru 183A, 184A dan 185A akan mempercepatkan pengeluaran hak milik tetap.

Di samping itu, penggunaan teknologi baru dan pengkomputeran dalam semua peringkat pengukuran tanah daripada kerja luar sehingga lukisan pelan tanah telah mempercepatkan penyediaan pelan hak milik tetap. Dengan demikian, adalah diyakini bahawa hak milik tetap boleh dikeluarkan tanpa perlu mengeluarkan hak milik sementara terlebih dahulu. Bagi menggalakkan kepesatan pembangunan tanah, seksyen 204B dan Borang 12D dicadangkan dipinda dengan memperuntukkan bahawa tanah yang dipegang di bawah hak milik sementara juga boleh diserahkan balik di bawah seksyen ini.

Tanah yang telah digadaikan juga dibolehkan diserahkan balik dengan persetujuan pemegang gadaian seperti bank dan institusi kewangan. Gadaian tersebut di atas akan disambung semula ke dalam hak milik-hak milik tanah yang baru kelak. Ini adalah perubahan kepada peraturan yang sedia ada yang tidak membenarkan hak milik yang ada kepentingan berdaftar melalui proses ini.

Tuan Yang di-Pertua, Seksyen 214A dicadangkan dipinda dalam menentukan bahawa Pengarah Tanah dan Galian Negeri adalah Setiausaha kepada Lembaga Tanah Ladang supaya kerja-kerja keurusetiaan dapat dijalankan dengan lebih berkesan dan cepat.

Pada masa ini tidak dikhususkan peranan dan tanggungjawab ini. Skop dan kuasa Lembaga Tanah Ladang juga diperluaskan dengan mensyaratkan bahawa mana-mana penjualan tanah ladang dan permohonan-permohonan semula tanah ladang di bawah seksyen-seksyen 124 iaitu Tukar Syarat, Seksyen 124A iaitu Tukar Syarat dan Pecah Sempadan, Seksyen 137 iaitu Pecah Sempadan dan Seksyen 197 iaitu penyerahan balik juga dirujuk kepada Lembaga Tanah Ladang oleh Pentadbir Tanah.

Ini adalah selaras dengan keputusan kerajaan supaya pembangunan semula tanah ladang dikawal dan syarat-syarat berhubung dengan kebajikan pekerja ladang dikenakan untuk mengelakkan masalah sosial, seterusnya berhubung dengan penempatan semula dan peruntukan rumah murah.

Tuan Yang di-Pertua, pelaksanaan lelong awam dari peringkat permohonan pemegang gadaian seperti bank dan institusi kewangan sehingga pengagihan hasil lelongan kepada pihak-pihak yang berkenaan adalah diuruskan oleh pejabat tanah. Dan dengan beban kerja yang semakin meningkat, ianya didapati mengambil masa yang panjang. Untuk mengatasi masalah ini, dasar dan prosedur telah disemak semula dan beberapa pindaan kepada Bab 3, Bahagian XVI dibuat supaya lelongan awam dapat diselesaikan dengan lebih cepat.

Dasar utama yang dicadangkan ialah memperluaskan penglibatan bank dan institusi kewangan dengan mempertanggungjawabkan mereka menerima dan menguruskan wang deposit dan keseluruhan hasil jualan tanah yang berkenaan. Prosedur lelongan awam juga diperkemaskan supaya dapat dilaksanakan dengan cepat dan lebih adil kepada tuan tanah. Untuk maksud ini, perkara-perkara penting yang dicadangkan dipinda adalah seperti berikut:

- (i) takrif pihak-pihak yang terlibat dalam lelongan awam diperjelaskan dengan lebih tepat seperti 'bidder', 'chargee', 'financial institution', 'purchaser' dan perlantikan wakil dalam Seksyen 253;
- (ii) dalam Perintah Jualan, syarat-syarat baru ditetapkan iaitu setiap orang atau badan yang ingin mengambil bahagian hendaklah mempunyai 10% daripada harga rizab sebagai deposit. Sekiranya harga bayaran sepenuhnya tidak dijelaskan pada masa lelongan, deposit akan dibayar terus kepada pemegang gadaian dan baki dibayar dalam tempoh 120 hari. Tempoh tersebut tidak akan dilanjutkan dan sekiranya bayaran tidak diselesaikan, deposit tersebut akan dirampas dan dibahagikan menurut Seksyen 267A;
- (iii) selepas Perintah Jualan Lelongan Awam dikeluarkan pemegang gadaian dengan persetujuan penggadaai diberikan satu peluang memohon menangguhkan penjualan bagi tempoh tidak melebihi tiga bulan atau membatalkan Perintah Lelongan Awam menurut seksyen baru 264A sekiranya hutang penggadaai dapat diselesaikan pada ketika itu;
- (iv) sekiranya tiada penangkap lelong pada jualan pertama, Pentadbir Tanah boleh menetapkan harga rizab yang baru iaitu harga yang lebih tinggi atau rendah daripada harga jualan pertama atau meneruskan dengan harga rizab yang lama. Sekiranya tiada jualan lelongan kedua, perkara ini akan diserahkan kepada Mahkamah Tinggi untuk tindakan selanjutnya dan mahkamah tidak boleh mengarahkan Pentadbir Tanah untuk menguruskan lelongan;
- (v) selepas lelongan awam yang berjaya, pemegang gadaian dikehendaki menyediakan suatu penyata mengenai hutang yang ditanggung oleh penggadaai seperti tunggakan cukai tanah dan kos urusan mahkamah atau pentadbir tanah berhubung dengan lelongan awam tersebut. Penyata ini akan disampaikan kepada penggadaai dengan salinan kepada mahkamah atau Pentadbir Tanah. Penyata ini penting untuk

tujuan pembahagian hasil lelong oleh pemegang gadaian kepada semua pihak yang terlibat kerana sebaik sahaja bayaran penuh diterima, pemegang gadaian dikehendaki membahagikan hasil jualan itu seperti ditentukan dalam Seksyen 268;

- (vi) Seksyen 301 dicadangkan dipinda untuk menjelaskan bahawa sekatan kepentingan tidak menghalang pendaftaran sijil penjualan yang dikeluarkan oleh mahkamah atau Pentadbir Tanah; dan
- (vii) Subseksyen 269(3) baru dicadangkan diwujudkan bagi memperuntukkan bahawa tuntutan sivil boleh diambil oleh pihak berkuasa negeri atau mana-mana pihak yang mengalami kerugian kerana apa-apa penyelewengan oleh pemegang gadaian.

Tuan Yang di-Pertua, kaveat pendaftar boleh dimasukkan oleh pendaftar bagi menghalang sebarang urusan ke atas sesuatu tanah milik sekiranya berpuas hati akan adanya unsur-unsur penipuan atau bagi tujuan melindungi kepentingan hak ataupun pihak kerajaan. Dalam keadaan sekarang pendaftar tidak perlu memaklumkan pihak-pihak berkepentingan atas tanah tersebut akan kemasukan kaveat pendaftar itu. Dengan pindaan yang dicadangkan ini pendaftar diberi tanggungjawab memaklumkan semua orang atau badan yang mempunyai hak berdaftar mengenai kemasukan atau pembatalan ke pihak pendaftar. Ini akan membolehkan mana-mana pihak yang berkenaan mengetahui bahawa kaveat pendaftar telah dimasukkan dan mengambil tindakan yang sewajarnya dengan segera.

Tuan Yang di-Pertua, beberapa seksyen dalam Bab 1, Bahagian Sembilan Belas dicadangkan dipinda untuk membolehkan kaveat persendirian dimasukkan ke atas sebahagian daripada tanah dan kesemua bahagian yang tak dipecahkan atas sesuatu tanah atau kepentingan ke atasnya. Pindaan ini perlu untuk menghapuskan keraguan ke atas peruntukan yang ada sekarang mengenai kesahihan kaveat persendirian ke atas sebahagian tanah atau sebahagian yang tak dipecahkan atas sesuatu tanah.

Kaveat ke atas sebahagian tanah ini termasuklah kaveat ke atas petak-petak dalam bangunan bertingkat yang mana hak milik strata belum dikeluarkan baginya. Kaveat persendirian tersebut akan menghalang sebarang urusan niaga ke atas bahagian tanah atau bahagian yang tak dipecahkan yang berkenaan sahaja. Ini bermakna bahawa bahagian-bahagian tanah lain atau bahagian-bahagian lain yang tak dipecahkan atas tanah ataupun petak-petak lain dalam sesuatu bangunan itu tidak terikat dengan kaveat persendirian tersebut. Dengan demikian, keterangan yang jelas serta pelan tanah yang sesuai, perlulah dikepikan bersama-sama permohonan kaveat persendirian tersebut.

Tuan Yang di-Pertua, dalam sistem pendaftaran tanah berkomputer atau SPTB. Syarat-syarat nyata dan sekatan kepentingan yang berbagai-bagai bentuk telah disemak semula dan diseragamkan dengan menggunakan kod-kod yang sesuai dalam borang hak milik berkomputer.

Seksyen baru 381A akan memberi kuasa yang jelas kepada pendaftar atau pentadbir tanah untuk mengarahkan tuan tanah atau pihak yang berkenaan menyerahkan hak milik keluaran tanah mereka untuk dipinda selaras dengan keperluan pelaksanaan SPTB. Walaupun begitu, sebarang pindaan kepada syarat nyata dan sekatan kepentingan ini tidak akan menjejaskan apa-apa hak asal tuan tanah. Adalah dicadangkan supaya seksyen ini berkuat kuasa mulai dari tarikh permulaannya pelaksanaan SPTB kerana SPTB telah pun dikuatkuasakan di beberapa buah negeri beberapa tahun yang lalu.

Tuan Yang di-Pertua, sejak peruntukan mengenai kawalan ke atas pemilikan tanah oleh warganegara atau syarikat asing diwujudkan, beberapa perubahan dasar telah diputuskan oleh kerajaan mengenai perkara ini. Hakikat ini memerlukan Bahagian 33A disemak semula bersesuaian dengannya dan untuk memudahkan kawalan ke atas pemilikan tanah atau kepentingan tanah oleh warganegara dan syarikat asing. Dalam hal ini, pihak berkuasa negeri akan diberi kuasa untuk memberi pengecualian-pengecualian ditetapkan oleh Majlis Tanah Negara seperti bayaran levi. Pengecualian-pengecualian ini hendaklah dimasukkan dalam kaedah-kaedah tanah negeri.

Takrif syarikat asing dipinda dengan menambahkan peratusan pemilikan oleh warganegara syarikat asing daripada tidak melebihi 30% kepada tidak melebihi 50%. Pengemaskinian perundangan berkaitan dengan perkara ini juga dibuat dengan peruntukan supaya mana-mana surat ikatan penyerahakkan di bawah surat kuasa

wakil kepada warganegara dan syarikat asing yang dibuat pada atau sebelum 16 Februari 1996 iaitu tarikh mula berkuat kuasanya peruntukan-peruntukan mengenai perkara ini melalui Akta A941 dan sebelum tarikh berkuat kuasa pindaan ini akan dianggap sah. Peruntukan ini adalah perlu bagi mengesahkan tindakan pihak asing seperti syarikat-syarikat amanah atau trust companies yang telah ditubuhkan di bawah Akta Syarikat Amanah 1949 iaitu Akta 100 yang menguruskan harta pusaka simati yang telah meninggal dunia sebelum mula berkuat kuasanya Akta A941.

Tuan Yang di-Pertua, beberapa pindaan juga perlu dibuat bagi mengemaskinikan Kanun Tanah Negara selaras dengan perubahan-perubahan atau pindaan-pindaan undang-undang dan persekitaran yang berkaitan dengannya. Mukadimah Kanun Tanah Negara dicadangkan dipinda untuk memasukkan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sebagai salah satu kawasan di mana Kanun Tanah Negara terpakai. Gelaran Director of Survey dipinda kepada Director of Survey and Mapping, gelaran Deputy Director of Survey ditukar kepada Deputy Director of Survey and Mapping, nama Jabatan Survey Department ditukar kepada Survey and Mapping Department dan istilah 'Dollars' serta simbolnya (\$) ditukar kepada 'Ringgit' dan 'RM' di mana sahaja terdapat dalam Kanun Tanah Negara.

Walaupun begitu, perkataan 'territorial waters' yang terdapat dalam Kanun Tanah Negara tidak ditakrifkan kerana telah ditentukan di bawah undang-undang lain. Pengertian 'territorial waters' adalah sebagaimana yang terdapat dalam Seksyen 4(1) Ordinan Darurat (Kuasa-kuasa Perlu) (No.7/1969) iaitu tiga batu notikal ketika air surut atau low water mark, dengan izin.

Tuan Yang di-Pertua, beberapa borang yang sedia ada dalam Jadual Pertama, Kanun Tanah Negara dicadangkan dipinda selaras dengan pindaan-pindaan yang dicadangkan kepada seksyen-seksyen yang dinyatakan di atas. Borang-borang baru juga dicadangkan diwujudkan di bawah seksyen-seksyen baru hasil pengemaskinian ke atas peruntukan berhubung dengan lelongan awam yang telah saya huraikan tadi.

Tuan Yang di-Pertua, cadangan-cadangan pindaan kepada Kanun Tanah Negara ini tidaklah melibatkan apa-apa implikasi kewangan tambahan kepada kerajaan. Sebaliknya, akan membolehkan pentadbiran tanah menghadapi cabaran pembangunan semasa dengan lebih mantap dan berkesan. Keberkesanan pentadbiran tanah ini juga akan memudahkan urusan di pihak orang awam dan boleh meningkatkan hasil di pihak kerajaan-kerajaan negeri. Kemudahan urusan

tanah oleh kepentingan asing boleh menggalakkan suasana pelaburan yang boleh menyumbang ke arah kemantapan ekonomi negara.

Tuan Yang di-Pertua, tanah adalah salah satu daripada faktor ekonomi dan juga faktor pengeluaran yang terpenting. Justeru, perundangan dan pentadbiran tanah yang dikemas kini dan berkesan amatlah penting dan Kanun Tanah Negara sebagai undang-undang tanah utama negara perlulah disemak dari masa ke semasa supaya selaras dengan aspirasi pembangunan negara. Kesemua pindaan dan peruntukan baru yang dicadangkan di atas adalah menjurus ke arah kecekapan dan keberkesanan pentadbiran tanah di samping menyelesaikan beberapa isu dan masalah yang telah dikenal pasti.

Tuan Yang di-Pertua, dengan hormatnya saya mohon mencadangkan.

Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Dr. Tan Kee Kwong]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon menyokong usul itu.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Ahli-ahli Yang Berhormat, masalah di hadapan Majlis ialah Rang Undang-undang bernama suatu Akta untuk meminda Kanun Tanah Negara dibaca kali yang kedua sekarang dan terbuka untuk dibahas. Ya, Bagan.

12.45 tgh.

Tuan Lim Hock Seng [Bagan]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya ambil kesempatan ini untuk membangkitkan beberapa masalah yang dihadapi oleh orang ramai semasa mengendalikan hartanah mereka.

Tuan Yang di-Pertua, satu masalah iaitu masalah lot atau hak milik tanah untuk sebuah rumah sahaja, saya ringkaskan. Misalannya, tanah untuk sebuah rumah ialah 20 kaki x 70 kaki dan ia telah dibahagikan sebagai dua lot untuk satu buah rumah iaitu belum dicantum. Ini terdapat dalam housing scheme atau kawasan perumahan di mana selalunya kita menemui tanah-tanah seperti ini kadangkala ada tiga lot untuk satu petak rumah ini. Apabila kami bayar quit rent atau cukai tanah setiap tahun dan ia bukan kira satu petak rumah itu, bukan kira 20 kaki x 70 kaki, ia kira satu lot.

Jadi, dalam satu rumah ini kalau ada dua lot maknanya dia kena bayar satu kali ganda dari jirannya, jirannya satu lot sahaja. Kalau dia ada tiga lot dalam satu petak itu, dia kena bayar dua kali lebih dari jirannya kalau jirannya ada satu lot yang sempurna, cuma satu hak milik sahaja.

Selalunya kalau kita bayar cukai tanah untuk satu lot lebih kurang RM30, kalau petak itu ada dua hak milik, maka kena bayar RM60 dan ini mestilah tidak adil

kepada kedua-dua orang yang duduk di dalam satu kawasan yang sama, jiran saya bayar RM30, saya perlu bayar RM60. Jadi saya ada masalah ini kerana dibangkitkan oleh orang-orang di kawasan saya dan saya pergi tanya kepada pejabat tanah di kawasan saya. Mereka kata boleh memohon untuk mencantumkan kedua-dua hak milik ini kepada satu hak milik tetapi prosedurnya ialah hendak mengupahkan seorang juruukur yang berlesen untuk membuat proses ini. Saya telah menanya syarikat juruukur berlesen untuk membuat proses ini dan dia kata lebih kurang RM800. Sekiranya satu tahun bayar RM60 iaitu RM30 lebih, kalau RM800 dia kena lebih kurang 20 tahun lebih. Jadi, kalau orang awam, kepada orang awam kalau dia kira saya bayar sekali gus RM800, might as well, dengan izin, saya tidak mahu buat. Saya bayar tiap-tiap tahun lebih RM30 – RM30 untuk selama 20 tahun lebih.

Jadi, ini adalah satu masalah yang dihadapi oleh rakyat, maka saya hendak menanya kepada kementerian sama ada ia boleh disimplified atau dringkaskan permohonannya untuk mencantumkan dua hak milik atau tiga hak milik kepada satu hak milik untuk sesebuah tapak rumah itu dan tidak payahlah melalui juruukur berlesen yang akan memerlukan perbelanjaan ratusan ringgit itu kerana dalam hak milik yang diberi itu sudah tetap ada satu tapak yang besar di mana lot yang berkenaan telah tercatat dalam surat hak milik itu. Itu perkara yang pertama.

Tuan Yang di-Pertua, perkara kedua iaitu lelong awam. Sekiranya seseorang peminjam beliau meminjam wang dari bank atau institusi kewangan, selepas itu beliau menghadapi masalah untuk membayar balik dan institusi kewangan itu akan melelongkan harta atau tanahnya secara terbuka. Selalunya seseorang peminjam dia hanya boleh mendapat lebih kurang 60% harga dari harga pasaran itu. Sekiranya saya kata sebuah rumah itu harganya RM100,000, dia hanya boleh pinjam RM60,000 dari bank dan apabila sampai masa untuk melelongkan rumah beliau, selalunya mahkamah atau pentadbir tanah akan menetapkan harga rizab lebih kurang 10% atau 15% tinggi dari apa yang beliau pinjam sahaja iaitu lebih kurang RM70,000.

Jadi, ini selepas lelongan kalau berjaya, maka RM70,000 akan diperolehi dan dibayar kepada bank RM60,000 dan yang bakinya diberi kepada *fee-fee* yang lain. Sekiranya tidak berjaya, maka dia akan ditanggungkan pelelongan itu. Masalah sekarang ialah ini mungkin tidak akan adil kepada peminjam kerana harga rumah itu harga pasaran lebih kurang RM100,000 tetapi dilelong dengan lebih kurang RM70,000, maka ini tidak adillah kepada pendaftar rumah itu. Sekiranya beliau

selepas postponed atau tertangguhnya lelongan itu kerana kali pertama tidak berjaya, kali kedua Yang Berhormat Menteri tadi ada mengatakan dia boleh sebutkan harga yang baru sama ada tinggi dari kali pertama atau rendah dari kali pertama.

Ini mustahil dia akan tinggi kerana kali pertama pun sudah tidak ada faedah atau tidak ada penender, bermakna kali kedua kalau dia tingkatkan lagi harga rizab, maka langsung tidak ada orang yang mahu dan sekiranya harga yang diperolehi dari tender itu atau lelongan itu tidak mencukupi untuk membayar kepada institusi kewangan, maka baki hutang masih perlu ditanggung oleh tuan tanah itu.

Jadi, pada proses lelongan awam ini perlulah adil kepada pemegang asal atau pendaftar pemilik tanah atau rumah itu dan satu proses atau satu kaedah perlu dikaji oleh kerajaan supaya ia lebih adil dan saksama kepada si pemiutang atau orang yang pinjam wang atau pendaftar asal rumah atau tanah itu. Tuan Yang di-Pertua, ini berkenaan dengan lelongan awam.

Tuan Yang di-Pertua, yang ketiga, sekarang kami sering mendengar projek-projek perumahan atau bangunan-bangunan yang dibina dan diberhentikan iaitu terbengkalai. Dalam hal ini, semua kerana pemaju menyalahgunakan sumber kewangan itu, itu mungkin bukan berkenaan dengan kementerian Yang Berhormat tetapi ini adalah satu hakikat di mana projek perumahan terbengkalai kerana mereka menyelewengkan wang atau duit dari pembeli-pembeli rumah itu untuk projek-projek atau tujuan-tujuan yang lain.

Itu memang ada akta-akta atau undang-undang untuk menghadapi perkara ini tetapi sekarang kami merundingkan bahawa mengapa – saya tanya di sini mengapa apabila seseorang pembeli rumah dia sudah meminjam wang dari bank dan bank itu menerusi syarikat peguam mereka telah memasuki kaveat persendirian atas rumah atau tanah yang dibeli tetapi apabila masalah timbul iaitu terbengkalai projek tersebut, maka bank atau pemaju yang menggadaikan tanah projek itu kepada bank itu boleh dilelong atau diambil alih oleh pemaju atau parti yang ketiga. Maka ini telah menimbulkan pembeli-pembeli rumah atau rumah pangsa atau mana-mana yang berkenaan mereka hilang segala-galanya walaupun ada kaveat. Mereka pinjam duit dari bank, bank telah melalui syarikat peguam untuk mengkaveatkan harta mereka itu tetapi akhirnya tanah atau the whole project, dengan izin, telah dilelong atau diambil alih oleh parti ketiga. Jadi, ini langsung tidak ada jaminan

kepada pembeli-pembeli rumah. Jadi, saya berharap kementerian juga boleh mengambil perkara ini.

Tadi saya ada dengar bahawa perkara ini memang boleh dilelongkan asalkan lot-lot atau rumah-rumah tertentu itu telah dikaveat dan tidak terlibat dalam perkara itu tetapi mereka ini bukan melelong lot-lot yang kosong atau lot-lot yang bukan kepunyaan pemilik sahaja. Dia lelong satu *whole project*, dengan izin, *the whole project* dia telah diambil alih oleh syarikat yang lain. Ini telah membawa kerugian kepada pembeli-pembeli rumah-rumah atau tempahan-tempahan flat-flat yang berkenaan.

Tuan Yang di-Pertua, satu lagi ialah kebenaran pindah milik. Saya ambil contoh ini berkenaan dengan Pulau Pinang, apabila seseorang tuan punya flat atau rumah pangsa atau cluster atau apa-apa jenis rumah yang dibina oleh Penang Development Corporation (PDC), maka apabila mereka hendak memindah milik atau menjualkan harta mereka kepada orang yang kedua atau *second party*, maka satu kelulusan atau kebenaran perlu diperolehi dari Penang Development Corporation (PDC) tetapi PDC ini apabila mereka memproseskan kebenaran untuk memindah milik, dia ambil masa berbulan-bulan, dengan izin, imagine kalau saya hendak melupuskan satu harta benda kerana terdesak untuk memakai wang dan hendak menjualkan harta saya atau rumah saya kepada orang yang lain, saya kena mendapat satu kelulusan.

Kelulusan ini perlu didapati dari pihak-pihak yang berkuasa seperti saya katakan PDC, mengapa ia mengambil masa berbulan-bulan, takkan tidak ada satu mekanisme di mana hak milik itu adalah hak milik yang sah, hak milik yang sah. Sekiranya saya hendak pindah secara official, dia perlu mendapat kelulusan dari pihak yang berkuasa tetapi sebenarnya dia tidak perlu kerana hak sudah ada di dalam tangan saya. Saya boleh jual sesuka hati saya. Ini cuma satu birokrasi dan bolehkah Yang Berhormat juga meneliti perkara ini kerana ramai penduduk di Pulau Pinang mereka menghadapi masalah ini apabila hendak

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Yang Berhormat boleh sambung petang ya.

Tuan Lim Hock Seng: Saya cuma ada sedikit sahaja, satu minit boleh habis.

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Tuan Lim Hock Seng: Tuan Yang di-Pertua, satu masalah berkenaan dengan galian titanium. Di Butterworth ada satu kilang smelting company, dari

masa dahulu dia sudah ada di sana dan sisa-sisa yang lepas di smelting itu ada satu titanium sekarang sangat berharga dan ramai orang telah pergi mengorek atau menggali titanium itu. Ini mungkin tidak ada dalam pindaan rang undang-undang ini tetapi saya ambil kesempatan ini untuk meminta kementerian juga mengambil berat tentang hal ini kerana apabila laporan dibuat berkenaan dengan hal ini, mereka kata ketiga-tiga parti mesti sama-sama bertanggungjawab kerana Jabatan Tanah, polis dan kerajaan negeri atau kerajaan tempatan kerana telah lima orang maut. Mereka gali-gali ke bawah tanah untuk dapat titanium itu dan dengan tiba-tiba lubang itu *collapse*, dengan izin, dan mereka telah mengalami maut dalam hal ini.

Jadi, saya minta kementerian juga memerhatikan tentang hal ini dan tengok sama ada satu solusi yang boleh diambil untuk bekerjasama dengan kerajaan tempatan, dengan pihak polis dalam hal ini.

Sekian sahaja, terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, ya kita sambung petang.

Tuan Mohamad bin Sabu: Saya sambung.

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, mesyuarat ditangguhkan hingga jam 2.30 petang.

Mesyuarat ditempokkan pada pukul 1.02 tengah hari.

Mesyuarat disambung semula pada pukul 2.30 petang.

[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Haji Muhamad bin Abdullah)
mempengerusikan Mesyuarat]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Bagan tadi sudah habis bercakap ya. Siapa? Ha, Pendang, sila. Ha, Pendang berdiri, sila Pendang, saya setuju Pendang.

2.30 ptg.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor [Pendang]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Bismillahir Rahmanir Rahim. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan salam sejahtera.

Bismillahir Rahmanir Rahim, alhamdulillah rabbil alamin, wassola tuwassala muala asrafir mursalim, waala alihi wasah bihi ajmain.

Yang Berhormat Dato' Yang di-Pertua, saya ingin mengambil bahagian dalam perbahasan mengenai dengan Rang Undang-undang (Pindaan) Kanun Tanah Negara.

Menyedari bahawa kedudukan tanah sebagai antara unsur penting bagi kedaulatan sesebuah negara, sumber terhad yang sukar untuk ditambah dan faktor pengeluaran yang penting dalam konteks pembangunan sesebuah negara bangsa, justeru kerana itu walaupun tanah sedia dimaklumi adalah di bawah kuasa kerajaan negeri, bagi tujuan penyelarasan dan penyeragaman undang-undang dan dasar dalam pentadbiran tanah, kuasa diberikan kepada Parlimen untuk meluluskan undang-undang berkaitan dengan perundangan tanah di bawah Perkara 76(4), Perlembagaan Malaysia.

Di bawah kuasa ini Kanun Tanah Negara diluluskan oleh Parlimen melalui Akta 56, Tahun 1965. Sepanjang usia Kanun Tanah Negara yang lebih daripada 36 tahun itu telah banyak pindaan yang dilalui, sama ada yang bersifat dasar dan pokok mahupun sekadar untuk melicinkan pentadbiran, memperkemas peruntukan-peruntukan yang sedia ada.

Tuan Yang di-Pertua, meskipun saya suka untuk menanggapi cadangan pindaan-pindaan kepada Kanun Tanah Negara ini dengan pendekatan yang positif dan baik sangka, namun amat mengecewakan kerana tidak dapat tidak sesiapa pun, walau sedikit sebanyak mempunyai apresiasi politik negara ini terpaksa berkesudahan dengan mengkritik pindaan ini.

Cadangan-cadangan pindaan yang begitu ekstensif sejumlah 48 seluruhnya meletakkan Ahli Dewan ini meletakkan kita agak sukar untuk menyaring apakah yang bersifat dasar dan pokok daripada satu yang lebih bersifat teknikal dan *procedural* atau peraturan semata-mata.

Saya ingin menarik perhatian Dewan ini supaya memerhatikan, apakah sebenarnya tujuan pindaan dibuat dengan cubaan untuk melihat sejauh manakah falsafah Kanun Tanah Negara dan juga Majlis Tanah Negara diwujudkan, dititik-beratkan dan didukung dan tidak hanya sekadar memenuhi perhitungan politik mana-mana pihak tertentu yang sempit dan bertentangan dengan kemaslahatan negara dan rakyat.

Saya juga sebelum ini mahu supaya Dewan yang mulia ini menginsafi bahawa masih terdapat banyak permasalahan sama ada langsung mahupun terbitan daripada pelaksanaan beberapa peruntukan dalam Kanun Tanah Negara ini yang sehingga kini menyaksikan pelbagai adegan dan episod pilu, sedih dan sengsara yang ditanggung oleh rakyat akibat daripada pelaksanaan peruntukan Kanun Tanah Negara (KTN) secara tidak wajar, tidak adil dan tidak mesra rakyat.

Secara khususnya yang saya maksudkan adalah antara lainnya di sekitar tajuk-tajuk seperti berikut.

- (i) pengambilan semula tanah, keperluan kepada ketelusan dan kebertanggungjawaban;
- (ii) kehilangan tanah rizab Melayu;
- (iii) hak-hak tanah Orang Asli; dan
- (iv) isu-isu alam sekitar dalam penambakan laut.

Tuan Yang di-Pertua, perkara utama yang hendak saya bahas ialah mengenai takrif *territorial waters* yang dibawa dalam cadangan pindaan ini. Mengikut hemat saya pindaan yang dicadangkan untuk dibuat mengenai takrif *territorial waters* melalui rujukan kepada - sub-seksyen (2) kepada seksyen 4, - Emergency (Essential Powers) Ordinance, No. 7/1969;..., adalah satu muslihat untuk mencapai kepentingan politik UMNO. Dewan ini sedia memaklumi bahawa di bawah kuasa darurat ini telah banyak warganegara sama ada individu, kumpulan dan juga badan korporat telah menjadi mangsa dan sekarang kuasa darurat ini hendak digunakan pula ke atas sebuah kerajaan negeri yang berdaulat yang telah dipilih secara sah dan demokratik pada pilihan raya umum yang lalu.

Kekalahan UMNO/BN ini adalah hakikat yang sampai hari ini tidak dapat diterima oleh mereka. Akibat daripada itu telah secara rakus dan gelojoh tergamak merampas hak royalti minyak yang sepatutnya mesti dibayar kepada Kerajaan Negeri Terengganu.

Dewan ini juga sedia memaklumi bahawa walaupun wang royalti tidak dibayar kepada Kerajaan Negeri Terengganu, Petronas tetap mengeluarkan wang tersebut secara tidak sah kerana tidak mengikut perjanjian yang telah termeterai di antara Petronas dan Kerajaan Negeri Terengganu 26 tahun yang lalu yang kemudiannya disalurkan kepada sebahagian rakyat Terengganu melalui saluran Parti UMNO sebagai wang ihsan.

Sekarang ini umum mengetahui bahawa Kerajaan Negeri Terengganu telah memanjangkan pertikaian ini ke mahkamah semata-mata untuk mendapatkan kembali haknya. Segala hujah dan huraian mengenai writ saman tersebut telah pun difailkan pada tanggal 21 Mac 2001 yang lalu. Sekiranya didapati bahawa alasan Kerajaan Pusat dan Petronas yang menyentuh kawasan *territorial waters* di mana minyak mentah dan gas disedut ditentukan kedudukannya daripada segi prinsip undang-undang, maka jika penentuan tersebut menyalahi Kerajaan Pusat dan

Petronas, maka Kerajaan Negeri Terengganu dan rakyatnya akan rugi selama-lamanya, tidak kira siapa juga dan parti mana yang akan memerintah negeri Terengganu.

Oleh kerana ketiga-tiga perjanjian royalti tersebut adalah serupa untuk semua negeri yang ditulis oleh seorang pakar undang-undang iaitu bekas Ketua Hakim Negara, maka penentuan mahkamah nanti jika diputuskan seperti di atas tadi akan melibatkan perjanjian yang sama dengan Sabah dan Sarawak dan jikalau itu barulah sebenarnya daripada segi undang-undang diterima sebagai bukan royalti Kerajaan Pusat dan bukan lagi sebagai hak yang berbeza bagi kedua-dua kerajaan negeri tersebut berbanding dengan Terengganu seperti yang berlaku sekarang.

Saya yakin orang Sarawak dan Sabah tidak mahu mendengar andaian ini. Inilah kesakitan yang dirasakan oleh rakyat Terengganu sekarang. Mungkin inilah yang dihasratkan oleh kerajaan dengan membawa pindaan, dengan memasukkan takrif *territorial waters* mengikut Ordinance Emergency.

Pindaan dalam Seksyen 5 yang menyentuh persoalan *territorial waters* dengan merujuk kepada sub-seksyen (2) daripada Seksyen 4., Emergency (Essential Powers) Ordinance, No. 7/1969 adalah satu pindaan yang agak ganjil dan penuh curiga. Tidak dapat tidak kita terpaksa menyebut bahawa di sebalik berselindung di bawah kuasa darurat ini kerajaan UMNO/BN memaparkan niat jahat untuk menggagalkan pertikaian dan writ saman Kerajaan Negeri Terengganu terhadap Kerajaan Pusat dan Petronas di mahkamah.

Jika mereka menang di mahkamah, sekali gus UMNO dan BN diberikan satu opsi untuk mengembalikan semula kedudukan dan hak royalti kepada Kerajaan Negeri Terengganu kalau apa yang diharapkan oleh mereka untuk merampas semula Terengganu. Ini kerana Ordinan Darurat ini boleh dipinda mengikut kepentingan pemerintah.

Tuan Yang di-Pertua, cadangan pindaan ini paling baiknya saya boleh sebut sebagai penuh curiga dan boleh dipertikaikan dan paling buruknya ialah satu pindaan yang tidak ikhlas dan berniat jahat dan tidak memberikan sedikit pun kebaikan daripada segi undang-undang dan kemaslahatan.

Pindaan ini saya kira sengaja untuk mencabar kebijaksanaan dan kematangan pihak BA amnya untuk mengesan muslihat kelicikan politik UMNO dan Kerajaan Pusat untuk sekali lagi mencabul hak dan kedaulatan Kerajaan Negeri Terengganu dengan pindaan yang berupa *stop-gap measure* bagi keperluan helah

politik mereka meskipun akan menimbulkan banyak lagi kesengsaraan kepada rakyat Terengganu.

Sekali lagi kita lihat bagaimana UMNO dengan cara yang begitu licik cuba membelakangi penjagaan kepentingan rakyat Terengganu yang sememangnya telah mereka abai sekian lama ketika mereka memerintah. Mereka telah mengambil faedah dan untung daripada bayaran royalti yang berjumlah sebanyak RM6.7 bilion sejak tahun 1978 sehingga akhir tahun 1999 dengan membiarkan rakyat Terengganu melarat dan dibebani kemiskinan. Kini apabila ditolak oleh rakyat, mereka berpura-pura pula mahu menjadi juara membela rakyat

Saya minta supaya pihak yang bertanggungjawab memberikan penjelasan kepada Dewan ini bagaimana dan atas rasional hujah apa pindaan yang serba mencurigakan ini dapat dimuatkan dalam pindaan Kanun Tanah Negara ini yang rata-rata merupakan pindaan yang tidak menyentuh persoalan dasar, bahkan menitik-beratkan soal-soal prosedur pentadbiran dan memperkemas peruntukan-peruntukan yang sedia ada.

Tuan Yang di-Pertua, beralih kepada soalan pengambilan semula tanah, saya suka untuk menyebut bahawa walaupun tanah yang dimiliki persendirian adalah hak persendirian, adalah munasabah untuk disebut di sini bahawa pengambilan semula tanah atas apa jua kepentingan Kerajaan Pusat atau Federal mahupun kerajaan negeri adalah satu keharusan yang kadangkala tidak dapat dielakkan. Namun demikian, persoalan skop, bentuk dan had kuasa pengambilan semula adalah satu kemaslahatan awam yang perlu dititik-beratkan.

Kuasa pengambilan semula secara *compulsory* mestilah dikawal dan dipantau supaya dapat dielakkan kuasa ini disalahgunakan. Dalam Islam bahawa pemilikan tanah individu adalah merupakan satu perkara yang paling pokok dan sangat dihormati.

Satu kisah yang berlaku untuk dijadikan sebagai satu bandingan dan renungan di zaman pemerintahan Umar Ibnu Khatab r.a., apabila beliau memutuskan untuk memperluas kawasan Masjidil Haram di Makkah, beliau memutuskan untuk mengambil tanah-tanah milik persendirian yang berada di sekeliling kawasan Masjidil Haram. Di antara tanah yang terlibat ialah tanah milik Abbas bin Abdul Mutalib iaitu bapa saudara Nabi Muhamad s.a.w.

Abbas enggan untuk memberikan tanah itu lalu Umar sebagai ketua negara pada waktu itu, Amirul Mukminin menyatakan, "Wahai Abbas, tujuan saya

mengambil tanah ini ialah untuk meluaskan kawasan Masjidil Haram yang semakin ramai umat Islam datang pada setiap tahun, sama ada menunaikan haji ataupun umrah, kerana bilangan dan jumlah umat Islam sudah bertambah dan keluasan negara Islam pun sudah bertambah". Abbas enggan juga memberi dan mengatakan kepada Umar, "Kalau sekiranya Amirul Mukminin hendak juga bawalah tuntutan itu ke mahkamah".

Maka Umar menerima permintaan Abbas dan mengemukakan tuntutannya di mahkamah. Abbas diberi peluang untuk memilih hakim yang disukainya lalu Abbas memilih seorang hakim yang begitu tegas yang bernama Suraih al-Kadi. Suraih telah memanggil kedua-dua pihak, yang menuntut dan yang dituntut, di hadapannya dan ketika beliau hendak memulakan sidanganya, beliau telah memanggil Umar dengan panggilan Amirulmukminin. Umar berkata, *"Wahai Suraih, jangan panggil saya Amirulmukminin, panggillah saya Umar kerana kedudukan saya dan Abbas di hadapan kau adalah sama."*

Maka Umar pun memulakanlah hujah-hujah tuntutannya untuk mengambil tanah Abbas bagi meluaskan kawasan Masjidilharam. Kemudian, Abbas pula diberi peluang bagi mempertahankan pendiriannya untuk tidak membenarkan Umar ataupun Amirulmukminin atau negara, kerajaan untuk mengambil tanah itu untuk kepentingan umum seluruh umat Islam.

Dan, setelah Suraih mendengar hujah-hujah kedua pihak, beliau telah membuat keputusan menolak permintaan Umar dan mengesahkan kedudukan Al-Abbas sebagai pemilik tanah itu dan tidak boleh diambil tanpa keredaan pemilik tanah. Suraih berhujah dengan satu peristiwa di zaman Nabi Daud a.s., di mana Nabi Daud telah memperluaskan kawasan Baitulmaqdis al-Masjidil Aqsa dengan meruntuh bangunan-bangunan rumah kediaman rakyat di keliling Baitulmaqdis itu, lalu Allah S.W.T. menegur sikap itu dengan berkata, *"Adakah engkau membesarkan rumahKu di atas runtuhannya rumah hamba-hambaKu."*

Berdasarkan kepada teguran itulah maka Suraih memutuskan bahawa Umar tidak boleh mengambil tanah Al-Abbas selagi Abbas sendiri tidak meredai. Inilah pentingnya kedudukan kuasa pemilik yang dihormati oleh Islam terhadap tanah yang dimiliki sehingga walaupun untuk membuat, memperluaskan kawasan Masjidilharam tidak dibenarkan untuk diambil tanpa keredaan, persetujuan daripada pemilik tanah itu.

Dan, apabila mahkamah memutuskan demikian, dalam perjalanan pulang antara Abbas dengan Umar, Abbas berkata kepada Umar, *"Wahai Amirulmukminin, sekarang saya serahkanlah tanah ini kepada tuan"*. Lalu Umar tercengang, *"Kenapa tadi engkau tidak mahu serahkan, sehingga kita terpaksa pergi ke mahkamah."* Abbas menjawab, "Saya bimbang, oleh kerana waktu tuan meminta itu, kalau saya beri, saya bimbang, saya tidak ikhlas untuk memberinya, kerana ia diminta oleh ketua negara. Sekarang saya telah mengetahui keadilan memihak kepada saya dan dengan ini saya dengan ikhlas hati menyerahkan tanah ini untuk diperluaskan kawasan Masjidilharam.

Begitu juga peristiwa yang berlaku di zaman Abbassiyah, di mana Khalifah Al-Mansor telah mengarahkan hakim di wilayah Basrah, Arab untuk memberikan sebidang tanah kepada ketua tentera di wilayah itu. Tetapi hakim wilayah itu enggan untuk memberikan dan mengatakan ketua tentera Amirulmukminin tidak ada hak untuk mendapatkan tanah itu. Tiga kali Khalifah Al-Mansor menulis surat kepada hakim wilayah Basrah, memaksanya, menekannya supaya memberikan tanah itu kepada ketua tentera, pentadbir tentera di kawasan itu tetapi hakim tadi bertegas bahawa dari segi hukum Islam ketua tentera itu tidak berhak mendapat tanah di kawasan itu. Sehingga akhirnya, terpaksa lah Khalifah Al-Mansor akur kepada keputusan hakim yang tidak memberikan, tidak meluluskan pemberian tanah kepada ketua tentera di wilayah Basrah.

Ini menunjukkan bagaimana sensitifnya, bagaimana Islam itu menghormati *private ownership*, milik peribadi, terutamanya ke atas tanah. Sebab itulah saya mengharap supaya walaupun pindaan Kanun Tanah Negara yang sebelum ini, pindaan kepada Akta Pengambilan Tanah dibuat dan memberi kuasa kepada kerajaan untuk mengambil tanah bagi apa-apa tujuan sekali pun tetapi mestilah dipastikan bahawa tidak berlaku lagi penyalahgunaan kuasa, penyelewengan seperti mana yang telah berlaku pada masa-masa yang lalu.

Perkembangan mutakhir dari beberapa kejadian di negara ini oleh kerajaan negeri akibat perlaksanaan secara paksaan atau *by force*, peruntukan pindaan 1991, Akta Pengambilan Tanah 1960, menimbulkan satu tanda tanya besar sama ada Akta ini telah disalahgunakan bagi pengambilan tanah rakyat dan orang awam di atas nama pembangunan ekonomi dan kemaslahatan awam dan diberikan kepada pihak swasta yang berkepentingan dan juga pelbagai pihak konglomerat. Ini telah

menimbulkan satu persepsi yang tidak baik, sebagai satu usaha merampas tanah dari orang yang kurang berada untuk kepentingan orang yang berada.

Termasuklah dalam episod ini sebagai contohnya pengambilan ribu hektar tanah padi, dusun dan tanah getah, pekebun-pekebun kecil oleh Kerajaan Negeri Kedah bagi melaksanakan Projek Ternakan Udang Harimau di Kerpan, Empangan Bersisik dan juga Taman Antarabangsa Jerai yang telah diberhentikan. Saya masih ingat jaminan yang diberikan oleh Perdana Menteri ketika itu, pindaan akan dibuat untuk memperketatkan lagi prosedur dan peraturan pengambilan semula tanah dengan lebih telus untuk mengelakkan amalan rasuah dan salah guna kuasa.

Walaupun telah berlaku pindaan kepada perkara-perkara yang dipertikaikan di atas pada persidangan Parlimen yang meluluskan pindaan-pindaan itu, tiga tahun yang lalu iaitu pada bulan Julai 1997, namun sehingga kini masih terdapat beberapa kelemahan yang agak ketara.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ada yang berdiri, Yang Berhormat. Ada yang berdiri, hendak bagi jalan?

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Ya, sila.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Sri Gading, sila.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua, Terima kasih, sahabat saya Datuk Ketua Pembangkang. Saya tertarik dengan hujah Yang Berhormat bagi Pendang tentang cerita Khalifah Sayidina Umar ibni Khatab dengan Sayidina Abbas, bapa saudara Rasulullah, lalu dikaitkan dengan cerita Nabi Daud a.s. seolah-olah di dalam Islam tidak membenarkan langsung pengambilan tanah oleh kerajaan untuk faedah umum, itu yang saya perolehi daripada hujah Yang Berhormat bagi Pendang.

Saya bersetuju bahawa memanglah tanah menjadi hak mutlak tuan punya yang tidak boleh diganggu-gugat tetapi di dalam Islam pun ada kelonggaran-kelonggaran yang tertentu yang dibolehkan tanah-tanah tertentu untuk kegunaan awam. Kalau hendak ceritakan contoh Masjidilharam di Mekatulmukaramah ataupun di Masjid Nabawi di Masjidil Nabawi hari ini, Kerajaan Arab Saudi membeli, mengambil tanah yang meluaskan Masjidilharam di Mekah. Ini bermakna, kerajaan dibolehkan juga dalam perkara-perkara tertentu untuk muslihat awam, tidaklah Islam itu nanti dilihat sebagai sebuah atau satu agama yang begitu ketat, beku, yang

begitu sempit. Dan kalau mana-mana kerajaan tidak diberikan kuasa yang tertentu soal kepentingan awam akan terjejas.

Saya tidak fikir kerajaan PAS di Kelantan tidak akan mengambil tanah kalau ada keperluan untuk awam ataupun Kerajaan PAS Terengganu tidak mengambil tanah untuk kegunaan awam. Ambil contoh, kalau Lebuhraya Pantai Timur hendak dibuat, tanah-tanah di negeri Terengganu, kuasa kerajaan negeri dan itu juga perlu pengambilan. Jadi, saya berharap

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Soalannya, Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Saya berharap hujah ini tidak akan dipandang oleh setengah-setengah pihak, Islam ini sebagai satu agama yang tidak mempunyai ruang yang agak saksama kepada semua pihak. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ya.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Terima kasih, sahabat saya daripada Sri Gading. Saya tidak mengatakan Islam tidak membenarkan langsung kerajaan mengambil tanah, tetapi syaratnya mestilah dengan keredaan tuan tanah. Tetapi pindaan Akta Pengambilan Tanah yang dipinda 1991, menafikan langsung hak tuan tanah bagi mempertahankan milik mereka. Beberapa kes di Kerpan yang dibawa ke mahkamah, mahkamah mengatakan, dia tidak mempunyai kuasa untuk menghalang kerajaan untuk mengambil tanah, walaupun dengan tidak keredaan tuan tanah, jadi pengambilan itu mestilah dengan keredaan tuan tanah. Itu yang ditekankan oleh Islam.

Sebab itu kalau Yang Berhormat bagi Sri Gading merujuk kepada contoh-contoh yang diamalkan sekarang di Saudi Arabia, pengambilan tanah untuk meluaskan kawasan Masjidilharam di Mekah, pengambilan tanah untuk meluaskan kawasan Al-Masjidil Nabawi di Madinah, itu dibuat atas keredaan tuan tanah. Sebab itu akan saya sentuhkan tentang bayaran pampasan, Kerajaan Arab Saudi menawarkan bayaran pampasan yang begitu tinggi sehingga pemilik-pemilik tanah, saya dimaklumkan, pemilik-pemilik tanah yang berdekatan dengan kawasan pengambilan itu, mahukan, bercita-cita untuk tanah mereka diambil oleh kerajaan kerana mereka akan mendapat bayaran harga yang tinggi, lebih daripada apa yang ditawarkan oleh swasta, tetapi ini tidak berlaku dalam negara kita. Kerajaan mengambil tanah rakyat dengan bayaran yang murah, pampasan yang rendah

kemudian menjualnya kepada pihak swasta dengan bayaran yang tinggi, jadi ini yang mengecewakan rakyat. Ini yang kita persoalkan.

Saya katakan tadi, meskipun telah melalui pindaan kuasa yang agak luas masih diberikan kepada kerajaan negeri dalam perkara pengambilan semula untuk kepentingan individu atau corporation untuk apa jua tujuan yang dianggap penting oleh kerajaan negeri bagi pembangunan ekonomi.

Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam]: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Menteri bangun, Yang Berhormat. Menteri, Menteri.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Minta bertanya sedikit sahaja.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Ya, ya.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tadi, Ahli Yang Berhormat mengatakan pengambilan tanah oleh kerajaan, selepas itu diberi kepada individu. Boleh saya minta kes yang spesifik di mana tanah diambil alih oleh kerajaan, lepas itu kerajaan beri kepada individu dengan harga yang tinggi.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, saya tidak mengatakan diberi kepada individu. Ambil tanah rakyat diberi kepada pihak lain sama ada individukah, swastakah, korporatkah, seperti mana yang berlaku di Karpan, di Jerlun, Kedah. Tanah diambil daripada rakyat dengan bantahan pemilik tanah sehingga berlarut bertahun-tahun lamanya, diberi kepada syarikat kongsi di antara kerajaan negeri dengan seorang individu asing.

Jadi, ini yang menimbulkan ketidakpuasan hati dan pihak pemilik tanah telah membawa kes ini ke mahkamah berkali-kali, naik turun ke mahkamah, bahkan ada di antara mereka yang ditangkap, dipenjarakan, dipukul kerana mempertahankan tanah mereka, kerana mereka tidak berpuas hati dengan harga yang ditawarkan kepada mereka sebab bagi mereka itu tempat untuk mereka mencari makan, mencari rezeki, kalau itu pupus tidak ada lagi tempat untuk mereka bekerja. Mereka orang-orang kampung yang tidak mempunyai pendidikan yang tinggi, mereka tidak tahu membuat kerja-kerja yang lain.

Jadi, pertimbangan-pertimbangan ini perlu diperingatkan kepada kerajaan, ini yang saya bangkitkan.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, dia bangun lagi, Yang Berhormat. Hendak bagi jalan?

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Saya tertarik dengan pandangan dan hujah-hujah yang diberi tadi. Apa yang saya hendak minta ialah kalau ada kes yang spesifik di mana tanah diambil oleh kerajaan untuk tujuan awam, selepas itu sebagaimana yang diandaikan oleh Yang Berhormat tadi, tanah itu diberi kepada lain syarikat dan mendapat bayaran yang tinggi daripada orang yang mengambil tanah tadi. Apa yang saya hendak minta ini, Yang Berhormat, hanya contoh ataupun kes yang spesifik di mana perkara itu terjadi.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Mengenai tanah yang saya sebut tiga contoh tadi, tanah di Kerpan itu memang tanah rakyat, bukan tanah milik kerajaan. Pengambilan alih diambil, dibuat, dilakukan dengan tawaran harga yang tidak memuaskan pemilik tanah. Kemudian diserahkan kepada syarikat dipanggil Samak Aquaculture yang kerajaan memiliki sekian banyak saham, kalau tidak salah saya 40% saham dalam Samak Aquaculture dan seorang individu asing, warga asing memiliki 60% saham. Mulanya ditawarkan juga kepada tuan-tuan tanah, tetapi tuan-tuan tanah tidak bersetuju untuk menerima tawaran itu kerana mereka meragui tentang pulangan yang akan diperolehi. Itu sebagai satu contoh dan banyak lagi kedapatan pengambilan tanah di kawasan Tandok untuk dibuat industri, Tandok lebih kurang tiga batu daripada bandar Alor Setar.

Bayaran yang ditawarkan kepada tuan tanah ialah sebanyak RM2.70 satu kaki, walaupun ada bantahan tetapi kemudiannya kerajaan telah menambak sedikit tanah itu dan menukar syarat daripada pertanian kepada industri dan dijual dengan harga RM12 satu kaki kepada sebuah syarikat milik perseorangan. Kalau begitu caranya lebih baik kerajaan mengesyorkan kepada pemilik tanah itu sendiri supaya membuat usaha, mengusahakan sendiri untuk mendapat pertukaran syarat, membuat perubahan syarat ataupun conversion supaya pemilik tanah boleh mendapat hasil yang lebih lumayan berbanding dengan kerajaan mengambilnya untuk menjadi orang tengah. Ini yang kita kata ada berlaku di sana-sini satu penyalahgunaan kuasa, penyelewengan yang merugikan rakyat.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Jeli berdiri, Yang Berhormat. Hendak beri jalan? Ya, Jeli.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih dan Yang Berhormat Ketua Pembangkang. Se perti mana kita sedia maklum bahawa

dulunya Akta Pengambilan Balik Tanah inti pati kepada akta tersebut ialah kerajaan berhak untuk mengambil alih mana-mana tanah persendirian sama ada dengan menggunakan Seksyen 4 ataupun Seksyen 8 untuk tujuan kegunaan awam, yang dimaksudkan kegunaan awam tadi sama ada untuk buat talian elektrik, untuk membuat jalan dan pelbagai, tetapi untuk tujuan awam.

Kemudian, Dewan yang sama telah pun meminda Akta Pengambilan Balik Tanah tersebut di mana kerajaan boleh mengambil mana-mana tanah hak milik persendirian untuk tujuan pembangunan di mana ekoran daripada situ, kita perhatikan banyak kerajaan negeri telah menyalahgunakan kesempatan daripada kelonggaran pindaan akta tersebut di mana di negeri Kedah, saya hendak bertanya Yang Berhormat Ketua Pembangkang di mana di negeri Kedah umpamanya tanah di Kerpan di mana tanah tersebut telah diambil daripada orang kampung walaupun dibantah oleh orang kampung kerana orang kampung tidak bersetuju dengan harga tersebut dan tanah itu diambil dan diberi kepada satu syarikat yang bernama Samak Aquaculture untuk tujuan penternakan udang harimau dan juga projek-projek yang lain seperti Gunung Jerai yang kos pembinaannya menjadi bising di Dewan ini sehingga sampai RM16,000 juta, apakah projek-projek ini yang dimaksudkan oleh Yang Berhormat Ketua Pembangkang di mana tanah diambil daripada rakyat dan diberikan kepada syarikat oleh kerajaan yang mengambilnya untuk tujuan pembangunan. Apakah itu yang dimaksudkan oleh Yang Berhormat Ketua Pembangkang? Terima kasih.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih sahabat saya dari Jeli, memang itu sebahagian daripada contoh-contoh penyalahgunaan kuasa yang dilakukan oleh kerajaan-kerajaan negeri ekoran daripada pindaan Akta Pengambilan Tanah yang dibuat pada tahun 1991.

Meskipun telah melalui pindaan, kuasa yang agak luas masih diberikan kepada kerajaan negeri dalam perkara pengambilan semula untuk kepentingan individu atau corporation untuk apa jua tujuan yang dianggap penting oleh kerajaan negeri bagi pembangunan ekonomi. Terdapat sedikit kebaikan berbanding sebelum ini dari segi memberikan peluang untuk pemilik tanah terlibat sama dalam projek yang dicadangkan dan tidak mengizinkan pengambilan kepada tanah yang telah diberikan kelulusan untuk pembangunan.

Pindaan 1997 masih tidak menjelaskan kedudukan kemuslihatan awam atau public purpose, dengan izin, yang dimaksudkan sebenarnya. Isu ini akan seterusnya

menghantui penyalahgunaan peruntukan akta ini. Tidak juga dimansuhkan akan Seksyen 68A, Akta Pengambilan Tanah yang cukup kontroversi yang memberikan ruang untuk merubah tujuan asal pengambilan tanah yang pastinya membuka ruang penyelewengan dan percanggahan kemuslihatan awam.

Tidak wujudnya ketelusan dan pertanggungjawaban kepada pihak awam dalam melaksanakan pengambilan semula tanah milik private atau persendirian ini. Meskipun wujud tiga tapisan, namun pemilik tanah tidak tahu secara terus sebab apakah tanahnya akan diambil kerajaan dan pandangan mereka tidak berpeluang untuk didengari oleh pihak kerajaan. Walaupun terdapat beberapa kebaikan dari pampasan sejak pindaan 1991, namun persoalan penilaian terhadap tanah rizab Melayu dan juga badan-badan yang bakal mengambil tanah tersebut yang mungkin juga Melayu

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat, Lipis berdiri Yang Berhormat, hendak beri jalan?

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Tuan Yang di-Pertua, Peraturan Mesyuarat.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, sila Lipis.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, saya hendak habiskan.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Tuan Yang di-Pertua, ini berkaitan dengan Akta Kanun Tanah Negara ataupun Land Acquisition Act.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Yang Berhormat Lipis, tunggu sekejap. Tunggu sekejap Yang Berhormat. Ada hendak habis sedikit lagi.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Ini sudah lama sangat tentang Land Acquisition Act. Saya rasa kita membincangkan Kanun Tanah Negara. Tuan Yang di-Pertua, lain sangat ini. Ini sudah berkaitan dengan Land Acquisition Act, pampasan dan sebagainya. Ia dari segi alienation, ia berbeda dari acquisition. Saya ingat pihak Ketua Pembangkang faham.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, ya.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, ya, saya faham. Kita tidak boleh asingkan soal Kanun Tanah Negara dengan

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Soalnya kita membincangkan Kanun Tanah Negara, Tuan Yang di-Pertua.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tak apa, tak apa, Lipis. Teruskan Pendang ya.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: ...perubahan-perubahan. Tadi, saya sebutkan contoh seperti yang berlaku dalam kes Samak Aquaculture yang bukan sahaja mengambil alih tanah rizab Melayu, yang pampasan sememangnya rendah, bahkan Syarikat Samak Aquaculture itu sendiri mampu diisytiharkan sebagai syarikat orang Melayu oleh Kerajaan Negeri Kedah yang sekali gus meletakkan pampasan kepada rakyat awam semakin rendah.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Kuala Kedah hendak penjelasan.

Tuan Mohamad bin Sabu: Tuan Yang di-Pertua, Ketua Pembangkang, boleh saya minta penjelasan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, sila.

Tuan Mohamad bin Sabu: Dato' juga Ahli Dewan Undangan Negeri, ini hal tanah banyak kuasa kerajaan negeri. Patut bising di Dewan Undangan Negerilah, apa dok mai bising di Parlimen ini. Kenapa tak gunakan hujah-hujah dalam persidangan Dewan Undangan Negeri Kedah?

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih sahabat saya dari Kuala Kedah. Sebenarnya isu ini telah kita bangkitkan dalam Dewan Undangan Negeri semenjak tahun 1993 lagi. Semenjak tahun 1993 dibangkitkan isu ternakan udang harimau di Kerpan ini. Tetapi kerajaan negeri yang dipimpin oleh UMNO Barisan Nasional memekakkan telinga mereka dan mereka teruskan juga dengan rancangan mereka, akhirnya gagal sehingga kawasan itu menjadi kering-kontang ditumbuhi oleh rumput-rumpai yang panjang dan bukan lagi untuk udang tetapi untuk kura-kura hidup di situ.

Dan kebelakangan ini pula sidang Dewan Undangan Negeri Kedah hanya diadakan hanya untuk satu jam bagi tempoh tiga atau empat bulan. Jadi, di mana ruang untuk kita berbahas kerana Kerajaan Negeri Kedah tidak gentlemen dan tidak terbuka dan tidak bersedia untuk berunding dengan memberi peluang kepada Ahli-ahli Dewan untuk berbincang mengenai dengan soal-soal pembangunan negeri.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, teruskan Yang Berhormat.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, pindaan-pindaan ..

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Rompin berdiri, Yang Berhormat. Hendak beri jalan? Ya, sila.

Dato' Dr. Haji Jamaluddin bin Dato' Mohd. Jarjis: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Saya tertarik dengan isu perbahasan Rang Undang-undang Kanun Tanah Negara walaupun jauh melencong tadi, tetapi isu untuk kita mengetengahkan pandangan kita di dalam Dewan ini, kita semua terima. Tadi dikatakan bahawa Yang Berhormat dalam isu Rang Undang-undang Kanun Tanah Negara oleh Ahli Yang Berhormat ada di belakang tadi ada mengatakan mengapa tidak dibincangkan dalam Dewan Undangan Negeri. Saya minta penjelasan tentang perbahasan tentang Kanun Tanah Negara ini, Yang Berhormat ada mengatakan di Kedah tidak dibenarkan untuk berhujah dengan isu ini.

Saya hendak bertanya, di Terengganu pun ada Ahli Barisan Nasional dihalau keluar daripada Dewan Undangan Negeri Terengganu, dihalau keluar, lagilah teruknya. Adakah ini kaedah melambangkan macam olahan di Kedah itu tidak sama di Terengganu. Kalau kita mahu tunjuk yang PAS ini betul-betul sebagai satu contoh yang baik dan mempraktikkan demokrasi, sewajarnya kita melihat di Terengganu yang tidak menunjukkan apa yang patut dikatakan oleh Dato' Ketua Pembangkang. Adakah ini bermakna PAS Terengganu tidak mendengar kepada Presidennya, saya hendak bertanya sedikit.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, cukuplah Yang Berhormat.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih, soal halau daripada Dewan ini, Parlimen pun halau. Bukan Dewan Undangan Negeri sahaja, kalau Ahli UMNO Dewan Undangan Negeri Terengganu itu tidak ikut peraturan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Teruskanlah Yang Berhormat ya.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Ya, Tuan Yang di-Pertua. Pindaan-pindaan KTN 2000 yang begitu extensive malangnya tidak memuatkan perkara-perkara penting seperti yang disebutkan di atas tadi, yang sekali gus menyentuh kemuslihatan rakyat dan kepentingan awam.

Saya mencadangkan supaya kerajaan mengkaji semua kaedah terbaik bagi memastikan tuan punya tanah betul-betul terlibat dalam pembangunan tanah mereka

yang diambil semula tanah mereka. Mereka harus diberikan peluang untuk memperolehi pinjaman bagi memodalkan penyertaan mereka dengan lebih bermakna dan mengambil mereka bekerja dalam projek-projek berkenaan.

Dari segi pampasan, biarlah nilai yang digunakan untuk tanah-tanah kepunyaan orang Melayu ini munasabah dengan keadaan semasa walaupun tidak mencapai harga pasaran.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Tuan Yang di-Pertua, point of order.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, berapa?

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Seksyen 36(l). Saya telah menegur tadi, minta penjelasan berhubung dengan perkara yang dibincangkan, pertama tadi menyentuh tentang pengambilan balik tanah, sekarang masuk pula di bawah pampasan. Saya kira ini di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah, yang kita bincang sekarang ialah pindaan Kanun Tanah Negara. Jadi, ia tidak relevan di bawah Seksyen 36(1).

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, terima kasih. Yang Berhormat Pendang ini dia bercakap mengenai perkara apa tadi?

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Tuan Yang di-Pertua, ya soal tanah, pengambilan balikkah atau apa, tanahlah. Kita tidak boleh pisahkan

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Tetapi Yang Berhormat.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Nampak itu masih tidak faham lagi, Dato'.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, cukup Lipis, cukup.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Ia ada kaitan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukup Lipis, duduk Lipis.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Soal tanah ini soal yang penting, soal yang luas, skopnya mesti luas, tidak sempit macam Lipis.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat Pendang. Kalau ada kaitan pun, contoh itu biarlah pendek-pendek sahaja, jadi biar kita bercakap kepada yang lain. Silakan.

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Ya, ya, terima kasih. Bersangkutan dengan perkara kuasa kerajaan ini juga, saya ingin untuk menyentuh cadangan pindaan "Fasal 9 bertujuan untuk meminda Seksyen 92E Kanun untuk memberikan kuasa kepada Menteri, dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, untuk membuat ubahsuaian kepada Kanun berkenaan dengan tanah bawah tanah di bawah tanah rizab".

Ini saya ingin mendapat penjelasan. Apa yang perlu ditegaskan sekali lagi dalam perkara ini yang jelasnya berkemungkinan akan menjejaskan kemuslihatan awam dan negara, bertambah-tambah lagi proses dan kuasa seperti ini tidaklah wajar diberikan kepada seorang menteri walaupun dibantu oleh Majlis Tanah Negara.

Pemberian lesen dan pajakan terutamanya yang menyangkut tanah bawah tanah, underground reserved land secara *mutatis mutandis* berikutan adalah sesuatu yang memerlukan public scrutiny atau penelitian awam khususnya menjaga kepentingan tanah-tanah yang memangnya telah dirizabkan.

Mengizinkan pihak-pihak tertentu mengaut keuntungan khasnya di atas tanah rizab dengan bantuan hubungan politik bukan sahaja mesti melalui penyaringan pihak awam yang telus, bahkan perlu juga tertakluk kepada penilaian semula oleh pihak kehakiman seandainya dirasakan ada perkara yang kurang disenangi atau anomali telah berlaku.

Saya memohon pihak kerajaan menjelaskan untuk tujuan apa kuasa yang begitu besar dianugerahkan kepada menteri yang berkenaan supaya dapat kita memantau penggunaan kuasa pada masa hadapan.

Tuan Yang di-Pertua, seperkara lagi ialah cadangan pindaan Seksyen 433A yang mentakrifkan semula sebuah syarikat asing sebagai satu yang dimiliki oleh pihak asing daripada 30% kepada 50% atau lebih. Dengan kata lain, jelas berlaku satu perubahan sikap pihak kerajaan untuk kepentingan asing membeli dan memiliki aset termasuk tanah dan seumpamanya dengan lebih mudah lagi.

Perubahan sikap ini jelasnya menyimpang dari sikap awal kerajaan semasa gawat dahulu yang cukup berjaga-jaga untuk tidak mengizinkan pihak asing mengambil alih kekayaan negara ini, sekali gus menyanggah resipi IMF dalam mengutarakan cadangan untuk negara-negara Asia Tenggara, khasnya sebagai jalan keluar dari kemelesetan ekonomi.

Kini, perubahan sikap ini belum lagi diberikan hujah dan landasannya. Gembar-gembar tentang *new colonialism* atau penjajahan dalam bentuk baru perlu

diterjemahkan dengan polisi yang lebih konsisten dan komprehensif kalau kita benar-benar mahu mengintegrasikan negara ini dalam ekonomi global dan persaingan antarabangsa tanpa sampai kehilangan ketuanan di negara sendiri.

Laporan RRJP3 baru-baru ini memaparkan maklumat tentang pegangan ekuiti dalam sektor korporat oleh rakyat asing sebanyak 32.7% pada tahun 2000, berbanding 25.4% pada tahun 1990. Sementara pemilikan ekuiti bumiputera merosot daripada 19.3% pada tahun 1990 kepada 19.1% pada tahun 2000.

Cadangan pindaan ini sementara bertujuan untuk merangsang ekonomi negara dan menarik pelabur asing, perlu juga diteliti dari segi pelaksanaannya supaya aset dan industri strategik dan kritikal umpama telekomunikasi dan keselamatan (defence) perlulah dipelihara supaya tidak terjatuh ke tangan kuasa asing.

Pindaan ini dengan kata lain, sementara menggalakkan kemasukan dana asing jangan sampai terjadi penyerahan aset kritikal negara kepada negara asing sehingga negara boleh terperangkap dalam penjajahan bentuk baru dalam order globalisasi.

Pada saku yang sama, keizinan perubahan ini juga perlu diperhatikan supaya tidak mengulangi suasana pramerudum dengan pembelian aset terutama di bidang hartanah serentak mengakibatkan kenaikan harga pasaran hartanah secara melambung sehingga mengulangi kedudukan yang sama seperti krisis sektor hartanah dahulu.

Dalam suasana seperti itu, maka adalah sukar bagi rakyat tempatan untuk menyaingi kuasa membeli asing atau mereka yang dibantu dengan dana asing. Apa yang lebih memburukkan lagi keadaan adalah ketika syarikat-syarikat asing ini yang dikatakan boleh menggunakan dana tempatan dari institusi kewangan dan perbankan tempatan untuk kegiatan busin ess mereka.

Seluruh senario berkehendakkan supaya kawalan yang lebih prudent dan amalan korporat yang lebih telus dan wajar perlu dilaksanakan dengan gandingan pihak-pihak berwajib yang berkenaan, khususnya Bank Negara Malaysia, Suruhanjaya Sekuriti, EPU dan Jabatan Perdana Menteri supaya wujud macro balance yang seimbang dalam peletakan sumber dan penekanan supaya tidak berlaku sekali lagi *mismatch of resource allocation*, dengan izin, terutama ketika sudah tidak mampu dikawal akibat dari liberalisasi dan globalisasi dan perubahan polisi seperti yang dilihat dalam cadangan pindaan ini.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin mengambil kesempatan ini untuk menyentuh sedikit mengenai kedudukan tanah rizab peribumi di Sarawak. Saya dimaklumkan bahawa isu ini hangat diperkatakan di Sarawak sehingga menimbulkan kegelisahan rakyat di sana dan menimbulkan perbalahan yang membawa kepada pergaduhan dan kehilangan nyawa.

Saya kagum dengan semangat rakyat peribumi yang mempertahankan hak yang mereka warisi dari nenek-moyang mereka. Kesungguhan mereka ini diharapkan dapat dijadikan contoh dalam perjuangan orang Melayu untuk mempertahankan tanah rizab Melayu yang menjadi hak yang diiktiraf dalam Perlembagaan Negara.

Tanah mempunyai kepentingan mendalam dalam kehidupan tradisi identiti budaya kesejahteraan sosial dan *survival* politik orang Sarawak. Ia juga mempunyai pengaruh *spiritual* yang mendalam kerana melibatkan tanah perkuburan nenek-moyang dan menjadi penghubung antara masa dahulu, kini dan akan datang.

Di bawah adat kaum-kaum di sana, komuniti tersebut berhak ke atas tanah mereka. Mereka menguasai hak dan tuntutan ahli masyarakat supaya manfaat dari tanah itu dinikmati secara adil.

Oleh kerana kaum peribumi ini sangat bergantung kepada makanan, air dan keperluan lain daripada tanah yang sebahagiannya masih hutan itu, maka pengambilan tanah ini oleh berbagai agensi kerajaan untuk tujuan perkongsian dengan swasta bagi menanam kelapa sawit atau untuk membina empangan telah mengancam kehidupan peribumi ini.

Syarikat pembalakan, perlombongan yang diberikan lesen konsesi oleh kerajaan negeri terus-menerus menimbulkan masalah kepada kaum peribumi ini. Pembalakan yang tidak terkawal telah merosakkan berbagai sumber hutan, bekalan air dan eko-sistem yang sememangnya penting bagi penduduk di sana.

Saya menyeru kerajaan memberikan perhatian kepada masalah ini yang sudah mula menimbulkan kemarahan rakyat. Kita telah didatangi oleh wakil kaum peribumi ini yang meminta perhatian dari Barisan Alternatif.

Kita juga mencadangkan tanah peribumi ini didaftarkan secara formal dan sempadannya dikenal pasti. Sebarang pengambilalihan yang munasabah mesti disertai dengan pampasan yang sewajarnya kepada kaum peribumi yang terlibat. Janganlah mereka sewenang-wenangnya ditangkap seandainya mereka mengambil

sikap menunjukkan bantahan mereka secara aman seperti yang pernah berlaku sebelum ini.

Akhir sekali, Tuan Yang di-Pertua, saya ingin menyoal untuk mendapat penjelasan daripada pihak kerajaan mengenai dengan pindaan Kanun Tanah Negara di mana dalam pindaan ini menyebutkan bahawa kerajaan negeri tidak boleh membuat apa-apa peraturan untuk mengenakan apa-apa jua dalam perkara levi kecuali seperti yang diarah oleh Majlis Tanah Negara.

Saya berharap Dewan ini diperjelaskan mengapakah pindaan ini perlu. Bagaimana pindaan ini dapat membantu kelancaran dan kelicinan pentadbiran pusat dan sejauh mana kuasa kerajaan negeri terhakis dalam pindaan yang dicadangkan ini. Pindaan ini juga secara jelas bertentangan dengan semangat peruntukan Senarai 2, Jadual 9 dalam Perlembagaan Malaysia.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Sudah habis Yang Berhormat?

Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor: Sedikit lagi. Itulah, Tuan Yang di-Pertua, cadangan dalam Fasal 9 yang bertujuan untuk memberi kuasa kepada menteri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara untuk membuat ubahsuai kepada kanun berkenaan dengan tanah bawah tanah, sebagaimana yang saya sebutkan tadi, di bawah tanah rizab, Dewan perlu diperjelaskan mengapakah pindaan dan kuasa seperti ini diperlukan oleh kerajaan.

Apakah telah terbukti dari pengalaman bahawa peruntukan ini adalah diperlukan oleh kerajaan? Bagaimana pula Majlis Tanah Negara dengan kuasa yang ada atau tidak ada kepada mereka, memberinya kepada menteri kerana kuasa tanah adalah di bawah kuasa kerajaan negeri.

Itulah beberapa pandangan yang saya ingin mendapat penjelasan daripada kerajaan. Sekian, Tuan Yang di-Pertua, terima kasih. Assalamualaikum.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, saya bagi Batang Lupar.

3.25 ptg.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar [Batang Lupar]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tuan Yang di-Pertua, saya tidaklah bercelaru dan saya tidak akan pergi menjala ikan ke sana ke mari, ini undang-undang yang spesifik bukan juga berhubung dengan undang-undang pengambilan tanah dan bukan tanah antara Sarawak. Jadi oleh kerana keadaan yang sedemikian saya teruslah pergi kepada

perkara pindaan ini dan dalam pindaan ini setelah baca ada banyak peranan-peranan dan fasal-fasal yang dipindahkan dan saya mengucapkan tahniah kepada pihak kerajaan kerana pindaan-pindaan yang telah begitu teliti sekali menunjukkan satu sistem terutamanya daripada soalan penjualan dan lelongan tanah di bawah undang-undang ini.

Dan sukacita dimaklumkan juga di bawah undang-undang ini terhad kepada satu-satu kawasan sahaja di Malaysia tidak melibat Sabah dan Sarawak dan bahkan disebut dalam undang-undang ini belum melibat mana-mana tempat lain di Semenanjung. Jadi dalam keadaan yang sedemikian undang-undang ini khusus untuk satu perkara dan pindaan ini amatlah rapi sekali. Umpamanya soalan yang saya ingin bangkitkan di sini soalan pemberian geran tanah sub-division di bawah fasal 17 dan berikutnya, 18, 19.

Setelah memastikan bahawa soalan pengeluaran geran tanah baru apabila tanah itu dibangunkan ialah menerusi beberapa proses pencantuman. Tanah itu dicantum dahulu selepas itu diberi geran tanah semula. Selepas diberi geran tanah semula barulah dibahagi dan diberi geran tanah pembahagian yang keempat. Jadi oleh kerana proses ini amatlah panjang dan proses birokrasi ini kita percaya memang telah membuang masa kerajaan dan membuang masa pemaui dan membuang masa pembeli. Bahkan banyak pembeli telah menjadi mangsa oleh kerana proses undang-undang yang kita lihat dahulu sebagai berfungsi dan pada masa sekarang tidak dapat memenuhi kehendak masyarakat lagi.

Jadi dengan keadaan yang demikian undang-undang telah ditubuhkan supaya dalam satu peringkat-peringkat yang tertentu kalau pembahagian tanah itu sudah ditetapkan walaupun belum geran tanah ini diberi dan pencantuman belum dibuat, geran baru belum diberi, sub-division diberi atau geran boleh juga dikeluarkan oleh pihak kerajaan. Dalam keadaan yang sedemikian saya amat-amat mengalu-alukan fasal ini kerana kita lihat selama ini banyak masalah-masalah berhubung dengan strata title, kondominium, tanah yang telah maju rumah yang telah siap, bank telah bagi pinjaman dan sebagainya kerajaan sudah bagi pinjaman tetapi rumah belum dapat ditukar milik kepada pembeli. Ini memang mendatangkan satu masalah yang besar dan kerajaan secara positif mengambil tindakan dan memberi dan mewujudkan undang-undang ini.

Kita sebagai ahli Dewan yang mulia ini mengalu-alukan tindakan yang begitu baik oleh pihak kerajaan. Di samping kita mengalu-alukan tindakan kerajaan dari

segi dasar saya juga menyeru kepada pihak pegawai-pegawai yang terlibat supaya melihat undang-undang ini secara pasti kerana di peringkat ini saya percaya undang-undang ini belum lagi dikenal oleh pihak pegawai di peringkat bawah hanya dikenali di peringkat atasan sampai ke Dewan yang mulia ini. Apabila keluar dari Dewan ini nanti dilulus menjadi undang-undang satu pindaan kepada undang-undang yang sedia ada saya berharap pihak-pihak pegawai di peringkat bawah telah mengenali dan macam mana melaksanakan undang-undang ini dan kita tidak hendak lagi mendengar masalah dan rungutan daripada masyarakat kepada pihak pemaju dan marah kepada pihak kerajaan dan dieksplotasi oleh pihak pembangkang bahawa kerajaan tidak mengambil tindakan yang khusus.

Jadi saya berharap pihak kerajaan mesti mengambil langkah yang positif iaitu kita memberi latihan walaupun sedikit mana pindaan yang kita buat yang mengubah satu sistem yang lama kepada satu sistem yang baru kita kena mengambil satu tindakan yang positif supaya pegawai-pegawai yang terlibat dalam melaksanakan undang-undang ini diberi kursus dan diberi penjelasan yang khusus dan terperinci supaya undang-undang ini sampai kepada targetnya dengan tujuan matlamat kerajaan. Kalau tidak kita hanya berbincang di Dewan ini pandai bercakap tetapi pelaksanaan di peringkat pegawai kita belum lagi menepati apa yang kita kehendaki. Dalam keadaan yang sama political mileage dengan izin, akan dibuat oleh pihak-pihak yang suka menggunakan ini sebagai satu landasan politik.

*[Timbalan Yang di-Pertua (Datuk Lim Si Cheng) **mempengerusikan Mesyuarat**]*

Jadi Tuan Yang di-Pertua, duduk baru berganti baru, saya memang menyokong pindaan ini dengan sepenuh hati kerana saya mengalami dan melihat selain daripada membaca masalah-masalah yang masyarakat telah hadapi. Dan saya berharap pihak-pihak yang tertentu mengambil tindakan positif selepas ini.

Jadi Tuan Yang di-Pertua, kalau saya hendak baca benda-benda tindakan-tindakan yang disebut dalam ini soalan penukaran hak milik dan sebagainya yang mana pegawai dikehendaki mengambil tindakan dengan izin, percakapan orang putih masuk dalam benda itu kenapa? *Expeditiously as possible*, kata dia dengan secepat mungkin. Ini perkataan teknikal Mat Saleh ini. Apa hendak sebut pun. Percakapan teknikal undang-undang ini mempunyai satu makna yang tertentu iaitu kalau perkataan ini disebutkan kalau tidak dilaksana dengan sempurna mendatangkan masalah kepada kerajaan. Kalau dikatakan *expeditiously as possible*

tidak ada masa yang boleh kita dalih dan sebagainya hendak mengatakan kenapa perkara itu tidak dilaksanakan. Jadi dengan sendirinya saya percaya pihak yang membuat undang-undang dan menjadi draftsman, dengan izin, undang-undang ini mengetahui implikasi perkataan yang mereka gunakan. Dan dalam keadaan yang sedemikian penjelasan kita kepada pihak bawahan mesti mengetahui apa yang disebut oleh undang-undang ini dalam pemikiran Dewan ini sebagaimana yang disebut dalam undang-undang ini mengatakan perlu pelaksanaan yang secepat mungkin. Maknanya tidaklah seminggu ataupun dua minggu.

Dan yang kedua ingin saya menyentuh lagi berpindah soalan lelong Tuan Yang di-Pertua. Soalan lelong ini ada dua dalam undang-undang. Lelong dibuat oleh mahkamah dan lelong yang dibuat oleh Land Administrator dengan izin. Dan lelong ini melalui proses-proses yang hampir sama hanya yang dilelong menerusi arahan daripada pihak tanah itu akan boleh diverify oleh mahkamah ataupun boleh diubahsuai oleh pihak mahkamah. Ini perbezaannya. Dan di sini juga kita mengatakan syabas oleh kerana memberi satu martabat kepada mahkamah untuk boleh review satu-satu tindakan oleh pihak pegawai kerajaan.

Dan dalam soalan lelong ini Tuan Yang di-Pertua, saya sebagai pengamal undang-undang melihat perkara ini amatlah baik sekali kerana tiap-tiap tindakan itu telah dipastikan nisbah pembayaran, masa pembayaran dan apa berlaku apabila tindakan-tindakan itu telah dibuat dan penukaran hak milik kepada pembeli apabila terlaksana semua syarat-syarat yang telah dibuat. Tetapi ingin saya sebutkan Tuan Yang di-Pertua, walaupun saya tidak pergi menjala ikan seluruh lautan tetapi ingin saya sebutkan sedikit ada perkara yang berlaku kalau lelongan ini berlaku kadang-kadang pihak yang tidak ingin tanah ini dilelong akan menghantar orang kuat dia orang gangsterkah, orang yang kaki pukul diakah, kawan dari Benut cakap kaki pukul. Jadi kaki pukul dia datang ke tempat di mana pelelongan ini dibuat. Jadi masa melelong itu kawalan dan kawal selia oleh pihak-pihak yang tertentu telah dibuat walaupun ada orang yang berani hendak membeli lelongan itu dengan harga yang telah ditetapkan oleh pihak mahkamah tetapi dalam keadaan yang sedemikian di mana kaki pukulnya ada, gangsternya ada, wangnya ada menjaga supaya tidak terjual. Jadi dengan sendirinya orang membeli potential buyer dengan izin, tidak berani membeli. Jadi dengan sendirinya lelongan itu tidak berjaya hingga ke masa yang akan datang. Jadi begitulah seterusnya perkara ini berlaku.

Jadi dalam keadaan yang sedemikian Tuan Yang di-Pertua, sebelum kita mengatakan undang-undang ini terlaksana sepatutnya daripada peringkat undang-undang itu sampai ke peringkat pelaksanaannya bukan sahaja oleh pegawai-pegawai kerajaan bukan sahaja daripada peringkat mahkamah dan peguamnya dan pegawai-pegawai yang dilantik melaksanakan undang-undang ini tetapi di peringkat mana orang awam terlibat pun mesti kita membuat sesuatu satu jaminan supaya perkara orang kuat, kaki pukul yang menjadi gengster yang menjadi ejen kepada pihak yang tidak berpatutan ini dikawal juga supaya perkara undang-undang atau pelaksanaan undang-undang ini tidak terbantut oleh tindakan-tindakan orang-orang yang tidak bertanggungjawab.

Ini bukanlah satu perkara yang desas-desus ataupun satu perkara yang tidak diketahui umum sebagai misalan Tuan Yang di-Pertua, di Sarawak banyak perkara ini berlaku. Kalau tanah dan rumah itu ada hubung kait dengan orang kuat, orang-orang yang tertentu kita nampak orang kaki pukul ini telah berkeliaran di tempat-tempat yang sedemikian. Jadi walau bagaimanapun dahulu daripada itu ada pihak-pihak tertentu menunjukkan yang mereka ingin membeli ataupun mencuba nasib untuk membeli tanah itu tetapi oleh kerana adanya pihak-pihak kaki pukul ini, gengster ini datang jadi pembelian itu tidak terlaksana. Kadangkala apabila tidak terlaksana bermakna ianya akan ditunda kepada satu ketika yang akan datang.

Ini telah mendatangkan satu bebanan yang besar bukan sahaja kepada pihak bank tetapi juga kepada pihak yang mencagar dan terhadap pihak pembeli. Kepada pihak pencagar bermakna hutang dia akan bertambah dan pihak bank pula tidak akan mendapat bayaran daripada pihak yang berpotensi untuk membeli hartanah yang tersebut. Jadi dalam keadaan yang sedemikian semua masyarakat maknanya yang terlibat, orang yang mencagar jadi masalah, pihak bank ataupun institusi kewangan juga menjadi satu masalah dan pihak yang hendak membeli pun mendapat masalah. Kalau dia membeli umpamanya siapakah yang boleh memberi jaminan yang beliau tidak dipukul ataupun dihentam selepas membuat wang pendahuluan.

Jadi dalam keadaan demikian negara juga akan terjejas kerana NPL bertambah. Jadi, ini kita kena kawal dan pihak-pihak penguat kuasa dan polis patut diberi arahan oleh pihak-pihak tertentu supaya apabila ada lelongan yang berlaku perkara ini janganlah diambil sebagai tugas dan tanggungjawab pihak mahkamah dan tugas dan tanggungjawab pihak pelelong ataupun pihak bank dan pembeli

sahaja. Ini adalah tugas dan tanggungjawab semua pihak yang ada kena mengena dengan keselamatan orang yang hendak melelong sebagaimana yang saya sebutkan tadi.

Jadi, dalam kita mengendalikan soalan lelong..

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat bagi Jeli bangun.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, dan Yang Berhormat bagi Batang Lupar. Saya hendak mendapat penjelasan sedikit, Kanun Tanah Negara ini adakah juga merangkumi negeri Sarawak? Negeri Sarawak memakai Kanun Tanah Negara inikah atau dia sememang ada kanun tanah negara dia sendiri. Terima kasih.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Terima kasih Yang Berhormat. Lain kali jangan datang ke Sarawak ya. Saya tidak terima Yang Berhormat datang ke Sarawak. Ini Parlimen Malaysia Yang Berhormat. Saya boleh berbincang soalan di Wilayah ataupun di Perlis, bagaimana saya boleh berbincang soalan di Sarawak. Jadi, saya sudah sebut tadi undang-undang ini memang dikhaskan di satu-satu kawasan di Malaysia dan bukan di Sabah dan Sarawak. Yang Berhormat tidak dengar, itulah.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat bagi Rompin bangun.

Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: Saya tertarik dengan pandangan Yang Berhormat Batang Lupar. Saya terkejut dengan adinda saya selalunya orang terpelajar dalam PAS ini cuba membuat satu-satu perubahan dalam PAS nampaknya dia tidak boleh diterima, pandangan dia agak berubah. Dahulu dia terpelajar bila masuk dalam PAS sudah lain, sudah diubahsuai dikuasai oleh macam Ketua Pemuda PAS, bekas Ketua Pemuda PAS. Saya hendak bertanya, kalaulah dia boleh mempersoalkan hak Yang Berhormat untuk berhujah tentang kepentingan negara kita di Dewan Parlimen di sini. Maka bagaimana mereka yang sekarang yang cuba mencampuri hal ehwal Sarawak yang hujung minggu pergi ke Sarawak, ini saya hendak bertanya kepada Yang Berhormat.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Saya memang setuju dengan Yang Berhormat bagi Rompin. Itulah maka apabila Ketua Pembangkang berhujah dan menyentuh persoalan native land ataupun tanah adat Sarawak tadi walaupun satu bahasan politik yang tanpa fakta dan mengetahui sebenarnya apa

undang-undang adat Sarawak. Saya tidak mencelah dan saya tidak mengganggu, saya tahu hak sebagai ahli pembangkang ataupun Ahli Parlimen berhak membahaskan mana-mana perkara yang dibangkitkan di Parlimen ini. Dalam konteks yang sama memang sebagaimana Yang Berhormat bagi Rompin sebut, saya hendak menumpukan perhatian saya kepada undang-undang tetapi masalahnya pembangkang yang menunjukkan sikap politicize semua isu.

Jadi, kita hendak menukarkan Dewan Parlimen daripada membahaskan soalan undang-undang, kebaikan dan keburukan undang-undang kalau ada, kita menukarnya menjadi forum politik. Jadi, ini saya tidak setuju, Yang Berhormat bagi Rompin memang sepatutnya saya setuju iaitu pihak yang bijak pandai daripada pembangkang wujudkanlah satu barisan pembangkang yang betul-betul menunjukkan sikap sebagai seorang pembangkang yang berwibawa, seorang pembangkang yang boleh menerajui negara ini kalau dilaksanakan oleh..

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat bagi Machang.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: .. siapa yang berdiri?

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Machang.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Oh!, terima kasih.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tadi Yang Berhormat bagi Batang Lupar menyebut bahawa dia menyokong rang undang-undang ini terutama dalam ada provision dalam pindaan ini yang menghadkan kuasa untuk postpone lelongan ataupun bayaran harga yang dilelong. Saya hendak tahu daripada Yang Berhormat bagi Batang Lupar pengalaman dia sebagai pengamal undang-undang tadi. Sama ada betul atau tidak bahawa kuasa untuk menunda lelongan ataupun bayaran wang, bayaran harga telah dapat kuasa melelong ini yang mana telah dapat menyelesaikan banyak kes-kes lelongan yang telah diadakan. Saya hendak tahu sama ada ini berlaku di Sarawak atau tidak.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Terima kasih Yang Berhormat. Soalan memang baik. Beginilah saudara dari Jeli, kalau hendak soal, soallah perkara-perkara yang ada hubung kait dengan perkara yang kita bangkitkan, menunjukkan sikap kita dan kedudukan pendidikan dan sebagainya. Sebenarnya kalau saya gunakan perkataan postpone ataupun penundaan lelongan ini dibuat secara undang-undang kerana dalam undang-undang ini diberi kuasa cara mana

lelong boleh ditunda ataupun *dipostpone*. Ada caranya, kalau arahan itu diberi oleh pihak Land Administrator dengan izin dan mahkamah boleh menunda dan memberi arahan secara mengikut pandangan mahkamah. Kalau lelongan itu tidak terlaksana dan tidak ada wang bidder lebih daripada rizab prize dengan sendiri lelongan itu juga akan ditunda pada hari yang tertentu.

Jadi dalam keadaan yang sedemikian bolehlah pihak di antara charger dengan pembeli boleh berunding dengan sendiri dan private treaty dilaksanakan. Selepas itu kalau private treaty telah dibuat dengan persetujuan mahkamah private treaty ini boleh dilaksanakan dan penjualan boleh dijual selepas ataupun di luar bidang kuasa lelongan. Jadi memang ada baiknya kalau postpone ini berlaku tetapi persoalan yang saya bangkitkan ini postponement yang dibuat oleh pihak yang menggunakan gengster dan menggunakan kaki pukul, ini yang saya tidak setuju. Selepas kita hantar kaki pukul, selepas yang datang itu, kaki pukul ini pula dia ejen orang lain dia pula hendak membuat treaty dengan orang yang hendak melelong tadi, ini yang tidak betul.

Jadi, ini tidak ada kena mengena dengan politik. Saya setuju dengan soalan itu. Jadi kalau kita ada undang-undang, garis panduan undang-undang itu kena kita laksanakan dan kita kena mengikut garis panduan itu supaya nampaklah kita ini betul dan rakyat Malaysia ini bukan banyak gengster semacam di New York dan Washington. Saya ingat mungkin itulah perangai mengapa orang Amerika tak suka memang sudah negeri dia berbangkit daripada Finland Yang Berhormat. Jadi dan saya ingin hendak menyentuh sedikit oleh kerana saya tidak ingin hendak sentuh tetapi oleh kerana Ketua Pembangkang menyebut soalan tanah adat di Sarawak. Sejarahnya amat panjang, saya terlibat dengan seminar yang pertama dan saya adalah salah seorang pengerusi dalam satu seminar yang pertama diwujudkan di Sarawak pada tahun 80'an.

Semasa kita membincangkan persoalan macam mana hendak memajukan tanah adat di Sarawak. Jadi saya bukan mengatakan saya expert dalam bidang tanah adat Sarawak tetapi saya menyelidik banyak, saya boleh menulis soalan tanah adat di Sarawak tetapi masa tidak ada, tidak ada secretary hendak menulis boleh menerima dictation daripada saya dengan izin. Jadi, saya mempengerusikan seminar yang pertama soalan tanah adat ini, salah satu dari masalah orang yang mempunyai tanah adat ialah persepsi apa yang dikatakan tanah adat. Yang kedua bermakna yang boleh dikatakan tanah adat dia, yang ketiga apabila persepsi telah

dibuat dia susulkan perkara itu sebagai realiti kepada dia. Jadi kerajaan mempunyai satu persepsi dan satu realiti yang berlainan. Undang-undang dipandang daripada pihak kerajaan yang mana undang-undang itu wujud semenjak tahun 1958 lagi.

Jadi, dalam keadaan sedemikian banyaklah *miscommunication* dan *misunderstanding* dengan izin, berhubung dengan tanah adat ini. Jadi dalam keadaan sedemikian bangunlah orang *champion* sebagai Bruno Manser dan sebagainya datang daripada Switzerland - orang tidak tahu menahu hal Sarawak, dia datang ke Sarawak lepas itu dia hendak memperjuangkan tanah adat di Sarawak. Bahkan bila kita menyelidik pada masa itu, orang Penan umpamanya yang diperjuangkan oleh Bruno Manser hanya mempunyai *life expectancy* yang tidak melebihi 50 tahun. Jadi maknanya dia kurang sedikit betul masyarakat Penan pada ketika itu yang boleh hidup *beyond* dengan izin, 50 tahun umurnya. Jadi kebanyakan mereka akan meninggal dunia sebelum 50 tahun. Jadi pada ketika yang sama, rakyat Malaysia sudah mencapai 65-66 tahun pada ketika itu. Jadi kita berasa bimbang, orang Sarawak berasa bimbang. Kita tidak hendak orang Penan ini hilang, kita tidak hendak orang di pendalaman itu hilang begitu sahaja oleh kerana kita pertahankan kehidupan mereka sebagai *showcase* kepada penyelidik daripada negara Barat yang membuat buku mengatakan kenal dan sebagainya. Jadi digunakan keadaan ini dan diguna pula tanah adat ini sebagai satu isu kepada mereka untuk *preserve* orang ini, *preserve life style* orang ini, hendak *preserve* keadaan dan kedudukan orang ini. Tetapi pada masa yang sama, orang ini akan pupus dalam masa mungkin 50 tahun dalam keadaan mereka sekarang.

Jadi dalam keadaan sedemikian, kerajaan mengambil tindakan yang positif iaitu untuk membangunkan tanah adat dan tanah adat ini boleh dilihat daripada satelit *photograph* nya yang wujud pada tahun 1958. Kalau tanah itu tidak di *cultivate* pada tahun 1958 dengan sendiri selepas itu tanah itu tidak dianggap sebagai tanah adat kerana selepas tahun 1958 mengikut Undang-undang Tanah Sarawak, orang Sarawak tidak lagi walaupun anak bumiputera Sarawak boleh mewujudkan hak kepada mana-mana tanah yang mereka *cultivate* atau mereka duduki selepas Oktober 1958. Jadi dalam keadaan sedemikian, banyak orang yang mengatakan tanah yang dieksploit mereka, tanah yang didiami mereka, tanah yang telah dikebun mereka semenjak tahun 60-an dan 70-an kepunyaan mereka tetapi di bawah undang-undang yang sama mengatakan mereka tidak lagi boleh mewujudkan hak kepada mana-mana tanah selepas itu. Kalau undang-undang tidak

dilaksanakan, kalau undang-undang ditarik balik, jadi maknanya orang etnik Sarawak yang boleh *create* tanah adat ini akan mengeluarkan mana-mana hak orang lain kerana dia boleh menebang, menebas mana-mana tempat sahaja dan peruntukan tanah itu sebagai tanahnya dan di mana letaknya orang lain nanti.

Jadi dalam keadaan sedemikian, kerajaan mengambil tindakan cara untuk membangunkan orang Sarawak, orang pendalaman Sarawak, di luar bandar Sarawak ialah untuk membangunkan tanah adat ini. Pembangunan tanah adat ini termasuklah apa yang disebut Ketua Pembangkang tadi ada pembunuhan berlaku. Di kawasan saya pun pernah berlaku dan baru-baru ini di Niah, di mana mereka telah dituduh di mahkamah dan ini juga berlandaskan persepsi-persepsi yang salah.

Sebenarnya apa yang berlaku ialah kadang-kadang ada 5-6 orang daripada kawasan-kawasan yang sama. Dia buat satu syarikat dan tubuhkan satu jawatankuasa, buat satu senarai yang panjang, dia buat kertas kerja, majukan kepada pihak kerajaan, pihak kerajaan selidik kertas kerja, selidik nama-nama di mana yang tidak bersetuju selepas itu apabila telah dilaksana, perlaksanaan perladangan itu hendak dilaksana, kadang-kadang pihak ini mengambil peluang tidak membahagikan hak-hak ini kepada orang-orang kampung yang berkenaan.

Jadi sebenarnya bukan pihak kerajaan yang melakukan kesalahan, sebenarnya adalah eksploitasi pihak-pihak yang lain yang tidak ada kena mengena dengan kerajaan. Jadi kita mesti mengasingkan yang mana yang kerajaan buat dan yang mana pihak-pihak berasingan yang tidak berperikemanusiaan, mereka yang tidak mempunyai perasaan, mereka yang tidak mengetahui sebenarnya perkara ini, perasaan orang lain dan menipu orang lain, ini sebenarnya bukan tindakan kerajaan Tuan Yang di-Pertua. Jadi sebelum pihak pembangkang hendak tahu soalan ini, tanyalah dengan orang Sarawak yang tahu kenapa perkara ini berlaku supaya kita tidak menggunakan satu perkara yang betul, menjadi satu isu politik.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat, ingin saya cadangkan supaya Yang Berhormat boleh tumpukan masa ke atas pindaan yang sedang kita bincangkan.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Ya, terima kasih Datuk. Jadi kalau saya boleh berbalik kepada undang-undang Datuk, minta tolong jangan eksploitkan undang-undang ini, perkara-perkara yang tidak relevan dengan mana-mana.....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Memang ada peraturan.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Terima kasih Datuk kerana saya pun duduk dengan saudara Lipis tadi, sampai marah, kawan keluar. Jadi Datuk, dalam Undang-undang Kanun Negara ini, termasuklah penggunaan tanah itu dan saya tidak menyebut soalan seksyen-seksyen lagi yang betul-betul ada di dalam ini. Tetapi persoalannya Datuk, pembangunan. Salah satu daripada tujuan undang-undang ini, soal *amalgamation of land, sub-division of land*, semuanya ada hubung kait dengan pembangunan dan pembangunan ini juga ada hubung kait dengan air banjir di Kuala Lumpur tidak berapa lama dahulu Datuk. Jadi saya ingin hendak menyentuh soalan itu kerana kadang-kadang kalau kita lihat, saya selama ini setelah menyebut kalau dilihat dalam *Hansard*, mungkin sudah empat tahun saya sebut soalan *master plan* di tiap-tiap bandar dan pekan dan *master plan* ini mesti dilihat secara total. Secara total itu maknanya apabila telah dilulus oleh mana-mana satu master plan untuk membangunkan tanah, tidak boleh diubahsuai oleh mana-mana pihak kerajaan tempatan. Maknanya Majlis dan sebagainya tidak boleh mengubahsuai sesuka hati mereka ataupun sewenang-wenangnya sahaja. Pihak kerajaan mesti melihat kerana kita bimbang apa yang berlaku di Kuala Lumpur pada 20 haribulan. Saya duduk dalam kereta Datuk, dalam Limousin pergi ke KLIA, tiga jam. Saya rasa macam mana hendak buat saya pergi ke tandas pun tidak boleh, tandas tidak ada di tengah jalan di Sungai Besi itu. Jadi masa itu saya hendak bercakap, saya beri peluang dengan yang lain kerana mereka duduk di Kuala Lumpur. Saya duduk di Kuala Lumpur hanya enam bulan dalam masa setahun sahaja, dalam masa sudah sebelas tahun. Jadi saya berhak bercakap soal Kuala Lumpur ini.

Jadi soal pembangunan. Saya telah banyak menegur soalan mengenai Kuala Lumpur. Kadang-kadang hari ini kita nampak bangunan yang sepuluh tingkat, tidak lama bulan hadapan saya datang ke Kuala Lumpur, kelulusan diberi bangun lagi sepuluh tingkat ke atas. Jadi kalau kita lihat macam itu, takkah kita melihat pihak berkuasa tempatan melihat *the pressure*, tekanan diberi kepada lalu lintas, tekanan kepada penggunaan air, tekanan kepada semua infrastruktur yang ada di bandar ini telah dibuat. Jadi kalau kita sudah lulus rumah 10 tingkat ataupun 15 ataupun 20 tingkat, tidak payah ditambah lagi kerana hendak melawan Menara Petronas, ini tidak patut dibuat.

Dalam kita membangunkan Kuala Lumpur biarlah kita bangunkan dengan sempurna dan dalam keadaan sedemikian, kesempurnaan pembangunan itu

mestilah mempunyai satu pelan induk. Pelan induk ini bila dilaksanakan, tidak boleh diubah oleh pihak Majlis, mestilah ada penglibatan kerajaan. Maknanya, kalau Kerajaan Negeri perlu buat, mestilah mendapat kelulusan daripada pihak Kerajaan Negeri kalau perlu Kabinet Negeri dan dengan kerjasama kementerian. Jadi ini amatlah penting kerana kita datang ke Kuala Lumpur, kita tidak hendak orang masuk ke dalam sungai.

Saya bertanya dengan *Limousine's driver* yang hantar saya, kenapa tidak pakai Jalan Damansara, saya kata, apa kena Jalan Sungai Besi, selepas itu setengah jam semasa saya duduk itu, anak dia telefon dia daripada Damansara, anak dia kata, "Abah, kereta Kancil abah itu tidak nampak lagi, bumbung sahaja yang nampak" Jadi kalau saya pakai Damansara pun tidak boleh maju juga sampai ke KLIA. Jadi dalam keadaan sedemikian kita memang berasa sedih dan bimbang dengan Kuala Lumpur. Kalau ini tidak diambil tindakan dengan segera, kalau ini tidak diambil perhatian dengan segera. Kerajaan telah mewujudkan satu undang-undang di sini supaya kerajaan mengambil satu tindakan memberitahu kepada pihak-pihak yang tertentu di majlis-majlis di bandaran supaya jangan mengadakan satu pelan sendiri untuk kepentingan sendiri ataupun kepentingan mana-mana orang untuk meraih keuntungan sahaja, tidak melihat macam mana akan berlaku kepada ibu negara Malaysia ini. Jadi kita kena melihat. Dahulu sungai di Selangor, kalau ada hubung kaitnya hubungan di dalam Kuala Lumpur, air mengalir ke sini oleh kerana takungan dan tadahan air tidak terlaksana di hulu sungai umpamanya. Kita kena melihat kerana pembangunan di Kuala Lumpur tidak boleh....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat kata hendak balik kepada tajuk, sudah lupa lagi?

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Ini pembangunan tanah Datuk. Balik kepada tajuk.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Cubalah, sebab masa Yang Berhormat. Besut.

Tuan Hassan bin Mohamed: Terima kasih. Saya ingin membawa balik Yang Berhormat ke Sarawak untuk membincangkan pasal tanah. Dalam lawatan saya ke Sarawak, dalam kampung kawasan Batang Maru dan di sana di perkampungan orang-orang Melayu diberitahu kepada saya bahawa masalah yang mereka hadapi ialah milikan tanah. Boleh dikatakan kebanyakan rumah yang

didirikan di kawasan perkampungan itu tidak diberi hak milik. Jadi, itu yang merisaukan saya dan persoalannya, apakah Kerajaan Barisan Nasional masih lagi mahu menjadikan milikan tanah ini isu politik ataupun pilihan raya? Sila beri komen.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Terima kasih Yang Berhormat. Bagi peluang saya menjawab di luar daripada bidang undang-undang atau perumahan. Jadi, izinkan saya.....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Itu boleh jawab di luarlah.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Izinkan saya menjawab panjang lebar soalan ini kerana Yang Berhormat bertanya, jadi adalah tugas dan tanggungjawab saya menjawab seberapa yang boleh. Sebagai penjelasan kepada Yang Berhormat, kalau pergi ke kawasan Batang Maru nanti, tolong jangan eksploitasi perkara ini sebagai politik dan terimalah penjelasan saya ini sebagai satu penjelasan yang ikhlas dan sebenarnya. Sebenarnya Yang Berhormat, Yang Berhormat lihat itu adalah kampung tersebut nama Kampung Pusak ataupun Kampung Beladin...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, saya yakin itu tidak kena mengena dengan pindaan.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Saya faham..

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Saya cadangkan tidak payah jawab.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Saya faham Tuan Yang di-Pertua, tetapi kalau perkara ini tidak dijelaskan, bermakna saya telah menganiaya Barisan Nasional Tuan Yang di-Pertua. Menganiaya Barisan Nasional yang dituduh tidak membuat rancangan yang baik. Jadi, tolong bagi peluang saya lima minit, saya akan beri penjelasan. Sebenarnya Yang Berhormat, rumah di kawasan Kampung Beladin dan Kampung Pusak memang sudah wujud sedemikian. Orang di kampung tersebut, apabila disuruh berpindah, tidak hendak berpindah melainkan kerajaan ganti rumah, ganti tanah dan sebagainya. Jadi, kalau di Kampung Beladin, dia mempunyai 2,000 buah rumah, di mana kerajaan boleh pindah semua ini kalau orang lain hendak minta?

Macam mana kriteria prosedur Yang Berhormat? Jadi, kerajaan telah mewujudkan satu kawasan perkampungan berdekatan dan secara ikhlas, dijemput orang daripada kampung-kampung tersebut untuk berpindah ke penempatan semula dengan tanah diberi *free*, tidak ada pembayaran dan juga tidak mempunyai premium,

secara *free* diberi oleh pihak kerajaan tetapi pada masa sekarang, kerajaan tidak memaksa orang ini berpindah, takut kalau dipaksa orang ini berpindah, Yang Berhormat datang mengeksploitasi orang, kata Barisan Nasional memaksakan orang. Sebenarnya Barisan Nasional sudah lama membuat perancangan. Ini yang dibuat ini pada 50 tahun dan 60 tahun yang lepas tanam, memang orang Sarawak kata, "Unjuran atap bertemu". Faham ini cakap orang Sarawak Yang Berhormat?

Tuan Yang di-Pertua, unjuran atap bertemu ini, *the gutters* ia berjumpa, bertemulah macam ini, bersambung. Jadi, ini kehendak orang kampung. Kalau anak dia keluar dan menjauh sangat supaya dia boleh lambai di jendela atau lihat jendela sebelah supaya anak dia yang baru kahwin itu jangan jauh sangat duduk. Dia sendiri yang bina. Jadi, oleh kehendak keadaan yang sedemikian, Kerajaan Sarawak mempunyai satu *guideline* macam mana memberi *title* kepada tanah-tanah individu ini. Kalau dibuat, ia mempunyai satu dia punya *off side* sekurang-kurangnya 14 kaki ke belakang, ke depan dan ke pinggir. Yang ini hanya dua kaki sahaja kerana inilah jauhnya, *the gutter*, daripada dinding ke dinding....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, cukuplah, cukuplah.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Jadi, dalam sedemikian Yang Berhormat, bukan kesalahan kerajaan tetapi Yang Berhormat hendak cuba cari *political mileage* di kawasan itu, carilah cara dan perkara yang betul, jangan gunakan..... Kalau tidak Yang Berhormat, kita gunakan juga..., orang PAS ini bukan mengamalkan Islam sebetulnya. Kalau Yang Berhormat cakap macam ini, saya tidak bersetuju. Kalau Yang Berhormat dengan ikhlas hendak memperjuangkan keperluan masyarakat di kawasan ini, gunakanlah isu-isu yang betul, jangan yang ini kerana ini tidak ikhlas. Jadi, Tuan Yang di-Pertua, panjang cerita ini.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Sudah habiskah?

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Biarlah saya berhenti di sini dahulu Tuan Yang di-Pertua, oleh kerana

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Lagi berapa minit? Lagi dua minit bolehkah?

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: [Bangun]

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Hendak suruh tanya ini?

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Tidak. Kata, sudah berhenti sudah? [Ketawa]

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat sudah berhenti?

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Saya.....

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Oh dia belum berhenti lagi, saya bangun [*Ketawa*]....

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Penutup belum lagi.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Bukan dia tidak mahu buat, dia hendak mematuhi permintaan daripada sini. Yang Berhormat sudah cukupkah?

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Jadi, sikit sahaja Tuan Yang di-Pertua. Dalam pindaan kanun ini juga menyebut soal ekuiti syarikat-syarikat yang boleh membeli tanah di negara ini di kawasan yang khususnya disebut dalam pindaan ini, mengurangkan ekuiti asing daripada 30 di bawah 50.

Jadi, dalam keadaan yang sedemikian, kita juga bimbang Tuan Yang di-Pertua, perkara ini kerana kita takut perkara ini nanti dieksploitasi oleh pihak-pihak yang tertentu dan kerajaan mesti membuat satu garis panduan yang telus supaya pihak ini nanti tidak mengeksploitasi keadaan ini kerana amat senang sekali menyebut ini 51, ini 49. Yang 49 ini orang asing, 51 ini orang Malaysia. Jadi, digunakan syarikat demikian untuk membeli tanah-tanah di Malaysia.

Ini tidak menjadikan satu masalah yang besar kalau ini boleh menolong industri pembangunan negara kita tetapi apa yang berlaku, dahulu Yang Berhormat bagi Johor Bharu selalu...., kadang-kadang marah. Saya duduk dekat dengan dia, Tuan Yang di-Pertua, apabila perkara ini berlaku, kadang-kadang orang Johor rasa tidak boleh beli rumah yang begitu mahal sekali walaupun telah ditetapkan tanah yang boleh dibeli itu iaitu berapa nilai tanah yang boleh dibeli, berapa nilai tanah yang tidak boleh dibeli.

Jadi, orang Johor kata, orang Singapura sahaja beli tanah di Singapura, habis-habis semua tanah di Johor nanti dibeli oleh orang Singapura pula. Dengan kemudahan yang telah kita luluskan ini, kalau ini tidak dijaga dengan betul, garis panduan ini dan tidak ada *transparent* daripada pihak syarikat ini, maknanya bukan kerajaan yang salah oleh kerana struktur yang kita buat tetapi kadang-kadang Tuan Yang di-Pertua, ada masalah kita ialah satu. Tadi, Yang Berhormat daripada pembangkang ada pernah menyebut soal pengambilan tanah dan sebagainya tetapi kalau kita membandingkan undang-undang Islam dan sebagainya Tuan Yang di-

Pertua, undang-undang Islam kalau kita lihat mempunyai satu *assumption*. Apabila sesuatu kesalahan dijatuhkan kepada mereka yang bersalah, orang itu menerima sahaja kesalahan dia tetapi, dalam undang-undang yang sekarang, orang banyak penipu dan sebagainya ini, undang-undang ini susah hendak dikendalikan melainkan kita mengambil tindakan dan garis panduan yang lebih rapi, yang lebih *transparent* supaya mereka ini tidak menggunakan *nominee* dan sebagainya untuk meraih keuntungan di negara kita ini.

Jadi, dalam keadaan yang sedemikian, kita selepas ini nanti menjadi sasaran oleh pihak pembangkang oleh kerana hendak mewujudkan satu sistem yang mana boleh dieksploitasi oleh pihak luar di dalam negara kita ini. Walaupun ini tidak selaras dengan dasar globalisasi, dasar *market* terbuka, dalam masa yang sama, kita sedikit-sedikit mempertahankan hak-hak dan kemampuan masyarakat di Malaysia ini, tidaklah sebagaimana Yang Berhormat bagi Kemaman atau Yang Berhormat daripada pembangkang, dia hendak buka kepada MIF suruh datang sini. Dia suruh MIF buang semua hak-hak *new economic policy*, semua sekali itu. Kenapa hendak buang?

Jadi, kita masih rela mempertahankan persoalan ini walaupun kita tidak disukai dan kita dicaci oleh pihak luar kerana kita hendak melihat *the level playing field* yang kita kata itu adalah mesti mewujudkan satu masyarakat yang mempunyai daya saing dan daya tahan sebelum *the level playing field* ini dibuka kepada semua. Jadi, oleh kerana yang demikian Tuan Yang di-Pertua, sebelum saya mengundurkan diri, saya ingin mengucapkan tahniah dan syabas kepada pihak kementerian dan harap perkara ini tidak dieksploitasi.

Sekian, terima kasih. .

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat bagi Kuala Kedah.

Tuan Mohamad bin Sabu: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, sebelum ini ada Usul.

USUL**WAKTU MESYUARAT DAN URUSAN DIBEBAHKAN DARIPADA
PERATURAN MESYUARAT**

Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Dr. Tan Kee Kwong]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon mencadangkan:

“Bahawa mengikut Peraturan Mesyuarat 12(1) bahawa Majlis Mesyuarat hari ini tidak akan ditangguhkan sehingga jam 5.30 petang atau sehingga selesai perbahasan Rang Undang-undang Koperasi (Pindaan) 2001 yang mana yang terkemudian dan selepas itu, mesyuarat hendaklah ditangguhkan”.

Timbalan Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia [Datuk Tan Chai Ho]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon menyokong.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Ahli-ahli Yang Berhormat, masalahnya ialah satu usul seperti yang dibacakan tadi hendaklah disetujui.

Uslu dikemuka bagi diputuskan, dan disetujui.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Kuala Kedah.

4.05 ptg.

Tuan Mohamad bin Sabu [Kuala Kedah]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Bila Akta Tanah dipinda terutama Kanun Tanah Negara, kami amat bimbang. Tahun 1993 dahulu apabila Tun Ghaffar Baba membentangkan pindaan Kanun Tanah Negara, kami menentang pindaan kanun itu sebab kami bimbang disalahgunakan. Termasuk yang menentang pada waktu itu ialah Presiden Parti Semangat 46, Ahli Yang Berhormat bagi Gua Musang, kerana pindaan kita tahu bahawa bila menjawab nanti Menteri akan memberi jaminan yang baik-baik, kebetulan Menteri pun baik tetapi jaminan Menteri bukan masuk dalam akta. Akta yang tertulis itu akan dipakai yang menyebabkan selepas pindaan akta itu kita lihat berlakulah gejala seperti di Kerpan dan di beberapa tempat yang lain, sehingga dibawa semula dan dipinda di sini.

Pindaan-pindaan pada hari ini cukup membimbangkan kami lagi terutama sekali kita lihat pindaan dalam Seksyen 14 iaitu warga asing mudah beli tanah dengan pindaan ini. Juga Majlis Tanah Negara begitu berkuasa dan ianya boleh mengurangkan kuasa kerajaan negeri dalam bidang tanah. Adakah pindaan ini sesuai dengan pengumuman kerajaan baru-baru ini iaitu orang luar boleh beli tanah/rumah dengan menggunakan bank tempatan. Perkara ini kita lihat yang

mendukung kerajaan sekarang ini mahu tidak mahu UMNO masih memerintah. Kenapa mereka sekarang begitu longgar dari segi hendak mempertahankan hak-hak terutama hal tanah termasuklah hal institusi pengajian tinggi, hal-hal seperti ini begitu longgar sekarang dalam dipertahankan. Bahkan telah dibuktikan dalam Parlimen ini Rangka Rancangan Jangka Panjang Kedua, ekuiti bumiputera tidak naik selama 10 tahun. Sebab itu saya kata bahawa pemimpin kerajaan makan angin selama 10 tahun kerana program penswastaan ditumpukan dan akhirnya kita dapat lihat misalnya bila dijual perubatan hospital baru-baru ini kepada seorang tauke, jadi kita nampak lama-kelamaan dengan program penswastaan ini ekuiti bumiputera tidak naik. Kalau naik pun hanya di tangan beberapa orang seperti dikritik oleh Bukit Mertajam baru-baru ini.

Jadi, kita nampak dengan pindaan ini seolah-olah kita hendak maju tetapi kita jemput orang luar dengan membeli tanah/rumah dengan menggunakan bank tempatan. Saya bersetuju dengan Yang Berhormat bagi Batang Lupa tadi, misalnya di Johor kalau pindaan ini berlaku sarjan polis di Singapura boleh membeli banglo di Johor kerana gaji mereka sehingga S\$2,500, S\$3,000, iaitu RM5,000, RM6,000 mereka boleh memiliki banglo di Johor. Jadi, ini dibuka peluang melalui akta yang tertulis ini. Sebab itu kami lihat ianya satu pindaan yang merbahaya daripada segi menyeimbangkan penguasaan ekonomi kaum-kaum di Malaysia ini dan kita mahu kekal harmoni, kita nampak perkara ini patah balik daripada pengumuman kerajaan iaitu dalam masa 10 tahun akan datang kita mahu ekuiti bumiputera 30% tetapi apa yang berlaku ini mundur ke belakang. Ini yang kita bimbang terhadap pindaan Seksyen 14.

Tuan Haji Mahfuz bin Haji Omar: *[Bangun]*

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang mana satu Yang Berhormat, ada dua orang.

Tuan Haji Mahfuz bin Haji Omar: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat bagi Kuala Kedah. Tadi Yang Berhormat bagi Kuala Kedah sebut tentang pindaan ini yang juga saya percaya bersekali dengan pengumuman berkaitan dengan Jawatankuasa Pelaburan Asing baru-baru ini iaitu memberikan hak untuk warganegara asing untuk memiliki rumah dalam harga-harga yang tertentu. Ini disebut oleh pihak kerajaan menyatakan bahawa ini juga antara penyelesaian kepada masalah kelembapan ekonomi di dalam negara kita untuk memberi ruang

supaya tarikan kepada pelabur-pelabur datang dalam negara kita. Jadi, adakah Yang Berhormat sedar bahawa ini bukan sangat untuk menarik pelabur-pelabur luar datang ke negara kita tetapi untuk menyelesaikan syarikat-syarikat kroni, pemaju-pemaju syarikat-syarikat kroni pemimpin UMNO dan Barisan Nasional yang gagal dalam projek mereka yang begitu ghairah untuk membuat rumah-rumah mewah daripada pembinaan rumah kos rendah, dan apatah lagi polisi kerajaan, dasar kerajaan yang tidak begitu menggalak kepada pembinaan dan pembangunan rumah kos rendah dan akhirnya kita terpaksa mengorbankan untuk kepentingan orang lain, untuk orang luar yang akhirnya akan menjadikan tanah kita satu hari nanti mungkin tanah kita sebesar se kangkang kera sahaja.

Tuan Mohamad bin Sabu: Ya, ini yang kita bimbangkan seperti dibimbangkan oleh Yang Berhormat bagi Pokok Sena tadi. Sebab pindaan ini memberi ruang untuk dieksploitasi begitu mudah sekali terutama sekali orang yang memiliki wang, dia boleh beli. Bila dasar kita buka sebegini rupa, maka kita bimbang dalam keadaan kelembapan ekonomi, keupayaan wang yang ada kepada kita, orang-orang asing boleh menguasai hartanah negara kita dengan begitu cepat.

Seksyen 24 - di sini ada baiknya juga iaitu cara....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Jeli bangun.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat bagi Kuala Kedah. Seingat kita semasa negara menghadapi kemelesetan ekonomi dahulu di mana banyak hartanah tidak dapat dijual, maka kerajaan telah melonggarkan syarat-syarat pembelian di mana harta-harta yang bernilai pada ketika itu melebihi RM100,000 dibenarkan orang-orang asing untuk membeli. Kemudian, selepas mendapat tentangan yang hebat di dalam Dewan yang sama, maka harga tersebut dinaikkan kepada RM250,000 yakni mesti mengenakan deposit RM150,000. Jadi, seolah-olah harga minimum yang boleh dibeli oleh pemilik asing adalah RM250,000 termasuk wang deposit tersebut tetapi sesudah sekian lama orang asing telah lama tidak membeli maka pada kali ini sekali lagi Yang Amat Berhormat Perdana Menteri melalui kementeriannya sendiri telah mengumumkan bahawa orang-orang asing boleh membeli mana-mana harta yang bernilai RM250,000 dan ke atas dengan menggunakan pinjaman tempatan.

Apakah Yang Berhormat tidak bimbang sekiranya hartanah-hartanah sekarang yang bernilai RM175,000 akan dinaikkan kepada RM250,000 untuk tujuan

supaya pemilik-pemilik asing akan beli dan akan menyebabkan banyak tanah kita akan dibeli oleh pemilik-pemilik asing. Sekian, terima kasih.

Tuan Mohamad bin Sabu: Kita amat rasa bimbang sebab RM250,000 bagi rakyat Singapura, kerani biasa sudah boleh beli. Kerani biasa, pegawai biasa sudah boleh beli, dengan kelonggaran dibeli ini pula, dengan kemudahan pinjaman bank tempatan kita kena *compete* dengan mereka daripada segi mendapat *loan* daripada bank tempatan tidak lama lagi. Ini yang kalau saya boleh faham daripada pindaan ini...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Sri Gading bangun.

Tuan Mohamad bin Sabu: Jadi, Yang Berhormat Menteri, bahaya pindaan ini. Ya.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih sahabat saya Kuala Kedah. Kalau Kuala Kedah bimbang, kita pun bimbang.

Seorang Ahli: Itulah.

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Semua orang bimbang. Ini soal kebimbangan, memang bagi UMNO bimbang, dan soal pelaksanaan bukanlah begitu mudah macam menjual goreng pisang. Kerajaan negeri ada kuasa tertentu. Ambil contoh, Kerajaan Negeri Johor, walaupun dibenarkan di sesetengah tempat rakyat Singapura membelinya tetapi sekatan-sekatan yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri Johor ia menyebabkan bukan mudah seperti yang disangka. Saya harap perkara ini jangan dibayangkan seolah-olah tergadai seluruh tanah. Kalau saya orang Johor - saya pernah jadi Exco Johor bagaimana hendak meluluskan permohonan bagi orang Singapura hendak buat rumah, bukan mudah. Kalau Yang Berhormat bagi Kuala Kedah bimbang, saya sepuluh kali bimbang. Jadi, soal ini sebenar tidaklah seperti Yang Berhormat nyatakan begitu sewenang-wenang, tidak. Ada peraturan-peraturan tertentu di bawah bidang kuasa kerajaan negeri....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, adakah apa-apa soalan?

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: Tidak, saya hendak mencelah, *[Ketawa]* Seolah-olah soal PAS parti pembangkang yang sayang kepada tanah air ini. Sebenarnya kita pun lebih sayang daripada pembangkang kerana kita telah pun membangunkan negara ini.

Tuan Mohamad bin Sabu: Kita bercakap di sudut fakta, 10 tahun ekuiti bumiputera tidak naik, bahkan turun dari tahun 1991-2001. Ini fakta, bukan kita bercakap kedai kopi, ini fakta dalam Rangka Rancangan Jangka Panjang Ketiga. Dengan pindaan ini yang lebih merbahaya. Kalau Yang Berhormat bagi Sri Gading bimbang baguslah, itu yang kita hendak. Jangan seronok sahaja.

Seksyen 24 pindaan ini bagus. Ha, yang baik-baik itu kita sokong iaitu ada Lembaga untuk meluluskan, ada *board* bila satu estet itu hendak ditukar kepada industri dan sebagainya, pekerja-pekerja estet mesti diberi hak dan sebagainya. Ha, ini bagus tetapi hak yang tidak bagus, hak tadi.

Kemudian, Seksyen 204 kita lihat lagi. Bank diberi kuasa begitu hebat sekali iaitu tanah dalam gadaian boleh diurus oleh bank. Ini saya minta penjelasan yang panjang daripada Dato' Menteri sebab bank sudah tentu ia akan ambil untung. Kalau dahulu misalnya ada campur tangan daripada pejabat tanah dan kerajaan negeri, bila diserahkan kepada bank untuk menguruskan perkara ini sahaja, bank institusi yang akan ambil untung. Gila bank itu kalau tidak ambil untung. Maka kita bimbang sudahlah orang itu tanah dia tergadai kemudian bank pula menindasnya lagi dengan membayar kepada dia dengan harga yang begitu minimum dan dia tidak boleh cabar perkara ini di mahkamah misalnya.

Jadi, hal perkara ini perlu diperjelas dengan terperinci kerana saya nampak di atas kertas ianya merbahaya. Seksyen baru 267A, bank yang memegang gadaian juga bertanggungjawab untuk mengagihkan hasil jualan – saya sudah kata tadi. Dahulu ia ada campur tangan daripada pejabat tanah dan juga daripada kerajaan negeri dan juga mahkamah. Bila diserahkan kuasa begitu hebat kepada bank, kita bimbang eksploitasi akan berlaku lebih hebat kepada orang yang tergadai yang sudah jatuh lagi ditimpa tangga.

Pindaan Seksyen 269, saya ingin penjelasan lagi. Danaharta juga boleh jual tanah itu tanpa perlu rujuk kepada pejabat tanah. Ini kita lihat daripada Jadual Kelima belas Kanun Tanah Negara di mana Menteri boleh membuat suatu penentuan terhadap perkara itu dan apakah benar mahkamah tidak boleh lagi campur tangan hanya dengan kuasa Menteri dan juga pihak Danaharta boleh menjual sesuatu tanah itu.

Seksyen baru 381A iaitu Sistem Pendaftaran Tanah Negara (SPTB) yang telah pun dilancarkan sejak 1 Mac 1998 tetapi negeri yangewartakan cara ini hanyalah baru Kuala Lumpur, Perlis, Kedah, Pulau Pinang dan Terengganu. Banyak

negeri belum lagiewartakan atau melaksanakan SPTB. Bagaimana kalau negeri-negeri ini mengambil tindakan mahkamah kerana negeri-negeri ini belum lagiewartakannya? Bagaimana kalau mereka mencabarnya ke mahkamah?

Sistem berkomputer ini saya ingin tahu juga siapa yang dapat dalam membekalkan komputer yang begitu banyak ini dan rungutan di seluruh negara, tanah-tanah tol begitu lambat dijadikan geran. Di antara hujah kerajaan iaitu kita kekurangan juruukur. Juruukur cukup kurang sekarang ini, saya tahu Yang Berhormat bagi Jeli tahu perkara ini, maka dengan kekurangan juruukur ini walaupun ada sistem SPTB ia juga lambat untuk mengeluarkan geran kepada tuan-tuan tanah.

Seksyen 433A, takrif syarikat asing lagi dilonggarkan. Kalau dahulu mereka boleh dapat 30%, sekarang 50% ekuiti. Ini satu perubahan yang cukup besar. Kita semakin bimbang nampak UMNO kehilangan semangat ini untuk membela bumiputera dan ekuiti. Kenapa pinda-pinda ini, semua nampak teruk bumiputera *[Disampuk]* Hendak jual negerikah ini? *[Ketawa]* Ini minta Menteri jawablah sebab 50% ekuiti ke 30% sudahlah DEB kita tidak tercapai lagi, kalau tercapai pun orang kaya terlalu kaya, rata-rata bumiputera masih lagi susah, orang India di estet masih lagi susah, orang-orang Cina di kampung-kampung baru masih lagi susah. Sekarang 50% pula hendak diberi kepada orang asing, naik melonjak sebanyak 20%. Mesti beri penjelasan yang cukup hebat. Kalau tidak kami eksplotis isu ini di seluruh negara. *[Disampuk]* Memanglah tugas pembangkang *[Ketawa]* Kalau kami menyokong, baik kami jadi kerajaan.

Jadi, perkara-perkara seperti ini kita harap walaupun dalam bentuk gurau dan sebagainya tetapi perkara serius hendaklah serius. Kita mahu Malaysia ini aman. Di antaranya berlaku penyeimbangan kaum daripada segi memiliki harta, pelajaran dan sebagainya. Orang miskin perlu ditolong mempertahankan tanah mereka, membantu perniagaan mereka, memberi mereka masuk universiti dan sebagainya. Ini semua ke arah kita untuk memberi keamanan kepada Malaysia. Oleh itu asas-asas yang baik ini jangan dirobek dengan pengumuman-pengumuman yang bukan-bukan.

Saya yakin Perdana Menteri bercakap kebelakangan ini tidak rujuk kepada Kabinet, cakap ikut sesuka hati. Saya ingat surat khabar pun siar, kita pun tidak erti hendak baca, orang UMNO pun tidak erti. Apa dasar kerajaan sekarang dalam masalah-masalah seperti ini?

Sekian, minta penjelasan terperinci daripada pihak Menteri.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, saya boleh memberikan peluang untuk seorang lagi. Jadi, saya beri Machang [*Ketawa*] Dan selepas ini Menteri diminta jawab.

4.20 ptg.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor [Machang]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Saya mengucapkan ribuan terima kasih kerana diberi peluang untuk mengambil bahagian dalam membahaskan Rang Undang-undang Kanun Tanah Negara (Pindaan).

Saya pergi terus kepada masalah di hadapan kita. Saya ingin merujuk kepada klausa 14 dalam rang undang-undang ini yang membenarkan kerajaan negeri mengecualikan kelulusan kerajaan negeri sebelum pelupusan atau *dealing*, membuat kiraan termasuk pindah milik dan sebagainya.

Jadi, saya rasa pada masa ini orang asing boleh memiliki tanah walaupun tidak dalam kategori *industrial* dengan kebenaran kerajaan negeri. Saya tidak nampak kenapa diperlukan kepada peruntukan ini yang membenarkan kerajaan negeri mengecualikan secara *blanket approval* kepada sesetengah tanah supaya diberi milik kepada orang asing, boleh dipindah milik kepada orang asing.

Saya tahu sekarang sama ada kerajaan ada mempunyai statistik mengenai pemilikan tanah oleh orang asing di negara kita ini. Sepanjang yang saya tahu saya pernah duduk di sebuah lembaga pengarah syarikat yang ada kepentingan di negeri Johor, pada suatu hari saya terkejut kerana ada tawaran (*offer*) daripada orang Hong Kong kepada syarikat untuk menjual tanah sebanyak 1,000 ekar. Perkara ini berlaku sebelum pindaan kepada Kanun Tanah Negara yang pada awalnya tidak membenarkan pemilikan tanah kepada orang asing tetapi kemudian dibuat pindaan membenarkan pemilikan tanah dalam kategori industri.

Jadi, kalau dahulu sudah ada begitu banyak tanah yang dimiliki oleh orang asing, tanah-tanah untuk pertanian, saya tidak tahu sama ada kerajaan pada hari ini sudah mempunyai statistik mengenai perkara ini dan saya rasa banyak tanah ini. Saya dengar khabar saya tidak tahu sama ada betul, Yang Berhormat bagi Sri Gading mungkin tidak bersetuju dengan saya tetapi saya dengar cerita bahawa di Johor pemilikan tempatan hanya sebanyak 25% daripada luas tanah. Saya tahu mungkin ini tidak betul tetapi menunjukkan bahawa pemilikan asing terhadap tanah-tanah ini satu masalah.

Jadi, saya mengharapkan bahawa Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi menyegerakan masalah *computerization* tanah di pejabat-pejabat tanah di negara kita ini kerana pada hari ini dengan *computerization* di pejabat-pejabat tanah ini, kerajaan dapat memantau tentang pemilikan tanah oleh orang-orang asing di negara kita ini.

Saya percaya bahawa tujuan dibuat pindaan ini untuk memudahkan kepada kerajaan-kerajaan negeri untuk memberi milik, memudahkan kepada orang asing untuk mendapat milik tanah di negara kita ini. Saya takut dan saya merasa bimbang pada masa akan datang oleh kerana syarikat-syarikat gergasi asing dalam zaman dunia tanpa sempadan ini akan dapat menekan setengah-setengah orang yang mempunyai pengaruh ke atas kerajaan-kerajaan negeri untuk membenarkan dijual kepada syarikat-syarikat asing ini tanah-tanah pertanian dan sebagainya. Ini akan menjadi masalah kepada negara kita. Kita mesti ingat bahawa Israel, orang Yahudi dapat memerintah di Palestine dengan cara penguasaan mereka ataupun pembelian tanah-tanah pada masa itu.

Tuan Yang di-Pertua, masalah yang kedua ialah saya ingin merujuk kepada pindaan kepada klausa 15(e) iaitu ini adalah satu pindaan consequential kepada pindaan yang dibuat sebagaimana pindaan di dalam seksyen 381A.

Pindaan 381A ini memberi kuasa kepada Registrar ataupun Land Administrator untuk memanggil balik dokumen-dokumen hak milik supaya dapat dibuat perubahan di dalam dokumen hak milik atas alasan supaya dapat dibuat *standardization*, dengan izin, ataupun penyamaan dengan syarat-syarat yang ada dalam dokumen hak milik yang lain. Kuasa ini ialah kuasa untuk mengubah pemasukan di dalam hak milik tanah. Saya rasa ini boleh menimbulkan atau memberi peluang kepada penyalahgunaan kuasa, sama ada oleh Registrar atau oleh ahli-ahli, oleh orang-orang yang mempunyai pengaruh atas pentadbiran dengan mengarahkan kepada Registrar supaya mengubah pemasukan yang sedia ada dalam suratan hak milik atas alasan untuk *standardization*.

Jadi, ini satu perkara yang saya harap kerajaan memandang serius kerana apabila dibuat perubahan kepada hak milik sebegini, orang yang memegang tanah itu tidak boleh berbuat apa-apa lagi kerana kuasa ada pada Registrar. Saya tidak tahu sama ada hak milik ini masih relevankah mengenai hartanah di negara kita ini oleh kerana saya diberitahu bahawa sekarang ini usaha untuk meng '*computerisation*'kan pejabat tanah sedang giat dibuat dan apabila siap hak-hak milik

akan ditarik balik, pemilik-pemilik akan diminta menyerahkan hak milik mereka dan hak milik yang dikeluarkan secara komputer seperti hak milik kereta, *registration card* kereta akan dikeluarkan. Jadi, ertinya seseorang itu hanya akan memegang salinan yang dikeluarkan secara komputer. Jadi, sekarang ini dalam pindaan ini masih lagi bercakap mengenai hak milik.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan juga Yang Berhormat Machang. Saya pun agak kelirulah dengan pindaan yang disebutkan tadi kerana pihak kerajaan masih memerlukan kepada Issuance of Document Title (IDT) dan tidak hanya berdasarkan kepada Register Document of Title (RDT). Maksudnya, pihak kerajaan masih memerlukan kepada Dokumen Hak Milik Keluaran dan bukan hanya tertakluk kepada Dokumen Hak Milik Daftar kerana kita tahu bahawa di kebanyakan tanah di negara kita ini pemiliknya ramai dan kadang-kadang siapa pegang RDT itu pun menjadi masalah.

Jadi, kalau sebarang catatan yang perlu dibuat, dilakukan kepada IDT tersebut, saya kira sistem yang dibuat oleh kerajaan di bawah National Land Information System (NALIS) – sistem pengkomputeran pejabat-pejabat tanah itu tidak mencapai matlamat dan manfaat kerana sekarang sudah zaman komputer. Sepatutnya sudah memadai dengan RDT, makna isu dokumen daftar di pejabat tanah, segala perkara yang perlu dilakukan ke atas tanah tersebut cukup dicatatkan di RDT dan tidak perlu kepada RDT kerana RDT ini susah, memang susah, kalau realitinya, banyak sangat orang, kadang-kadang tidak tahu siapa pegang.

Jadi, saya fikir sepatutnya saya hendak bertanya Yang Berhormat bagi Machang setuju atau tidak dengan saya, sepatutnya sudah cukup dan memadai dengan kerajaan menggunakan RDT serasi dengan zaman komputer ini dan RDT itu tidak diambil kira untuk mempercepatkan mana-mana kegiatan aktiviti berdasarkan kepada tanah tersebut. Minta pandangan.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Ya, saya bersetuju dengan Yang Berhormat bagi Jeli. Apabila dilaksanakan computerisation system ini, RDT sahajalah yang boleh dikira, yang IDT tidak akan menjadi berguna lagi. Apabila saya melihat kepada rang undang-undang pindaan ini pada mulanya saya mengagak bahawa kerajaan meminda Kanun Tanah Negara ini untuk membolehkan....

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Penjelasan...

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Lipis.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Tadi Yang Berhormat mengatakan setuju tetapi Yang Berhormat tidak menyatakan apa dia sebabnya, sebab saya pun berminat hendak mendengar dari segi RDT dan IDT ini.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Tetapi saya rasa perkara itu perlu Yang Berhormat bagi Lipis sendiri faham perkara ini dan

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Saya faham tetapi Yang Berhormat kata setuju. Jadi, setuju apa dia, mengapa dia setuju itu sebab masalah ini....

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Tidak, saya setuju dengan Yang Berhormat bagi Jeli bahawa RDT itulah yang dipakai....

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Tetapi kalau....

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: selepas sistem komputer diamalkan.

Jadi, sebagaimana saya katakan tadi bahawa saya mengagakkan bahawa pindaan kepada Kanun Tanah Negara ini bermaksud untuk membolehkan mengemaskinikan pentadbiran tanah dengan cara komputer. Tetapi walau bagaimanapun, nampaknya perkara itu memang tidak disebut ma salah komputer dalam pindaan ini.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin merujuk kepada klausa 12 dalam pindaan ini yang memansuhkan peruntukan "*or qualified title in continuation of final title*". Jadi, ertinya sekarang ini kerajaan bercadang untuk mengeluarkan *final title* dalam kes-kes di mana tanah dipecah sempadan ataupun dipecah milik. Orang tempat saya kata pecah lot. Jadi, yang saya bimbangkan ialah kerana pada masa ini saya rasa problemnya masalah Pejabat Ukur Tanah kerana sekarang ini kakitangannya tidak cukup.

Bagi saya di Kelantan, kita mempunyai pengalaman dalam hal ini iaitu apabila tanah, Land Settlement Ordinance 1955 dilaksanakan di Kelantan di bawah Federal Department, daripada jabatan di bawah Kerajaan Persekutuan, bagaimana perintah-perintah yang dibuat di bawah Land Settlement Ordinance tidak dapat dilaksanakan dengan segera oleh kerana title ataupun hak milik terpaksa menunggu begitu lama sebelum dapat dikeluarkan oleh kerana *final title* memerlukan kepada ukur secara rasmi dan title itu dikeluarkan oleh Pejabat Ukur.

Jadi, saya merasa bahawa ini akan menjadi masalah. Saya difahamkan di setengah-setengah tempat sekarang ini mengambil masa selama enam tahun

sebelum *final title* dapat dikeluarkan oleh kerana masalah di Pejabat Ukur. Saya harap kerajaan dapat meneliti perkara ini.

Klausa 22, melibatkan tanah-tanah yang dipecah sempadan, kemudian secara serah kemudian *realienation* ataupun diberi milik balik. Ini berhubung dengan tanah-tanah yang dimiliki dengan secara *qualified tittle*. Jadi, dalam kes-kes seperti itu apabila tanah itu digadai kepada bank, biasanya Pejabat Tanah akan meminta supaya sama ada bank ada mempunyai halangan ataupun tidak kepada pecah sempadan itu.

Dan, saya mengalu-alukan pindaan ini, oleh kerana dengan pindaan ini, yang bermaksud dalam hak milik yang baru yang akan dikeluarkan, hak atau kepentingan bank ataupun institusi kewangan akan kekal. Kalau mengikut dahulu, apabila hak milik serah balik kepada kerajaan dan tanah itu diberi milik balik, kepentingan yang lama tidak termaktub dalam hak milik yang baru dikeluarkan. Tetapi dengan pindaan ini perkara ini telah dapat diatasi dan saya rasa ini boleh mempercepatkan bank memberi ataupun institusi kewangan memberi kebenaran untuk tanah dipecah sempadan.

Klausa 24, iaitu membuat peruntukan bahawa pada masa ini, selepas pindaan ini diluluskan atau jadi undang-undang, *charger* ataupun *chargee*, penggadai ataupun pemegang gadaian boleh melantik mana-mana orang sebagai wakil untuk datang kepada Registrar atau pentadbir tanah dalam kes pencarian, gadaian dan sebagainya, tetapi yang jadi masalah sekarang ini, sama ada apakah rupa pelantikan wakil-wakil ini, sama ada ia perlu kepada *Power of Attorney* ataupun pemegang kuasa wakil sebab dalam Kanun Tanah Negara sekarang ini ada peruntukan khas mengenai *Power of Attorney*.

Jadi, dengan pelantikan ini, sama ada sekarang ini boleh mana-mana orang melantik mana-mana orang lain untuk berkira bicara mengenai tanah tanpa *Power of Attorney*. Ini yang menjadi masalah dan saya takut lama kelamaan ia akan jadi timbul satu profesion, profesion macam peguam tetapi orang ini khas mengambil kes-kes untuk bicara depan Registrar ataupun pentadbir tanah dalam kes-kes gadaian. Dan, orang-orang ini tidak mempunyai etika profesion, jadi, ini mungkin akan membahayakan, sebab apa yang akan diucapkan oleh beliau, oleh wakil ini di hadapan pengamal ilmu undang-undang itu akan diambil kira dan akan dibuat keputusan.

Masalah Klausu 25 pindaan ini, mengenai orang yang berjaya mendapat lelong bayar 10% kepada pentadbir tanah, dengan syarat dia membayar baki harga tanah sepenuhnya dalam beberapa tempoh yang tertentu. Pada masa ini, memang pentadbir tanah dan juga Mahkamah Tinggi mempunyai kuasa untuk menunda tarikh bayaran penuh. Kebanyakannya mengikut pengalaman saya, dengan penundaan-penundaan ini, berjaya dalam menyelesaikan masalah-masalah tanah yang dilelong sebab perkara yang menjadi masalah ialah untuk mendapatkan orang menangkap lelong tanah-tanah menyebabkan kadang-kadang bank, institusi kewangan merasa payah untuk menerima sesetengah tanah itu sebagai cagaran oleh kerana kedudukan tanah itu dan payah untuk dilelong dan sebagainya.

Jadi, dengan menetapkan supaya bayaran penuh selepas dilelong dalam tempoh yang tertentu dan tidak boleh ditunda ini mungkin akan menjadi masalah kepada pentadbiran tanah pada masa akan datang.

[Tuan Yang di-Pertua *mempengerusikan Mesyuarat*]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, sila teruskan. Lepas ini saya minta kementerian menjawab, ya. Kita ada satu lagi Rang Undang-undang yang patut kita habiskan hari ini iaitu nombor 3.

Tuan Haji Mohd. Yusof bin Mohd. Noor: Tuan Yang di-Pertua, mengenai Klaus 26 dan 30, iaitu meminda perkataan "*reduced*" kepada "*new*", harga yang baru, iaitu tanah-tanah yang tidak dapat dilelong dengan harga rizab yang telah dibuat kemudian boleh pada peringkat kemudiannya, dilelong dengan harga rizab yang baru. Pada masa ini, dalam amalnya lelongan yang kedua itu boleh diturunkan sebanyak 10% tetapi dengan pindaan ini, walaupun ia membolehkan rizab harga itu dinaikkan tetapi ia boleh diturunkan.

Misalnya, tanah yang sepatutnya dijual dengan RM1 milion tetapi oleh kerana pengaruh tertentu, ada orang hendak beli dengan hanya RM500,000, ½ juta sahaja, separuh juta, tanah ini boleh dilelong dengan harga yang begitu murah. Saya takut, bimbang perkara ini memberi peluang kepada *exploitation* pada masa akan datang.

Tuan Yang di-Pertua, dalam Klausu 28, ...

Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Tuan Haji Mohd. Yusof bin Mohd. Noor: perkara yang sama seperti dalam Klausu 26 akan timbul iaitu masalah *chargee* kedua dan ketiga, seksyen 268, "*Application of purchase money*". Dalam sistem selepas pindaan ini, bayaran tebus

ataupun bayaran harga lelong boleh dibayar terus kepada bank, institusi kewangan. Jadi, dalam amalan sekarang, bayaran ini hendaklah kalau dilelong di Pejabat Tanah, dibayar kepada Pejabat Tanah, kalau di Mahkamah Tinggi dibayar kepada Mahkamah Tinggi, tetapi dengan pindaan ini boleh dibayar terus kepada institusi kewangan.

Jadi, saya berasa bimbang oleh kerana dalam peruntukan ini, saya tidak nampak, kalau misalnya bank, kadang-kadang ada *charge* itu, cagaran itu gadaian pertama, gadaian kedua, gadaian ketiga. Gadaian kedua dan gadaian ketiga mungkin digadai kepada orang-orang lain. Jadi, apabila dilelong harta itu mestilah selepas dibayar hutang kerajaan dan sebagainya, dijelaskan kepada bank yang melelong tadi, kalau ada baki sepatutnya wang itu diberi kepada *subsequent chargee*, ertinya pemegang gadai yang kemudian itu tetapi tidak ada peruntukan dalam pindaan ini.

Kemudian, diberi kuasa kepada bank untuk membuat *statement of account*, tidak ada peruntukan dalam ini, kalau misalnya bank itu membuat *statement* yang *disputed* ataupun tidak dipersetujui oleh penggadai atau peminjam misalnya, bagaimana kalau misalnya *statement* yang dibuat oleh bank itu tidak dipersetujui oleh orang yang meminjam tadi. Jadi, dalam perkara ini saya rasa kalau tidak diperhatikan saya rasa akan menjadi masalah, mungkin akan melibatkan perasaan tidak puas hati.

Saya rasa perlu diadakan apabila mana-mana pihak tidak berpuas hati dirujuk kepada enquiry di bawah Kanun Tanah Negara juga, mesti ada peruntukan yang membolehkan pentadbir tanah membuat penyiasatan dalam perkara itu untuk membetulkan keadaan.

Jadi, saya rasa satu lagi saya ingin mendapat penjelasan daripada Menteri ialah berkenaan dengan ada provision dalam pindaan dalam Klausula 35 di mana tanah-tanah yang dilelong di bawah pindaan ini, apabila dilelong, lelongan itu tidak lagi *restricted*, dengan izin, oleh sekatan-sekatan yang ada ke atas tanah itu. Jadi, kalau dahulu sebelum dilelong tanah ini mempunyai sekatan-sekatan, apabila dilelong, pelelongan itu tidak akan lagi terikat kepada sekatan-sekatan yang ada pada tanah itu.

Saya ingin tahu sama ada, kalau di bawah seksyen di Malay Reserve di bawah *restriction* ataupun sekatan di bawah Rizab Melayu mungkin tidak terikat dengan pindaan ini, tetapi sekatan-sekatan misalnya di bawah Enakmen Tanah

Kelantan, apakah yang akan terjadi, sama ada pelelongan itu tidak terikat lagi kepada *restriction* yang dikenakan di bawah Enakmen Tanah Kelantan, misalnya. Jadi, ini saya ingin kalau mendapat penjelasan daripada Menteri yang berkenaan.

Saya rasa itulah sahaja yang dapat saya utarakan pada hari ini. Sekian.

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat Menteri, sila jawab.

4.48 ptg.

Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam]: Tuan Yang di-Pertua, terlebih dahulu saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Yang Berhormat dari kawasan Bagan, Yang Berhormat dari kawasan Pendang, Yang Berhormat dari kawasan Batang Lupar, Yang Berhormat dari kawasan Kuala Kedah dan Yang Berhormat daripada kawasan Machang kerana kesemua Ahli Yang Berhormat ini telah pun mengambil bahagian dalam perbahasan untuk meminda Kanun Tanah Negara pada persidangan hari ini.

Tuan Yang di-Pertua, ada beberapa perkara yang telah disentuh, ada yang spesifik, ada yang keluar daripada tajuk dan saya akan cuba untuk menjawab perkara-perkara yang spesifik yang ada kena mengena tentang pindaan Kanun Tanah Negara ini. Dan kalau ada yang berkaitan, yang lain saya akan sentuh di mana ianya relevan dan sekiranya ada yang tidak terjawab, kita akan membawa perkara-perkara itu kepada kementerian yang berkenaan.

Ahli Yang Berhormat bagi kawasan Bagan telah memberi beberapa permasalahan mengenai dengan perubahan dengan pindaannya dalam Akta Kanun Tanah Negara, terutama sekali satu pengalaman di mana satu rumah dalam satu lot di bandingkan dengan dua lot untuk satu rumah dan akibatnya mereka yang mempunyai rumah dalam lebih daripada dua lot terpaksa membayar bayaran yang lebih.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, cukai tanah adalah mengikut kadar yang telah ditetapkan dalam hak milik tanah. Jika lot-lot dicantumkan menjadi satu lot, kadar cukai baru akan dikenakan mengikut kaedah tanah negeri masing-masing. Kadar cukai adalah mengikut saiz lot itu sendiri.

Dalam proses cantuman tanah, perkhidmatan juruukur berlesen adalah perlu untuk penyediaan pelan tanah yang baru dan tepat. Kementerian bagaimanapun akan berbincang lanjut mengenai perkara ini dengan Lembaga Juruukur mengenai kadar bayaran dan untuk mencari penyelesaian.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, dia bangun Yang Berhormat. Hendak beri jalan atau tidak?

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Boleh.

Tuan Lim Hock Seng: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Tadi, saya ada kata dengan spesifik, satu tapak rumah saiznya 20' X 70'. Tetapi kerana ada sempadan asal yang tanah besar itu ada sempadan, maka saiz lot 20' x 70' ini dibahagikan kepada dua lot. Jadi, kerajaan negeri apabila dia mengenakan cukai tanah, ia kenakan dengan kadar kaki persegi atau keluasan tanah itu, tetapi minimum satu lot di Pulau Pinang lebih kurang RM30. Jadi, lot 20' x 70' ini dibahagikan kepada dua lot, jadi ia ada bayar dua lot RM60, dibandingkan dengan jirannya yang lot sempurna juga 20' x 70' tetapi ia satu lot sahaja, dia bayar RM30 sahaja.

Jadi, saya minta supaya proses untuk mencantumkan diringkaskan supaya pemohon-pemohon dapat membuat dengan sendiri, tidak perlu melalui juruukur yang mengenakan caj lebih kurang RM800 untuk menyediakan pelan ini. Itu sahaja.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Ya, kita sudah faham tentang itu semua, memang spesifik, tetapi yang kita perjelaskan tadi ialah ada juga tempat-tempat yang mempunyai masalah yang sama. Punca masalah ini adalah kerana pemaaju itu sendiri dahulu tidak mengambil tindakan untuk menyempurnakan penyukatan dan menghantar segala kerja -kerja luar kepada pejabat tanah atau pendaftar tanah untuk diproses.

Jadi, saya telah memberi pengakuan tadi bahawa kita akan membawa perkara ini kepada pihak Lembaga Juruukur Malaysia kerana merekalah persatuan juruukur berlesen di negara ini untuk membincang dan mencari penyelesaian yang sebaik mungkin supaya mungkin kita dapat membantu mereka dalam kes-kes yang spesifik dan telah dikenal pasti.

Tuan Yang di-Pertua, lelongan awam merupakan tajuk yang popular, banyak Ahli Yang Berhormat yang telah mengambil bahagian, banyak yang telah menyatakan harga rizab adalah rendah tetapi ingin saya menyatakan di sini bahawa harga rizab adalah mengikut Seksyen 263(1)(d) iaitu, "*being a price to the market value of the land or lease as estimated by the Land Administrator*", dengan izin.

Pindaan yang dicadangkan adalah adil kerana harga rizab akan mengikut harga pasaran yang sebenar iaitu harga rizab mungkin lebih tinggi dan mungkin juga lebih rendah. Kepentingan tuan tanah telah diambil kira di mana pentadbir boleh

menangguhkan proses dan membolehkan tuan tanah dan pemegang gadaian untuk membuat perbincangan dan mengambil keputusan dan sekiranya kedua-dua pihak bersetuju, maka gadaian ini boleh dibatalkan.

Mengenai dengan projek terbengkalai, yang telah disuarakan oleh Yang Berhormat dari kawasan Bagan, jika tanah yang berkenaan telah digadai, maka penggadai seperti bank berhak memulakan proses lelongan awam jika hutang tidak dibayar balik oleh pemaju. Masalah ini adalah hanya tertumpu kepada pembangunan tanah yang dibangunkan dengan bangunan yang tinggi dan memang masalah ini selalu berlaku dan oleh kerana itu, saya rasa pihak pentadbir tanah dan juga pemaju dan orang umum mengetahuinya dan kita akan mengambil cara-cara untuk mengatasi masalah itu.

Ahli Yang Berhormat bagi Bagan juga telah menyentuh mengenai dengan galian titanium. Galian adalah di bawah bidang kuasa Kementerian Perusahaan Utama. Walau bagaimanapun, sekiranya tanah dicerobohi untuk tujuan galian ke atas tanah kerajaan, tindakan boleh diambil di bawah Seksyen 425, Kanun Tanah Negara. Jika tanah yang terlibat adalah tanah persendirian, tuan tanah berhak mengambil tindakan ke atas pihak yang mencerobohi tanahnya di bawah undang-undang jenayah (criminal trespass) dan juga undang-undang sivil kerana kerosakan ke atas tanah itu.

Sekiranya Ahli Yang Berhormat tidak berpuas hati mengenai perkara itu, boleh kita bawa kepada Kementerian Perusahaan Utama tetapi yang betul ini adalah satu masalah yang sudah pun diketahui umum sebagaimana yang kita lihat daripada surat-surat khabar dua minggu yang lalu.

Ahli Yang Berhormat bagi Pendang pada mukadimah ucapannya mengatakan bahawa pindaan ini adalah telus dan baik tetapi sebagai Ketua Pembangkang, dia mesti lihat pindaan ini dari sudut yang lain dan saya rasa itu adalah pandangan yang ikhlas dan saya faham dan saya terima.

Beberapa masalah yang telah disentuh dan dipertikaikan, pertamanya adalah mengenai dengan *territorial water*. Saya ingin menjelaskan bahawa takrif *territorial water* telah dimasukkan dalam Kanun Tanah Negara untuk memudahkan rujukan dan bukan perkara baru. Takrif *territorial water* ini telah memang wujud sejak 1969 melalui Warta Kerajaan 468/1969.

Sebelum ini pun, takrif *territorial water* dirujuk kepada undang-undang darurat iaitu Seksyen 4(1) Ordinan Darurat (Kuasa-kuasa Perlu). Pindaan Kanun Tanah

Negara yang sedang dibahaskan pada hari ini hanyalah dari segi istilah sahaja dan hanya untuk memperkemaskan takrif yang sedia ada yang nampaknya longgar dalam keadaan sekarang.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Penjelasan.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Pindaan KTN mengikut Fasal 76(4) Perlembagaan... biar saya habiskan dahulu adalah merupakan seksyen dalam Perlembagaan di mana semua akta yang melibatkan perkara-perkara yang boleh diterima pakai di negeri-negeri akan digubal pelaksanaannya, penggubalan undang-undang di bawah Akta 76(4).

Apa yang disentuh mengenai petroleum tadi, adalah dibuat di bawah fasal yang sama tetapi tidak melibatkan dengan Kanun Tanah Negara. Akta Pengambilan Tanah memberi keadilan kepada harta tanah dan adalah juga bukan dalam Kanun Tanah Negara...

Tuan Yang di-Pertua: Jeli bangun.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: ...kerana dia adalah akta yang berlainan tetapi ingin saya nyatakan di sini bahawa pengambilan tanah mengikut Akta Pengambilan Tanah ini adalah mengikut persetujuan orang itu sendiri dan pampasan boleh diberi dan sekiranya pampasan itu tidak munasabah, orang yang terlibat boleh mengambil tindakan mahkamah di mana mahkamah itu akan melantik sekurang-kurangnya dua jurunilai untuk memberi bantuan mengenai dengan harga dan jumlah pampasan yang akan diberi. Ya.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri, *the only Minister for the Dewan today*. Terima kasih dan tahniah. Cuma sekarang ini kita perlu melihat supaya sepertimana yang disarankan oleh Yang Amat Berhormat Perdana Menteri, "Kamu jangan hanya baik tetapi mesti kelihatan baik".

Jadi, saya bukan hendak kata apa, saya melihat bahawa sememangnya takrif *territorial water* ini memang sudah ada lama tetapi kenapakah kita tidak berani maknanya, mentakrif *territorial water* mengikut undang-undang kita. Maknanya yang ditentukan oleh Parlimen, tanpa merujuk kepada Ordinan Darurat di mana Ordinan Darurat ditentukan oleh Yang di-Pertuan Agong.

Jadi, bagi rakyat yang melihat, kenapa sekarang baru hendak memberi definisi yang kemas tentang takrif *territorial water* yang selama ini tidak ada dalam Kanun Tanah Negara. Dia sebut *territorial water* tetapi tidak ada takrif yang kemas,

menyebut itu dan merujuk kepada Ordinan Darurat yang dibuat oleh Yang di-Pertuan Agong selepas daripada saman yang dikemukakan oleh Kerajaan Negeri Terengganu terhadap Kerajaan Persekutuan dan juga Petronas. Kenapa sekarang? Terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Yang di-Pertua, definisi *territorial water* sudah pun diguna pakai dalam Kanun Tanah Negara sejak 1969. Perkara ini bukan perkara baru dan telah pun digunakan sampai sekarang. Kita tidak nampak apa-apa peruntukan ataupun keperluan untuk membuat takrif yang baru kerana takrif telah pun ditentukan, diguna pakai dan diterima sehingga sekarang ini.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Pendang juga

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: *[Bangun]*

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: telah membuat satu keraguannya mengenai perkara pengambilan tanah itu tadi...

Tuan Yang di-Pertua: Machang bangun. Sekejap ya, Machang .

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Sekejap, saya habiskan dahulu.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, ya.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Di bawah Perkara 13, Perlembagaan Persekutuan diperuntukkan bahawa harta persendirian tidak boleh diambil tanpa memberi pampasan. Mana-mana tanah yang dikehendaki untuk maksud awam (public purpose) akan diambil di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960. Tuan tanah akan diberi pampasan mengikut garis panduan dalam Jadual Pertama, Akta Pengambilan Tanah.

Jika tuan tanah tidak puas hati dengan jumlah pampasan yang telah diberi, beliau boleh memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk menyemak semula soal pampasan tadi. Isu pengambilan balik tanah ini sebenarnya tidak ada kena-mengena dengan Kanun Tanah Negara. Namun begitu, undang-undang pengambilan balik tanah ini hanya dibenarkan untuk tujuan sosial dan infrastruktur selain daripada yang disebutkan tadi dan kemudahan orang ramai.

Jika pemilik tidak bersetuju dengan pampasan sebagaimana yang dikatakan tadi boleh dibawa kepada pihak mahkamah. Pengembalian tanah untuk tujuan komersial hanya boleh dibuat dengan kerelaan dan persetujuan tuan tanah itu sendiri.

Tuan Mohamad bin Sabu: *[Bangun]*

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Ha, Machang.

Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor: Mengenai dengan pengambilan balik tanah tadi, saya rasa Yang Berhormat Menteri bersetuju bahawa ia ada dua jenis pengambilan balik iaitu pengambilan balik untuk pembangunan ekonomi dan pengambilan balik untuk *public utilities*.

Jadi, dalam kes untuk pembangunan ekonomi itu mungkin Yang Berhormat Menteri tepat dalam mengatakan bahawa memerlukan kepada keizinan pemilik tanah tetapi dalam kes pengambilan balik untuk *public utilities*, saya rasa ini mungkin tidak begitu tepat kerana kalau misalnya pemilik tidak setuju, kuasa dia adalah untuk object tentang harga sahaja tetapi pengambilan balik itu, dia tidak boleh hendak tahan.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Yang di-Pertua, memang ada dua jenis pengambilan tanah, satu untuk kegunaan awam dan satu lagi untuk komersial. Kerajaan dari dulu sampai sekarang telah pun mengambil beberapa tanah untuk kegunaan awam. Tanah-tanah ini telah diberi pampasan mengikut nilai-nilai yang telah ditentukan oleh pihak yang berwajib. Setakat ini daripada berapa ribu keping tanah yang telah diambil, masalah yang timbul memang ada tetapi adalah kecil dan semuanya ini adalah kerana atas instigation, dengan izin, daripada pihak-pihak yang tertentu. Oleh kerana itu maka pihak-pihak yang terlibat mereka telah merayu dan meminta supaya pampasan yang diberi disemak kembali. Dalam perkara yang sedemikian sudah banyak yang telah diambil oleh pihak kerajaan dan saya rasa semuanya ini sudah dapat kita selesaikan dengan baik dan mereka menerima dengan baik. Kalau sekiranya ini kita tidak jalankan, mustahil kerajaan kita dapat merancang untuk pembangunan negara. Apa yang kita lihat sekarang ini dengan adanya pencawang TNB, juga jalan raya yang besar adalah kerana cara-cara kita untuk merancang pembangunan dan oleh kerana itu maka terpaksa kita mengambil tanah daripada awam untuk kegunaan semua pihak. Dan saya rasa ini adalah tanggungjawab kita semua.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: [Bangun]

Tuan Yang di-Pertua: Tebrau bangun, Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Sikit.

Tuan Yang di-Pertua: Tebrau bangun, Yang Berhormat.

Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Saya pun menyokonglah pengambilan tanah itu berdasarkan untuk tujuan yang baik untuk pembangunan dan sebagainya untuk kebaikan rakyat juga tetapi cuma satulah

dari segi pengambilan tanah untuk dibangunkan sebagai perindustrian ataupun perumahan, boleh atau tidak tanah ini asal kedudukan masih dalam pertanian. Apabila sahaja pengambilan tanah ini diambil, tidak berapa lama jadi perumahan dan perindustrian. Yang menjadi masalah harga tanah itu. Semasa dia hendak ambil tanah itu, orang itu ambil tanah dia ialah tanah pertanian. Tanah pertanian ini murah. Apabila jadi industri dan jadi perumahan, harga tanah itu sudah begitu mendadak tinggi dan tujuan dia kerana perumahan dan industri. Boleh atau tidak kerajaan kaji balik supaya bila hendak mengambil tanah untuk tujuan kerana perindustrian dan juga tanah pertanian bagi pembangunan perumahan dikira harga tanah pembangunan dan juga tanah perindustrian. Kalau disuruh pejabat nilai, nilai pun buka, ha, pertanian RM1.00 padahal harga itu RM20.00. Apabila tempoh sebulan rupanya dalam proses hendak mengambil alih sudah tukar. Jadi yang ini boleh atau tidak kerajaan timbang, ini untuk beri peluang kepada rakyatlah kerana tanah dia sudah diambil dan biarlah dinilai agak tinggi sedikit daripada tanah pertanian pada hari ini. Terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Yang di-Pertua, pengambilan tanah adalah diambil untuk tujuan pembangunan. Tetapi pembangunan tidak akan dilaksanakan dengan memberi kerugian kepada pihak yang lain. Jadi segala pengambilan tanah mestilah diberi penilaian mengikut kegunaan tanah itu diambil supaya mereka yang menyerah tanah tadi akan mendapat pulangan yang baik. Dan saya bersetuju kerajaan akan mengambil iktibar cadangan Ahli Yang Berhormat tadi kita akan beritahu kepada pihak-pihak kerajaan negeri menentukan supaya pengambilan tanah itu mestilah berlandaskan kepada komersial dan berlandaskan kepada pulangan ataupun nilai tanah yang diambil. Kita sebagai kerajaan tidak akan menyokong apa-apa tindakan dari mana-mana pihak sekalipun yang akan ditafsirkan, diterjemahkan ataupun dianggapkan mana-mana pihak sebagai menganiayakan kepada orang itu. Ya, sila Yang Berhormat.

Tuan Mohamad bin Sabu: Saya sebut daripada awal tadi iaitu jawapan Menteri baik kalau dilihat di situ. Tetapi apa yang berlaku di Kerpan tidak begitu, tidak berlaku perundingan, tuan tanah tidak diberi, ditangkap, bergaduh, bertumbuk dalam sawah padi dan akhirnya projek pun tidak jadi, penduduk di situ tanahnya hilang. Sebab itu saya kata jawapan-jawapan yang Menteri beri di sini baik tetapi pelaksanaannya akhirnya tuan-tuan tanah yang teraniaya. Ini yang kita komen dalam hal ini. Jadi minta Datuk komen dalam perkara ini.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih Ahli Yang Berhormat bagi Kuala Kedah. Pertamanya, sebagai pemimpin kita sama-sama menjaga supaya segala tindakan yang dibuat itu mengikut lunas undang-undang. Tanah adalah di bawah bidang kuasa negeri dan segala apa perancangan di peringkat negeri akan dibincang melalui Dewan Undangan Negeri dan Exco Kerajaan Negeri. Oleh kerana itu, segala apa masalah yang timbul adalah dengan kehendak dan persetujuan Ahli-ahli Yang Berhormat dalam tiap-tiap negeri. Oleh kerana itu, untuk menentukan supaya ketelusan dan untuk melaksanakan segala apa yang kita pindahkan pada hari ini perlu kerjasama, komitmen daripada semua pemimpin Ahli-ahli Yang Berhormat sama ada daripada pembangkang ataupun daripada Barisan Nasional.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Pendang juga telah merakamkan keraguannya mengenai dengan tanah bawah tanah, beliau telah menyatakan mungkin akan menjejaskan keselamatan dan juga tidak wajar diberi kuasa kepada Menteri. Saya ingin menyatakan bahawa mana-mana pengubahsuaian kepada Kanun Tanah Negara dibuat dengan persetujuan Majlis Tanah Negara. Majlis Tanah Negara dianggotai oleh semua Yang Amat Berhormat Menteri Besar dan Yang Amat Berhormat Ketua Menteri. Maka adalah kurang tepat untuk menuduh bahawa Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi mempunyai kuasa yang melebihi. Majlis Tanah Negara wujud mengikut Fasal 91, Perlembagaan negara. Oleh kerana itu, Perlembagaan itu adalah mengatasi kuasa Menteri dan kuasa meluluskan permohonan rizab masih lagi di bawah bidang kuasa kerajaan negeri mengikut seksyen 62 Kanun Tanah Negara.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Saya hendak cadangkan sedikit supaya istilah “tanah bawah tanah” itu boleh ditukar pasal dia tidak berapa profesional. Tanah bawah tanah di bawah tanah rizab, dia jadi macam itu ayat dia. Boleh tidak kita tukar kepada stratum bawah tanahkah. *[Disampuk]*. Bukan! Tanah bawah tanah ini dia susah. Jadi sepatutnya jadi “stratum bawah tanah”kah macam itu supaya more professional. Kalau boleh Yang Berhormat Menteri mainkan peranan sedikit “tanah bawah tanah” jadi “stratum bawah tanah” lebih suitable, saya rasa. Terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Insya-Allah, nanti Ahli Yang Berhormat bagi Jeli boleh buat input kepada kementerian, kita akan lihat dan mencari nama yang baik untuk sistem ini.

Ahli Yang Berhormat bagi Pendang juga telah menyatakan mengenai dengan isu

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: *[Bangun]*

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Sekejap.

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: Saya sikit saja.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Okey.

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua.

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Dato' Haji Mohamad bin Haji Aziz: Dengan penjelasan Yang Berhormat Menteri bahawa sesungguhnya kerajaan yang ada pada hari ini yang ditunjang oleh UMNO tetap mempertahankan hak ketuanan tanah dalam negara ini. Bukanlah UMNO dengan sewenang-wenangnya macam tuduhan parti pembangkang hendak gadai, hendak beri kelonggaran hak Melayu dan sebagainya. Jadi saya ucap tahniah atas jawapan Yang Berhormat Menteri, saya begitu sangat puas hati bahawa UMNO sentiasa bertanggungjawab untuk mempertahankan tanah negara ini. Dan parti pembangkang pun jangan takutlah. Tanah bagi orang luar ini pun bukan diangkut ke Singapura ataupun ke Hong Kong. Di situ jugalah tanah itu. Jadi, terima kasih banyak.

Tuan Yang di-Pertua: Cukuplah Yang Berhormat, buat penjelasan dia itu ya. Tidak ada apa-apa penjelasan ya. Sila, sila.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih Ahli Yang Berhormat sebagai tambahan. Yang sebenarnya tanah-tanah ataupun rumah kos RM25,000 ke atas ini adalah rumah yang diperuntukkan kepada umum dan bukan kepada bumiputera. Soal untuk menjejaskan peningkatan keupayaan bumiputera untuk mempunyai rumah tidak timbul, hanya ini untuk membetulkan keadaan yang ada sekarang supaya kita longgarkan sedikit syarat-syarat ini, supaya mereka yang menjadi pemaju perumahan di negara ini akan dapat menjualkan rumah-rumah mereka. Ingin saya perjelaskan bahawa pemaju-pemaju ini bukanlah kroni kepada sesiapa dalam kerajaan tetapi mereka adalah terdiri daripada pemaju-pemaju daripada umum yang profesional dan mereka memerlukan bantuan daripada kerajaan. Saya rasa ini tugas kita semua sebagai Ahli Yang Berhormat dalam Parlimen ini untuk menentukan supaya mereka yang telah pun membuat rancangan memaju tanah untuk mendirikan rumah dapat kita bantu dengan melonggarkan syarat-syarat supaya mereka dapat menjualkan rumah-rumah itu kepada pihak-

pihak asing dan juga orang awam kerana ini tidak menjejaskan pegangan bumiputera sebagaimana yang termaktub dalam Dasar Ekonomi Baru.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Batang Lupa telah menyarankan kepada kementerian supaya pegawai-pegawai di peringkat bawahan di semua pejabat tanah di negara ini diberi latihan yang sempurna dan baik. Saya ingin menjelaskan bahawa kementerian telah pun ataupun mempunyai satu unit iaitu Institut Tanah dan Ukur yang akan memberi latihan khusus kepada pegawai-pegawai dalam pentadbiran tanah mengenai undang-undang tanah dan juga peraturan-peraturan dalam peraturan tanah negeri. Di samping itu juga, kementerian melalui Jabatan Tanah dan Ukur senantiasa memberi seminar-seminar khusus untuk memberi pengalaman yang baru kepada pegawai-pegawai kita.

Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: *[Bangun]*

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Ada dua yang bangun, hendak beri siapa?

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Rompin.

Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Tan Sri Menteri. Saya hendak minta sedikit pandangan Menteri tentang latihan ini. Saya kira kadang-kadang para pegawai yang bekerja di pejabat tanah di daerah-daerah, kadang-kadang mereka ini tidak ada peluang untuk mereka keluar berkursus bagi menambahkan kemahiran dan kecekapan mereka. Kadang-kadang mereka juga tidak ada peluang untuk mendapatkan pertukaran jawatan daerah, kadang-kadang mereka masuk sebagai pekerja di pejabat tanah daerah masuk pada umur 23 tahun sampailah umur 55 tahun, tidak ada peluang untuk bertukar ke tempat dan daerah. Mungkin kerana tidak ada dedahan itu kadang-kadang. Sebelah sana sudah hendak mengambil kesempatan. Yang Berhormat bagi Jeli ini saya ingat kalau cadangan dia untuk isu-isu atas tanah itu saya boleh setuju kerana dia ini land surveyor tetapi kepakaran dia untuk dalam tanah itu saya sanggup mempersoalkanlah.

Saya hendak minta balik kepada Yang Berhormat Menteri adakah elok juga kita beri dedahan yang lebih kepada pegawai-pegawai di peringkat daerah. Kemungkinan juga peluang untuk mereka bertukar tempat dari segi kerja mereka supaya dapat satu dedahan kepada dunia luar, suasana luar supaya dapat mereka meningkatkan kemahiran mereka dan juga supaya lebih efisien dan cekap mereka

bekerja untuk melaksanakan tugas mereka. Minta pandangan Yang Berhormat Menteri.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih di atas pandangan Yang Berhormat bagi Rompin. Memang masalah yang ditimbulkan itu kita sudah kenal pasti dan oleh kerana itu kementerian saya telah mengambil satu tindakan yang positif di mana latihan ini dianggap sebagai satu core business dalam kementerian. Institut Tanah Negara sebagai institut latihan telah pun dijadikan sebagai satu jabatan yang khusus dalam memberi kursus, seminar, bukan sahaja kepada pegawai-pegawai dalam kementerian tetapi juga, insya-Allah, di masa akan datang kita akan memberi kepada pihak swasta dan juga orang luar di dalam negara ASEAN dan sebagainya.

Kita ketahui bahawa ada beberapa pegawai di peringkat daerah yang mungkin tidak dapat memberikan khidmat yang memuaskan kepada pelanggan. Oleh kerana itu, maka perlu diberi pendedahan dan ini adalah on going, dengan izin Tuan Yang di-Pertua, yang dilaksanakan oleh kementerian. Soal untuk memberi mereka peluang berpindah ke tempat yang lain, ini akan dilihat dan kita akan cuba untuk memberi peluang kepada mereka supaya mungkin dalam keadaan suasana yang lain mereka akan lebih positif tentang etika kerja dan sebagainya. Tetapi ini terpulung kepada kerajaan negeri kerana Jabatan Tanah di negeri adalah di dalam bidang kuasa kerajaan negeri.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: *[Bangun]*

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: *[Bangun]*

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat bagi Lipis bangun.

Raja Dato' Ahmad Za inuddin bin Raja Haji Omar: Larut, Larut.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Lipis.

Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Menteri. Masih latihan dalam jabatan ini. Jadi saya rasa pegawai-pegawai kita telah diberi latihan dari masa ke semasa latihan asas, kemudian latihan kursus lanjutan dan sebagainya. Bolehkah pihak kementerian menimbangkan supaya apabila diberi latihan ini, peserta bukan sahaja memperolehi sijil penyertaan kursus, sijil lanjutan dan sebagainya tetapi ditimbangkan macam diploma dalam bidang tanah atau dalam bidang survey dan sebagainya kerana kursus-kursus yang diberi pada mereka ini setelah dia berhenti perkhidmatan pun sijil daripada INTAN dua minggu, tiga minggu tidak boleh membawa erti yang begitu

besar bagi pegawai-pegawai kerajaan yang berkhidmat di bawah Kementerian Tanah, umpamanya di bawah Kementerian Kesihatan kita tengok umpamanya nurse kita, dia pergi kursus dia dapat sijil diploma dalam nursing dan sebagainya.

Jadi dia boleh mendapat peningkatan daripada menghadiri kursus itu sedangkan pegawai-pegawai daripada Kementerian Tanah dia kena menunggu cara biasa untuk naik pangkat dan sebagainya. Sekian, terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih kepada Yang Berhormat bagi Lipis. Sebenarnya apa yang telah disarankan tadi sudah pun dilaksana dan sedang dilaksanakan oleh kementerian saya. Baru-baru ini sebanyak 18 orang pegawai dalam kementerian saya yang telah menerima ijazah melalui latihan yang telah dirancang dan dilaksanakan bersama di antara pihak kementerian saya dan UPM dan juga sebuah universiti di London. Ini adalah merupakan program yang berterusan untuk memberi peluang kepada pegawai-pegawai kanan kita yang tidak mempunyai masa untuk menghadiri ataupun melanjutkan pelajaran mereka. Dengan itu kita telah pun melaksanakan semua ini. Ya.

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Terima kasih. Kita bercakap fasal tanah negeri-negeri, ambil tanah jual tanah untuk pembangunan. Saya hendak bertanya sedikit penjelasan daripada Menteri berhubung dengan kedudukan tanah di Labuan, status native title, dengan izin, di mana permohonannya ini. Adakah di Labuan ataupun melalui Menteri terus, minta penjelasan sedikit, mungkin orang Sabah ingin tahu perkara ini. Kita bimbang pembangkang akan mengambil kesempatan ini.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih. Untuk tanah-tanah di Labuan masih lagi di bawah peruntukan Ordinan Tanah Sabah. Jadi, permohonan untuk tanah-tanah native di Labuan akan terus diproses di Labuan dan akan dikirim untuk kelulusan kepada Pengarah Tanah dan Ukur Sabah.

Tuan Yang di-Pertua: Ya.

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Sedikit lagi, boleh Yang Berhormat Menteri, keliru sedikit. Sebab apa, Labuan duduk di bawah Wilayah Persekutuan tetapi dalam soal tanah terikat dengan Kerajaan Sabah. Jadi minta penjelasan sedikit, takut nanti PAS akan gunakan kesempatan ini.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Itu keadaan yang ada sekarang. Kita sedang mengambil tindakan untuk memperbaiki keadaan iaitu untuk meneliti bagaimana Kanun Tanah Negara boleh diguna pakai di Labuan dan penelitian ini

sedang berjalan sekarang. Insya-Allah, dalam masa 1 tahun mungkin kita boleh guna pakai Kanun Tanah Negara di Labuan. Dengan itu, maka pentadbiran tanah di Labuan akan tertakluk kepada Kanun Tanah Negara.

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, Yang Berhormat ada satu ya.

Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar: Ada sedikit lagi. Saya hendak penjelasan. Contoh Putrajaya, sekarang ini daripada Selangor sudah dimasukkan di bawah Wilayah Persekutuan. Jadi, adakah keadaan yang serupa di Labuan ini akan menerima nasib yang sama sebagaimana Putrajaya. Saya bimbang ini kerana PAS nampaknya seolah-olah menggambarkan UMNO ingin menjual negara ini. Minta penjelasan sedikit, Yang Berhormat.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Apa pun yang kita ambil untuk menggubal sesuatu akta ataupun memilih mana satu Kanun Tanah Negara yang diguna pakai di Labuan adalah untuk kebaikan masyarakat Labuan dan mereka ini perlu dibela dan kita sebagai pentadbir dalam kerajaan ini akan menentukan supaya masa depan Labuan itu terus terpelihara.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Yang Berhormat, ada satu usul Yang Berhormat, ada satu usul. Ya, sila.

USUL

WAKTU MESYUARAT DAN URUSAN DIBEBAHKAN DARIPADA PERATURAN MESYUARAT

Menteri di Jabatan Perdana Menteri [Tan Sri Bernard Giluk Dompok]:

Tuan Yang di-Pertua, saya mohon mencadangkan:

"Tanpa menghiraukan usul yang telah diluluskan sebentar tadi, maka mengikut Peraturan Mesyuarat 12(1) bahawa Majlis Mesyuarat hari ini tidak akan ditangguhkan sehingga jam 5.30 petang atau sehingga selesai perbahasan Rang Undang-undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2000 yang mana terkemudian dan selepas itu Mesyuarat hendaklah ditangguhkan. "

Tuan Yang di-Pertua: Ya, sokongan.

Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam]: Ya, saya mohon menyokong usul.

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, sekarang saya kemukakan masalah kepada Majlis untuk diputuskan. Masalahnya ialah satu usul seperti yang dibacakan tadi hendaklah disetujui.

Masalah dikemuka bagi diputuskan; dan disetujui.

Tuan Yang di-Pertua: Ahli-ahli Yang Berhormat, pada petang ini kita akan habiskan satu lagi iaitu Rang Undang-undang Hakmilik Strata. Tadi kita tersilap dengan mengatakan Rang undang-undang Koperasi (Pindaan) 2001 kita tidak ada masa untuk Rang undang-undang seperti mana pindaan pada hari ini tetapi kita boleh menyelesaikan Rang undang-undang Hakmilik Strata dan pada besok harinya, Ahli-ahli Yang Berhormat, kita akan bincangkan Rang Wang ataupun Money Bill iaitu yang nombor 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 pada besok hari dan lusa. Jadi, yang lain-lain itu akan dibawa ke hadapan pada Mesyuarat dalam bulan Julai. Harap maklum.

[Perbahasan disambung semula]

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Menteri sila sambung.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Batang Lupa telah memberi saranan supaya dalam usaha kita untuk melaksanakan *provision-provision*, dengan izin, dalam Kanun Tanah Negara yang dipinda ini, pegawai-pegawai mestilah melaksanakan tugas *as expeditiously as possible*, dengan izin, dalam mengambil tindakan-tindakan ke atas tanah-tanah estet. Ingin saya perelaskan bahawa Ketua Pengarah Tanah dan Galian dengan persetujuan pengarah-pengarah Tanah Galian Negeri telah menetapkan tindakan diambil dalam perkara ini dalam masa enam bulan. Ketua Pengarah Tanah dan Galian akan mengeluarkan arahan ke atas perkara ini sebagai arahan kepada pengarah-pengarah tanah-tanah galian negeri.

Ahli Yang Berhormat bagi kawasan Batang Lupa juga telah menyarankan kemusykilannya mengenai dengan masalah gengster apabila beberapa perkara lelongan diambil. Terima kasih atas saranan ini dan perkara ini akan diambil maklum dan langkah-langkah keselamatan akan disediakan untuk mengelakkan mana-mana pihak yang cuba untuk menghalang lelongan awam. Mungkin kalau perlu kita akan minta bantuan daripada pihak polis dan pihak BPR untuk menangani masalah ini sekiranya masalah ini menjadi terus serius.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Kuala Kedah telah menyentuh mengenai dengan pelaksanaan projek SPTB. Pengwartaannya dan kos yang terlibat dan juga minta tahu syarikat yang terlibat dalam pelaksanaan ini.

Projek SPTB peringkat pertama telah dilaksanakan dengan menelan belanja sebanyak RM56 juta dan ini telah dilaksanakan di negeri Kedah, Pahang, Terengganu, Perlis dan Wilayah Persekutuan pada 1 Mac 1998. Projek SPTB Fasa 2 di 7 negeri lain telah diwartakan pada 1 April 2001 dan pelaksanaan projek ini berjumlah sebanyak RM180 juta. Syarikat yang terlibat ialah Syarikat Imatera Digital Image Services Sendirian Berhad.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Kuala Kedah juga telah meminta penjelasan mengenai agihan hasil jualan yang mungkin dia takut kalau penggadaai ataupun mereka yang memegang gadai ini membuat eksploitasi kepada penggadaai.

Ahli Yang Berhormat juga telah mempersoalkan mengenai dengan kuasa mengurus lelongan awam ini. Saya ingin perelaskan bahawa tanah dijual di lelongan awam di bawah kawalan pejabat tanah bagi hak milik Pejabat Tanah dan Pendaftar Mahkamah bagi hak milik Pejabat Pendaftar. Hasil jualan daripada lelongan mestilah diagihkan mengikut undang-undang seperti dalam Seksyen 268 Kanun Tanah Negeri maka soal eksploitasi tidak timbul, pihak bank hanya menguruskan soal bayaran deposit dan bayaran lelong. Hak dan kepentingan tuan tanah masih terjamin. Selain daripada itu dalam pindaan ini kita juga telah membuat satu *provision* di mana pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dalam lelongan awam ini sekiranya mereka merasa teraniaya boleh mengambil tindakan dalam mahkamah untuk menentukan supaya agihan dan hasil daripada lelongan awam ini adalah adil. Jadi mereka mempunyai tempat yang lain untuk mengadu iaitu untuk membawa perkara itu ke mahkamah.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Kuala Kedah juga telah menyentuh mengenai dengan Seksyen 14, Kanun Tanah Negara dan saya hanya untuk memperjelaskan bahawa Seksyen 14 ini merupakan pindaan yang diperlukan dan ini telah pun dilakukan sejak tahun 1995 yang mengenakan levi tetapi tiada peruntukan untuk mengecualikan atau meremitkan levi, kuasa pengecualian dan meremitkan levi itu diberi kepada pihak berkuasa negeri. Keseluruhan dasar ditentukan oleh Majlis Tanah Negara dan sebagaimana yang diperjelaskan tadi, Majlis Tanah Negara adalah dianggotai oleh semua Yang Amat Berhormat Ketua Menteri dan Yang Amat Berhormat Menteri Besar seluruh negara. Jadi semua negeri di Malaysia ini mempunyai wakil dalam Majlis Tanah Negara dan di situlah mereka boleh

membawa perkara-perkara yang spesifik sekiranya ada yang dipertikaikan atau yang hendak diperbaiki.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Machang telah membuat beberapa pertanyaan mengenai dengan pindaan ini. Antaranya ialah pindah milik kepada orang asing, mengikut seksyen baru 381 A. Pindaan kepada Seksyen 14, Kanun Tanah Negara adalah bertujuan mengkanunkan garis panduan yang diluluskan oleh Majlis Tanah Negara. Ini adalah bertujuan untuk mewujudkan kawalan ke atas pemilikan tanah oleh orang-orang asing dan syarikat asing dan juga perlaksanaan yang sama di semua negeri.

Hak milik akan diubah daripada segi *coding*, syaratnya iaitu *expressed condition*. Oleh kerana itu, dalam melaksanakan SPTB, seksyen baru 381A perlu diwujudkan untuk membolehkan pegawai-pegawai tanah di seluruh negara untuk meminta daripada pemilik tanah hak milik mereka dan pegawai-pegawai akan mengubah kod-kod ataupun surat nyata dan sekatan-sekatan dalam hak milik tadi supaya ini boleh ditukar menjadi hak milik kaum bumiputera. Untuk pengetahuan, dalam syarat-syarat yang telah kita periksa selama ini di seluruh negara, kita mempunyai sebanyak lebih kurang 3,000 jenis kod tetapi dalam pelaksanaan SPTB, kita hanya boleh menggunakan sebanyak lebih kurang 400 kod.

Semua ini, akan kita lupuskan misalnya seperti tanaman padi. Ada yang menyatakan untuk padi sahaja di situ, ada yang menyatakan itu sawah padi, ada yang menyatakan huma dan sebagainya. Jadi, kita akan selaraskan kepada satu perkataan sahaja iaitu tanaman padi. Jadi, itu adalah perkara-perkara yang akan diubah dalam SPTB ini supaya pelaksanaan pengkomputeran hak milik dapat kita laksanakan.

[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Haji Muhamad bin Abdullah)
mempengerusikan Mesyuarat]

Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah bertanya mengenai pemilikan tanah oleh syarikat asing dan juga *centralization* hak milik ini ada. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, orang asing di syarikat asing ini hanya kita beri kebenaran untuk membeli tanah jenis industri sahaja. Tanah jenis pertanian masih lagi dihadkan ataupun disekat. Ini perlu mendapat kebenaran, persetujuan daripada pihak kerajaan negeri selain daripada kelulusan daripada FIC.

Persoalan hak milik, daripada apa yang ada sekarang kepada pengkomputeran, mungkin ada percanggahan ataupun sangsi ataupun takut-takut

kalau ada *acquires* ini dengan izin, kita *compromise*. Sebenarnya, hak milik ataupun hak milik tanah di negara kita masih lagi berpegang kepada sistem Torrens, yang berpegang kepada hak milik. *Reengineering* ataupun pembaikan pulih kembali mengenai dengan hak milik di bawah SPTB ini, sedang dikaji dan diusahakan dan sekiranya perlu mungkin kita akan kaji peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara dan dipinda untuk membolehkan supaya mana-mana sekatan ataupun perkara yang perlu diperbaiki, kita akan ambil tindakan untuk membolehkan supaya pegangan hak milik ini dapat terus dihormati dan dihargai oleh semua pihak terutama sekali kepada mereka yang menjadi pemegang tanah tadi.

Tuan Yang di-Pertua, Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah memperkatakan mengenai dengan kuasa melantik seseorang atau badan bagi mewakili penggadai atau pemegang gadaian sama ada perlu pada waktu ini dan sebagainya.

Untuk memudahkan urusan *proceeding* dalam bicara lelong agar dapat berjalan lancar, mana-mana orang atau badan yang dilantik mesti pihak yang melantik tahu yang ianya adalah berwibawa untuk mewakilinya. Ini bererti, bahawa orang ini ataupun wakil masih diteruskan.

Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah meminta penetapan tauliah bayaran wang lelong dalam tempoh 120 hari. Sebenarnya penetapan untuk 120 hari ini selepas dimuktamadkan lelong awam adalah untuk memastikan supaya orang yang menangkap lelong benar-benar orang yang ada wang dan ia tidak boleh mempermainkan lelongan sesuatu harta benda. Jadi, ini untuk menentukan supaya mereka yang datang untuk mendapat lelong adalah mereka yang betul-betul berhasrat untuk membeli hak milik strata ataupun harta itu.

Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah minta mengenai dengan harga rizab yang baru. Harga ini adalah mengikut harga *market value* dan bukan boleh diturunkan atau dinaikkan sesuka hati. Ertinya, harga sama ada yang baru, lelongan pertama dan selepas itu lelongan kedua ada peruntukan sama ada dinaikkan *value* ataupun diturunkan ataupun masih dipertahankan pada tahap yang sama. Jadi, terpulang kepada pihak yang berkuasa iaitu Pengarah Tanah dan Galian dalam keadaan itu untuk menentukan sama ada naik atau diturunkan.

Masalah pengeluaran hak milik tetap. Pindaan ini adalah bertujuan supaya membolehkan hak milik tetap boleh terus dikeluarkan dan tidak perlu lagi hak milik sementara dikeluarkan dahulu. Dengan itu, tuan tanah tidak perlu tunggu lebih lama

lagi tetapi bukan bererti kita tidak akan mengeluarkan lagi hak milik sementara. Ada pilihan sekarang, sama ada terus minta supaya hak milik ini dikeluarkan atas sifat ataupun sebagai hak milik tetap ataupun melalui proses yang lama.

Jadi, di dalam pindaan ini, kita memberi kemudahan dan pilihan kepada orang untuk menentukan supaya pelaksanaan sesuatu projek itu dapat dilaksanakan dengan cepat dan teratur.

Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah bertanya mengenai dengan *Register Document of Title* dan *Issue Document of Title*. Dalam sistem pentadbiran tanah Torens, *Register Document of Title* (RDT) adalah dokumen yang disimpan dalam pejabat tanah dan pejabat pendaftar sebagai bukti pemilikan tanah. Salinan *Register Document of Title* yang disebut sebagai *Issue Document of Title* (IDT) diberi kepada tuan tanah. Maka IDT tersebut adalah salinan sahaja untuk disimpan oleh tuan tanah. Hanya *Document of Title* ini sahaja diterima sebagai bukti muktamad dalam semua keterangan mengenai pemilikan dan butir-butir mengenai dengan tanah tadi.

Ahli Yang Berhormat juga telah menyentuh mengenai dengan

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya Menteri, ini Jeli berdiri.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Saya tidak tahu sama ada Yang Berhormat Menteri hendak menjawab atau tidak selepas ini. Apakah boleh umpamanya selepas ini supaya hanya memadai dengan RDT sahaja tanpa melibatkan IDT pasal banyak masalah IDT ini yang kadang-kadang melibatkan tuan tanah yang ramai. Itu kadang-kadang siapa yang pegang IDT tersebut menjadi masalah. Jadi, oleh kerana sekarang semua sudah *computerize* dan RDT ada di pejabat tanah, apakah tidak boleh kita hanya memadai segala catatan itu dibuat di RDT. Bila mana IDT sampai, kita terus *upgrade* atau *update* IDT tersebut. Minta penjelasan Yang Berhormat Menteri.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Terima kasih Yang Berhormat bagi Jeli. Dalam hal soal tanah ini, yang penting ialah keterangan pemilikan tanah itu mestilah jelas. Yang kedua, cara untuk memproses mestilah tepat dan yang ketiga, ini diterima oleh semua pihak. Perkara yang disentuh oleh Yang Berhormat bagi Jeli adalah spesifik dan saya akan minta kementerian untuk meneliti cara yang terbaik untuk menentukan sama ada diteruskan ataupun tidak .

Ahli Yang Berhormat bagi Machang juga telah bertanya mengenai dengan pengukuran tanah yang memakan masa yang lama. Betul ya, banyak yang lama, ada sampai enam hingga lapan tahun tetapi kes seperti ini adalah kes yang spesifik, yang tertentu dan tidak mencerminkan keadaan yang sebenar.

Untuk pengetahuan Yang Berhormat, pengukuran secara *field to finish*. Proses ini meliputi mengumpulkan data di padang dengan menggunakan alat-alat *total station* dan memproses bagi pengeluaran pelan-pelan secara berkomputer dan sepenuhnya. Proses ini telah mempercepat proses pengukuran dan secara langsung mempercepat penyediaan dokumen-dokumen hak milik dan sekali gus telah dapat mempercepat urusan pengeluaran hak milik tetap di negara ini.

Ahli Yang Berhormat juga telah bertanya mengenai pelantikan wakil, harga rizab baru, yang itu tadi, *statement of account* dan catatan-catatan mengenai dengan rizab Melayu dan tanah-tanah di Kelantan.

Mengenai dengan pelantikan wakil. Wakil yang dilantik oleh pemilik tanah bagi tujuan membantukannya sebagai wakil dalam urusan lelongan awam. Ini akan memudahkan tuan tanah yang sibuk dengan perkara lain dan berada di luar negeri. Wakil tersebut akan menjaga kepentingan tuan tanah.

Mengenai dengan harga rizab yang baru saya jelaskan tadi saya ingin mengatakan bahawa harga rizab adalah harga yang ditetapkan menurut Kanun Tanah Negara iaitu *market value of the land or lease in question estimated by the land administrator*, dengan izin. Maka harga rizab ini dibuat bukan dengan suka hati tetapi dengan mengambil kira harga pasaran semasa dalam kawasan tanah itu.

Statement of account ini perlu dan kenyataan *statement of account* ini akan diedarkan oleh bank atau institusi kewangan untuk memudahkan pengagihan hasil lelongan mengikut Seksyen 268. Sekiranya tuan tanah membantah dengan kenyataan akaun tersebut di atas, tindakan boleh diambil terhadap pihak bank atau institusi kewangan. Jadi, daripada segi penyata akaun itu, pihak penggadai tadi boleh melihat dan meneliti sama ada dia telah diberi *return* yang sepatutnya.

Mengenai dengan rizab Melayu dan tanah di Kelantan ini Yang Berhormat, yang boleh tangkap lelong mestilah orang yang layak memiliki tanah yang berkenaan dan tanah itu adalah tanah rizab Melayu, maka hanya orang Melayu sahaja yang diiktiraf sebagai orang Melayu mengikut Perlembagaan, yang boleh menangkap lelong. Jika tanah di Kelantan terlibat, hanya orang yang diiktiraf sebagai *native of*

Kelantan, dengan izin, di bawah *Kelantan Land Enactment Act 1938* yang dibolehkan untuk menangkap lelong untuk tanah Kelantan.

Jadi, begitulah semua soalan yang dapat saya teliti....

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ha...jangan ketuk-ketuk Yang Berhormat ya. Jeli berdiri lagi, Yang Berhormat.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan Yang Berhormat Menteri. Saya ingin mencadangkan kepada pihak kerajaan kerana Yang Berhormat Menteri ada di sini. Kita perhatikan bahawa Wilayah Persekutuan Putrajaya telah diwujudkan dan pada masa yang sama rang undang-undang ini telah mentakrifkan bahawa Jabatan Ukur dijadikan Jabatan Ukur dan Pemetaan tetapi saya bimbang bila mana Wilayah Persekutuan Putrajaya diwujudkan, sekiranya tidak diwujudkan jawatan Pengarah Ukur Dan Pemetaan di Wilayah Persekutuan Putrajaya, maka tidak ada pihak yang boleh menandatangani sebarang pelan untuk dikeluarkan hak milik kekal.

Jadi, saya pohon kepada Menteri supaya hal ini dibawa ke Jemaah Kabinet supaya segera diwujudkan jawatan pengarah ukur dan pemetaan untuk Wilayah Persekutuan Putrajaya dan juga mewujudkan jawatan pentadbir tanah kalau belum ada tetapi ukur saya *confirm* belum ada. Kalau pentadbir tanah untuk Wilayah Persekutuan Putrajaya tidak diwujudkan, kedua-dua jawatan ini tidak diwujudkan maka kerajaan akan menghadapi masalah.

Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Cukuplah.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Yang di-Pertua, sebenarnya perkara ini telah pun dibincangkan dan tindakan sedang diambil untuk menentukan supaya urusan pengeluaran tanah dan pentadbiran tanah di Putrajaya dapat berjalan dengan lancar. Terima kasih atas cadangan Ahli Yang Berhormat bagi Jeli.

Saya rasa semua perkara yang telah disentuh telah pun saya sebolehnya telah dijawab tetapi di mana-mana perkara-perkara yang spesifik yang mungkin tidak dapat saya sentuh ataupun jawab dalam masa yang singkat ini, Ahli Yang Berhormat boleh terus berhubung kepada saya supaya saya sendiri akan memberi penjelasan yang sejelas-jelasnya. Mengenai perkara yang tidak disentuh di sini oleh saya, mungkin ini adalah dalam bidang kuasa kementerian yang lain, saya akan membawa perhatian kementerian itu untuk penjelasan selanjutnya.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ahli-ahli Yang Berhormat, sekarang saya kemukakan masalah kepada Majlis bagi diputuskan. Masalahnya ialah bahawa Rang Undang-undang ini dibacakan kali yang kedua sekarang.

Masalah dikemuka bagi diputuskan, dan disetujukan

Rang Undang-undang dibacakan kali yang kedua dan diserahkan kepada Dewan sebagai Jawatankuasa'

Dewan bersidang sebagai Jawatankuasa.

[Timbalan Yang di-Pertua (Dato' Haji Muhamad bin Abdullah)
mempengerusikan Jawatankuasa]

Fasal 1 hingga 48 -

Tuan Pengerusi [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Jeli.

5.53 ptg.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad [Jeli]: Terima kasih, Tuan Pengerusi dan Ahli Yang Berhormat sekalian, Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh dan selamat sejahtera.

Ada pun saya ingin mencadangkan supaya Fasal 4, "Director of Survey" yang dipinda kepada "Director of Survey and Mapping" ditukar kepada perkataan Melayulah. Kalau boleh kita tidak mahu perkataan Inggeris lagi kerana bahasa kita pun ada kekuatan. Janganlah terlalu terikut-ikut bahasa Inggeris. Jadi, saya mencadangkan "Director of Survey" ditukar kepada 'Pengarah Ukur dan Pemetaan', manakala "Survey Department" ditukar kepada "Jabatan Ukur dan Pemetaan", kerana di bawah Akta Hak Milik Strata 1985 telah dibetulkan perkataan tersebut. Saya ingat itulah sahaja.

Tuan Pengerusi [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Pengerusi, oleh kerana Kanun Tanah Negara, akta Ibunya adalah dalam bahasa Inggeris, masih banyak isu yang spesifik yang perlu dipertahankan dalam bahasa Inggeris. *Expression* dan beberapa perkara yang kita ambil mengikut Sistem Torens masih diperlukan dalam bahasa Inggeris. Walau bagaimanapun, terjemahan ke Bahasa Melayu telah pun kita buat tetapi untuk menentukan supaya Kanun Tanah Negara ini dipertahankan dan digunapakai dalam peringkat internasional kerana ramai sudah orang daripada Negara-negara Dunia Ketiga yang datang ke negara kita untuk mencontohi dan mempelajari mengenai dengan cara-cara kita untuk mentadbirkan tanah ini, maka dalam bahasa

Inggerisnya perlu kita pertahan untuk sementara waktu untuk menentukan supaya kesinambungan daripada segi definisi-definisi dalam Kanun Tanah Negara terus dapat diguna pakai oleh masyarakat antarabangsa. Terjemahannya kita akan buat untuk mempermudah kefahaman pengguna.

Puan Chong Eng: Tuan Pengerusi, bolehkah saya dapat satu penjelasan pada Fasal 25(g) - "*specified that the balance of the purchase price shall be settle on the date not later than 120 days from the date of the sales and that there shall be no extension of the period so specified.*" Yang saya difahamkan bahawa kadang-kadang kalau *transfer* itu perlu mendapat kelulusan dari Pejabat Tanah ia mungkin akan mengambil masa yang agak panjang, mungkin 120 hari ini tidak cukup. Adakah ini telah diberi perhatian? Terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Tuan Pengerusi, dalam pindaan ini sijil penjualan ataupun sijil keputusan lelong awam adalah merupakan dokumen yang memberi kuasa kepada pembeli tadi supaya boleh ditukar nama terus kepada pihak yang berkuasa.

Jadi, soal untuk kelambatan bagi pihak pejabat tanah untuk memberi kelulusan tidak timbul.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: [Bangun]

Tuan Pengerusi [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Batang Lupar berdiri.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Minta sedikit penjelasan Dato' Menteri. Kalau kita lihat di muka surat 10, perenggan 4 saya baca, minta maaf ya. "*The chargor or chargee may appoint any person.*" Ini ia tunjukkan perkataan *plural* tetapi kalau kita lihat dalam Fasal 27, perenggan 1, "*No persons or bodies.*" Ini menunjukkan kalau dua ataupun lebih sahaja, kenapa, adakah ini satu kesilapan ataupun sengaja dibuat? Terima kasih.

Tuan Pengerusi [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, *plural* dengan *singular, body and bodies.*

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Selalunya dalam pihak yang membuat lelongan ini wakil kemungkinan sifatnya sebagai seorang – kemungkinan juga dia ini adalah pihak syarikat peguam dan sebagainya dan oleh kerana itu mungkin *plural*.

Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar: Tuan Pengerusi, masalah saya di sini ialah kalau kita baca perenggan (1) ini, "*No persons or bodies other than the chargor and chargee or in his or the ir absence a person or body appointed.*" Jadi,

yang '*persons*' di sini saya ingat sepatutnya tidak ada *plural*, patutnya *singular* kerana kita gunakan *singular* juga perkataan dalam perenggan yang sama melainkan ini sengaja diperbuat.

Jadi, maknanya kalau satu orang boleh buatlah, ini maknanya, yang dua orang tidak boleh buat, satu orang boleh buat, ini *this section says*. Terima kasih.

Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam: Ini sengaja untuk membolehkan supaya orang perseorangan sebagai *single person* pun boleh sebagai wakil dan dua orang daripada peguam ataupun syarikat peguam pun boleh juga mewakili mereka.

Tuan Pengerusi [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya.

Fasal 1 hingga 48 diperintahkan jadi sebahagian daripada Rang undang-undang.

Pendahuluan diperintahkan jadi sebahagian daripada Rang Undang-undang.

Rang undang-undang dilaporkan dengan tidak ada pindaan: dibacakan kali yang ketiga dan diluluskan.

RANG UNDANG-UNDANG HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2000

Bacaan Kali Yang Kedua dan Ketiga

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, sila bacaan kali kedua. Ya.

6.00 ptg.

Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Dr. Tan Kee Kwong]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon mencadangkan iaitu Rang Undang-undang bernama suatu Akta untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985 dibacakan kali yang kedua sekarang.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, dipersilakan.

Dr. Tan Kee Kwong: Tuan Yang di-Pertua, Akta Hak Milik Strata 1985 iaitu Akta 318 telah mula berkuat kuasa pada 1 Jun 1985. Akta tersebut telah pun dipinda sebanyak dua kali iaitu pada tahun 1990 melalui Akta (Pindaan) A753 yang berkuat kuasa pada 20 Februari 1990 dan pada tahun 1995 melalui Akta (Pindaan) A951 yang berkuat kuasa pada 2 Ogos 1996.

Pindaan dibuat untuk memastikan bahawa undang-undang hak milik strata sentiasa dapat memenuhi keperluan pembangunan dan sosioekonomi semasa di samping melindungi kepentingan orang ramai khasnya pembeli atau pemilik petak. Kepesatan perkembangan ekonomi negara akhir-akhir ini memperlihatkan semakin banyak bangunan berbilang tingkat didirikan.

Sejak tahun 1990 jumlah bangunan berbilang tingkat yang dibina dan dijual telah meningkat dengan ketara di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Sehingga 31 Disember 2000 sebanyak 6,135 permohonan hak milik strata telah diterima. Setakat ini sebanyak 169,651 hak milik strata telah didaftarkan.

Berikutan dengan itu, sebanyak 2,641 perbadanan pengurusan iaitu badan yang dianggotai oleh semua pemilik petak dalam sesebuah skim strata telah ditubuhkan bagi menyelenggarakan bangunan-bangunan berbilang tingkat tersebut. Dalam hubungan itu keperluan kecepatan pemprosesan dan pendaftaran hak milik strata menjadi semakin mendesak. Isu permohonan strata tidaklah terhenti setakat pendaftaran dan pengeluaran hak milik strata sahaja. Aspek pengurusan bangunan adalah juga penting untuk diambil perhatian.

Ini adalah kerana pemilik-pemilik hak milik strata bukan sahaja bertanggungjawab ke atas petak-petak mereka sendiri bahkan mereka juga bersama-sama bertanggungjawab ke atas semua harta bersama ataupun, dengan izin, common property di dalam bangunan berbilang tingkat itu seperti lif, tangga, bumbung, kawasan lapang dan kemudahan-kemudahan lain di atas tanah yang dimiliki bersama itu. Perbadanan-perbadanan pengurusan sedang menghadapi masalah yang serius dalam melaksanakan tugas dan peranan mereka itu.

Tuan Yang di-Pertua, bersama-sama dengan pertambahan bangunan berbilang tingkat itu, masalah-masalah yang berbangkit berkaitan dengannya juga turut meningkat. Sejak tahun 1997 Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian telah menerima 145 aduan mengenai pengurusan bangunan berbilang tingkat di seluruh negara. Lebih daripada 80% aduan datangnya dari Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Selangor. Jika tidak dibendung adalah dibimbangi akan timbul masalah-masalah lain yang lebih serius yang boleh menjejaskan ketenteraman dan kesejahteraan hidup memenuhi bangunan berbilang tingkat secara keseluruhannya.

Di antara masalah-masalah pengurusan bangunan berbilang tingkat yang dibangkitkan itu adalah seperti berikut:

- (i) buku akaun dan minit-minit mesyuarat agung tidak diselenggarakan dengan sempurna;
- (ii) akaun perbadanan pengurusan tidak diaudit;
- (iii) mesyuarat majlis dan mesyuarat agung tidak diadakan;
- (iv) pemilik-pemilik petak cuai atau enggan membayar wang caruman kepada perbadanan pengurusan; dan
- (v) pertikaian di antara pemilik-pemilik petak dan juga dengan perbadanan pengurusan.

Tuan Yang di-Pertua, tujuan pindaan yang terkandung dalam rang undang-undang ini boleh digolongkan kepada empat kategori seperti berikut:

- (i) penyelesaian pertikaian dalam pengurusan bangunan berbilang tingkat;
- (ii) penguatkuasaan ke atas kewajipan memohon hak milik strata;
- (iii) penyesuaian dengan perubahan pembangunan sosioekonomi semasa; dan
- (iv) mempermudah urusan pendaftaran hak milik strata.

Tuan Yang di-Pertua, seperti yang telah dinyatakan di atas banyak masalah berbangkit berkaitan dengan pengurusan bangunan berbilang tingkat. Ada di antara masalah-masalah tersebut boleh menjejaskan keharmonian dan kesejahteraan penghuni bangunan berbilang tingkat dan juga pemilik-pemilik petak.

Pada masa sekarang perbadanan-perbadanan pengurusan cuba menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi atas daya usaha mereka sendiri. Walau bagaimanapun, terdapat masalah-masalah yang rumit yang sukar diselesaikan kerana tiadanya persefahaman di kalangan pemilik-pemilik petak. Setengah-setengah masalah itu memerlukan campur tangan Pengarah Tanah dan Galian (PTG) ataupun tindakan mahkamah.

Walaupun bagaimanapun, penyelesaian secara tindakan mahkamah akan melibatkan kos yang tinggi dan mengambil masa yang panjang. Di samping itu, kebanyakan peranan pejabat PTG hanyalah berbentuk nasihat kepada perbadanan pengurusan berhubung dengan masalah-masalah yang diadakan itu sahaja.

Berdasarkan hakikat itu, satu mekanisme lain perlulah diwujudkan di mana pihak kerajaan akan terlibat dengan lebih aktif dalam penyelesaian pertikaian tersebut. Adalah dicadangkan supaya satu institusi baru iaitu Lembaga Hak Milik Strata diwujudkan untuk menyelesaikan pertikaian-pertikaian yang berbangkit

daripada pengurusan bangunan berbilang tingkat tersebut. Penubuhan institusi ini adalah sama seperti yang terdapat di dalam undang-undang hakmilik strata di Australia dan juga Singapura.

Tuan Yang di-Pertua, penubuhan sesebuah institusi yang khusus seperti Lembaga Hak Milik Strata ini bukan sahaja dapat mempercepatkan penyelesaian ke atas pertikaian yang timbul, tetapi juga untuk meringankan beban mahkamah bagi mendengar pertikaian-pertikaian berkaitan dengan pengurusan bangunan berbilang tingkat.

Dengan adanya Lembaga ini, perbadanan-perbadanan pengurusan atau pemilik-pemilik petak tidak perlu lagi membawa pertikaian-pertikaian ke mahkamah yang akan melibatkan kos yang tinggi. Memandangkan perbadanan-perbadanan pengurusan kurang berkemampuan dalam menangani masalah-masalah pengurusan bangunan berdasarkan kaedah-kaedah yang sedia ada, adalah diharapkan kewujudan lembaga hak milik strata ini akan dapat menyelesaikan pertikaian-pertikaian tersebut.

Badan ini akan mempunyai fungsi dan peranan yang khusus iaitu untuk mendengar dan menyelesaikan pertikaian-pertikaian yang serius. Untuk ini Fasal 19 rang undang-undang pindaan mencadangkan satu bahagian baru iaitu Bahagian IXA berhubung dengan kewujudan Lembaga Hak Milik Strata.

Tuan Yang di-Pertua, sebagai tambahan kepada peranan dan tugas Pengarah Tanah dan Galian yang sedia ada dalam hal mengawal selia bangunan berbilang tingkat, beberapa peruntukan dalam Akta Hak Milik Strata dicadangkan dipinda dan peruntukan-peruntukan baru diwujudkan sebagaimana berikut:

- (i) Seksyen 40A yang baru diwujudkan untuk membolehkan Pengarah Tanah dan Galian menetapkan jumlah wang caruman yang harus dibayar oleh setiap pemilik petak dalam tempoh dari penubuhan perbadanan pengurusan sehingga mesyuarat agung yang pertama diadakan. Ini bertujuan untuk menjaga kepentingan pemilik-pemilik petak yang merupakan golongan minoriti dalam tempoh tersebut
- (ii) Seksyen 50 dipinda bagi memperluaskan kuasa Pengarah Tanah dan Galian untuk membolehkannya melantik ejen bagi menguruskan bangunan berbilang tingkat berdasarkan aduan

daripada pemilik-pemilik petak atau mana-mana orang yang berkepentingan.

- (iii) Seksyen 55A yang baru diwujudkan bagi membolehkan pemilik petak yang gagal membayar wang caruman seperti yang dikehendaki oleh akta, dikenakan denda tidak melebihi RM5,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM50 untuk setiap hari sehingga dipatuhi; dan
- (iv) Pengarah Tanah dan Galian juga diberi kuasa untuk menimbang permohonan daripada pemilik-pemilik petak dalam skim strata kos rendah untuk menubuhkan perbadanan pengurusan. Cadangan pindaan ini dibuat untuk membolehkan pemilik asal atau pemaju membuat permohonan yang sama memandangkan terdapat kes-kes di mana pembeli-pembeli petak kos rendah enggan menerima pindah milik daripada pemaju. Jika pindaan ini tidak dibuat, matlamat untuk mencapai tahap 100% hak milik strata dipindah milik oleh pemaju kepada pembeli-pembeli petak tidak akan tercapai. Jika para pemilik enggan menerima hak milik strata dan seterusnya tidak boleh menubuhkan perbadanan pengurusan sendiri, pemaju dengan ini akan dibebankan dengan tanggungjawab untuk menguruskan bangunan berbilang tingkat berkenaan.

Tuan Yang di-Pertua, pemaju bangunan berbilang tingkat yang ingin menjual petak-petak dalam bangunan itu adalah diwajibkan memohon hak milik strata. Ia bertujuan menjamin kepentingan pembeli-pembeli petak itu sendiri.

Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata menetapkan bahawa pemaju yang gagal memohon hak milik strata jika disabitkan kesalahannya boleh dihukum denda tidak melebihi RM5,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM1,000 untuk setiap hari pelanggaran peruntukan itu sehingga ianya dipatuhi.

Walau bagaimanapun, penalti tersebut seolah-olah tidak cukup berat untuk mendesak pemaju supaya memohon hak milik strata. Oleh itu adalah dicadangkan agar kadar penalti di bawah seksyen 8 Akta Hakmilik Strata itu dikaji semula dan dinaikkan.

Bagi maksud tersebut Fasal 3 Rang Undang-undang mencadangkan kenaikan denda ke atas pemaju yang disabitkan kesalahan akibat kegagalan memohon hak milik strata. Kadar minimum yang dicadangkan iaitu RM10 ribu tetapi tidak melebihi RM100 ribu. Kadar denda tambahan juga dicadangkan dinaikkan kepada kadar minimum RM100 tetapi tidak melebihi RM1,000 untuk setiap hari sehingga kehendak akta itu dipatuhi. Adalah diharapkan kenaikan denda ini akan dapat memastikan pemaju mematuhi kewajipan untuk memohon hak milik strata demi menjamin kepentingan pembeli-pembeli petak dalam bangunan berbilang tingkat.

Tuan Yang di-Pertua, seperti akta-akta yang lain Akta Hakmilik Strata juga perlulah dikaji semula dari masa ke semasa bersesuaian dengan kehendak pembangunan sosial ekonomi. Oleh yang demikian, pindaan dicadangkan untuk membenarkan permohonan, pemecahan dan penyatuan petak walaupun ianya melibatkan pewujudan harta bersama yang baru. Proses ini tidak dibenarkan oleh peruntukan Akta Hakmilik Strata yang sedia ada. Untuk itu, seksyen 25, 27 dan 28 Akta Hakmilik Strata 1985 dicadangkan dipinda dan seksyen baru 33A, diwujudkan supaya pemilik-pemilik produk boleh memohon untuk memecah atau menyatukan petak-petak mereka setelah persetujuan daripada perbadanan pengurusan diperolehi terlebih dahulu.

Tuan Yang di-Pertua, dalam keadaan sekarang terdapat prosedur-prosedur tertentu yang membebaskan pendaftar-pendaftar hak milik dalam urusan pendaftaran hak milik strata. Oleh itu, cadangan pindaan dibuat bagi menyelaraskan prosedur pendaftaran supaya beban kerja pejabat pendaftaran hak milik dapat diringkaskan dan pengeluaran hak milik strata dapat dipercepatkan. Untuk maksud itu, seksyen 15, Akta Hakmilik Strata dicadangkan dipinda bagi membolehkan pendaftar memindahkan *caveat* persendirian yang dimasukkan ke atas hak milik itu iaitu hakmilik tapak bangunan yang berkaitan dengan sesuatu petak tertentu ke dalam hakmilik strata petak berkenaan.

Pemindaan *caveat* sebegini hanya boleh dilakukan sekiranya pendaftar berpuas hati bahawa *caveat* tersebut melibatkan petak berkenaan sahaja. Jika pendaftar tidak dapat mengenal pasti hak milik-hak milik yang terlibat dengan *caveat* tersebut, maka memandangkan jika sesuatu kenyataan bahawa petak itu adalah tertakluk kepada *caveat-caveat* yang terdapat dalam dokumen hak milik ibu atau tanah tapak bangunan itu diendorsekan dalam borang 3 iaitu Penyata Strata.

Prosedur itu terpakai bagi pendaftaran hak milik strata yang melibatkan *caveat* persendirian yang dapat meringankan beban kerja pendaftaran hak milik dan pentadbiran tanah.

Tuan Yang di-Pertua, masalah-masalah yang timbul sebelum dan selepas pengeluaran hak milik strata kepada pemilik-pemilik petak dalam bangunan berbilang tingkat khususnya yang berkaitan dengan pengurusan bangunan merupakan isu yang semakin serius terutamanya bagi skim strata kos rendah. Kalau tidak ditangani segera ianya akan menjejaskan keharmonian pemilik-pemilik dan penghuni-penghuni skim strata.

Walaupun Akta Hakmilik Strata 1985 memberikan tumpuan kepada pengalaman konsep berdikari melalui perbadanan pengurusan yang dianggotai oleh pemilik-pemilik petak, nampaknya mereka masih kurang mampu melaksanakan dengan baik. Justeru itu, wajarlah pihak kerajaan sendiri mengambil peranan bagi membendung permasalahan tersebut sebelum ianya menular kepada masalah lain yang tidak diingini.

Tuan Yang di-Pertua, saya mohon dengan hormatnya mencadangkan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, sokong.

Setiausaha Parlimen Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi [Dr. Robia binti Dato' Kosai]: Tuan Yang di-Pertua, saya mohon menyokong.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ahli-ahli Yang Berhormat, masalah di hadapan Majlis ialah Rang Undang-undang bernama suatu Akta untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985 dibaca kali yang kedua sekarang dan terbuka untuk dibahas. Saya bagi Jeli dahulu.

6.21 ptg.

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad [Jeli]: Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua. Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh, Tuan Yang di-Pertua dan juga Ahli-ahli Dewan sekalian.

Sememangnya peredaran masa memerlukan berlakunya pindaan kerana kita sedar bahawa selama mana kita bernama manusia maka kita akur bahawa manusia mungkin dapat membaca setahun, dua tahun di hadapan tetapi mungkin gagal membaca 10 tahun, 20 tahun di hadapan. Sebab itu, kita sedar bahawa pindaan ini akan seringkali berlaku, tambahan pula ia melibatkan Akta Hakmilik Strata kerana sebelum daripada 1985, Akta Hakmilik Strata berada di bawah Kanun Tanah Negara

yang dikenali sebagai hak milik subsidiari. Tetapi oleh kerana kepesatan pembangunan berbilang tingkat menyebabkan Kanun Tanah Negara tidak mampu untuk mengendalikan kes yang melibatkan hak milik strata, lalu Parlimen telah membentangkan untuk diwujudkan hak milik berasingan yakni hak milik subsidiari daripada Kanun Tanah Negara, maka wujudlah Akta Hakmilik Strata 1985.

Dan, Akta Hakmilik Strata ini telah melalui beberapa kali siri-siri pindaan disebabkan oleh pengalaman-pengalaman baru, masalah-masalah baru yang timbul dalam negara kita mengenai hak milik strata tersebut. Tetapi apa yang saya lihat di dalam pindaan kali ini, yang difokuskan ialah kita melihat bahawa sebelum ini perbadanan pengurusan kurang mampu untuk menangani masalah-masalah baru, maka di bawah pindaan ini telah diwujudkan satu jawatan yang lebih tinggi yakni Lembaga Hakmilik Strata, dalam segi hendak menangani masalah-masalah hak milik strata terutama selepas unit-unit strata ini telah dibeli oleh pembeli-pembeli.

Sebab itu kita lihat kalau dulunya untuk mewujudkan, untuk membolehkan hak milik strata diperolehi oleh pembeli-pembeli sangat sukar kerana dahulu pembangunan, kebanyakan pemaju-pemaju bangunan bertingkat, dia kurang peka dengan masalah tanah itu sendiri. Oleh kerana keghairahan untuk membina bangunan-bangunan berbilang tingkat, mereka agak leka dengan masalah tanah sama ada tanah tersebut sudah selesai ataupun belum.

Tetapi, alhamdulillah, akhir-akhir ini banyak pemaju telah semakin sedar, mungkin kerana peranan yang dimainkan oleh kementerian dan juga PTG, di mana telah mengadakan kursus-kursus yang berkali-kali menyebabkan banyak pihak telah mula sedar tentang betapa pentingnya sebelum bangunan bertingkat dibina, maka masalah tanah perlu diselesaikan.

Sebab itu, oleh kerana tidak pekanya dahulu, kita perhatikan banyak bangunan-bangunan yang dibina oleh Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor, oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, sebahagian besarnya masih belum selesai, masih belum mendapat hak milik strata disebabkan masalah tanahnya belum selesai lagi, sama ada tanah itu belum ada hak milik kekal dan juga pelbagai masalah *caveat* yang bertimbun-timbun, yang bertindan-tindan, bertindih-tindih dan sebagainya.

Jadi, insya-Allah, kita mengharapkan dengan pengalaman-pengalaman yang kita belajar daripada terutama Singapura, negara yang mungkin sedikit advance dari segi masalah hak milik strata ini, kita harapkan, kita dapat menyelesaikan masalah yang akan ditempuhi oleh pembeli-pembeli hak milik strata.

Tuan Yang di-Pertua, kita perhatikan bahawa tujuan pindaan akta ini ialah pertama, untuk menjelaskan lagi peranan dan kuasa perbadanan pengurusan serta memberi kuasa dan peranan lebih kepada perbadanan pengurusan agar ianya dapat menjalankan tugas mereka dengan lebih berkesan.

Yang kedua, ialah untuk menubuh Lembaga Hak Milik Strata supaya memberi kuasa yang besar, yang tidak boleh dicabar oleh mahkamah kecuali perkara-perkara yang melibatkan undang-undang yang lain. Di samping itu, dalam kes untuk membawa satu-satu kes salah laku pemilik hak milik strata dan sebagainya, lembaga terpaksa memohon kepada pendakwa raya untuk mendakwa mana-mana pesalah dalam kes ini dan ianya tertakluk kepada budi bicara pendakwa raya.

Saya rasa saya kurang bersetuju di sini kerana adalah lebih baik supaya lembaga ini boleh teruskan saman sebagaimana kes-kes yang lain tanpa merujuk kepada pendakwa raya kerana sekarang ini pun sudah ada satu fobia di kalangan masyarakat banyak tentang pendakwa raya-pendakwa raya, tambah pula kalau abangnya jadi hakim, adik jadi pendakwa raya, lagi bimbang masyarakat Malaysia sekarang ini.

Jadi, seterusnya kita perhatikan bahawa persoalan kepada penguat kuasa akta ini, saya agak keliru tentang di mana ada terdapat di dalam fasal-fasal ini di mana untuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, menteri tidak perlu melalui Majlis Tanah Negara, manakala untuk negeri-negeri yang lain mesti melalui Majlis Tanah Negara.

Bagi saya, walaupun Wilayah Persekutuan Labuan, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya pun, walaupun tidak ada menteri besar di situ, walaupun tidak ada setakat ini pengarah tanah dan galian di situ, saya fikir walaupun untuk negeri-negeri, untuk Wilayah Persekutuan sama ada Kuala Lumpur dan Putrajaya langsung di bawah Perdana Menteri, saya fikir dalam kes-kes ini ianya hendaklah sama seperti negeri-negeri yang lain, janganlah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya tidak perlu melalui Majlis Tanah Negara.

Sepatutnya semua sama ada Wilayah Persekutuan walau apa-apa pun biarlah melalui Majlis Tanah Negara, biar semua orang tahu, biar semua menteri-menteri besar yang hadir pun tahu, jangan nanti ada special pula, ada extra pula,

ada exclusivity pula untuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan juga Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Satu lagi saya perhatikan walaupun telah dijawab oleh Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi tadinya, untuk Wilayah Persekutuan Putrajaya juga, kita belum lagi masukkan dalam akta ini Wilayah Persekutuan Putrajaya, dalam akta ini belum lagi, hanya terlibat yang dinyatakan hanya Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Jadi, saya mencadangkan supaya secepat mungkin dimasukkan bukan hanya Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, tetapi juga dimasukkan Wilayah Persekutuan Putrajaya supaya masalah masa depan tidak timbul, kerana kalau tidak pun kita terpaksa pinda juga undang-undang lepas daripada ini untuk memasukkan juga Wilayah Persekutuan Putrajaya, tetapi setakat hari ini akta ini belum lagi memasukkan Wilayah Persekutuan Putrajaya. Jadi, saya kira kalau apa-apa masalah yang berlaku di Putrajaya, maka akta ini belum lagi dapat menyelesaikan masalah yang berlaku di Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Kemudian, saya nampak seolah-olah kerajaan sendiri pun masih dalam keadaan mencuba-cuba akta ini bila mana ada dinyatakan bahawa menteri akan menetapkan tarikh yang berlainan bagi peruntukan yang berlainan dalam akta ini, seolah-olah digambarkan bahawa ada akta tertentu, ada fasal-fasal tertentu dalam akta ini akan dikuatkuasakan pada tarikh tertentu, manakala ada fasal-fasal yang lain akan ditetapkan pada tarikh yang berlainan. Jadi, seolah-olah ada satu suasana yakin tidak yakin kepada kerajaan untuk melaksanakan keseluruhan akta ini secara total.

Jadi, saya mohon kepada pihak kerajaan supaya mengkaji kes ini secara halusi lepas ni supaya kita boleh melaksanakan kesemua akta ini secara serentak daripada melaksanakan ikut phase by phase, makna ikut fasa kepada fasa supaya tidak timbul keliru kepada sama ada pengamal undang-undang dan juga kepada masyarakat terbanyak, dan juga kepada pembeli-pembeli milik strata itu sendiri bila mana pihak-pihak yang terlibat dengan Akta Hakmilik Strata ini sekiranya fasa-fasa tertentu dijalankan mengikut peringkat demi peringkat.

[Timbalan Yang di-Pertua (Datuk Lim Si Cheng) **mempengerusikan Mesyuarat**]

Saya ingin bertanya oleh kerana fokus inti pati utama kepada pindaan Akta Hakmilik Strata ini ialah mewujudkan lembaga itu sendiri. Jadi, saya kalau boleh

pihak kementerian, pihak kerajaan menyenaraikan siapakah ahli-ahli lembaga tersebut, misal kata untuk setiap negeri, jawatan apa, mungkin wakil NGO, mungkin daripada swasta, mungkin daripada PTD, mungkin Setiausaha Kerajaan Negeri, Pegawai Kewangan Negeri, kalau boleh diadakan jadual, siapa yang layak dijadikan ahli lembaga kepada hak milik strata ini supaya kita mahu lihat ada keselarasan di semua negeri supaya jangan negeri ini, eh, orang kata macam ini pula, negeri ini, eh macam ini pula. Jadi, tidak ada jadual, kalau boleh kita buat satu jadual supaya jadual itu senang, maknanya kita ada transparency, dengan izin, ketelusan, kita tahu dah siapa-siapa. Dan kalau boleh kita hendak tahu berapa bilangan ahli Lembaga Hak Milik Strata....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat Jeli, Shah Alam bangun.

Dato' Ir. Mohd. Zin bin Mohamed: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih Yang Berhormat Jeli. Saya tertariklah dengan saranan yang disampaikan oleh Yang Berhormat dalam membahaskan Rang Undang-undang Hakmilik Strata ini, cuma yang ingin saya minta penjelasan ini tentang Yang Berhormat maksudkan minta secara lebih telus untuk menamakan siapakah pegawai-pegawai yang menguruskan ini. Kalau mengikut dalam taklimat yang diberi oleh Yang Berhormat Timbalan Menteri tadi bahawa pihak berkuasa kerajaan negeri yang akan menetapkan pegawai yang bertanggungjawab dalam lembaga ini kerana masalah insitu yang berlaku di dalam kawasan ialah yang berhubung kait tentang pengurusan dan penyelenggaraan sebagaimana yang ditakrifkan sebagai common area ini, contoh macam tanah lapang, paip air, lampu dan juga tempat-tempat air ini.

Adakah ini berasaskan kepada lokasi tempat-tempat yang berlaku, contohnya kalau di Selangor, hak milik strata itu bangunan yang dia duduk di dalam kawasan majlis pentadbiran yang berbeza. Jadi kalau Yang Berhormat kata hendak tetapkan itu secara yang khusus daripada pihak berkuasa kerajaan negeri, tentulah tidak ada fleksibiliti. Jadi kalau ada maintenance yang terpaksa dilakukan oleh pihak berkuasa tempatan (PBT), jadi perkara itu tidak boleh dilaksanakan kerana akhirnya kuasa untuk mengambil alih pengurusan bangunan yang tidak terurus itu, ia terpikul kepada kerajaan juga, kerana orang ramai dengan lembaga ini tidak boleh selesai. Jadi, apa pandangan Yang Berhormat?

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih Yang Berhormat bagi Shah Alam. Maksud saya ialah kita tidaklah mengatakan senarai itu *rigid*, maknanya

kita boleh bahagi kepada kategori-kategori supaya bila mana Ahli-ahli Lembaga itu, kita hendak bagi kategori, makna kita tahu bahawa pilihan yang dia buat itu memang merangkumi. Umpamanya mungkin kena ada wakil daripada Jabatan Ukur, wakil daripada Pejabat Tanah, wakil daripada Perancang umpamanya dan juga wakil daripada majlis perbandaran atau dewan bandaraya.

Jadi, kita tidaklah kata *rigid* tetapi kita tengok senarai itu kita tahu, maknanya pemilihan telah didasarkan kepada lampiran senarai-senarai tetapi memang kita akur bahawa sekarang ini memang semua orang pening kerana tidak kata hak milik strata, hak milik strata ini masih baru. Banyak orang tidak faham lagi. Bukan setakat hak milik strata sebab itu saya hendak bercakap sangat tentang Kanun Tanah Negara tadi.

Yang menyedihkan kita tentang Kanun Tanah Negara, saya ambil sedikit sahaja Yang Berhormat Timbalan Menteri. Kanun Tanah Negara bukan antara satu negeri ke satu negeri yang berbeza, masalahnya ialah satu jajahan dengan satu jajahan, dalam satu negeri pun masing-masing kefahamannya berbeza di Pejabat Tanah. Sebab itu kita tengok mungkin di Bangi, lulus tetapi kalau di Sepang, mungkin tidak lulus.

Maknanya kita sekarang hendak ada keselarasan. Sekarang ini sebab itu walaupun sudah ada Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN) tetapi nampaknya INSTUN ini masih belum menyedarkan lagi banyak pihak yang bertanggungjawab daripada segi hendak meluluskan dan juga hendak mengendalikan kes-kes permohonan sama ada permohonan pecah sempadan ataupun permohonan membangun bangunan bertingkat.

Dato' Ir. Mohd. Zin bin Mohamed: Yang Berhormat, dalam Kanun Tanah Negara ini ada beza antara jajahan dengan jajahan, adakah Ahli Yang Berhormat ingin mencadangkan kepada pihak Kerajaan Negeri Kelantan ini supaya mengizinkan orang Melayu walaupun dia tidak lahir di Kelantan, dia boleh pindah milik harta tanah di Kelantan ini, boleh tidak?

Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad: Terima kasih atas cadangan tersebut. Yang sebenarnya mungkin ramai orang agak terkeliru. Sudah ramai orang bukan orang Kelantan yang memiliki tanah di Kelantan tetapi cuma yang bezanya, biar mendapat kelulusan daripada Exco. Ramai!. Jadi, mungkin kalau Yang Berhormat bagi Shah Alam berhajat hendak pasang satu lagi kah... [Ketawa] ...Tiada masalah, pergi minta buat permohonan dengan Exco.

Ok, saya teruskan kepada ini. Saya perhatikan Tuan Yang di-Pertua dan juga Ahli-ahli Dewan sekalian, untuk negeri-negeri, keputusan dan hal-ehwal hak milik strata ini dikendalikan oleh Pengarah Tanah dan Galian tetapi untuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan kemungkinan selepas ini Wilayah Persekutuan Putrajaya, ianya pada dahulunya dikendalikan oleh Jawatankuasa Kerja Tanah yang diwakili oleh banyak sangat wakil-wakil daripada jabatan dan saya kira agak tidak cepat kerana semua wakil ini perlu hadir dalam hendak meluluskan sebarang permohonan, sebarang perjalanan kepada hak milik strata.

Sebab itu saya fikir dalam cadangan ini supaya Jawatankuasa Kerja Tanah ditukar kepada Pentadbir Tanah adalah satu langkah yang sesuai. Maknanya satu langkah yang sesuai di mana dengan wujudnya Pentadbir Tanah, maka Pentadbir Tanah itu bertindak seperti mana Pengarah Tanah dan Galian.

Alangkah lebih baik bagi saya kalau kerajaan memikirkan dan saya pun tidak nampak kenapa, kenapa tidak diwujudkan terus jawatan Pengarah Tanah dan Galian untuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan. Kenapa tidak diwujudkan jawatan itu terus? Walaupun kemungkinan kita merasakan mana ada lagi galian-galian tetapi manalah kita tahu kalau ada emas kah bawah Kuala Lumpur ini. [Ketawa] Mungkin perlu juga ada jawatan itu, kita pun tidak tahu. Jadi, saya fikir jawatan Pengarah Tanah dan Galian itu diwujudkan juga di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan juga Wilayah Persekutuan Putrajaya.

Kemudian saya perhatikan bahawa dalam rang undang-undang ini ada menyatakan bahawa tidak akan melibatkan kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan. Ini dinyatakan dalam pindaan akta ini tetapi bila mana kita rujuk kepada Seksyen 67E (1) dan juga (2), ia ada menyatakan bahawa anggota Lembaga dibayar elaun mana-mana hari apabila mereka terlibat dalam pendengaran dan pemantauan sesuatu pertikaian.

Jadi, ayat yang dikata tidak melibatkan wang kerajaan ini telah bercanggah dengan 67E(1) dan juga (2). Kemudian dalam Seksyen 67E(2) ada menyatakan bahawa elaun tambahan untuk Yang di-Pertua dan Timbalan Yang di-Pertua secara tetap. Jadi, saya ingat mungkin kena dipinda sedikit pindaan ini.

Mungkin ayat yang menyatakan bahawa rang undang-undang ini tidak akan melibatkan kerajaan dalam apa-apa perbelanjaan wang tambahan dimansuhkan

kerana ia memang melibatkan wang tambahan. Walaupun nominal, ia tetap wang. Jadi, kenyataan ini tidak berapa tepat.

Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Gelang Patah.

6.41 ptg.

Tuan Chang See Ten [Gelang Patah]: Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kerana memberikan peluang kepada saya untuk membahaskan pindaan kepada Akta 138 iaitu Akta Hakmilik Strata 1995.

Tuan Yang di-Pertua, akta ini telah dipinda sebanyak dua kali. Pada pindaan yang akhir, saya pun ada peluang membahaskan dan nampaknya undang-undang ini sejak diwujudkan pada 1 Jun 1985 hingga sekarang sudah lebih 15 tahun tetapi nampaknya tidak dapat berfungsi dengan baik dan nampak tidak efisien. Banyak masalah leher botol (*bottle neck problem*) dan boleh dikata daripada tinjauan dan pemantauan saya, di kawasan saya, di kawasan daerah Johor Bharu iaitu perlu tindakan bersepadu antara Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, Pejabat Tanah dan Galian, Pejabat Tanah Daerah dan pihak berkuasa tempatan.

Saya katakan ia adalah masalah-masalah yang bersifat 'leher botol' adalah kerana nampaknya seperti saya sebut kes pertama di Kompleks Holiday Plaza. Kompleks ini siap pada tahun 1980, sebelum Akta Hakmilik Strata diwujudkan dan apabila Akta Hakmilik Strata ini diwujudkan, pemilik iaitu pemaju pun pernah membuat permohonan kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk mengadakan hak milik strata tetapi mereka menghadapi masalah terutama daripada pihak berkuasa tempatan daripada segi tambahan dan ubahan kerana selepas Kompleks Holiday Plaza disiapkan, memang ada ubahan dan tambahan yang dibuat oleh pemaju dan pembeli-pembeli gerai di kompleks itu dan ini telah menimbulkan satu masalah yang mana pihak berkuasa tempatan iaitu Majlis Bandaraya Johor Bharu mengenakan syarat apabila diberikan surat oleh Pejabat Tanah untuk memberikan pandangan dan ulasan tentang permohonan hak milik strata di kompleks ini, pihak berkuasa tempatan, Majlis Bandaraya Johor Bahru mengenakan syarat iaitu mesti dapatkan *up to date building plan approval* untuk bangunan kompleks itu dan untuk semua ubahan dan tambahan yang telah dilaksanakan di kompleks itu.

Yang keduanya, mesti majukan *up to date* pelan ukur (*survey plan*). Saya pernah menghadiri dialog yang dianjurkan oleh pemilik-pemilik di kompleks bersama dengan pemaju tetapi masalah yang sekarang jika pihak berkuasa tempatan tidak

mengecualikan syarat yang saya sebut tadi, saya ingin dapat pandangan atau nasihat dan cara penyelesaian daripada pihak kementerian, bagaimana cara kita boleh selesaikan?

Kerana jika pihak berkuasa tempatan masih hendak memastikan bahawa *up to date building plan* dan *up to date survey plan* mesti diadakan, apakah ada perunding yang mempunyai kepakaran dapat mencapai matlamat yang saya sebut tadi untuk mendapatkan kelulusan tambahan dan ubahan itu kerana ada tambahan dan ubahan, kemungkinan tidak dapat diluluskan daripada segi melanggar syarat dengan *building by law*. Ini kes pertama saya harap dapat nasihat daripada pihak kementerian. Kes yang kedua di rumah kos rendah

Timbalan Yang Di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, kita sekarang bincangkan pindaan ke atas....

Tuan Chang See Ten: Tetapi ini berkaitan kerana saya akan masuk dengan topik tentang pindaan seksyen.

Timbalan Yang Di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Cepat masuklah.

Tuan Chang See Ten: Yang kedua flet empat tingkat rumah kos rendah di Bandar Selesa Jaya siap pada tahun 1987 dan hingga sekarang pihak pemaju melalui perunding telah buat permohonan untuk hak milik strata. Tetapi masalah pun sama, pihak berkuasa tempatan berikan syarat bahawa mereka mesti robohkan semua tambahan ubahan yang di tingkat bawah. Yang kedua, tempat letak kereta yang mana pusat penjaja dibina mesti dirobohkan. Yang ketiga, apa-apa yang rosak perlu dibaiki.

Tetapi masalah sekarang pihak pemaju melalui perunding tulis surat kepada pihak berkuasa tempatan bahawa bangunan atau pusat penjaja di tempat letak kereta di sana adalah dibina oleh pihak berkuasa tempatan. So, mana satu yang betul sekarang? Bagaimana hendak selesaikan kes ini dan tambahan ubahan jika pemilik enggan hendak robohkan. Bagaimana pemaju dapat selesaikan masalah permohonan hak milik ini. Kalau kita kuat kuasakan undang-undang ini adakah kita tiap-tiap hari saman kompaun pemaju. Bolehkah kes yang saya sebutkan tadi itu dapat diselesaikan.

Kes yang ketiga, di Taman Tun Aminah dan Taman Jaya. Hakmilik strata telah dikeluarkan tetapi perbadanan pengurusan belum dapat ditubuhkan. Saya difahamkan bahawa cuma pihak Pengarah Jabatan Tanah Dan Galian yang ada berkuasa untuk wujudkan pada kali yang pertama untuk memperakui dan

mengadakan mesyuarat untuk semua pemilik di flet itu untuk wujudkan perbadanan pengurusan dengan kerjasama daripada pemaju tetapi hingga sekarang sudah 20 tahun masih belum diwujudkan dan ini sudah mendatangkan beban kepada pihak kerajaan.

Baru-baru ini pihak kerajaan negeri telah belanja RM250,000 untuk cat semula cuma berapa blok sahaja, di Taman Senai ada 75 blok flet 4 tingkat. Kerajaan negeri cuma dapat hulurkan RM250,000 untuk cat semula lebih kurang 10 blok sahaja dan ini sudah mendatangkan masalah blok yang lain belum dicat, mereka sudah buat aduan pada wakil rakyat. Ini satu masalah harta bersama. Sepatutnya bila perbadanan pengurusan diwujudkan, masalah ini tidak akan wujud. Pihak kerajaan tidak akan melibatkan apa wang untuk ini. Sebab itu okay Tuan Yang di-Pertua, saya harap pihak kementerian dapat jawab apa yang saya sebutkan tadi dan di sini.

Tuan Yang di-Pertua, tadi saya sebutkan bahawa Akta Hakmilik Strata ini nampaknya tidak dapat berfungsi dengan profesional dan baik dan kemungkinan ini telah *outdated* atau sudah *obsolete*. Adakah kerana undang-undang berkenaan hak milik strata di Malaysia telah digubah berasaskan Conveyancing Strata Titles Act yang digubal di New South Wales pada tahun 1961 dan juga Singapore Land Title Strata Act, Cap. 277 tahun 1970 juga digubal berasaskan undang-undang yang terdapat di New South Wales dari tempoh akta tersebut dan juga lain-lain akta yang berkaitan telah dimansuhkan dan kini telah diganti dengan satu akta yang baru yakni Strata Scheme Management 1996.

Mungkin sudah sampai masanya kita juga perlu bersatu tenaga dan idea bagi memperbaharui keseluruhannya Akta Hak Milik Strata, sudah lebih 15 tahun tidak dapat berfungsi dengan baik, tidak mahu simpan lagi, ubah - hundred percent ubah, be more practical, lebih praktikal supaya dapat selesaikan masalah yang wujud dalam hal ini.

Tuan Yang di-Pertua, saya terus sekarang hendak sentuh tentang cadangan pindaan seksyen 8(5). Saya kurang mengerti rasional di sebalik denda minimum pada bahagian kedua pernyataan tersebut Langkah sewajarnya ialah penalti perlu dinaikkan. Ini bagi mewujudkan satu kesan yang lebih kuat sehingga dapat menghalang pihak-pihak terbabit daripada melakukan kesalahan tersebut. Pemaju perumahan bukanlah peniaga kecil-kecilan. Nilai RM100,000 adalah munasabah sebagai denda kepada sesiapa yang secara sengaja melanggar undang-undang.

Bagi pelanggaran berikutnya denda RM1,000 sehari wajar dikenakan terhadap mereka agar mereka sedar akan akibatnya mengabaikan undang-undang.

Tuan Yang di-Pertua, adalah lebih baik sekiranya peruntukan dibuat bagi membenarkan pihak-pihak berkuasa yang berkaitan seperti Jabatan Ukur, Pejabat Tanah dan Pejabat Berkuasa Tempatan untuk membekukan secara automatik semua permohonan bagi tujuan pemaju perumahan oleh pemaju yang sama sekiranya melanggar peruntukan ini.

Tuan Yang di-Pertua, berkenaan dengan seksyen 8. Seksyen ini juga nampaknya kabur mengenai tempoh untuk menghantar permohonan. Kos ini perlu distruktur semula bagi tujuan memperkemaskannya. Seksyen ini memperuntukkan bagi unit-unit di dalam bangunan hanya dijual selepas siap dibina. Memandangkan bahawa unit-unit adalah dijual sebelum siapnya pembinaan bangunan dan sesetengah syarat di dalam seksyen 10 hanya terpakai terhadap bangunan yang telah siap, adalah dicadangkan agar tempoh 6 bulan dikira dengan jadual pertama, jadual pembayaran di jadual (h) dan (g).

Cadangan berikutnya iaitu:

Pertama, memotong subseksyen 6 dan menggantikannya dengan peruntukan lain yang sama seperti seksyen 7 subseksyen (3).

Yang kedua, bahawa satu hak milik strata yang sah atau *provisional* dikeluarkan sementara menunggu pemeriksaan atau pengukuran kawasan unit-unit dan lain-lain keperluan seksyen 10 hanya selepas semua pelan terakhir diserahkan satu dokumen hak milik strata dikeluarkan.

Yang ketiga, mewajibkan semua pemilik serta pemaju supaya menyelenggara sistem pendaftaran di dalam pejabat di mana orang awam mempunyai akses terhadapnya. Di dalam buku pendaftaran ini akan dimuatkan borang-borang yang berkaitan serta tindak balas daripada dan kepada pihak-pihak berkuasa. Permohonan untuk pelan bahagian akan disimpan dan adalah terbuka untuk pemeriksaan oleh pihak-pihak yang berkaitan supaya wujud ketelusan.

Sekiranya pembeli mendapati wujud pelanggaran terhadap seksyen ini pembeli boleh melaporkan kepada Pengarah dan tindakan sewajarnya akan diambil terhadap pemaju. Penalti yang dicadangkan adalah pembeli atau pihak-pihak yang kepentingannya terjejas boleh mempetisyen kepada Pengarah agar mengarahkan pembiaya atau pembeli memberhentikan bayaran di bawah Jadual (h) atau (g) kepada pemaju sehinggalah pelanggaran diperbetulkan atau *diremedykan*. Pemaju

tidak akan dibenarkan untuk mengenakan bayaran bunga terhadap pembayaran lewat yang dibuat berdasarkan bunga terhadap pembayaran lewat yang dibuat berdasarkan arahan Pengarah.

Berkenaan seksyen 15, saya harap dapat menambah peruntukan tersebut bagi menjadikan tanggungjawab pemilik atau pemaju atas perbelanjaan mereka sendiri untuk mengalihkan semua *caveat* yang dibuat terhadap hak milik utama dalam tempoh 6 bulan bermula dari tarikh pemberitahuan daripada pendaftar yang lot berkenaan adalah tertakluk kepada *caveat* yang terdapat pada hak milik utama.

Tentang seksyen 39, pindaan ini boleh menimbulkan beban terhadap perbadanan pengurusan.

Satu peruntukan yang mensyaratkan agar perbadanan pengurusan menghantar satu surat kepada pendaftar selepas mesyuarat agung pertama memberitahu mengenai penubuhannya adalah mencukupi. Ini supaya dapat mengelakkan red-tape kerana kita hendak perbadanan pengurusan diwujudkan secepat mungkin untuk mengelakkan apa-apa masalah, jangan ada red-tape daripada Jabatan Tanah dan Galian melewati penubuhan perbadanan pengurusan.

Tentang seksyen 41, saya harap pindaan tambahan bagi tujuan ini dapat diwujudkan, iaitu mewujudkan satu amanah yang dikenakan terhadap pemilik atau pemaju terhadap pembeli berkenaan dengan yuran pengurusan yang diterima sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan.

Yang kedua, mewajibkan pemaju menyelenggara buku akaun yang teratur berhubung dengan semua wang yang diterima dan dibelanjakan....

Tuan Chow Kon Yeow: Penjelasan.

Tuan Chang See Ten: .. menyatakan dengan terperinci bagaimana wang tersebut diterima....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat.

Tuan Chang See Ten: ... dan dibelanjakan. Nanti, maaf, saya hendak habiskan ini.

Yang ketiga, mewajibkan membuat taklimat atau penghuraian dan menyerahkan laporan akaun yang telah diaudit dan baki yuran pengurusan jika ada yang dibayar oleh pemilik kepada pemaju sebelum tertubuhnya perbadanan pengurusan semasa mesyuarat agung tahunannya. Ha, sila.

Tuan Chow Kon Yeow: Terima kasih, Yang Berhormat. Dari apa yang dibacakan oleh Yang Berhormat saya dapati bahawa ini terkandung dalam satu memorandum daripada persatuan pembeli rumah yang memberi taklimat kepada Ahli-ahli Parlimen. Saya rasa memandangkan masa tidak mencukupi dan saya faham pihak kementerian pun ada mendapat memorandum ini, saya rasa ringkaskanlah apa yang terkandung dalam memorandum ini. Sekian.

Tuan Chang See Ten: Tuan Yang di-Pertua, saya pun pernah berbincang dengan mereka dan saya....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Tidak apa Yang Berhormat, ini pandangan Yang Berhormat

Tuan Chang See Ten: .. saya berpendapat bahawa adalah tanggungjawab saya untuk....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat kemukakan pandangan, kalau boleh ringkaskanlah.

Tuan Chang See Ten: .. saya ringkaskan tentang hasrat mereka. Saya bukan mengambil semua dari mereka. Saya pun ada mempunyai penyelidikan sendiri.

Tuan Yang di-Pertua, cadangan yang saya hendak sebut tentang Seksyen 50 iaitu saya berharap tambahan dapat dibuat di dalam subseksyen (4) untuk menetapkan had masa bagi pelantikan ejen pengurusan tempoh selama dua tahun atau sehingga pilihan raya berikutnya bagi memilih jawatankuasa mengambil alih perbadanan pengurusan. Subseksyen (5) untuk menggantikan ejen pengurusan sekiranya permohonan dibuat oleh pemilik atau mana-mana orang atau badan berdaftar di mana kandungan adalah seperti subseksyen (1). Subseksyen (6) untuk memperuntukkan agar seksyen 55 terpakai apabila ejen pengurusan melanggar peruntukan ini.

Tuan Yang di-Pertua, konsep yang ada pada Seksyen 50 yang dicadangkan adalah diakui baik kecuali identiti ejen pengurusan perlulah di kenal pasti. Apakah tanggungjawab mereka, bagaimana jika mereka gagal mengendalikan tanggungjawab mereka. Ini saya perlu jawapan daripada kementerian. Kapasiti mereka sekiranya cuai, bagaimana ejen pengurusan berurusan dengan perbadanan pengurusan. Perlukah buku-buku diserahkan atau perlukah mereka mengambil polisi insurans.

Tuan Yang di-Pertua, tentang Seksyen 55A, jika seseorang penduduk atau pemilik gagal membayar caruman iaitu akan dikenakan denda tidak lebih daripada RM5,000 dan jika disabitkan sekiranya tidak membayar boleh dikenakan denda RM50 sehari. Saya dapati bahawa ini adalah satu undang-undang deterrent supaya pihak pemilik akan mempunyai perasaan penyertaan dan perasaan tanggungjawab untuk membayar caruman supaya melalui cara ini pihak perbadanan pengurusan dapat menjalankan tugas mereka dengan baik. Saya harap sebelum apa tindakan denda atau kompaun, saya harap notis diberikan dahulu. Jangan tergesa-gesa berikan terus kompaun dan ini adalah supaya dapat mendatangkan satu suasana yang lebih harmoni.

Tuan Yang di-Pertua, tentang bahagian baru seksyen 67M mungkin wujudnya masalah berhubung dengan perkara mengenai insurans, adalah dicadangkan perlu wujud insurans yang seragam.

Tentang seksyen 67N dan 67D Lembaga Hak Milik Strata, sepatutnya boleh dibenarkan menerima permohonan untuk mendengar perbalahan yang melibatkan harta bersama dan supaya mereka dapat menjalankan tindakan ini dengan baik.

Tuan Yang di-Pertua, lain-lain cadangan ialah saya harap jika boleh menubuhkan satu jabatan, single strata title department bagi tujuan mempercepatkan pentadbiran bahagian ini memandangkan banyak pihak berkuasa yang terlibat. Juga perlu wujudnya satu tempoh masa bagi seorang kakitangan untuk menyelesaikan proses strata. Kita wakil rakyat daripada Barisan Nasional perlu membawa hal ini ke Mesyuarat Jawatankuasa Pembangunan Daerah. Tentang kes-kes begini saya dapati pihak Pejabat Tanah dan Galian memang menghadapi masalah kekurangan tenaga kerja. Pegawai-pegawai pun kurang dan ini saya harap dengan mewujudkan satu bahagian khas ini kemungkinan akan mendapat tambahan pegawai dan kakitangan untuk menyelesaikan masalah hak milik strata. Saya berharap dengan cara ini dapat menyelaras dan menjalankan surat ikatan persetujuan bersama iaitu deed of mutual confidence seperti mana Jadual 4 agar semua pemaju dapat mengimplementasikan satu peraturan yang teratur bagi memastikan pihak hak pemilik rumah kepentingan mereka dapat dilindungi. Semua ini adalah sangat penting kerana kita wujudkan akta ini pun adalah bertujuan untuk menjaga kepentingan pembeli.

Tuan Yang di-Pertua, masalah yang dihadapi oleh pembeli rumah yang mempunyai hak milik strata sekarang iaitu di bawah Akta Perbadanan Pengurusan akan hanya dipertanggungjawabkan di atas urusan harta yang telah dipecah bahagian apabila bangunan tersebut telah didaftarkan dengan hak milik yang berasingan. Sementara itu, proses pengeluaran hak milik bermula daripada permohonan oleh pemaju sehinggalah hak milik dikeluarkan mengambil masa yang panjang. Dalam tempoh ini, pengurusan harta benda bangunan ditinggalkan kepada pemaju atau mana-mana anak syarikat yang dilantik bagi pihak mereka.

Biasanya pihak ini tidak pernah bertemu mata dengan persatuan penduduk sehingga membawa kepada perselisihan pendapat berhubung dengan beberapa isu pengurusan harta benda bangunan tersebut. Seperti kes di Bandar Selesa Jaya, di kawasan saya. Pihak pemaju melantik satu ejen untuk menjalankan pengurusan di kawasan sana. Pada tahun 1999, mereka datang dan mengeluarkan surat kepada semua pemilik hendak mewajibkan semua pemilik membayar RM20 sebulan tetapi boleh dikatakan semua pemilik enggan membayar. Mereka kata, jika selama ini lebih 12 tahun jika pemaju selama ini ada menguruskan flat itu dengan baik kerana pada masa sekarang di flat itu tangga rosak, balkoni pun rosak, bahaya kepada kanak-kanak, taman permainan kanak-kanak pun rosak, semua pun rosak....

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat, Yang Berhormat, banyak lagikah?

Tuan Chang See Ten: Tidak banyak, saya buat satu misalan dan mereka ingin pemaju supaya..

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Dengan contohlah Yang Berhormat

Tuan Chang See Ten: ...baiki semua baru mereka setuju hendak membayar. Ini mana satu..

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Yang Berhormat memberi banyak contoh.

Seorang ahli: [Menyampuk]

Tuan Chang See Ten: *This is a matter between chicken and egg*, so mana satu yang perlu diadakan dahulu sebab ini satu isu yang semasa terutama di kawasan saya.

Tuan Yang di-Pertua, masalah-masalah mungkin dapat diselesaikan dengan adanya pindaan terhadap akta tetapi ia perlu dilaksanakan secara yang komited di

mana saya harap dengan penubuhan jawatankuasa kerjasama *interim* yang terdiri daripada ahli-ahli persatuan penduduk dan juga pengurusan sementara menunggu pendaftaran hak milik strata individu demi menyediakan pengurusan dan perkhidmatan kepada penduduk bangunan tersebut.

Pindaan kepada akta ini sememangnya amat dinantikan oleh pembeli-pembeli rumah. Ia diharapkan dapat menyelesaikan banyak masalah di antara pihak-pihak terbabit. Saya harap cadangan pindaan terhadap Akta Hakmilik Strata sebaiknya dibentangkan dan dibahaskan dengan *building* dan *common property* iaitu *maintenance* dan *management bill* yang mana telah dirangka oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Memandangkan kedua-duanya adalah saling berkaitan antara satu sama lain, ini akan membawa kepada pemahaman yang lebih mendalam terhadap isu serta masalah-masalah yang dihadapi oleh pembeli-pembeli rumah di seluruh negara.

Saya harap jika rang undang-undang yang saya sebut tadi, *common property maintenance* dan *management bill* yang akan dibentangkan oleh pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Untuk bangunan yang sudah siap, flat-flat yang sudah siap tetapi permohonan *strata title* belum didapati. Cuma untuk masa *interim* itu jawatankuasa itu akan bertanggungjawab tetapi selepas dapat hak milik strata, apa cara penyelesaian tentang hak milik strata telah diperoleh dan perbadanan pengurusan telah diwujudkan, adakah jawatankuasa yang ditubuhkan di bawah *Common Property Maintenance and Management Bill* yang bakal diwujudkan itu akan menyelesaikan tanggungjawab mereka. Ini saya pun harap dapat pandangan daripada Yang Berhormat Datuk Menteri.

Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Seputeh.

7.09 mlm.

Puan Teresa Kok Suh Sim [Seputeh]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Masalah hak milik strata merupakan salah satu perkara yang paling merunsingkan penduduk kondominium di kawasan bandar. Masalah yang dihadapi oleh para penduduk kondominium adalah sama di mana-mana tempat di negara kita. Pindaan Akta Hakmilik Strata merupakan perkara yang telah lama dinanti-nantikan oleh para penduduk kondominium dan kebanyakan yang menghadapi hak milik strata dan perselisihan dengan pemaju.

Sebenarnya seperti apa yang dikata oleh Yang Berhormat bagi Gelang Patah tadi, Akta Hakmilik Strata di Malaysia yang digubal berasaskan *conveyancing Strata Titles Act* di New South Wales pada tahun 1961 telah pun ketinggalan zaman. Saya setuju dengan pandangan bahawa kerajaan harus menggubal satu Akta Hakmilik Strata yang baru. Ini adalah amat perlu memandangkan kondominium telah bertambah banyak dalam 16 tahun yang lepas. Selain itu masalah yang dihadapi oleh penduduk juga telah menjadi lebih rumit berbanding zaman hak Akta Hakmilik Strata 1985 yang digubalkan pada masa itu.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin menyebut tentang definisi pemilik ataupun *proprietor* yang tidak dipinda dalam rang undang-undang ini. Mengikut Seksyen 4, definisi "pemilik" merujuk kepada "pemilik peta k" iaitu orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemilik sesuatu peta k dan juga kepada pemilik sesuatu blok sementara iaitu orang atau badan yang pada masa itu didaftarkan sebagai pemilik sesuatu blok sementara. Adalah dicadangkan bahawa perkataan pemilik dipinda untuk merangkumi pemaju projek kerana kadang-kadang pemilik unit juga merupakan pemaju sendiri.

Mengenai denda terhadap pemaju. Di kawasan Selangor dan Kuala Lumpur, aduan mengenai pemaju tidak memohon hak milik strata dan pemaju lewat mengemukakan permohonan hak milik strata merupakan perkara yang biasa berlaku. Begitu juga dengan permohonan hak milik strata yang tengah menunggu kelulusan daripada pihak kerajaan. Mengikut Laporan Ketua Audit Negara Negeri Selangor tahun 1999, pada tahun 1999, sebanyak 374 permohonan telah pun diterima. Sehingga tarikh pengauditan, tiada satu pun permohonan daripada jumlah tersebut berjaya dikeluarkan hak milik strata mengikut tempoh piagam yang ditetapkan. Hak milik strata tidak dapat dikeluarkan kerana tanah masih tidak mempunyai hak milik tetap.

Mengikut senarai sijil layak menduduki yang dikeluarkan oleh Majlis Perbandaran Subang Jaya, Majlis Perbandaran Selayang, Majlis Perbandaran Kajang dan Majlis Perbandaran Shah Alam pada bulan Disember tahun 1998, 56 daripada 106 ataupun 52.83% pemilik bangunan yang telah mendapat sijil layak menduduki antara dua hingga enam tahun yang lalu tidak memohon hak milik strata bagi bangunan milik mereka walaupun bangunan tersebut telah dijual. Selain itu semakan Jabatan Audit Negara terhadap 49 sampel permohonan bagi tahun 1999 dan sebelumnya mendapati 29 pemaju lewat mengemukakan permohonan hak milik

strata. Analisis terhadap fail permohonan menunjukkan kelewatan berlaku di antara 53 hingga 2,332 hari.

Saya ingin bertanya kepada menteri, kenapakah Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi begitu tidak begitu efisien daripada segi ini. Apakah masalah utama ataupun halangan utama bagi kerajaan untuk menunjukkan keberkesannya. Berapa peratus projek perumahan yang tidak mempunyai hak milik strata dan berapa kes tersebut didakwa di mahkamah dan berapa peratus yang mencapai kemenangannya dalam kes mahkamah mereka.

Kerajaan telah menubuhkan Unit Hakmilik Strata untuk memastikan tindakan penguatkuasaan dilaksanakan ke atas pemohon yang tidak mematuhi peraturan dan perundangan tetapi seperti apa yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara terhadap Selangor ini, tindakan penguatkuasaan ini tidak dibuat dan tidak menjadi fokus utama dan tidak dipandang serius oleh unit ini. Ini mengakibatkan wujudnya kes-kes pemaju *deduct* dan lewat memohon hak milik strata.

Mengikut Akta Hakmilik Strata pada tahun 1985, pemaju harus memohon hak milik strata tidak lewat daripada enam bulan daripada tarikh bangunan siap atau enam bulan daripada tarikh penjualan pertama ataupun Perjanjian Jual Beli pertama. Ramai orang menyangka pindaan terhadap Akta Hakmilik Strata yang kita bahas hari ini akan meningkatkan denda terhadap pemaju yang tidak berbuat demikian tetapi sedihnya pindaan terhadap Seksyen 8(5) dalam rang undang-undang ini hanya ditukar kepada denda tidak melebihi RM5,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM1,000 sehari jika kesalahan itu terus berlaku kepada (didenda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak lebih daripada RM100,000 dan didenda tambahan tidak kurang daripada RM100 tetapi tidak lebih daripada RM1,000) bagi setiap hari kesalahan itu diteruskan.

Saya tidak faham tentang rasional pindaan tersebut kerana denda ini memanglah kecil jumlahnya. Apa yang perlu dilakukan oleh kerajaan sekarang ialah untuk menaikkan denda terhadap pemaju yang tidak mematuhi undang-undang untuk menghalang pemaju daripada melakukan kesalahan tersebut kerana kes kesalahan pemaju telah pun meningkat seperti yang ditunjukkan dalam Laporan Ketua Audit Negara untuk Selangor tahun 1999. Kerajaan haruslah meningkatkan lagi denda terhadap mereka yang sengaja melanggar undang-undang. Sebenarnya agensi-agensi kerajaan yang berkaitan seperti Jabatan Ukur, Pejabat Tanah dan

Pihak Berkuasa Negeri harus diberi kuasa untuk membekukan secara automatik semua permohonan bagi pemaju perumahan yang melanggar undang-undang.

Selain itu, untuk menyelesaikan masalah berhubung dengan permohonan hak milik strata yang tidak dibuat, kerajaan haruslah mewajibkan semua bayaran yang perlu dibuat oleh pemaju seperti yuran juru ukur, premium, yuran pemprosesan bagi pecah bahagian, permohonan hak milik strata dan sebagainya dibayar terlebih dahulu kepada Lembaga Hak Milik Strata sebelum pelan bangunan diluluskan seperti apa yang dicadangkan oleh Ketua Menteri Melaka, Yang Amat Berhormat Dato' Wira Mohd. Ali Rustam.

Tuan Yang di-Pertua, mengenai akaun caruman pemilik petak kepada pemaju, masalah bayaran caruman sama ada yuran *maintenance* ataupun *sinking fund* yang telah dibayar oleh pemilik unit kepada pemaju, merupakan isu yang selalu mencetuskan pergaduhan di antara pemilik petak dan pemaju sebelum perbadanan pengurusan ataupun MC ditubuhkan.

Saya merasa hairan bahawa kerajaan tidak meminda akta ini untuk mewajibkan pemaju untuk menyelenggara buku akaun yang teratur dan terperinci berhubung dengan pendapatan dan perbelanjaannya dan mengehendaki pemaju untuk mengedarkan laporan akaun yang telah diaudit kepada para pemilik petak sebelum penubuhan perbadanan pengurusan. Selain itu, denda terhadap pemaju yang gagal memanggil mesyuarat agung tahunan yang pertama bagi perbadanan pengurusan mengikut seksyen 41(2) haruslah ditingkatkan daripada denda tidak melebihi RM1,000 yang terdapat dalam rang undang-undang ini sekarang.

Memandangkan bayaran *maintenance* dan juga *sinking fund* ditetapkan oleh pemaju yang selalunya tidak pakar daripada segi penyelenggaraan bangunan sehingga penduduk diberi perkhidmatan yang buruk, jadi, kerajaan sepatutnya memberi penjelasan semula terhadap seksyen 46(d) dalam akta ini untuk menetapkan garis panduan yang munasabah yang mengehendaki pemaju membentangkan akaun *maintenance* dan *sinking fund* mereka kepada para pemilik petak supaya mereka tahu bagaimana wang mereka dibelanjakan.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin mencadangkan pindaan dibuat terhadap seksyen yang tidak disentuh dalam pindaan rang undang-undang ini iaitu:

- (i) meminda seksyen 9(1)(i) untuk meningkatkan tempoh pajakan tanah kepada 70 tahun bagi memendekkan proses permohonan oleh pihak berkuasa berkaitan.

- (ii) satu subseksyen haruslah diadakan dalam seksyen 10 bagi pemaju untuk menghantar pelan pembinaan yang sebenar ataupun spesifikasi teknikal yang lain sebaik sahaja bangunan siap dibina dengan sepenuhnya.
- (iii) seksyen 14(a) haruslah dipinda berkenaan denda yang dikenakan terhadap pemaju yang gagal membayar fee kepada Pengarah Ukur semasa penghantaran permohonan untuk mendaftarkan hak milik strata. Denda tersebut dicadangkan dinaikkan daripada denda tidak melebihi RM1,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM50 bagi setiap hari yang kesalahan itu terus berlaku kepada denda yang lebih tinggi misalnya RM10,000 dan denda tambahan sebanyak RM1,000 setiap hari.

Saya juga ingin mencadangkan supaya kerajaan meletakkan agensi-agensi kerajaan yang menguruskan hak milik strata ini seperti Pejabat Tanah dan Galian yang terletak di bawah bidang kuasa Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana akta ini berkaitan dengan undang-undang lain di bawah Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan dan juga Rang Undang-undang Building and Common Property (Maintenance and Management) dan juga Rang Undang-undang Pemaju yang dicadangkan oleh kerajaan yang mana berada di bawah bidang kuasa Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Jadi, adalah wajar bagi agensi-agensi kerajaan dan undang-undang yang berkaitan dengan perumahan diletakkan di bawah satu kementerian yang sama iaitu Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan.

Akhirnya, saya ingin menasihatkan kepada kerajaan supaya serius daripada segi pelaksanaan Akta Hakmilik Strata ini. Kerajaan juga digesa mencontohi undang-undang dan sistem pentadbiran kondominium yang dilaksanakan di negara-negara jiran seperti Singapura dan Hong Kong yang mempunyai kondominium yang banyak. Masalah dari segi penyelenggaraan kondominium di negara kita selama ini adalah berkaitan dengan masalah pelaksanaan dan kurang pemantauan secara keseluruhan seperti apa yang terkandung dalam laporan Ketua Audit Negara di Selangor pada tahun 1999.

Selain itu, tibalah masanya bagi kerajaan untuk mengadakan *roadshow* di seluruh negara untuk mendidik rakyat tentang Akta Hakmilik Strata ini dan juga cara

menubuhkan perbadanan pengurusan (MC) kerana ramai penduduk kondominium masih kurang faham tentang hak dan kuasa mereka di bawah undang-undang.

Selain itu, saya juga menyeru kerajaan supaya menubuhkan satu jawatankuasa khas untuk bercampur tangan ataupun memberi nasihat kepada penduduk kondominium yang menghadapi masalah dengan pemaju dan juga membantu mereka untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh mereka. Sekian, terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Datuk Lim Si Cheng]: Bukit Bintang.

7.22 mlm.

Tuan Fong Kui Lun [Bukit Bintang] Terima kasih kepada Tuan Yang di-Pertua kerana memberi peluang kepada saya untuk mengambil bahagian membahaskan Rang Undang-undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2000.

Tuan Yang di-Pertua, jika kita menyemak Buku Program Belanjawan 2001, didapati bilangan surat hak milik strata yang berjaya dikeluarkan oleh Jabatan Tanah seluruh negara tidak menggalakkan berbanding bilangan rumah pangsa, pangsapuri, kondominium, rumah kedai dan pejabat yang dibina sepanjang tahun-tahun lepas. Pada tahun 1999, surat hak milik strata yang dikeluarkan ialah 23,622. Pada tahun 2000 adalah sebanyak 22,600 dan pada tahun 2001, dijangka 25,000 surat hak milik strata akan dikeluarkan.

Ini menunjukkan hanya sedikit surat hak milik strata yang dapat dikeluarkan oleh Jabatan Tanah seluruh negara. Saya tidak pasti apakah punca sebenar yang menyebabkan surat hak milik strata hanya sedikit dapat dikeluarkan sedangkan bilangan surat hak milik bagi lot tanah yang dilulus dan dikeluarkan semakin bertambah. Pada tahun 1999, sebanyak 165,041 surat hak milik lot berjaya dikeluarkan dan pada tahun 2000 sebanyak 166,150 surat hak milik lot telah dikeluarkan. Prestasi ini menunjukkan sistem pengeluaran hak milik strata di Jabatan Tanah sungguh lemah, penuh karenah birokrasi, lembap dan tidak menunjukkan kecekapan.

Tuan Yang di-Pertua, angka di atas belum ditunjukkan bilangan beban tanggakan kerja yang belum selesai dan kedatangan kes-kes baru yang kian bertambah. Misalnya, dalam Rancangan Malaysia Kelapan, sebanyak 782,300 unit rumah akan dibina dan daripada jumlah itu, sebanyak 90.6% adalah pembinaan rumah baru yang melibatkan permohonan surat hak milik apabila siap kelak.

Tuan Yang di-Pertua, dengan keadaan sedemikian, saya tidak yakin Jabatan Tanah yang membebani banyak tugas mampu menguruskan pengeluaran surat hak milik strata dalam tempoh yang singkat kerana bidang tugas dan kuasa meluluskan dan mengeluarkan surat hak milik strata masih lagi diletakkan di bawah bidang kuasa pentadbiran tanah daerah.

Saya ingin menasihatkan kerajaan supaya menambahkan bilangan kakitangan dan menguruskan permohonan dan kelulusan surat hak milik strata oleh pemaju-pemaju dan pemilik unit petak bangunan-bangunan berbilang tingkat. Tidak guna pindaan dibuat supaya mengadakan hukuman denda bagi kes-kes melewati permohonan surat hak milik strata dengan tujuan untuk mempercepatkan permohonan sedangkan di pihak pentadbiran tanah masih berlaku kelemahan kerja harian.

Tuan Yang di-Pertua, adalah penting pentadbiran tanah daerah diperkemarkan dan dipertingkatkan ke jabatan-jabatan menerusi pemodenan sistem pentadbiran, keupayaan tapak tanah dan struktur bangunan di negara kita.

Tuan Yang di-Pertua, saya mendapati pindaan rang undang-undang untuk meminda Akta Hakmilik Strata 1985 seperti yang ada ini merujuk kepada masalah-masalah berbangkit daripada pelaksanaan akta ini. Akan tetapi, pindaan yang wujud bukanlah menyeluruh, ia hanya melibatkan 22 pindaan sahaja.

Adalah baik jika negara kita memulakan satu rang undang-undang baru yang lebih komprehensif. Marilah kita lihat bagaimana Rang Undang-undang Hakmilik Strata yang ada sekarang gagal menyelesaikan permohonan surat hak milik strata menyebabkan para pemilik atau pembeli tidak mendapat pembelaan di atas kes-kes kelewatan mengeluarkan hak milik strata. Contoh boleh didapati di kawasan saya.

Tuan Yang di-Pertua, pertama, kes pemohon hak milik strata Kompleks Ruby, Jalan Kancil', Pudu, Kuala Lumpur. Walaupun permohonan hak milik strata telah dibuat lama tetapi permohonan tidak dapat diproses kerana kedegilan segelintir pemilik yang telah mengubahsuai unit masing-masing tanpa mendapat kelulusan Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah yang menyebabkan Sijil Kelayakan Menduduki untuk mengubahsuai tidak boleh dikeluarkan. Gesaan telah dibuat kepada pegawai-pegawai DBKL supaya mengambil tindakan ke atas pemilik unit-unit Kompleks Ruby yang enggan mematuhi arahan DBKL tetapi gagal. Akibatnya pemilik-pemilik lain dinafikan hak mendapat surat hak milik strata yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Kuala Lumpur kerana keangkuhan setengah pemilik yang

enggan mengubahsuaikan semula unit mereka seperti mana asal. Apa yang diarahkan oleh DBKL, malangnya pegawai DBKL tidak bertegas, tidak mengambil tindakan ke atas pemilik terbabit.

Untuk mencari jalan menyelesaikan masalah ini, pertemuan dengan bekas Timbalan Menteri telah diadakan tetapi tidak ada tindakan. Pemilik-pemilik meminta kerajaan bertolak ansur dalam mengeluarkan surat hak milik strata kepada pemilik-pemilik unit yang mematuhi arahan tetapi yang gagal mematuhi arahan, surat hak milik strata tidak payah dikeluarkan sehingga mereka mematuhi pada kemudian hari. Akibat ketiadaan surat hak milik strata, pemilik sukar menjual unit kedai atau pejabat mereka kepada para pembeli yang berminat dan mereka kehilangan pelanggan dan terpaksa menanggung kerugian.

Tuan Yang di-Pertua, contoh yang kedua ialah kawasan perumahan bernama Palm Court Condominium di Brickfields, Kuala Lumpur mengandungi 676 unit kediaman yang dimajukan oleh pemaju, Rama Property Sendirian Berhad. Pembeli dan pemilik telah menduduki di sana selama 10 tahun. Pada 18 November 1999, DBKL baru mengeluarkan Sijil Layak Menduduki bangunan (CF) atas nama pemaju, Rama Property Sendirian Berhad. Setelah satu setengah tahun berlalu daripada tarikh kelulusan Sijil Layak Menduduki, pemaju baru dalam proses memohon surat hak milik strata bagi 676 unit kediaman, iaitu tempoh enam bulan yang dibenarkan oleh undang-undang bagi pemaju membuat permohonan surat hak milik strata.

Tuan Yang di-Pertua, pembeli atau pemilik unit kondominium ini telah membuat aduan kepada Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi mengenai beberapa aduan mereka termasuk persoalan permohonan surat hak milik strata sebelum ini tetapi tidak ada tindakan konkrit yang diambil oleh kementerian untuk mendakwa pemaju atas kesalahan dan mengabaikan mereka atas kehendak undang-undang. Termasuk yang terbaru ialah wakil-wakil persatuan penduduk dan pemilik Pangsapuri Palm Court bertemu dengan Yang Berhormat Timbalan Menteri pada 3 Mei 2001 untuk menyampaikan memorandum yang berkaitan. Sungguhpun Yang Berhormat Timbalan Menteri ada memberi pengakuan untuk mengkaji atas memorandum tersebut, tetapi saya rasa perlu membangkitkan di sini beberapa perkara yang menyebabkan para penduduk tidak berpuas hati dan mengehendaki pihak kementerian mengambil tindakan perlu yang segera.

Tuan Yang di-Pertua, walaupun rang undang-undang pindaan yang dibentangkan sekarang bertujuan untuk menaikkan denda atas kelewatan

mengemukakan permohonan surat hak milik strata yang mengadakan hukuman lebih tinggi tetapi kementerian hendaklah bertindak mendakwa pemaju berdasarkan undang-undang yang berkuat kuasa sekarang kerana mengabaikan dan lalai membuat permohonan segera.

Yang kedua, pemaju Rama Property Sendirian Berhad telah menubuhkan Perbadanan Pengurusan Palm Court tanpa disedari sepenuhnya oleh para pembeli dan pemilik unit-unit Palm Court dan Perbadanan Pengurusan diurus oleh individu yang ada berkaitan dengan pemaju. Mereka telah membelanjakan banyak wang tanpa persetujuan penduduk dan pemilik seperti penyata akaun beraudit tahun 1991 hingga 1996, hanya baru disediakan dalam tahun 2001. Perkhidmatan pembersihan - perbelanjaan sebanyak RM199,000 setahun, sedangkan persediaan masih dipertikaikan. Bayaran gaji pengurusan perbadanan ialah RM81,000 setahun dan terpaksa membayar *fees* pengurusan kepada lain syarikat berjumlah RM10,000 setahun tanpa diberikan sebab. Belanja penyelenggaraan lif lebih daripada RM200,000 setahun dalam lima tahun pertama. Belanja menggantikan tong sampah antara 1991 hingga 1996 berjumlah RM267,000. Kos sekuriti RM200,000 setahun dan *fees* penyelenggaraan dinaikkan kepada RM120 sebulan.

Ketiga, laporan akaun beraudit untuk tahun 1997 hingga 2000 masih belum disediakan.

Tuan Yang di-Pertua, banyak lagi persoalan menjadi tanda tanya pemilik dan pembeli unit kediaman Palm Court yang tidak dijelaskan oleh pemaju yang mempunyai kepentingan dalam perbadanan pengurusan tersebut. Masalah berlaku kerana pihak kementerian dari awal lagi tidak memantau perjalanan kebanyakan perbadanan pengurusan lebih dekat sehingga masalah tersebut berlarutan dan sukar diselesaikan. Walaupun rang undang-undang ada memperkenalkan Lembaga Hak Milik Strata sebagai badan untuk mendengar aduan dan rungutan para pembeli dan pemilik bangunan berbanding dengan seperti Palm Court yang dibekalkan kuasa membuat keputusan muktamad dan ini akan memakan masa dilaksanakan.

Tuan Yang di-Pertua, apakah kementerian bermaksud bahawa aduan-aduan seperti memorandum Palm Court perlu menunggu masa untuk merujuk kepada lembaga sedangkan tempoh itu tidak diketahui dengan jelas, barangkali enam bulan, setahun atau dua tahun tidak tahu tatkala ini. Masalah penduduk makin mendesak dan mereka terpaksa menanggung tunggakan yang banyak.

Tuan Yang di-Pertua, contoh yang ketiga saya boleh beri kepada kementerian yang berkenaan ialah kes Kompleks Membeli Belah, Campbell. Pertikaian hak milik strata antara pemaju dengan para pembeli dan pemilik sungguhpun surat hak milik telah diluluskan oleh pentadbiran tanah di Kuala Lumpur tetapi pemilik masih tidak berpuas hati kerana dasar pengagihan unit syer antara pembeli-pembeli tidak saksama dan tidak adil.

Dalam Kompleks Campbell, pecahan tetap dibahagi tiga kategori iaitu lot kedai, lot pejabat dan lot medan kereta. Dalam perjanjian jual beli, pemaju bersetuju unit syer dalam hak milik strata ditetapkan menurut kelulusan lantai iaitu satu syer akan diperuntukkan satu kaki persegi.

Justeru ini, pengagihan unit syer adalah daripada segi nisbah 1:1:1 bagi lot kedai, lot pejabat dan medan kereta. Malangnya surat hak milik strata yang dikeluarkan sudah menjadi sebaliknya. Pentadbir tanah atas permohonan pemaju telah menetapkan nisbah 20:10:1 iaitu pemaju telah menggunakan faktor 20 untuk menentukan unit syer dalam hak milik lot kedai, faktor 10 untuk lot pejabat dan faktor 1 untuk medan letak kereta.

Tuan Yang di-Pertua, kesan dari ini, pemaju tersebut, daripada membayar caj perkhidmatan kos renovasi *sinking fund*, caj Indah Water kerana dari segi keluasan lantai kompleks, pemilik lot kedai persendirian cuma memiliki 12% daripada jumlah luas lantai kawasan di mana pemaju memiliki 87% kawasan kompleks. Dengan menggunakan nisbah 20:10:1 antara lot kedai, lot pejabat, medan letak kereta, pemaju cuba memaksa pemilik membayar lebih bagi caj perkhidmatan, bayaran renovasi dan sepatutnya. Daripada segi pembayaran, jika nisbah 20:10:1 antara lot kedai, lot pejabat dan medan letak kereta, pemaju cuba hanya membayar sebanyak RM502,959 sedangkan menurut nisbah 1:1:1, pemilik hanya perlu dibayar RM240,376.40. Ini bererti pemilik terpaksa tanggung bayaran tambahan sebanyak RM256,613.69. Ini sungguh tidak adil kepada pemilik dan pentadbir tanah melakukan perbuatan berat sebelah memihak kepada pemaju kerana bangunan lain, nisbah 1:1:1 dalam meluluskan Surat Hakmilik Strata masih dipakai di Wisma Central dan Kompleks Sun Kuala Lumpur.

Pentadbir tanah tidak mengikut garis panduan pengagihan unit syer kepada *parcel* dan blok *provisional* yang mencadangkan faktor 4 bagi ruang pejabat, faktor 5 ruang komersial dan faktor 5 bagi medan letak kereta sebaliknya mengikut telunjuk pemaju.

Tuan Yang di-Pertua, pemilik-pemilik berdepan dengan tindakan mahkamah oleh pemaju jika enggan menjelaskan bayaran yang diminta. Pemilik tidak boleh menjual unit kedai kepada pihak lain kerana pemaju tidak meluluskan jika tunggakan bayaran tidak dibayar kepada mereka terlebih dahulu.

Tuan Yang di-Pertua, saya berharap Yang Berhormat Timbalan Menteri dapat menyasat isu pengagihan unit syer hak milik strata Kompleks Campbell yang tidak adil ini dengan tujuan menekan pemilik-pemilik lot kedai.

Tuan Yang di-Pertua, merujuk kepada fasal-fasal yang dibentangkan dalam rang undang-undang ini, saya mendapati Fasal 1(3) bahawa kuat kuasa undang-undang pindaan bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur akan ditentukan oleh Menteri melalui pemberitahuan dalam warta adalah tidak jelas. Tafsiran undang-undang mendapati fasal ini membawa makna penangguhan kuat kuasa sesuatu seksyen di dalam akta ini walaupun Parlimen telah meluluskan rang undang-undang tetapi kuat kuasa seksyen-seksyen tertentu tidak boleh dilaksanakan tanpa perintah Menteri. Ini me lambatkan maksud sesuatu fasal yang dicadangkan untuk pindaan kerana tujuan tidak mudah dicapai.

Tuan Yang di-Pertua, bersabit dengan cadangan untuk menaikkan denda bagi kesalahan memohon untuk memecah bahagi sesuatu tanggungan tidak dibuat dalam tempoh masa yang ditetapkan yang mana ia dinaikkan dengan denda tidak melebihi RM5,000 dan denda tambahan tidak lebih RM1,000 setiap hari. Yang kesalahan ini terus berlaku kepada denda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak lebih daripada RM100,000 dengan denda tambahan tidak kurang daripada RM100 hingga RM1,000 setiap hari, kesalahan itu terus dilakukan. Cadangan pindaan ini menjadi pengajaran kepada pemaju-pemaju bagi unit-unit kedai, pejabat atau rumah kediaman yang dijual oleh mereka.

Tuan Yang di-Pertua, jika pelaksanaan terletak dalam tangan Menteri, maka pemaju-pemaju dalam Wilayah Persekutuan masih boleh tersenyum kerana Menteri ada kuasa bila tarikh hendak laksanakan peruntukan seksyen ini atau tidak. Ini tidak wajar kerana para pembeli dan pemilik unit bangunan masih berada dalam keadaan tidak menentu dan merugikan mereka jika Menteri mengambil sikap tunggu dan lihat bila mahu melaksanakan kuat kuasa undang-undang.

Bagi pemaju-pemaju besar, amaun denda yang dinaikkan barangkali dianggap kecil berbanding dengan kehebatan projek mereka dan tidak menjadi masalah untuk membayar asal mereka ada ruang untuk melengah-lengahkan

permohonan pecah bahagian hak milik strata. Hendaklah dipastikan bahawa amaun denda yang dikenakan ke atas pemaju tidak patut sekali dipindahkan atau diserahkan ke dalam kos atau caj-caj yang dikenakan ke atas pembeli dan pemilik unit bangunan.

Bagi pemaju yang tamak, mereka akan mencari jalan bagaimana amaun denda ini patut juga dipikul oleh para pembeli dan pemilik unit-unit bangunan. Mereka akan menggunakan pelbagai alasan untuk mempengaruhi pembeli supaya membayar.

Tuan Yang di-Pertua, bagi mereka yang tidak mengambil berat tentang undang-undang akan menjadi mangsa pemaju. Jika pemaju masih degil, maka kementerian hendaklah membeku projek-projek pembangunan oleh pemaju yang sama di tempat lain.

Tuan Yang di-Pertua, malah terdapat kes yang mana pemaju menggadai janji asses di mana bangunan yang dimohon Surat Hakmilik Strata kepada bank-bank pinjaman lain untuk mendapat pinjaman bagi projek lain. Akibatnya projek yang sudah siap tetapi masih belum dapat surat hak milik strata akan tertangguh.

Berkaitan Fasal 15 untuk menggantikan Seksyen 50 dengan seksyen baru 50(1), 50(2) dan 50(3) iaitu Pengarah Tanah berkuasa melantik ejen pengurus untuk menjalankan kuasa dan menunaikan tugas dan fungsi perbadanan pengurusan atas sebab perbadanan pengurusan tidak berfungsi dengan memuaskan.

Saya setuju dengan cadangan melantik ejen pengurusan tetapi hendaklah bagi tempoh tertentu seperti dua tahun atau sehingga pemilik baru jawatankuasa perbadanan pengurusan dijelaskan. Pengarah berkuasa menamatkan dan menggantikan ejen pengurusan atas permohonan pemilik. Pemilik atau badan persatuan yang ada kepentingan seperti persatuan penduduk atau pemilik dan ia boleh disabitkan bersalah jika melanggar atau mencabuli peruntukan dalam Bahagian 7. Identiti ejen pengurus perlulah dikenal pasti sebagai pihak yang tidak ada kaitan dengan pemaju dan pengurusan asal perbadanan pengurusan.

Ini perlu diperjelas kerana perkhidmatan penyelenggaraan sekarang disediakan oleh pemaju sendiri atau syarikat-syarikat yang mereka lantik yang tidak cukup cekap kerana diuruskan oleh pengurus harta yang tidak layak mengakibatkan kerja perkhidmatan yang tidak memuaskan.

Wang yang banyak dikutip di bawah kawasan mereka adalah satu keperluan akaun-akaun ini diurus dan transparency atau telus kepada pemilik-pemilik unit yang selama ia tidak berlaku.

Tuan Yang di-Pertua, mengenai kegagalan membayar caruman atau fees penyelenggaraan yang dituntut oleh perbadanan pengurusan boleh dianggap satu kesalahan dan boleh didenda tidak lebih RM5,000 dan denda tambahan tidak kurang RM50 bagi setiap hari. Saya mendapati ramai pemilik tidak bersetuju dengan seksyen 55A. Tidak wajar pemilik dihukum berat kerana tidak membayar caruman penyelenggaraan. Bagi pemilik rumah pangsa kos rendah, hukuman ini dianggap kejam dan menzalimi pemilik. Mereka terpaksa membayar cukai pintu, ansuran pinjaman bank, cukai tanah, wajarlah caruman rendah yang seragam hendaklah dilaksanakan.

Tuan Yang di-Pertua, memadai dengan cadangan pindaan 53A dengan kemasukan subseksyen baru (2a) dan (3a) di mana perbadanan pengurusan boleh memohon bantuan Pengarah jika terdapat kesukaran melaksanakan waran menyita barang-barang pemilik yang gagal membuat bayaran caruman. Mengapa perlu menghukum pemilik-pemilik yang bersalah.

Mengenai penubuhan Lembaga Hak Milik Strata di bawah seksyen 67A hingga 67X, saya melihat ia satu cara untuk menyelesaikan pertikaian yang menyangkut hak milik strata antara pemilik dan pemaju secara lebih cepat kerana kes-kes yang dirujuk ke mahkamah memakan masa yang lama dan tidak perlu dirujuk ke mahkamah lagi. Apa yang menjadi kemusykilan saya ialah keputusan lembaga itu boleh dicabar di Mahkamah Tinggi jika sesuatu pihak tidak jujur dengan keputusan lembaga kerana keputusan lembaga bukan muktamad.

Tuan Yang di-Pertua, menurut seksyen 67X(I), (ii) dan (iii), Mahkamah Tinggi boleh menggesa mengubah atau mengetepikan perintah atau menghantar balik perintah kepada lembaga untuk pertimbangan semula. Jika tidak ada makna keputusan lembaga jika ia boleh dibatalkan oleh mahkamah, pemaju ada ruang untuk merayu di Mahkamah Tinggi yang membuat keputusan sebaliknya.

Walaupun keputusan ini baik tetapi ia menyebabkan kes-kes pertikaian berlarutan dan memakan masa. Apa yang tidak jelas dalam contoh perkara undang-undang dan bukan undang-undang. Maka, tafsiran samar-samar bagi para pemilik tentang apa perkara yang boleh dibawa ke mahkamah atau tidak boleh. Adakah kewujudan Lembaga Hak Milik Strata ini melambangkan sikap putus asa

kementerian dalam menyelesaikan kes-kes pertikaian hak milik strata yang diadukan kepada mereka.

Tuan Yang di-Pertua, saya juga hairan mengapa sejak Akta Hakmilik Strata dikuatkuasakan, amat jarang kita dengar kes-kes kesalahan pemaju yang lambat mengemukakan permohonan hak milik strata bagi bangunan mereka walaupun banyak aduan dibuat.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin bertanya Yang Berhormat Timbalan Menteri sejak mula dikuatkuasakan Akta Hakmilik Strata sehingga hari ini berapa kes dakwaan ke mahkamah telah dibuat dan pemaju-pemaju terbabit dijatuhkan hukuman menurut peruntukan undang-undang yang ada. Jika tidak ada, kesimpulan saya ialah ini satu petanda betapa kelemahan penguatkuasaan kementerian untuk menyelesaikan aduan para pembeli dan pemilik unit bangunan.

Tuan Yang di-Pertua, oleh kerana tempoh antara tarikh mengemukakan permohonan oleh pemaju dan tarikh kelulusan hak milik strata biasanya memakan masa lama yang mana pengurusan bangunan terletak dalam tangan pemaju dan anak-anak syarikatnya maka kementerian hendaklah berkuasa menubuhkan satu kerjasama sementara menggantung ahli-ahli persatuan penduduk dan pengurusan pemaju yang berupaya memberikan perkhidmatan kepada bangunan sebelum pendaftaran hak milik strata dikeluarkan.

Sekian, terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Yang Berhormat bagi Tanjong. Minta 10 minit ya, Yang Berhormat.

7.50 mlm.

Tuan Chow Kon Yeow [Tanjong]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terima kasih kerana memberi peluang kepada saya untuk turut mengambil bahagian dalam membahaskan rang undang-undang untuk meminda Akta Hakmilik Strata dan saya mengalu-alukan pihak kementerian membawa rang undang-undang ini untuk meminda Akta Hakmilik Strata ini supaya ia dapat dikemaskinikan dan untuk memperbaiki keberkesanannya dan untuk menghadapi cabaran-cabaran daripada pembangunan yang begitu hebat dalam sektor hartanah.

Perkara ini melibatkan beberapa player yang utama dan sama-sama di antara players ini ada kelemahan-kelemahan dan perlu memikul tanggungjawab bersama untuk menghadapi masalah yang wujud selama ini.

Satu isu yang utama yang sering diperkatakan dalam isu hak milik strata ini adalah bagaimana red-tape ataupun karenah birokrasi telah menyebabkan strata title tidak dapat diperolehi oleh para pemaju dan juga oleh kerana tidak ada tindakan hebat yang diambil oleh pihak berkuasa untuk melaksanakan atau enforce undang-undang hak milik strata ini, berlakulah para pemaju yang tidak ataupun enggan membuat permohonan untuk mendapat hak milik strata ini dalam jangka waktu yang ditetapkan.

Jadi, apabila kita tidak melihat penguatkuasaan yang ketat memanglah wujud masalah dan saya berharap bahawa Yang Berhormat Timbalan Menteri dapat memberitahu Dewan ini selama ini berapakah pihak pemaju ini telah didakwa di mahkamah kerana melanggar syarat-syarat dalam akta ini sebab apabila kita kaji sebahagian besar masalah bersangkut-paut dengan hak milik strata tidak dapat dinafikan bahawa para pemaju memainkan satu peranan yang begitu penting ataupun kelalaian dan sikap tidak bertanggungjawab pihak para pemaju telah mewujudkan begitu banyak masalah sehingga kadangkala pihak kerajaan menjadi scapegoat dalam perkara ini kerana masalah tidak wujud dalam kementerian tetapi dalam pihak pemaju misalnya, contoh yang saya ingin timbulkan ini satu projek Venice Hill Condo dan Golf Resort di Hulu Langat Selangor di mana selama 10 tahun tidak dapat OC dan tidak dapat strata title oleh kerana projek ini dianggap tidak sah ataupun illegal kerana syarat kegunaan tanah itu masih agriculture land dan tidak ditukar sebagai projek perumahan walaupun projek ini sudah 10 tahun disiapkan.

Oleh itu, tidak hairanlah bahawa Yang terdapat di dalam projek ini masih menunggu strata title dan juga menunggu OC. Jadi, ini satu perkara yang sangat genting yang menunjukkan pihak pemaju tidak bertanggungjawab dalam segi ini. Saya menimbulkan perkara ini untuk menunjukkan bahawa walaupun strata title act ini sering dipinda untuk mengejar perkembangan ini tetapi masih ada kes-kes tertentu ataupun emergence issues yang tidak dapat dirangkumi dalam sesuatu pindaan.

Jadi, saya berharap dari masa ke semasa isu-isu yang *emerge* dari pengalaman ataupun dari pergolakan di antara pemaju pihak kerajaan dan juga pemilik ini akan diambil kira oleh pihak kementerian untuk mengemaskini akta ini supaya kepentingan semua pihak dapat dijaga. Satu lagi isu yang mungkin tidak

dapat diambil kira oleh pindaan ini adalah bahawa ada setengah-setengah projek cuma *temporary OC* diberikan kepada projek ini.

Dan di bawah akta ini pihak pemaju tidak diwajibkan untuk memohon strata title dan oleh itu status mereka sebagai *principal proprietor* masih kekal dan mereka terus menjadi perbadanan pengurusan untuk menjaga projek perumahan mereka. Ini suatu keadaan yang tidak adil kepada pemilik-pemilik tetap sebab ini pun melanggar hasrat akta ini supaya pemilik-pemilik ini dapat membentuk perbadanan pengurusan dengan masa yang singkat.

Satu isu yang *emerge*, ekoran dari pergolakan ataupun krisis ekonomi adalah terdapat banyak kes-kes projek-projek perumahan di mana tanah itu di *mortgage* kepada bank-bank dan di kes-kes tertentu NPL ini diambil alih oleh Danaharta dan dalam situasi ini pemilik-pemilik tetap ini tidak dapat strata title dalam masa yang terdekat sebab surat hak milik ini masih menjadi suatu tanda tanya, sebab tanah ini di *mortgage* atau masih dalam kawalan Danaharta dan bank-bank dan institusi kewangan. Jadi, saya berharap kementerian akan mengambil kira perkara-perkara ini.

Kes-kes yang saya bangkitkan ini menunjukkan bahawa pihak pemaju memainkan peranan yang sangat penting dan kementerian ini mungkin pada sendiriannya tidak haruslah memikul tanggungjawab yang penuh tetapi ini juga melibatkan kementerian-kementerian yang lain khususnya Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Dan sektor perumahan ini haruslah dikemaskinikan untuk mengelakkan perkara-perkara ini dari wujud.

Dengan ini saya pun menyokong pindaan kepada seksyen 8(5) di mana denda dinaikkan untuk mendenda pemaju-pemaju yang cuai dalam melaksanakan tugas dalam menyediakan permohonan untuk mendapat hak milik strata dan menubuhkan *management corporation*.

Jadi, saya berharap bahawa dari segi ini seperti yang diujahkan oleh beberapa ahli Yang Berhormat bahawa soal pendidikan untuk mendidik rakyat Malaysia yang kini kian ramai memilih untuk duduk dalam kondominium dan apartment adalah untuk mendidik mereka terhadap satu *life style* ataupun *convenient living* dan yang ada tanggungjawab yang perlu dikongsikan untuk memastikan alam sekitar mereka terjaga.

Jadi, saya rasa dalam segi ini, kementerian haruslah memainkan peranan untuk menyedarkan bahawa pemilik-pemilik pun ada tanggungjawab yang harus

dipikulkan. Tetapi saya rasa menurut pindaan ataupun kemasukan seksyen baru 55A, saya setuju dengan keprihatinan yang diujahkan oleh Yang Berhormat bagi Bukit Bintang bahawa kemungkinan denda yang akan dikenakan kepada pemilik-pemilik ini adalah terlalu berat. Sebab, kadangkala *dispute* ataupun pertikaian yang wujud di antara pemilik-pemilik dan *management corporation* adalah bahawa pemilik-pemilik ini tidak puas hati dengan perkhidmatan yang diberikan oleh perbadanan pengurusan. Jadi, mereka dengan sengajanya enggan untuk membayar *maintenance fees* supaya memberi tekanan kepada perbadanan pengurusan untuk memperbaiki perkhidmatan ini.

Saya mendapati bahawa kementerian ini mengikuti fasal ini dari akta di Singapura di mana mereka pun ada satu fasal yang serupa. Tetapi di Singapura, kita mendapati bahawa mereka juga ada satu *legislation yang watertight*, di mana masalah-masalah berhubung dengan penyelenggaraan tidak begitu serius. Jadi, saya berharaplah selain dari mengikuti contoh daripada Singapura, kita juga haruslah mengikut contoh yang baik yang lain dari Singapura dengan mengikuti fasal-fasal ataupun peruntukan-peruntukan yang baik untuk menjadikan Akta Hakmilik Strata Malaysia ini lebih bagus.

Sehubungan dengan ini, saya mengalu-alukan satu seksyen yang baru iaitu berhubung dengan penubuhan Lembaga Hakmilik Strata, saya rasa dengan tertubuhnya Lembaga ini, pertikaian-pertikaian ini akan dapat dikurangkan dan saya berharap Lembaga ini akan dapat memainkan satu fungsi yang baik, memainkan satu peranan yang dapat memupuk keharmonian di antara pemilik-pemilik dan badan pengurusan ataupun dengan pemaju. Jadi, dengan

Tuan Yang di-Pertua: Yang Berhormat, masa sudah cukup, Yang Berhormat.

Tuan Chow Kon Yeow: ... masa yang terhad, sekali lagi saya ucapkan terima kasih kepada Tuan Yang di-Pertua kerana memberi peluang kepada saya untuk membahas. Terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Batu. Lepas itu Bagan. Lepas itu Menteri menjawab.

8.02 mlm.

Tuan Ng Lip Yong: Terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Sepuluh minit, Yang Berhormat bagi Batu. Ya.

Tuan Ng Lip Yong [Batu]: Ya. Terima kasih, Tuan Yang di-Pertua, sebab memberi saya peluang. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan tahniah kepada Yang Berhormat Menteri dan Timbalan Menteri atas pindaan yang dibentangkan.

Saya juga dapati dari pengumuman Yang Berhormat Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, kementerian beliau juga akan mengadakan satu Rang Undang-undang Bangunan dan Harta Bersama mengenai penyelenggaraan dan pengurusan tidak lama lagi.

Oleh sebab perkara terlibat dalam pindaan Akta Hakmilik Strata dan Rang Undang-undang tersebut tadi ada berkaitan, saya berharap bahawa kedua-dua kementerian akan menyelaraskan pindaan atau peruntukan akta masing-masing supaya orang ramai tidak keliru. Walau bagaimanapun, saya mengalu-alukan pindaan yang dicadangkan di dalam Akta Hakmilik Strata sebab perkara-perkara itupun telah menjadikan isu penting memandangkan tambahan bangunan bertingkat di negara kita khususnya di bandar besar.

Dalam proses pembangunan ekonomi negara kita, terdapat ramai penduduk dari luar bandar telah berpindah ke bandar mencari pekerjaan. Akibatnya *rural urban transmigration* ini, dengan izin, menghasilkan keperluan tempat tinggal dalam bandar dan pihak kerajaan dan swasta bersama membina banyak rumah pangsa untuk mereka. Selain dari itu *life style* atau gaya hidup golongan pendapatan tinggi dan sederhana pun berubah dan ramai berminat sekarang tinggal dalam pangsapuri atau kondominium mewah.

Undang-undang mengenai bangunan bertingkat sekarang telah ketinggalan dan banyak masalah dibangkitkan khususnya tentang perkara penyelenggaraan dan pengurusan. Selalunya kita hadapi satu masalah, keadaan '*chicken and egg*', dengan izin, pihak perbadanan pengurusan atau *management corporation* buat tuduhan bahawa pemilik tidak bayar caruman, manakala pemilik kata, mereka tidak membayar sebab perkhidmatan yang diberi tidak memuaskan. Akhirnya pemilik yang bayar jadi mangsa, mereka bayar tetapi tidak dapat perkhidmatan yang seimbang.

Peruntukan atau seksyen baru memberi kuasa kepada Pengarah supaya beliau dapat membantu perbadanan pengurusan untuk menyelesaikan masalah dan mengutip caruman daripada pemilik yang tidak membayar.

Saya bersetuju dengan pindaan ini sebab jika caruman yang dikutip tidak mencukupi, susah bangunan dapat penyelenggaraan yang berpatutan. Kita harus

melahirkan satu budaya penyenggaraan dan bertanggungjawab terhadap harta bersama.

Tuan Yang di-Pertua, penubuhan Lembaga Hak Milik Strata adalah satu langkah yang sesuai. Walau bagaimanapun, saya bimbang bahawa Lembaga Hakmilik Strata diberi kuasa yang besar sehingga ia boleh membuat hukuman penjara kepada seseorang yang kepadanya saman disampaikan atau seseorang yang melanggar perintah Lembaga ini. Biarlah kita melihat komposisi Lembaga Hak Milik Strata ini, hanya Yang Dipertua atau Timbalan Yang Dipertua mesti ada kelayakan mengikut pengertian Akta Profesion Undang-Undang. Syarat ini tidak dikenakan kepada ahli Lembaga lain, mereka dilantikkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Bagi tujuan mendengar dan memutuskan pertikaian, Lembaga hendaklah dibentuk oleh suatu bahagian Lembaga yang terdiri daripada:-

- (a) Yang Dipertua atau seorang Timbalan Yang Dipertua selaku pengerusi; dan
- (b) dua orang lain yang dipilih oleh pengerusi daripada kalangan ahli Lembaga.

Kita boleh menghadapi satu keadaan di mana Lembaga bagi tujuan mendengar dan memutuskan pertikaian tidak mempunyai seorang pun yang layak mengikut pengertian Akta Profesion Undang-undang.

Saya tidak kata peguam sahaja yang boleh membuat keputusan yang betul, tetapi jika ahli Lembaga tidak mempunyai latihan atau background perundangan, macam mana mereka boleh diberi kuasa yang begitu besar dan memberi kuasa membuat keputusan yang begitu serius dan apakah kelayakan 20 orang ahli Lembaga lain.

Tuan Yang di-Pertua, seseorang yang dihukum juga tidak boleh mengambil tindakan terhadap mana-mana ahli Lembaga berhubung dengan apa-apa juga yang dilakukan atau tidak dilakukan olehnya.

Selain daripada itu, tiada rayuan boleh dibuat kepada Mahkamah Tinggi terhadap perintah yang dibuat oleh Lembaga kecuali tentang perkara undang-undang. Ini bermakna Lembaga ada kuasa yang besar, tetapi nampaknya susah bagi orang dihukum untuk mengambil tindakan terhadap ahlinya.

Saya berharap satu cara atau mekanisme, *check and balance*, dengan izin, akan ditubuhkan supaya kita memastikan bahawa kuasa tidak disalahgunakan dan

saya juga bercadang kita harus mengadakan satu *terms of reference* atau garis panduan untuk Lembaga ini. Saya juga menyeru kepada kementerian atau AG's Chambers untuk meneliti sama ada kes seperti ini adalah kes sivil atau kes jenayah.

Akhirnya, saya dapati bahawa terdapat hak milik strata telah dikeluarkan oleh kementerian tetapi pemilik tidak berminat mengambilnya, apakah tindakan kementerian boleh ambil supaya pemilik yang telah mendapat hak milik strata dalam bangunan yang sama ini boleh menubuhkan perbadanan pengurusan. Sekian, terima kasih.

Tuan Yang di-Pertua: Bagan

8.10 mlm.

Tuan Lim Hock Seng [Bagan]: Tuan Yang di-Pertua, saya minta Timbalan Menteri membuat satu penjelasan berkenaan dengan golongan-golongan yang terlibat dengan pemindahan akta ini kerana pada 46 hari yang lepas iaitu pada 22 haribulan Mac, Yang Berhormat ada membuat satu pengumuman kepada akhbar bahawa hanya penghuni-penghuni di kondominium dan apartment sahaja yang terlibat dengan pemindaan akta ini dan beliau juga menegaskan bahawa rumah pangsa-rumah pangsa biasa tidak terlibat dalam hal ini. Ini ada ditulis dalam surat khabar, *headline*.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin bertanya, bilakah pemaju-pemaju perlu membuat permohonan untuk strata title kerana bekas Timbalan Menteri kementerian Yang Berhormat telah membuat satu pengumuman dua tahun yang lepas, bahawa pemaju-pemaju boleh membuat permohonan strata title secepat mungkin apabila mereka memulakan kerja-kerja pembinaan. That is means before its complete, mereka mula kerja sahaja boleh meminta strata title dan apabila kerja-kerja atau pembangunan sudah siap, maka mungkin strata title pun telah sedia pada masa itu.

Memang ada banyak masalah mengenai permohonan strata title dan ini juga adalah kerana peranan pemaju, bagaimanakah kepada projek-projek di mana pemaju telah tidak wujud kerana mungkin projek itu telah lama, sepuluh tahun atau lebih dan syarikat-syarikat ini telah gulung tikar dan kerja-kerja dan permohonan-permohonan yang belum disempurnakan itu siapa yang kena tanggung jawab. Dan bagaimana kalau sekiranya pemaju-pemaju yang berwibawa dalam mengemukakan permohonan strata title tetapi pihak berkuasa pula yang melengah-lengahkan proses permohonan ini.

Saya ambil contoh sebagai Subang Jaya (SEM UEP), ini satu pemaju yang memajukan beribu-ribu unit rumah di Subang Jaya, tetapi sehingga ini ada banyak rumah-rumah pangsa atau apartment atau kondominium masih belum dapat strata title, jadi ini bukan kegagalan pemaju, ini adalah kerana keberkesanan pentadbir.

Tuan Yang di-Pertua, selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata ini, bermakna semua kutipan sampah, cuci longkang, lampu jalan, potong rumput semua diuruskan oleh badan pengurusan, apa peranan kerajaan tempatan kerana dalam kawasan yang dipagar atau dalam kawasan tersebut, semua kerja dijalankan oleh badan pengurusan dan saya nampak kerajaan tempatan tidak ada kerja melainkan cuma kutip durian yang jatuh sahaja.

Tuan Yang di-Pertua, juga satu perkara bukan semua penghuni bangunan, flet atau kondominium, mereka bukan tidak mahu bayar tetapi mereka sengaja tidak mahu bayar sebagai satu tanda bantahan ke atas pengurusan yang tidak memuaskan. Jadi, apa tindakan boleh diambil terhadap badan pengurusan yang memberi perkhidmatan yang tidak memuaskan?

Satu lagi, *sinking fund*. *Sinking fund* ini, ia mula dikutip apabila membuat tandatangan S&P RM1,000 untuk *sinking fund* dan selepas mendapat *vacant position*, mereka perlu membayar setiap bulan sejumlah wang, mungkin RM50 atau RM100 untuk setiap bulan. *Sinking fund* ini kadang-kadang disalahgunakan atau dipakai dengan tidak transparent kerana hendak membuat sesuatu, maka mereka memanggil tender kontraktor-kontraktor untuk menjalankan kerja-kerja itu. Adakah proses tender ini akan memanggil kontraktor-kontraktor ini, harga mereka munasabah, tidak keterlaluan atau lebih tinggi daripada sepatutnya yang akan dibuat.

Tuan Yang di-Pertua, saya ingin akhir sekali – iaitu dalam satu S&P, *every written notice to the purchase requesting for the payment of service charges from the vendor shall be supported by a service charge statement issued by the vendor*. Sepatutnya setiap kali mereka menuntut service charge dari penghuni-penghuni rumah-rumah pangsa ini, mereka perlu meyakinkan dan memberitahu penghuni-penghuni ini, apa mereka telah belanja dan wang yang dikutip itu untuk belanja untuk tujuan apa tetapi setakat ini, mereka tiap-tiap bulan kena bayar, bayar, bayar sahaja, tanpa ada satu *statement of accounts* untuk tujuan tersebut.

Oleh kerana masa yang singkat, saya menyokong segala usaha untuk mempercepatkan permohonan strata title ini. Sekian.

Tuan Yang di-Pertua: Ya, Timbalan Menteri, sila jawab.

8.18 mlm.

Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi [Dr. Tan Kee Kwong]: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. Terlebih dahulu bagi Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, saya ucap ribuan terima kasih atas komen beberapa Yang Berhormat termasuk Yang Berhormat bagi Jeli, Yang Berhormat bagi Gelang Patah, Yang Berhormat bagi Seputeh, Yang Berhormat bagi Bukit Bintang, Yang Berhormat bagi Tanjong, Yang Berhormat bagi Batu dan Yang Berhormat bagi Bagan.

Untuk makluman Yang Berhormat bagi Jeli, tentang komen-komen Wilayah Persekutuan tidak perlu melalui MTN. Hakikatnya, Wilayah Persekutuan diletakkan di bawah Kerajaan Persekutuan dan tidak diletakkan di bawah mana-mana Kerajaan Negeri. Oleh itu, persetujuan dan pandangan kerajaan-kerajaan negeri tidak perlu.

Tentang komen siapa Ahli Lembaga Hakmilik Strata, ahli Lembaga adalah dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri. Kelayakan Presiden dan juga Timbalan Presiden adalah tertakluk di bawah Clause 19 iaitu pewujudan kepada Bahagian baru IXA dan jumlah ahli Lembaga ini adalah tidak melebihi 20 orang. Ahli-ahlinya terdiri daripada mereka yang mempunyai kemahiran masing-masing seperti perguaman, kejuruteraan, pembinaan dan juga undang-undang.

Atas komen Yang Berhormat bagi Jeli tentang Lembaga Hak Milik Strata kena mohon kepada pendakwa raya, Lembaga Hak Milik Strata dicadangkan membuat keperluan ke atas *dispute* yang ditimbulkan oleh perbadanan pengurusan ataupun pemilik-pemilik petak dan kuasa pendakwaan adalah terletak dengan pendakwa raya.

Tentang komen Putrajaya yang masih belum dimasukkan di bawah akta ini, jawapannya ialah Putrajaya adalah kawasan yang baru dan diluluskan sebagai Wilayah Persekutuan, pindaan mengenainya sedang disediakan dan tadi Yang Berhormat Menteri saya pun ada jawab begitu.

Tentang komen penetapan tarikh-tarikh berlainan untuk pelaksanaan akta secara serentak, tarikh-tarikh penguatkuasaan dalam setiap negeri pada tarikh yang ditetapkan oleh Menteri adalah dengan kelulusan Majlis Tanah Negara. Menteri boleh hanya dengan kelulusan Majlis Tanah Negara menetapkan tarikh yang berlainan bagi peruntukan yang dalam akta ini.

Tentang pembayaran elaun kepada Ahli Lembaga Hak Milik Strata, dalam seksyen 67(e), pembayaran elaun hanya dibuat kepada ahli yang terlibat dalam penyelesaian pertikaian. Elaun adalah dari bayaran untuk permohonan bagi menyelaraskan pertikaian. Jumlah bukan secara tetap tetapi hanya apabila Lembaga bersidang dan elaun juga diberikan kepada Yang Dipertua dan juga Timbalan Yang Dipertua.

Bagi pihak kementerian saya, saya mengalu-alukan beberapa komen yang *konstruktif* daripada Yang Berhormat bagi Gelang Patah yang membangkitkan masalah kelambatan dalam pengeluaran hak milik strata di beberapa skim strata di negeri Johor.

Untuk makluman Yang Berhormat bagi Gelang Patah, pemprosesan permohonan hak milik strata hendaklah mematuhi syarat-syarat dan kehendak-kehendak Akta Hakmilik Strata. Sehubungan dengan kes yang dibangkitkan, adalah nyata bahawa kelambatan itu disebabkan oleh syarat-syarat tidak dipatuhi. Namun demikian, pihak Pejabat Tanah bersedia untuk membantu pemaju bagi menangani masalah-masalah yang dihadapi.

Tentang komen Ahli Yang Berhormat bagi Gelang Patah tentang rumah murah flet empat tingkat, tidak boleh wujud perbadanan pengurusan sebab tidak ada CF. Pemaju perlu selesai masalah dengan pihak Kerajaan Tempatan untuk dapat CF sebelum strata title dapat dikeluarkan dan perbadanan pengurusan diwujudkan.

Tentang komen Yang Berhormat bagi Gelang Patah tentang Akta Hakmilik Strata telah *out of date* dan juga banyak komen daripada pihak pembangkang diganti oleh strata, satu akta yang baru, jawapan kementerian saya ialah pindaan-pindaan yang dicadangkan adalah untuk membantu menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh pemilik-pemilik petak.

Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi sedang bekerjasama dengan Kementerian Kerajaan Tempatan untuk mengkaji satu kaedah yang lebih baik.

Dato' D r. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: *[Bangun]*

Dr. Tan Kee Kwong: Yes.

Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: Tuan Yang di-Pertua, saya berterima kasih kepada Timbalan Menteri. Saya hendak minta sedikit ulasan dan pandangan Timbalan Menteri. Dewasa ini wujud satu fenomena atau kedudukan yang kita belum tempuhi di mana kadang-kadang satu bangunan

apartment, katalah 40 unit semua unit-unit sudah dijual, namun demikian dari segi khidmat central services itu masih lagi di bawah pentadbiran pengurusan ataupun tuan punya bangunan yang mana unit-unit apartment sahaja dijual tetapi dari segi pembiayaan khidmat seperti talian api, khidmat-khidmat lif masih lagi di bawah khidmat tuan punya yang asal di mana kadang-kadang timbul suasana tuan punya bangunan walaupun unit-unit apartment sudah dijual tetapi tuan punya apartment itu menghadapi masalah kewangan oleh kerana itu dia tidak memberi bayaran kepada bekalan elektrik dan air. Ini sudah menimbulkan satu masalah kepada mereka yang mempunyai unit-unit apartment tetapi bayaran khidmat ini bukan tanggungjawab mereka. Oleh kerana timbul suasana di mana bangunan-bangunan ini tidak ada kemudahan lif, air kerana khidmat itu tidak dibayar oleh kerana tuan punya bangunan itu menghadapi masalah kewangan ataupun mereka ini di bawah Danaharta.

Saya hendak bertanya kepada kementerian adakah pendekatan ataupun instrument tertentu bagaimana tuan punya apartment ini dapat mengatasi masalah yang mereka hadapi ini bukannya salah tuan punya apartment yang membelinya dan bukannya salah pihak tuan punya bangunan kerana mereka juga menghadapi masalah kewangan. Saya minta pandangan Timbalan Menteri adakah perkara ini dirujuk kepada kementerian dan apa pandangan kementerian untuk mengatasi masalah ini. Saya minta pandangan Timbalan Menteri.

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Ahli Yang Berhormat bagi Rompin. Pandangan dan cadangan Yang Berhormat bagi Rompin kadang-kadang di antara banyak kes yang kita dapat kadang-kadang berunding dengan kementerian saya adalah kes yang serius termasuk di kawasan saya pun. Dan kita pandangkan perkara ini yang serius sebab apa seperti kes yang tidak berjalan, kalau ada apa-apa kecemasan yang serius dan kita sentiasa turun padang atau kita panggil pemaju dan juga pemilik-pemilik ke kementerian saya dan kita bincang perkara ini dan saya beritahu banyak kes, bukan seratus peratus, banyak kes keadaan-keadaan ada diatasi. Terima kasih .

Puan Teresa Kok Suh Sim: Minta penjelasan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Seputeh berdiri hendak minta penjelasan.

Dr. Tan Kee Kwong: Nanti, saya belum sampai.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Nanti, dia hendak menjawab dahulu.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Berkenaan apa yang dibangkitkan oleh Rompin tadi.

Dr. Tan Kee Kwong: Okey, Seputeh.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Saya agak tertarik dengan soalan yang dibangkitkan oleh Rompin itu kerana ini adalah biasa berlaku. Saya ingin bertanya pandangan Yang Berhormat Timbalan Menteri sama ada kerajaan boleh membiarkan tuan punya atau pemilik petak untuk membayar bil elektrik, bil air secara sendiri supaya mereka tidak membayar melalui ejen ataupun MC ataupun ejen pemaju. Kerana selalunya kadang-kadang beberapa kelompok pemilik petak tidak membayar yuran elektrik dan juga air, ia mengakibatkan seluruh bangunan kondominium itu terjejas seperti apa yang disebutkan oleh Rompin tadi. Bolehkah kerajaan mencari jalan untuk mengadakan sistem seperti ini?

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Yang Berhormat bagi Seputeh. Di antara masalah I think ada unit-unit yang baru dibangunkan, I think tidak ada masalah seperti tiap-tiap unit pun ada satu meter untuk charge elektrik. Tetapi masalah air ya saya setuju, kadang-kadang charge yang banyak untuk itu, jumlah yang besar. Kadang-kadang pemaju yang tidak wajar dan dia tidak bayar bil. Kadang-kadang jumlah RM30,000 atau sampai RM40,000. Tetapi kita bagi nasihat kerajaan tempatan dan juga Jabatan Perancang tiap-tiap negeri. Lebih baik unit yang baru boleh dapat satu unit individu untuk air. Terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Rompin berdiri lagi, Yang Berhormat.

Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis: Perkara yang baik kita boleh setuju. Ini saya minta pandangan Timbalan Menteri ini satu perbincangan yang baik saya kira. Kalau kita gunakan sebagai contoh pembekalan elektrik untuk street lighting common services dalam satu kawasan perkampungan yang dibiayai oleh majlis bandaran ataupun majlis tempatan, mengapa tidak kita pakai model yang sama di mana kalau satu bangunan itu common services dia dalam bangunan itu tidak dibiayai oleh pengurusan atau tuan punya, ini membuatkan satu kemudahan kepada penghuni-penghuni di situ, kenapa tidak majlis sahaja ambil alih sebab majlis boleh mengenakan bayaran kepada penghuni-penghuni. Sebab sekarang ini tidak ada satu khusus pertanggungjawaban. Dan saya difahamkan kadang-kadang pemilik-pemilik hendak cuba mengambil alih pun tidak dibenarkan oleh pengurusan ini.

Saya rasa makin lama isu ini mungkin akan menjadi masalah besar walaupun sekarang ini hanya terdengar di hujung-hujung telinga tetapi saya sendiri mendapat satu surat tentang perkara ini yang saya rasa elok juga kerajaan atau kementerian dapat melihat perkara ini secara khususlah sebab ini akan memudaratkan penghuni-penghuni unit-unit apartment seperti yang dikatakan oleh Yang Berhormat Timbalan Menteri dan juga oleh Yang Berhormat Seputeh. Terima kasih.

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Ahli Yang Berhormat bagi Rompin. Kita ambil perhatian tentang komen-komen Yang Berhormat Dato' dan juga kalau sesuai kita boleh berunding dengan lain-lain pihak kerajaan. Terima kasih ya.

Untuk komen Yang Berhormat bagi Seputeh tentang halangan untuk mengeluarkan hak milik strata. Jangka masa pengeluaran hak milik seperti piagam adalah bagi kes yang tidak mempunyai masalah seperti tanah ataupun CF. Di negeri Selangor kebanyakan permohonan adalah bermasalah dan ini menyebabkan hakmilik lambat dikeluarkan.

Tentang soalan Yang Berhormat bagi Seputeh dan juga lain-lain Yang Berhormat, sehingga kini dua kes yang melibatkan pendakwaan ke atas pemaju telah pun dibuat, walaupun begitu PTG-PTG sentiasa memantau perkembangan kes-kes yang melibatkan pemaju dan mengumpul bukti sebelum aktiviti penguatkuasaan dilaksanakan. Dan saya akui ada masalah yang pemaju enggan memohon strata title dari kementerian kita dan juga PTG kita guna, minta izin, soft approach dahulu sebelum kita guna provision di Akta Hakmilik Strata dulu atau lepas pindaan. Tetapi saya haraplah dengan provision yang baru ini kes dakwaan dan juga PTG-PTG kita memperingatkan tanggungjawab sendiri. Terima kasih.

Tentang punca sebenarnya hak milik strata lambat dikeluarkan, saya pun sudah jawab.

Takrif pemilik sepatutnya dipinda untuk meliputi pemaju. Di bawah Akta Hakmilik Strata, pemilik adalah memadai sesiapa yang didaftarkan namanya dalam hak milik strata merupakan pemilik. Ini termasuklah pemaju sekiranya beliau belum lagi memindah hak milik strata kepada pembeli-pembeli. Ini adalah kerana semasa hakmilik strata didaftarkan, ianya didaftarkan atas nama pemaju sebagai pemilik asal.

Dan juga masalah-masalah sinking fund dan tatacara mengadakan mesyuarat agung tahunan. Di bawah Akta Hakmilik Strata seperti yang diperuntukkan di seksyen 45, management corporation adalah diminta untuk

menyelenggara akaun pengurusan dengan sempurna. Akta Hakmilik Strata telah memperuntukkan bahawa mesyuarat AGM pertama dipanggil apabila satu pertiga syer atau 33% keseluruhan dipindah milik. Ini adalah seperti seksyen 40, Akta Hakmilik Strata.

Tatacara bagaimana mesyuarat agung ini dijalankan adalah seperti di Jadual Kedua, Akta Hakmilik Strata. Saya ingat Yang Berhormat bagi Seputeh pun faham. Kadang-kadang sebelum hak milik strata dikeluarkan, ada banyak aduan dan banyak komen tetapi kadang-kadang bila hak milik strata keluar, pemilik-pemilik enggan atau tidak mahu menerima hak milik strata. Itu pun satu kes yang tidak di'highlight'kan oleh semua Yang Berhormat yang mengambil bahagian ini, sebab bila dia dapat hakmilik strata dia mesti membayar caj-caj lawyer dan juga 2% untuk kes charge price asal kepada kerajaan. So, mungkin harga kondo-kondo mewah di Kuala Lumpur seperti di Bukit Kiara atau Bukit Tunku atau lain-lain tempat lebih kurang RM300,000, 2% untuk RM300,000 adalah charge yang banyak. So, kadang-kadang bukan sahaja tanggungjawab kerajaan tetapi pemilik-pemilik pun ada tanggungjawab yang besar.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat bagi Seputeh berdiri.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Minta penjelasan.

Dr. Tan Kee Kwong: Ya, Seputeh.

Puan Teresa Kok Suh Sim: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, dan terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Saya mengakui fakta yang dibentangkan oleh Yang Berhormat Timbalan Menteri tadi, tetapi apa yang saya berminat adalah apakah tindakan atau sistem yang akan diadakan dalam kementerian Yang Berhormat terhadap kritikan yang dibentangkan dalam laporan Ketua Audit Negara Selangor yang baru saya terima pagi tadi di mana dia memang memberi satu kritikan dan juga yang harus diambil perhatian serius oleh kerajaan. Jadi, kerana struktur yang dikatakan pemantauan tidak wujud secara keseluruhan dari segi penyelenggaraan tentang hak milik strata ini. Jadi, apakah langkah-langkah yang akan diambil oleh kerajaan untuk membetulkan keadaan sekarang?

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih di atas komen dari Yang Berhormat bagi Seputeh sebab tadi bila saya membentangkan rang undang-undang ini saya sudah akui ada banyak masalah, sebab itu kita membuat pindaan Akta Hakmilik Strata, bukan tidak membuat apa-apa. Untuk penjelasan, ini kedudukan permohonan hak

milik strata di Semenanjung Malaysia. Ini jumlah sehingga 31 Disember 2000, di Wilayah Persekutuan bilangan yang diterima 1,655 dan bilangan petak adalah lebih kurang 89,000 unit. Telah didaftar dari jumlah ini ialah bilangan buku strata telah didaftar 1,071. Bilangan hak milik strata yang sudah dikeluarkan ialah lebih kurang 56,000 dan sudah dilulus dan bilangan yang diproses ialah 240 dan lebih kurang bilangan petak ialah 11,581. So, kalau jumlah matematik saya tidak berapa baik tetapi tidak apa, lebih kurang 11,000 dengan 56,000 ialah 66,000 unit telah diselesaikan di mana di antara satu jumlah yang 89,000 dan kita sentiasa mengambil perhatian terhadap kes ini. Ya, Yang Berhormat bagi Gelang Patah.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat bagi Gelang Patah.

Tuan Chang See Ten: Tuan Yang di-Pertua, minta penjelasan. Adakah sesuatu kawasan flat itu diperlukan 100% hak milik strata dikeluarkan baharu MC atau Management Corporation, badan pengurusan baru boleh diwujudkan atau jika ada majoriti pihak Pejabat Tanah dan Galian boleh dengan kerjasama dari pemaju mewujudkan badan pengurusan. Saya berharap dapat penjelasan daripada Yang Berhormat Timbalan Menteri. Terima kasih.

Dr. Tan Kee Kwong: Yang Berhormat bagi Gelang Patah, saya dengar komen-komen dan saya fahamlah tentang komen rumah kos rendah. Pandangan kementerian saya ialah dahulu peruntukan yang 100% tidak praktikal dan tidak perlu.

Yang Berhormat bagi Bukit Bintang ada menyebutkan beberapa kes yang spesifik tentang Ruby Complex di Pudu. Kes Ruby Complex, rombongan daripada Ruby Complex pun ada menulis surat kepada saya dan masih belum mendapat hak milik strata, bukan sahaja disebabkan masalah pengubahsuaian pada bangunan yang tidak sah bahkan bangunan itu didirikan di atas lebih dari satu lot tanah. Ini yang penting, didirikan atas lebih dari satu lot tanah. Di bawah Akta Hakmilik, bangunan itu hendaklah didirikan di dalam satu lot tanah sahaja. Ini bermakna seperti kebanyakan kes yang lain masalah ialah ketidakpatuhan kepada syarat-syarat asas yang menyebabkan permohonan hakmilik strata tidak boleh diluluskan.

Tentang perkara Palm Court di Brickfields, beberapa hari saya pun ada berjumpa dan ada rombongan dengan Yang Berhormat di mana tidak lama lagi saya minta pegawai-pegawai kementerian saya menyiasat tentang perkara kes ini dan tidak lama lagi kita berharap boleh memberi jawapan yang baik.

Tentang unit share khususnya berlaku di Complex Campbell, saya fikir lebih kurang beberapa bulan dahulu satu rombongan dari Complex Campbell pun datang ke kementerian saya membangkitkan perkara ini. So, adalah difahamkan bahawa kes Complex Campbell telah diluluskan yang didaftarkan hakmilik strata lama dahulu. Sekiranya pemilik-pemilik hak milik strata berpendapat bahawa pemaju telah tidak mematuhi terma yang ditetapkan maka ianya tidak menghalang mereka untuk membawa perkara ini ke mahkamah demi menuntut keadilan. Pada masa kini pentadbiran tanah mempunyai garis panduan mengenai pembahagian unit share dalam pemprosesan permohonan hak milik strata. Saya yakin masalah seperti yang berlaku kepada Complex Campbell tidak berulang lagi.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Yang Berhormat bagi Bukit Bintang berdiri.

Dr. Tan Kee Kwong: Ya, Yang Berhormat bagi Bukit Bintang.

Tuan Fong Kui Lun: Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, terima kasih kepada Yang Berhormat Timbalan Menteri. Tentang Complex Campbell, nisbah yang digunakan oleh pemaju ialah nisbah 20:10 dan nisbah 1, sepatutnya ada dua kompleks ialah Wisma Central dan Wisma Sun. Mereka menggunakan nisbah 1, nisbah 1:1. Ini yang sepatutnya menjadi satu garis panduan yang telah digunakan untuk kompleks yang saya sebutkan tadi. Mengapa Complex Campbell ada berasingan daripada garis panduan yang patut dipatuhi oleh kementerian atau pejabat tanah?

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Ahli Yang Berhormat. Sebab apa hak milik yang distrata sebagai satu tanda atau *certificate* secara *legal*. Kita tidak boleh dikeluarkan lagi satu hak milik strata sebab kita sudah keluar hak milik strata yang asal. Hakikatnya sebelum pemaju tetapkan unit syer, lebih baik pemaju-pemaju berunding dengan orang yang beli kedai atau *office* dan sebagainya. Kalau ada rundingan sebelum pemaju buat permohonan, saya ingat tidak ada banyak kes secara satu sikap dengan izin, *give and take* kes-kes yang lain, bukan bangunan Campbell ini, yang lain boleh selesai, terima kasih.

Yang Berhormat bagi Tanjong mewakili kawasan Penang tentang penguatkuasaan yang ketat dan beberapa kes yang diambil tindakan. So untuk makluman Yang Berhormat bagi Tanjong, dua kes telah dibawa ke mahkamah di Pulau Pinang dan pemaju telah didenda. Tentang perkara Yang Berhormat Tanjong membangkitkan keperluan akan pendidikan tentang kehidupan dan hal ehwal

pengurusan pembangunan. Kerajaan sedar dan setuju bahawa isu pendidikan kepada pemaju serta pembeli-pembeli dalam bangunan bertingkat. Untuk itu, kementerian sentiasa bersedia untuk memainkan peranan yang lebih aktif agar mereka lebih peka dengan cara hidup berlainan dalam bangunan bertingkat dan mungkin lepas sesi Parlimen yang panjang ini, kita mulakan *road show* lagi, terima kasih.

Tentang komen Yang Berhormat bagi Batu, memandangkan satu sistem *check and balance* dan kuasa *strata title board* dan juga kes-kes ayam atau telur dahulu. Walaupun *strata title board* mempunyai kuasa yang telah ditetapkan dan keputusannya tidak boleh dirayu kecuali *at the point of floor* minta izin, kuasa mendakwa masih kepada pihak berkuasa negeri. Garis panduan pelaksanaan *strata title board* ini di dalam proses penyediaan dan juga tentang perkara rumah pangsa yang di dalam kawasan Batu. Kita sudah runding tentang perkara ini, Yang Berhormat bagi Batu dan lepas ini kita mungkin boleh turun padang dan selepas selesai beberapa perkara dengan DBKL dahulu.

Tentang komen dari Yang Berhormat bagi Bagan ya, tentang komen hanya rumah pangsa tidak terlibat. Saya pun tidak boleh ingat bila saya buat komen, mungkin salah faham sebab apa yang terang ialah rumah pangsa akan ada termasuk dalam peruntukan pindaan ini dan juga komen ke atas bekas Timbalan Menteri turun padang di kawasan Bagan dan Penang. Kalau Yang Berhormat bagi Bagan boleh kemukakan pada saya tentang kes ini, saya boleh buat siasatan dengan pegawai-pegawai saya. Tentang perkara Subang Jaya dengan Sime UEP tentang beribu-ribu unit kondominium belum dapat *strata title*. Statistik dari Selangor tidak berapa baik, apa yang baik tentang perkara Wilayah Persekutuan dan Pulau Pinang sederhana, bukan dapat *A grade* tetapi statistik dari Selangor tidak baik.

Tentang statistik hingga 31 Disember 2000, negeri Selangor yang diterima 2,359 bilangan yang diterima termasuk bilangan petak ialah 9,000 unit telah didaftarkan hanya 31,000 unit dan tadi Yang Berhormat sebut *bottle net*. *Bottle net* ialah apa yang terang ialah di dalam proses dan di dalam proses bilangan diproses ialah 1,311 dan bilangan petak lebih kurang 49,000 unit. So, kita sentiasa berunding dengan PTG-PTG negeri-negeri, kalau boleh bantu kita bagi bahagian *strata title* lebih kakitangan sebab apa, bila didaftar *strata title*, walaupun proses mekanikal tetapi minta izin lebih baik *first time correct* sebab butir-butir kalau masuk dalam hak milik strata yang dikeluarkan salah, lepas itu mesti menyerahkan kepada mahkamah

yang dipindah butir-butir itu. Sebab itu, saya ingat kakitangan di pejabat PTG yang mengeluarkan hak milik strata tidak mencukupi sebab itu adalah satu jumlah yang besar.

Tuan Lim Hock Seng: *[Bangun]*

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Bagan berdiri Yang Berhormat.

Tuan Lim Hock Seng: Terima kasih, adakah ini bermakna Timbalan Menteri mengaku bahawa pentadbiran PTG tidak berkesan dan perlu menunggu bertahun-tahun untuk melengkapkan atau mendapat sesuatu strata title ini dikeluarkan. Jikalau hakikat itu, apa langkah-langkah Yang Berhormat akan ambil kerana saya ada menyoal, sekiranya pihak berkuasa yang melengah-lengahkan permohonan ini, maka apa tindakan susulan jikalau pihak pemaju atau penghuni-penghuni, mereka salah, mereka boleh didenda dan siapa akan denda pihak berkuasa.

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Ahli Yang Berhormat bagi Bagan. Tadi saya bagi statistik dari Wilayah Persekutuan dan saya ada statistik dari Pulau Pinang tetapi tidak ada masa hendak sampaikan di Dewan ini. Di kes Selangor dan mungkin di lain negeri, bukan sahaja menubuhkan satu *special unit*, kita sentiasa ambil perhatian tentang perkara ini dan kalau perlu kita memperkuatkan bahagian dan proses ini. So sekali lagi saya mengucapkan ribuan terima kasih di atas komen-komen dan pandangan Ahli-ahli Yang Berhormat dan apa masalah yang tidak ada masa hendak menjawab, saya panggil pegawai saya ambil perhatian dan kita boleh kaji semula. Sekian terima kasih.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ahli-ahli Yang Berhormat, sekarang saya kemukakan masalah kepada Majlis bagi diputuskan. Masalahnya ialah bahawa Rang undang-undang ini dibacakan kali yang kedua sekarang.

Masalah dikemuka bagi diputuskan, dan disetujukan;

Rang undang-undang dibaca kali yang kedua dan diserahkan Dewan sebagai Jawatankuasa.

Dewan bersidang sebagai Jawatankuasa.

[Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]

Mempengerusikan Jawatankuasa]

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ya, Tanjong.

Fasal-fasal 1 hingga 22 -

Tuan Chow Kon Yeow: Cuma sedikit penjelasan daripada Yang Berhormat Timbalan Menteri Fasal 17, iaitu seksyen baru 55A, saya ingin Yang Berhormat Timbalan Menteri menjelaskan bahawa sebab dalam seksyen ini, tidak memperuntukkan *time frame* di mana seseorang pemilik gagal membayar caruman yang dituntut. Apakah *time frame* yang diberikan kepada pemilik sebelum tindakan diambil untuk mendakwa mereka? Apakah jumlah *down payment of this* yuran pengurusan, sama ada ini ditetapkan oleh siapa ataupun mengapa ini tidak dijelaskan dalam seksyen baru ini? Sekian, terima kasih.

Dr. Tan Kee Kwong: Terima kasih Yang Berhormat bagi Tanjong. *Time frame* di dalam pindaan ini tidak disebut dan kita akan bincangkan semula di kementerian saya tetapi komen-komen Yang Berhormat Tanjong dan Ahli-ahli Yang Berhormat yang lain, bukan kita daripada pihak kerajaan mahu buat susah kepada pemilik-pemilik. Tetapi, banyak kes yang saya nampak dan sendiri siasat iaitu perkhidmatan boleh dikatakan sederhana, *acceptable level* dengan izin tetapi, pemilik juga enggan bayar wang caruman dan di antara kes, Yang Berhormat pun sedar, kadang-kadang di satu projek lebih kurang 200 unit dan pemaaju panggilkawan atau "kaki" dia beli 50 unit, kadang-kadang kepada orang asing. 50 unit di antara 200 unit ialah 25% dan kadang-kadang kita pun keliru.

Kes 25% ini ada bayar caruman atau tidak? Itu ada banyak kes di Lembah Klang. So, kalau nampak begitu contoh ini, kalau saya duduk di kondominium dan saya nampak jiran saya tidak bayar, tetapi tiap-tiap bulan saya bayar. Selepas beberapa bulan, saya pun bukan begitu bodoh, saya pun tidak mahu bayar. Jadi, siapa bayar? Sebab itu, kita ada satu *provision*. Bukan sahaja kita sentiasa guna *provision* ini, tetapi, adalah provision baru ini, kalau perlu diguna.

Fasal-fasal 1 hingga 22 diperintahkan jadi sebahagian daripada Rang Undang-undang.

Rang undang-undang dilaporkan dengan tidak ada pindaan: dibacakan kali yang ketiga dan diluluskan.

Timbalan Yang di-Pertua [Dato' Haji Muhamad bin Abdullah]: Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat kita ditangguhkan sehingga jam 10.00 pagi besok.

Dewan ditangguhkan pada pukul 9.02 malam.

Mac 2001

AHLI-AHLI DEWAN RAKYAT

Yang Amat Berbahagia Tuan Yang di-Pertua, Tun Dr. Mohamed Zahir bin Haji Ismail, S.S.M., P.M.N., S.P.M.K., D.S.D.K. J.M.N.

Yang Amat Berhormat Perdana Menteri, Dato Seri Dr. Mahathir bin Mohamad, D.K.(Brunei), D.K.(Perlis), D.K.(Johor), D.U.K., S.S.D.K., S.S.A.P., S.P.M.S., S.P.M.J., D.P. (Sarawak), D.U.P.N., S.P.N.S., S.P.D.K., S.P.C.M., S.S.M.T., D.U.M.N., P.I.S. (Kubang Pasu)

“ Timbalan Perdana Menteri dan Menteri Dalam Negeri, Dato' Seri Abdullah bin Haji Ahmad Badawi, D.G.P.N., D.S.S.A., D.M.P.N., D.J.N., K.M.N., A.M.N., S.P.M.S. (Kepala Batas)

Yang Berhormat Menteri Pengangkutan, Dato' Seri Dr. Ling Liong Sik, S.P.M.P., D.G.S.M., D.P.M.P. D.P.M.S. (Labis)

“ Menteri Kerja Raya, Dato' Seri S. Samy Vellu, S.P.M.J., S.P.M.P., D.P.M.S., P.C.M., A.M.N. (Sungai Siput)

“ Menteri Perusahaan Utama, Dato' Seri Dr. Lim Keng Yaik, S.P.M.P., D.G.P.N., D.P.C.M. (Beruas)

“ Menteri Tugas-tugas Khas dan Menteri Kewangan, Tun Dato' Daim Zainuddin, D.G.S.M., S.S.M., S.P.M.S., D.H.M.S., S.S.A.P. (Merbok)

“ Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Datuk Amar Leo Moggie anak Irok, D.A., P.N.B.S. (Kanowit)

“ Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Dato' Seri Rafidah Aziz, S.P.M.P., S.P.M.T., D.P.M.S., A.M.N. (Kuala Kangsar)

“ Menteri Pertahanan, Dato' Sri Mohd. Najib bin Tun Haji Abdul Razak, S.S.A.P., S.I.M.P., D.S.A.P., D.P.M.S., P.N.B.S., D.U.B.C.(T). (Pekan)

“ Menteri Sains, Teknologi dan Alam Sekitar, Dato' Law Hieng Ding, P.N.B.S., K.M.N., P.B.S., P.B.J. (Sarikei)

“ Menteri Luar Negeri, Datuk Seri Syed Hamid bin Syed Jaafar Albar, S.P.M.J., S.P.D.K., D.P.M.J., S.M.J., A.M.N. (Kota Tinggi)

“ Menteri Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Tan Sri Dato' Haji Muhyiddin bin Haji Mohd. Yassin, P.I.S., B.S.I., S.M.J., P.S.M., S.P.M.J. (Pagoh)

“ Menteri Kesihatan, Datuk Chua Jui Meng, D.I.M.P., S.I.M.P., S.M.J., P.I.S (Bakri)

“ Menteri Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dato' Dr. Siti Zaharah binti Sulaiman, D.S.A.P., D.I.M.P. (Paya Besar)

Yang Berhormat Menteri Penerangan, Tan Sri Dato' Seri Mohd. Khalil bin Yaakob, P.S.M., S.S.A.P., S.I.M.P., D.S.A.P., J.S.M., S.M.P. (Kuantan)

“ Menteri Kebudayaan, Kesenian dan Pelancongan, Dato' Abdul Kadir bin Haji Sheikh Fadzir, P.G.D.K., D.S.D.K., A.M.K. (Kulim-Bandar Baharu)

“ Menteri Sumber Manusia, Datuk Dr. Fong Chan Onn, D.M.S.M. (Selandar)

“	Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Dato' Seri Ong Ka Ting, D.P.M.P. (Pontian)
“	Menteri Pembangunan Usahawan, Dato' Seri Mohamed Nazri bin Abdul Aziz, D.M.S.M., A.M.P., B.K.T. (Chenderoh)
“	Menteri Pembangunan Luar Bandar, Dato' Haji Azmi bin Khalid, D.P.M.P., S.M.P., P.J.K. (Padang Besar)
“	Menteri Belia dan Sukan, Dato' Hishammuddin bin Tun Hussein, D.S.A.P., D.P.M.J. (Tenggara)
“	Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tan Sri Bernard Giluk Dompok (Kinabalu)
“	Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Dato' Dr. Rais bin Yatim, D.S.N.S. (Jelevu)
“	Menteri Pertanian, Datuk Effendi Norwawi (Kuala Rajang)
“	Menteri Pembangunan Wanita dan Keluarga, Dato' Hajah Shahrizat binti Abdul Jalil, D.I.M.P. (Lembah Pantai)
“	Timbalan Yang di-Pertua, Dato' Haji Muhamad bin Abdullah, D.I.M.P., S.M.P., P.J.K. (Maran)
“	Timbalan Yang di-Pertua, Datuk Lim Si Cheng, P.I.S. (Senai)
“	Timbalan Menteri Penerangan Dato' Haji Mohd. Khalid bin Mohd. Yunus, D.S.N.S. (Jempol)
“	Timbalan Menteri Luar Negeri, Datuk Dr. Leo Michael Toyad, P.G.D.K., J.B.S. (Mukah)
“	Timbalan Menteri Kesihatan, Dato' Seri Dr. Suleiman bin Mohamed D.P.M.S., S.S.S.A(Titiwangsa)
“	Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Peter Chin Fah Kui, P.G.B.K. (Miri)
“	Timbalan Menteri Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Dato' Kerk Choo Ting, D.P.M.P. (Taiping)
“	Timbalan Menteri Kewangan, Dato' Chan Kong Choy, D.S.A.P., D.P.M.S. (Selayang)
Yang Berhormat	Timbalan Menteri Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Dato' S. Subramaniam, D.P.M.J., D.S.N.S., S.M.J. (Segamat)
”	Timbalan Menteri Pertahanan, Datuk Mohd. Shafie bin Haji Apdal, P.G.D.K. (Semporna)
“	Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri Datuk Douglas Uggah Embas, P.G.B.K., P.B.S., A.B.S., A.M.N. (Betong)
“	Timbalan Menteri Kewangan, Dato' Dr. Haji Shafie bin Haji Mohd. Salleh, D.S.S.A., S.M.S., S.S.A., K.M.N. (Kuala Langat)
“	Timbalan Menteri Dalam Negeri, Dato' Chor Chee Heung, D.S.D.K., A.M.N., J.P. (Alor Setar)
“	Timbalan Menteri Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Datuk Tan Chai Ho, P.J.N., K.M.N., A.M.N. (Bandar Tun Razak)

“	Timbalan Menteri Pembangunan Luar Bandar, Dato' G. Palanivel, D.S.S.A., S.S.A., P.J.K. (Hulu Selangor)
“	Timbalan Menteri Belia dan Sukan, Datuk Ong Tee Keat, P.J.N., S.M.S. (Ampang Jaya)
“	Timbalan Menteri Pengangkutan, Tan Sri Dato' Seri DiRaja Ramli bin Ngah Talib, P.C.M., S.P.C.M., A.M.N., J.P. (Pasir Salak)
“	Timbalan Menteri Pertanian, Dato' Seri Mohd. Shariff bin Haji Omar, D.G.P.N., D.M.P.N., P.P.T. (Tasek Gelugor)
“	Timbalan Menteri Sains, Teknologi dan Alam Sekitar, Dato' Zainal bin Dahalan, P.J.K., K.M.N., J.S.M., D.P.M.S. (Sabak Bernam)
“	Timbalan Menteri Dalam Negeri, Dato' Zainal Abidin bin Zin, D.P.M.P., P.M.P. (Bagan Serai)
“	Mulia Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tengku Dato' Seri Azlan ibni Sultan Abu Bakar, S.P.T.J., D.S.A.S. (Jerantut)
“	Timbalan Menteri Kerja Raya, Tuan Mohamed Khaled bin Haji Nordin P.I.S. (Johor Bahru)
“	Timbalan Menteri Perusahaan Utama, Datuk Anifah Aman (Beaufort)
“	Timbalan Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi, Dr. Tan Kee Kwong (Segambut)
“	Timbalan Menteri Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dr. Tiki anak Lafe (Mas Gading)
“	Timbalan Menteri Kebudayaan, Kesenian dan Pelancongan, Dato' Dr. Ng Yen Yen (Raub)
“	Timbalan Menteri Sumber Manusia, Dr. Abdul Latiff bin Ahmad (Mersing)
Yang Berhormat	Timbalan Menteri Pendidikan, Dato' Hon Choon Kim, D.S.N.S. (Seremban)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Pertanian, Dato' Abu Bakar bin Taib, D.S.D.K., S.D.K., B.C.K., K.M.N., P.J.K. (Langkawi)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Dalam Negeri, Datuk Seri Abu Zahar bin Isnin, D.G.S.M., D.M.S.M., A.M.N. (Jasin)
“	Setiausaha Parlimen di Jabatan Perdana Menteri, Puan Hajah Khamsiyah binti Yeop, P.P.T., A.M.N., A.M.P., P.M.P. (Gerik)
“	Setiausaha Parlimen di Jabatan Perdana Menteri, Dato' Haji Noh bin Haji Omar, D.P.M.S., D.M.S.M., K.M.N., A.S.A., P.J.K., J.P. (Tanjong Karang)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Pengangkutan, Tuan Ir. Donald Lim Siang Chai (Petaling Jaya Selatan)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Kerja Raya, Datuk Yong Khoo Seng, D.S.P.N., K.M.N. (Stampin)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Kewangan, Tuan Hashim bin Ismail, P.P.N., P.I.S. (Ledang)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Tenaga, Komunikasi dan Multimedia, Tuan Chia Kwang Chye (Bukit Bendera)

“	Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Hal Ehwal Pengguna, Tuan Wong Kam Hoong, K.M.N. (Bayan Baru)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Kesihatan, Tuan S. G. Sothinathan (Telok Kemang)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi, Dr. Robia binti Dato' Kosai (Muar)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Perpaduan Negara dan Pembangunan Masyarakat, Dato' S. Veerasingam, P.M.P., A.M.P., A.M.N. (Tengah)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Pembangunan Usahawan, Datuk Rizalman bin Abdullah, P.G.D.K., J.P. (Tenom)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Pembangunan Luar Bandar, Puan Hajah Rohani binti Haji Abdul Karim, P.B.S., P.P.B., (Santubong)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Pendidikan, Dato' Mahadzir bin Mohd. Khir (Sungai Petani)
“	Setiausaha Parlimen Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri, Datuk Fu Ah Kiow, D.I.M.P. (Mentakab)
“	Drs. Haji Abu Bakar bin Othman (Jerlun)
“	Tuan Haji Abdul Fatah bin Haji Haron, S.M.K. (Rantau Panjang)
Yang Berhormat	Tun Abdul Ghafar bin Baba, S.S.M. (Batu Berendam)
“	Tuan Haji Abdul Hadi bin Haji Awang (Marang)
“	Tuan Haji Abdul Hamid bin Abdul Rahman (Sungai Benut)
“	Tan Sri Dato' Seri Dr. Abdul Hamid Pawanteh, P.S.M., S.P.M.P. (Kangar)
“	Dato' Haji Abdul Kadir bin Annuar, S.P.M.J., K.M.N., P.I.S., B.S.I., A.M.N. (Pulai)
“	Tuan Abd. Rahman bin Yusof (Kemaman)
“	Tan Sri Datuk Patinggi Abdul Taib Mahmud, S.P.M.J., S.P.M.T., S.S.S.A, S.S.A.P., S.S.D.K., P.S.M., S.P.M.B., D.G.S.M., P.K.C, D.P. (Kota Samarahan)
“	Dato' Dr. Abdullah Fadzil bin Che Wan, D.P.C.M., P.C.M. (Bukit Gantang)
“	Datuk Wira Abu Seman bin Haji Yusop, B.K.T., J.P., D.M.S.M., K.M.N., D.C.S.M. (Alor Gajah)
“	Dato' Haji Ahmad Husni bin Mohd. Hanadzlah, P.P.T., A.M.P. (Tambun)
“	Datuk Ahmad Zahid bin Hamidi, D.M.S.M., P.P.T., P.J.K. (Bagan Datoh)
“	Raja Dato' Ahmad Zainuddin bin Raja Haji Omar (Larut)
“	Tuan Alexander Nanta Linggi, A.B.S. (Kapit)
“	Tuan Alwi bin Jusoh (Pasir Puteh)
“	Tuan Haji Amihamzah bin Ahmad (Lipis)
“	Datu Amirkahar bin Tun Datu Haji Mustapha (Marudu)

“	Dato' Haji Badrul Hisham bin Abdul Aziz, D.P.M.S., A.S.A. (Hulu Langat)
“	Tuan Billy Abit Joo, K.M.N. (Hulu Rajang)
“	Tuan Bung Moktar bin R adin, A.D.K., A.S.D.K. (Kinabatangan)
“	Tuan Chang See Ten, P.I.S. (Gelang Patah)
“	Tuan Haji Che Ghani bin Che Ambak, P.J.K. (Setiu)
“	Puan Chew Mei Fun (Petaling Jaya Utara)
“	Puan Chong Eng (Bukit Mertajam)
”	Tuan Chow Kon Yeow (Tanjong)
“	Dato' Haji Fadzil bin Md. Noor, D.S.D.K. (Pendang)
”	Tuan Fong Kui Lun (Bukit Bintang)
Yang Berhormat	Puan Fong Po Kuan (Batu Gajah)
	Tuan Goh Kheng Huat (Nibong Tebal)
	Dato Goh Siow Huat (Rasah)
“	Dato' Dr. Hasan bin Haji Mohamed Ali, D.I.M.P., S.M.S. (Parit Buntar)
“	Tuan Hassan bin Mohamed (Besut)
“	Tuan Henry Sum Agong, A.K. (Bukit Mas)
“	Dato' Hew See Tong, D.P.M.P., J.P. (Kampar)
“	Dato' Ho Cheong Sing, P.M.P., A.M.N. (Ipoh Barat)
“	Tuan Hoo Seong Chang (Kluang)
“	Tuan Husam bin Haji Musa (Kubang Kerian)
“	Tuan Haji Ismail bin Noh (Pasir Mas)
“	Tuan Jacob Dungau Sagan, J.B.S., K.M.N., P.P.B. (Baram)
“	Dato' Dr. Haji Jamaludin bin Dato' Mohd. Jarjis, D.I.M.P., (Rompin)
“	Dr. James Dawos Mamit, P.P.B., P.P.S. (Mambong)
“	Tuan Jawah anak Gerang (Lubok Antu)
“	Tuan Jimmy Lim Donald (Sri Aman)
“	Tuan Joseph Mauh anak Ikeh (Selangau)
“	Datuk Seri Panglima Joseph Pairin Kitingan, P.G.D.K., P.N.B.S., S.S.A.P., S.P.D.K. (Keningau)
“	Tuan Joseph Salang anak Gandum (Julau)
“	Tuan Juslie bin Ajirol, A.S.D.K. (Libaran)
“	Dato' Kamarudin bin Jaffar, B.C.M, D.S.N.S. (Tumpat)
“	Tuan Kerk Kim Hock (Kota Melaka)
“	Tan Sri Dato' Dr. K.S. Nijhar, P.S.M., S.P.M.J., J.M.N. (Subang)
“	Tuan Kong Cho Ha (Lumut)
“	Datuk Lau Ngan Siew, A.D.K., K.M.N., P.G.D.K. (Sandakan)

“	Tuan Lee Kah Choon (Jelutong)
“	Puan Lim Bee Kau, A.M.K., B.K.M., P.J.K. (Padang Serai)
“	Tuan Lim Hock Seng (Bagan)
“	Tuan Liow Tiong Lai, S.M.P. (Bentong)
“	Dato' Loke Yuen Yow, D.P.M.P., A.M.P. (Tanjong Malim)
Yang Berhormat	Tuan Mah Siew Keong (Teluk Intan)
“	uan Haji Mahfuz bin Haji Omar (Pokok Sena)
“	Puan Hajah Mastika Junaidah binti Husin (Arau)
“	Tuan Haji Mat Basir bin Rahmat (Parit)
“	Dr. Maximus Johnity Ongkili, A.S.D.K., J.P. (Bandau)
“	Datuk Haji Mohamad bin Haji Aziz, P.N.J., S.M.J., K.M.N., P.I.S., B.S.I., A.M.N., P.P.N. (Sri Gading)
“	Tuan Mohamad bin Sabu (Kuala Kedah)
“	Tuan Mohamed Nasir bin Che Daud (Kuala Krai)
“	Tuan Mohamed Sayuti bin Said, P.P.T., P.J.K., P.P.N. (Kuala Selangor)
“	Datuk Haji Mohd. Ali bin Haji Hassan, P.J.N., S.M.J., K.M.N., P.I.S., A.M.N., P.P.N. (Tebrau)
“	Tuan Mohd. Amar bin Abdullah (Pengkalan Chepa)
“	Tuan Mohd. Apandi bin Haji Mohamad (Jeli)
“	Datuk Seri Panglima Mohd. Salleh bin Tun Md. Said Keruak, P.G.D.K. (Kota Belud)
“	Datuk Mohd. Sarit bin Haji Yusoh (Temerloh)
“	Tuan Mohd. Yusoff bin Mohd. Nor, P.P.N., J.M.N. (Machang)
“	Dato' Mohd. Zain bin Omar, D.S.P.N., K.M.N., P.J.K, P.J.M., (Balik Pulau)
“	Dato' Ir. Mohd. Zin bin Mohamed, D.P.T.J., J.P. (Shah Alam)
“	Tuan M. Shukrimun bin Shamsudin (Kuala Nerus)
“	Tuan Muhamad bin Mustafa (Peringat)
“	Tuan Haji Muhyidin bin Haji Abd. Rashid (Hulu Terengganu)
“	Tuan Mustafa bin Ali (Dungun)
“	Datuk Napsiah binti Omar (Kuala Pilah)
“	Tuan Nasharudin bin Mat Isa (Yan)
“	Tuan Ng Lip Yong (Batu)
“	Datuk Osu bin Sukam, S.P.D.K., P.G.D.K., D.A. (Papar)
“	Datuk Peter Tinggom anak Kamarau, P.P.B., P.P.C., K.M.N., P.N.B.S., J.B.S., A.M.N., P.B.S. (Saratok)
“	Tuan Philip Benedict Lasimbang, A.S.D.K. (Penampang)
“	Puan P. Komala Devi, P.P.T. (Kapar)

Yang Berhormat	Datuk Railey bin Haji Jeffrey, P.G.D.K., J.M.N. (Silam)
"	Tuan Ramli bin Ibrahim (Kota Bharu)
"	Mulia Tengku Tan Sri Razaleigh Hamzah, D.K., P.S.M., S.P.M.K., S.S.A.P., S.P.M.S. (Gua Musang)
"	Tuan Richard Riot anak Jaem (Serian)
"	Tuan Robert Lau H oi Chew, J.B.S., (Sibu)
"	Tuan Ronald Kiandee, A.S.D.K. (Beluran)
"	Datuk Ruhanie bin Haji Ahmad, D.M.S.M., P.I.S. (Parit Sulong)
"	Tuan Saupi bin Daud (Tanah Merah)
"	Datin Paduka Hajah Seripah Noli binti Syed Hussin, D.S.S.A (Sepang)
"	Dato' Shahnon bin Ahmad, D.S.D.K., K.M.N. (Sik)
"	Tuan Shaziman bin Abu Mansor, A.N.S. (Tampin)
"	Tuan Shim Paw Fatt, J.P. (Tawau)
"	Tuan Haji Siam bin Haji Kasrin, K.M.N., P.I.S. (Batu Pahat)
"	Datuk Song Swee Guan, P.G.B.S. (Bandar Kuching)
"	Dato' Suhaili bin Abdul Rahman, D.I.M.P., A.S.D.K. (Labuan)
"	Puan Sukinam Domo (Batang Sadong)
"	Tan Sri Datuk Seri Amar Dr. Haji Sulaiman bin Haji Daud, S.I.M.P., D.A., D.S.S.A., P.N.B.S., J.B.S. (Petra Jaya)
"	Dr. Syed Azman bin Syed Ahmad Nawawi (Kuala Terengganu)
"	Tuan Taib Azamudden bin Md. Taib, J.B.S., A.M.N. (Baling)
"	Tuan Tan Kok Wai (Cheras)
"	Dr. Tan Seng Giaw (Kepong)
"	Datin Paduka Dr. Tan Yee Kew, D.S.S.A (Kelang)
"	Puan Teresa Kok Suh Sim (Seputeh)
"	Tuan Thong Fah Chong (Ipoh Timur)
"	Dato' Dr. Ting Chew Peh, D.P.M.S., D.P.M.P. (Gopeng)
"	Dato' Seri Tiong King Sing, D.S.S.A., J.P. (Bintulu)
"	Dato' Tiong Thai King, (Lanang)
"	Datin Seri Dr. Wan Azizah Wan Ismail (Permatang Pauh)
"	Tuan Haji Wan Junaidi bin Tuanku Jaafar, J.B.S., P.B.S. (Batang Lupar)
"	Tuan Wan Nik bin Wan Yussof (Bachok)
Yang Berhormat	Tuan Wilfred Madius Tangau, J.P., A.D.K. (Tuaran)
"	Dato' Yap Pian Hon, D.P.M.S., A.M.N., P.J.K. (Serdang)
"	Dr. Yee Moh Chai (Tanjong Aru)
"	Datuk Yong Teck Lee, P.G.D.K., P.J.N. (Gaya)

- “ Datuk Dr. Haji Yusof bin Haji Yacob, P.G.D.K., A.D.K. (Sipitang)
- “ Dato' Seri Hajah Zaleha binti Ismail, D.P.M.S., S.M.S, K.M.N (Gombak)
- “ Tuan Zawawi bin Haji Ahmad (Padang Terap)
- “ Dato' Zulhasnan bin Rafique, D.I.M.P., A.M.N. (Wangsa Maju)

MENTERI/TIMBALAN MENTERI (SENATOR)

- “ Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Brig. Jen. (B) Datuk Abdul Hamid bin Haji Zainal Abidin, K.M.N., P.A.T., D.P.M.P., J.S.M., P.J.N.
- “ Menteri Tanah dan Pembangunan Koperasi, Tan Sri Datuk Kasitah Gaddam, P.S.M., P.G.D.K., J.S.M.
- “ Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Datuk Pandikar Amin Haji Mulia
- “ Menteri Pendidikan, Tan Sri Dato' Seri Musa bin Mohamad, P.S.M., D.P.M.N., D.P.C.M.
- “ Timbalan Menteri Pendidikan, Dato' Abdul Aziz bin Shamsuddin, D.M.S.M., D.P.M.S.
- “ Timbalan Menteri di Jabatan Perdana Menteri, Tengku Dato' Adnan bin Tengku Mansor, K.M.N., D.S.D.K., D.I.M.P., D.S.A.P., P.J.N.
- “ Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk M Kayveas, P.J.N.
- “ Setiausaha Parlimen Kementerian Penerangan, Datuk Zainudin bin Maidin, P.J.N., J.M.N., S.M.S., A.M.K.

DEWAN RAKYAT

PEGAWAIPEGAWAI KANAN

Setiausaha Dewan Rakyat

Datuk Mohd. Salleh bin Haji Hassan

Ketua Penolong Setiausaha

Roosme binti Hamzah
Zamani bin Haji Sulaiman
Haji Mustakin bin Salamat
Shahrom bin Haji Hasan

Penolong Setiausaha

Haji Mustafa bin Abdul Rahman
Ruhana binti Abdullah
Riduan bin Rahmat

JURUBAHASA SERENTAK

Ungku Fauzie bin Ungku A. Rahman
Mazidah binti Mohamed
Paizah binti Sallehudin

BENTARA MESYUARAT

Mejar (B) Abdul Halim bin Haji Ali
Mejar (B) Zakaria bin Salleh
Mejar (B) Kamaruddin bin Abdullah

PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN DOKUMENTASI

Azhari bin Hamzah
Monarita binti Mohd. Hassan
Hajah Shamsiah binti Mohd. Yusop
Mohd Saleh bin Mohd. Yusop
Mohamed bin Osman
Hajah Norishah binti Mohd. Thani
Shamsina binti Janor
Ramlah binti Mohd. Yusuff
Jamilah Intan binti Haji Bohari
Nurziana binti Ismail
Noor Effarizan binti Mat Satib
Taharah binti Mohamed
Nik Elyana binti Ahyat
Marzila binti Muslim
Abu Bakar bin Hasan

PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN KOMPUTER

Mohd Shah bin Rahman
Sulaiman bin Sirad
Azzahar bin Hashim

PETUGAS-PETUGAS CAWANGAN MESIN CETAK

Kamal bin Oyub
Haji Latif bin Ismail
Kamaroddin bin Mohd. Yusof

PENGGAL KETIGA**MESYUARAT PERTAMA**

Jilid III**Bil. 25****Selasa****8 Mei 2001**

K A N D U N G A N**RANG UNDANG-UNDANG:**

Rang Undang-undang Syarikat (Pindaan) 2001	(Halaman 2)
Rang Undang-undang Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2000	(Halaman 47)
Rang Undang-undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2000	(Halaman 128)

USUL-USUL:

Waktu Mesyuarat dan Urusan Dibebaskan Daripada Peraturan Mesyuarat	(Halaman 93)
Waktu Mesyuarat dan Urusan Dibebaskan Daripada Peraturan Mesyuarat	(Halaman 118)