

**Bil. 24**

**Rabu**

**24 Oktober 2018**



**MALAYSIA**

# **PENYATA RASMI PARLIMEN**

*Parliamentary Debates*

## **KAMAR KHAS**

*Special Chamber*

**PARLIMEN KEEMPAT BELAS  
PENGKAL PERTAMA  
MESYUARAT KEDUA**

## KANDUNGAN

### UCAPAN DI BAWAH USUL BERKENAAN PERKARA TADBIR KERAJAAN [P.M.17]:

- **Masalah Projek Perumahan Terbengkalai Bandar Sri Ampang**  
- YB. *Tuan Chan Ming Kai (Alor Setar)* [Halaman 1]
- **Industri tenusu di Malaysia**  
- YB. *Tuan Sivakumar Varatharaju Naidu (Batu Gajah)* [Halaman 3]

**MALAYSIA  
KAMAR KHAS  
PARLIMEN KEEMPAT BELAS  
PENGKAL PERTAMA  
MESYUARAT KEDUA**

**Rabu, 24 Oktober 2018**

**Mesyuarat dimulakan pada pukul 2.30 petang**

**DOA**

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

---

**UCAPAN DI BAWAH USUL  
BERKENAAN PERKARA TADBIR KERAJAAN (P.M. 17)**

**Masalah Projek Perumahan Terbengkalai Bandar Sri Ampang**

**2.34 ptg.**

**Tuan Chan Ming Kai [Alor Setar]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua, Yang Berhormat Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Saya ingin menarik perhatian pihak kementerian ke atas projek terbengkalai Pangsapuri Seri Ampang, Bandar Sri Ampang, Telok Chengai, Alor Setar.

Untuk makluman Yang Berhormat Menteri, para pembeli telah menandatangani perjanjian jual beli dengan syarikat Pertama Perdagangan Sendirian Berhad pada tahun 2004 dan dijangka akan memiliki unit mereka pada tahun 2007. Akan tetapi, pemaju gagal melaksanakan projek dan projek tersebut telah diisytiharkan sebagai projek terbengkalai pada 13 Mac 2012 oleh Jabatan Perumahan Negara (JPN).

Tindakan lelongan dituntut oleh pihak bank yang diadakan di Mahkamah Tinggi Alor Setar pada tahun 2015 telah ditolak oleh mahkamah. Para pembeli telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah projek tersebut tetapi juga dipotong oleh pihak pemaju.

Minta pihak kementerian menjelaskan apa keadaan terkini bagi projek tersebut dan sejauh mana proses pemulihan telah dijalankan oleh kontraktor Visi Sempena Sendirian Berhad. Minta pihak kementerian menyatakan juga langkah-langkah untuk memastikan pihak pemaju menyempurnakan pembinaan tersebut dalam jangka masa yang ditetapkan dan mencapai penyelesaian dengan para pembeli. Sekian, terima kasih.

**2.35 ptg.**

**Timbalan Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan [Dato' Raja Kamarul Bahrin Shah bin Raja Ahmad]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua. *Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh* dan salam sejahtera. Untuk makluman Yang Berhormat, kerajaan memandang serius permasalahan yang dihadapi oleh para pembeli projek perumahan swasta terbengkalai di seluruh semenanjung Malaysia amnya dan juga bagi Projek Bandar Sri Ampang, Kedah khususnya. Kerajaan sentiasa berusaha dalam mengenal pasti alternatif dan hala tuju pemulihan projek perumahan yang terutamanya demi menjamin kepentingan serta hak para pembeli rumah.

Projek Bandar Sri Ampang, Alor Setar, Kedah adalah merupakan projek perumahan swasta kos sederhana dan kos sederhana dan kos tinggi yang dimajukan oleh syarikat Pertama Perdagangan Sendirian Berhad (pemaju asal). Sebagai butiran pemajuan yang dilesenkan:

Bil.	Pemajuan	Jumlah	
		Unit	Pembeli
1.	Rumah Pangsapuri Kos Sederhana (18 tingkat)	497	313
2.	Rumah Pangsapuri Kos Tinggi (21 tingkat)	160	-
Jumlah		657	-

Projek Bandar Sri Ampang sepatutnya disiapkan pada 29 April 2007, tetapi pemajuan projek telah terhenti sekitar 65 peratus disebabkan masalah kewangan oleh pemaju asal. Susulan itu, projek tersebut telah disahkan sebagai projek perumahan terbengkalai pada 16 Mac 2012 berdasarkan peruntukan Seksyen 11(1)(ca) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 di bawah Akta 118.

Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, proses pemulihan projek perumahan swasta Bandar Sri Ampang, Kedah telah mengalami kelewatan disebabkan oleh prosiding mahkamah oleh Bank Rakyat selaku pembiaya pinjaman titian (*bridging loan*) untuk membuat lelongan hartanah pada awal tahun 2013 dan kegagalan untuk mencapai persefahaman di antara semua pihak berkepentingan terutamanya kegagalan pemaju asal untuk menyelesaikan pinjaman titian tersebut.

Namun begitu, Mahkamah Tinggi Alor Setar pada 16 Mac 2017 telah mengekalkan Penghakiman Persetujuan antara Bank Rakyat dan pemaju asal yang bersetuju untuk membuat penjualan hartanah kepada Visi Sempena Sendirian Berhad pada harga dasar RM20.55 juta atau satu jumlah yang lebih rendah yang dipersetujui oleh Bank Rakyat sebagai penyelesaian muktamad.

Susulan itu, satu mesyuarat penyelarasan pemulihan projek melibatkan Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah, pemaju asal, Visi Sempena Sendirian Berhad, Jabatan Perumahan Negara dan wakil Jawatankuasa Pembeli telah diadakan pada 4 Jun 2017. Berdasarkan syarat-syarat khusus di dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) di antara Pertama Perdagangan Sendirian Berhad dan Visi Sempena Sendirian Berhad yang telah ditandatangani pada 25 September 2014, penyelesaian bersama 58 orang pembeli adalah melibatkan dua pilihan iaitu:

- (i) perdagangan akan membuat pulangan bayaran yang telah dibayar oleh pembeli sahaja sebanyak RM 624,539 dan PJB dibatalkan; atau
- (ii) pembatalan PJB dengan Pertama Perdagangan Sendirian Berhad dan menandatangani PJB yang baharu dengan Visi Sempena Sendirian Berhad pada harga RM140,000 termasuk bayaran yang telah dibuat kepada Pertama Perdagangan Sendirian Berhad.

Seterusnya, semasa mesyuarat pada 6 Mac 2018 pula, kementerian dimaklumkan bahawa daripada 313 pembeli, hanya 52 orang pembeli sahaja yang belum membatalkan PJB dan pemaju asal juga sedang menyediakan perjanjian bagi pemulihan projek ini dengan pihak Visi Sempena Sendirian Berhad yang akan bertindak sebagai pemaju penyelamat.

#### ■1440

Walau bagaimanapun, sehingga kini persetujuan 58 orang pembeli secara keseluruhan masih belum diperoleh mengenai cadangan penyelesaian yang dibuat oleh pihak Pertama Perdagangan bersama Visi Sempena Sendirian Berhad.

Selain itu, surat Kebenaran Khas Memulakan Kerja-kerja di Tapak telah dikeluarkan oleh pihak Majlis Bandaraya Alor Setar (MBAS) kepada Pertama Perdagangan pada 22 Mac 2018. Kerja-kerja awalan seperti *site clearing* telah dimulakan sejak bulan Mac 2018. Selain itu, Pertama Perdagangan juga telah mengemukakan permohonan kelulusan pelan jalan dan

parit kepada MBAS, Jabatan Kerja Raya (JKR) Negeri Kedah dan Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) Negeri Kedah pada 24 Jun 2018. Permohonan untuk kelulusan pelan-pelan lain seperti sistem kumbahan, sistem bekalan air, lampu jalan dan kerja tanah pula masih belum dikemukakan oleh pihak pemaju sehingga penghujung Ogos 2018.

Untuk memastikan pihak pemaju yang terlibat menyempurnakan pembinaan tersebut dalam jangka masa yang ditetapkan, kementerian membuat pemantauan rapi melalui kerjasama dengan pihak MBAS dan agensi-agensi teknikal yang terlibat dari semasa ke semasa untuk mendapatkan status terkini projek ini di samping melaksanakan pemantauan di tapak projek supaya pemulihan projek ini berjalan dengan lancar. Tempoh kerja-kerja pemulihan dan penyiapan projek bagi blok pangsapuri kos sederhana ini dijangka mengambil masa selama 24 bulan dari tarikh perjanjian penyelesaian dimeterai kelak.

Dalam masa yang sama, bagi membantu meringankan beban para pembeli yang terbabit dengan projek perumahan swasta terbengkalai ini, kementerian turut mengambil inisiatif seperti berikut:

- (i) mengeluarkan surat pengesahan projek perumahan swasta terbengkalai kepada pemiaya akhir (*end-financier*) bagi unit rumah berkaitan; dan
- (ii) melalui surat pengesahan ini, para pembeli boleh mendapatkan kemudahan-kemudahan seperti berikut:
  - (i) memohon pertimbangan daripada institusi perbankan bagi sebarang permohonan pengurangan kadar faedah dan penstrukturan semula pinjaman perumahan;
  - (ii) memohon pertimbangan daripada Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) bagi permohonan pengeluaran kali kedua;
  - (iii) bagi pembeli yang membuat pinjaman perumahan kerajaan pula, mereka boleh mendapatkan kemudahan sama ada pertimbangan untuk:
    - (a) membatalkan pinjaman sedia ada dan diberi peluang untuk memohon pinjaman baru iaitu pinjaman penuh seperti pinjaman pada kali pertama; atau sebagai pilihan
    - (b) diberi pertimbangan untuk menangguhkan berkenaan faedah pinjaman pada kadar 4 peratus sepanjang tempoh projek dipulihkan atau selama lima tahun (mana-mana yang terdahulu).

Walau bagaimanapun, semua perkara di atas adalah tertakluk kepada penilaian institusi pemiaya ke atas peminjam-peminjam berdasarkan merit setiap kes. Sekian, terima kasih Tuan Yang di-Pertua.

### Industri tenusu di Malaysia

#### 2.44 ptg.

**Tuan Sivakumar Varatharaju Naidu [Batu Gajah]:** Tuan Yang di-Pertua, Industri tenusu mempunyai masa hadapan yang cerah di negara kita. Terdapat potensi ekonomi yang amat tinggi dalam sektor ini. Akan tetapi, kita tidak mengoptimalkan keupayaan kita dalam membangun dan mengembang industri tenusu.

Kita masih lagi bergantung kepada negara-negara lain untuk sumber susu bagi memenuhi keperluan negara kita. Berapakah jumlah susu yang dihasilkan di negara kita berbanding dengan jumlah susu yang terpaksa kita import dari negara-negara lain.

Saya difahamkan lebih kurang 90 peratus daripada susu yang digunakan di negara kita adalah susu yang diimport dari negara lain. Jika ini adalah benar, maka adalah menjadi tanggungjawab kerajaan mencari jalan untuk meningkatkan pengeluaran susu di dalam negara. Apakah sasaran Kementerian Pertanian dan Industri Tani dalam meningkatkan pengeluaran susu tempatan dalam tempoh lima tahun.

Sekiranya pengambilan susu segar di kalangan rakyat Malaysia ingin ditingkatkan kepada 50 liter per kapita setahun, menjelang 2050, maka negara akan memerlukan 2,260 bilion liter susu segar setahun yang dihasilkan daripada 223,014 ekor lembu tenusu. Kini kita hanya mempunyai 21,000 ekor lembu tenusu.

Saya difahamkan terdapat lebih kurang 850 orang penternak tenusu di Malaysia. Apakah langkah-langkah yang diambil oleh kerajaan untuk meningkatkan penyertaan anak muda dalam industri tenusu ini. Saya juga ingin tahu tentang perangkaan pengeluaran susu mengikut negeri.

Berapakah keluasan tanah yang diguna pakai untuk industri tenusu di seluruh negara. Adakah Kementerian sedang berunding dengan kerajaan-kerajaan negeri untuk menyediakan lebih banyak tanah padang ragut untuk penternakan lembu tenusu secara lebih giat lagi.

Sejauh manakah teknologi moden diberi keutamaan dalam industri ini di negara kita berbanding dengan negara-negara pengeluar susu yang lain. Apakah insentif-insentif yang diberikan oleh kementerian kepada penternak-penternak lembu tenusu. Sekian, terima kasih.

**2.47 ptg.**

**Timbalan Menteri Pertanian dan Industri Asas Tani [Tuan Sim Tze Tzin]:** Terima kasih Tuan Yang di-Pertua dan terima kasih Yang Berhormat Batu Gajah. Tuan Yang di-Pertua, pada tahun 2017 Kementerian Pertanian dan Industri Asas Tani (MOA) telah mewujudkan Program Pembangunan Industri Tenusu Negara (Projek Rintis) dalam usaha untuk meningkatkan pengeluaran susu segar negara dengan tambahan sebanyak 20 juta liter melalui pengimportan sebanyak 10,000 ekor induk tenusu bunting dalam tempoh lima tahun. Sasaran Projek Rintis ini juga adalah bagi mengurangkan kebergantungan negara kepada pengimportan susu segar dan hasil tenusu.

Fasa permulaan pelaksanaan program ini telah memberi fokus kepada pembangunan Lembah Tenusu Muadzam yang merangkumi pengusaha tenusu di Pahang dan juga sebahagian pengusaha di Johor dan Negeri Sembilan. Pelaksanaan program ini akan diperluaskan di kalangan pengusaha tenusu di kawasan lain yang berpotensi pada masa yang akan datang dengan mewujudkan lembah tenusu di kawasan yang strategik bagi mencapai objektif yang telah disasarkan iaitu SSL 100 peratus bagi pengeluaran bekalan susu segar dalam negara.

Yang Berhormat tadi *mention* tentang 10 peratus itu adalah *dairy products* tetapi untuk susu segar, kita - Tahap sara diri (SSL) susu segar dalam negara pada tahun 2017 adalah 58.67 peratus di mana jumlah pengeluaran susu segar yang melibatkan seramai 856 penternak adalah sebanyak 37.9 juta liter. Jadi ia ada dua. Satu adalah susu segar dan satu adalah *dairy products*.

Jumlah pengeluaran susu segar negara meningkat sebanyak 3.17 peratus pada tahun 2017 berbanding dengan tahun 2016 iaitu sebanyak 36.7 juta liter. Negeri utama pengeluar susu segar di Malaysia adalah Sabah diikuti Johor dan Pahang. Anggaran keluasan tanah yang telah diguna pakai untuk pengusaha di dalam industri tenusu di Malaysia adalah sebanyak 9,279 ekar.

Ini termasuk lapan orang penternak tenusu yang turut menggunakan kawasan Taman Kekal Pengeluaran Ruminan (TKPR) yang telah disediakan oleh Jabatan dengan keluasan 20 ekar bagi setiap penternak. Manakala, pengusaha lain seperti NS *Dairy Farm* (140 ekar) di padang ragut Jabatan Veterinar (DVS) Negeri Sembilan, *Hybrid Allied* (361 ekar) di Pertanian Moden Kluang, *Touch Milk* (598 ekar) di Pusat Ternakan Ulu Lepar, Saujana *Feed Mill* (32 ekar) Johor, *Evergreen* (275 ekar) di Keningau dan *Holstein* (675 ekar) di MARDI Muadzam.

## ■1450

Di samping itu, ramai di kalangan pengusaha tenusu turut menjalankan aktiviti secara konvensional sama ada di padang ragut Jabatan Veterinar (DVS), atas tanah sendiri, atau menumpang di ladang-ladang sawit selain meragut secara bebas di kawasan tanah rizab seperti tanah rizab TNB, JPS ataupun tanah negeri.

Pada masa yang sama, kerajaan melalui DVS negeri turut berbincang dengan kerajaan negeri dari semasa ke semasa bagi mengenal pasti kawasan yang berpotensi untuk dibangunkan bagi tujuan aktiviti penternakan ruminan dengan lebih giat. Kita perlukan kerjasama dari kerajaan negeri.

Bagi meningkatkan kecekapan produktiviti ternakan dan kualiti susu segar, pelbagai teknologi telah diperkenalkan oleh jabatan bagi membantu penternak seperti mesin *Total Mix Ration* (TMR), *silage*, *Artificial Insemination* (AI), *Sexing Semen*, *Milking Parlour* dan Panel Solar. Sistem merekodkan ternakan secara sistematik berkomputer juga turut diperkenalkan untuk diaplikasi di ladang penternak. Kerajaan juga telah menyediakan pelbagai insentif bagi membantu usahawan yang terlibat di dalam industri tenusu. Insentif yang disediakan adalah mengikut program yang dilaksanakan seperti di bawah program EPP 13 (Kluster Tenusu) dan Program Pembangunan Industri Tenusu Negara (Projek Rintis).

Di samping itu, kerajaan juga menyediakan pelbagai kursus kepada usahawan bagi meningkatkan kemahiran mereka dalam pengurusan ternakan lembu tenusu serta pengendalian susu segar di ladang dan tempat pemprosesan. Bagi menggalakkan golongan belia bergiat di dalam sektor agromakanan terutamanya dalam industri tenusu, kementerian telah merangka berbagai program dilaksanakan oleh jabatan dan agensi di bawah MOA yang memberi kesan positif seperti berikut:

(i) Program *Agropreneur* Muda.

Program ini khusus kepada belia berumur 18 hingga 40 tahun sebagai galakan dalam bidang keusahawanan pertanian dan telah melahirkan seramai 5,529 usahawan muda dengan jumlah bantuan sebanyak RM122.5 juta sejak diperkenalkan pada tahun 2014. Bagi membantu menjayakan program ini, kerajaan telah menyediakan beberapa jenis bantuan yang meliputi:

- (a) khidmat nasihat teknikal dan program latihan secara intensif oleh jabatan/agensi;
- (b) bantuan dalam bentuk *in-kind contribution* (IKC) dengan had maksimum sebanyak RM20,000; dan
- (c) kemudahan pinjaman Agrobank dengan had maksimum sebanyak RM200,000. Program Latihan Kemahiran Pertanian Kebangsaan (PLKPL). Program ini menawarkan latihan kemahiran pertanian kepada semua generasi muda yang berkecenderungan bagi peringkat Sijil dan Diploma Kemahiran (Pertanian) di 15 buah Pusat Bertauliah seluruh Negara. PLKPK yang menawarkan sembilan bidang pembelajaran di peringkat Sijil Kemahiran Malaysia (SKM) dan Diploma Kemahiran Malaysia (DKM) merupakan satu program yang ditanggung sepenuhnya oleh MOA. Para pelatih PLKPK akan turut diberikan elaun saku sebanyak RM200 sehingga RM300 setiap bulan.

Untuk menjawab soalan tentang maklumat jumlah pengeluaran susu segar mengikut negeri dan juga anggaran keluasan tanah untuk aktiviti tenusu mengikut negeri, saya akan beri secara bertulis. Sekian, terima kasih.

**Tuan Yang di-Pertua:** Terima kasih Yang Berhormat Timbalan Menteri. Ahli-ahli Yang Berhormat, Mesyuarat Kamar Khas hari ini ditangguhkan sehingga jam 2.30 petang, hari Khamis, 25 Oktober 2018.

**[Kamar Khas ditangguhkan pada pukul 2.54 petang]**