

SENARAI SEMAK
GARIS PANDUAN PERJANJIAN PENSWASTAAN TANAH NEGERI JOHOR

MOHD ANIZAM BIN JAMIAN

Laporan Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

DEDIKASI

*Untuk keluargaku yang tercinta yang telah memberikan ruang masa
yang begitu berharga diiringi doa dan restu ayah dan bondaku.*

*Khas buat isteriku Ain tercinta,
terima kasih yang tidak terhingga di atas
sokongan moral yang diberikan kepada suamimu.*

*Untuk putera-puteriku Amir, Athirah, Ammar dan Amzar atau Allysyia
yang masih dalam kandungan, terima kasih kerana mengizinkan abah mencuri
zaman anak-anakmu dengan karier dan kesibukan menyiapkan kajian ini.*

*Semoga segala usaha ini menjadi contoh dan peringatan
kepada kalian bahawa menuntut ilmu itu...
tiada penghujungnya*

PENGHARGAAN

“ Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah (mu) itu sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu”

(Surah An-Nahl, ayat 91)

Alhamdulillah, bersyukur saya kehadiran Allah S.W.T atas nikmat dan rahmatnya yang telah mengurniakan saya Penyelia yang tidak jemu-jemu memberikan tunjuk ajar dan dorongan untuk saya menyiapkan kajian ini. Sr. Dr Mohd Nadzri b. Jaafar, jasa dan budi baikmu, hanya Allah yang mampu membalas dengan syafaatnya. Jutaan terima kasih diucapkan kepada barisan Pensyarah Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah Universiti Teknologi Malaysia yang dihormati dan disanjung, sesungguhnya tanpa ilmu yang diperturunkan, tentunya kajian ini tiada nilainya.

Setinggi-tinggi penghargaan kepada Yang Berhormat Dato' Ishak Sahari, Penasihat Undang-undang Negeri Johor (PUUNJ), Tuan Haji Lukman Abu Bakar, Timbalan Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ), atas nasihat dan sesi percambahan minda yang sangat membantu saya menyiapkan kajian ini. Tidak dilupakan juga rakan-rakan di PUUNJ dan UPENJ, serta semua pihak yang turut sama membantu saya dalam menjayakan penyelidikan ini.

Yang terpenting, dan suka untuk saya sebutkan adalah tanpa dorongan dan sokongan keluarga, isteri, anak-anak, dan rakan-rakan seperjuangan tentunya penyiapan kajian ini suatu yang tidak sempurna dan tiada kemanisannya. Berkat dari dorongan kalian menjadikan saya lebih gigih dalam berusaha mendapatkan kualiti kajian yang terbaik.

Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Pembangunan tanah secara penswastaaan merupakan suatu konsep penswastaaan yang melibatkan pembangunan tanah milik Kerajaan melalui kolaborasi antara pihak Kerajaan dan Swasta. Bagi memastikan projek pembangunan tanah secara penswastaaan ini benar-benar memberikan manfaat dan pulangan yang menguntungkan Kerajaan, Dokumen Perjanjian yang benar-benar terperinci perlulah dipastikan ditandatangani sebelum projek bermula. Melalui dokumen perjanjian yang benar-benar komprehensif dapat memastikan segala hak dan tanggungjawab pihak-pihak kepada perjanjian terjamin, seterusnya memudahkan elemen pemantauan projek dan akhirnya penyerahan projek dapat dilaksanakan dengan jayanya. Terdapat tiga objektif daripada kajian ini iaitu mengkaji dan menganalisis isu-isu berkaitan projek penswastaaan tanah yang menyebabkan kerugian, objektif ke-dua mengenalpasti mekanisma terbaik dalam penyediaan perjanjian permohonan tanah secara penswastaaan dan objektif ke-tiga mengesyorkan senarai semak garis panduan perjanjian penswastaaan tanah. Hasil penyelidikan yang telah dilakukan mendapati kelemahan dalam aspek perjanjian telah menjadi pencetus berlakunya masalah ini. Maklumbalas soal selidik daripada pihak-pihak yang terlibat dalam proses penswastaaan di Negeri Johor dan perbandingan beberapa dokumen perjanjian penswastaaan tanah yang telah dimeterai oleh Kerajaan Negeri Johor mendapati banyak isu telah dikenalpasti menjadi punca berlakunya masalah ini. Ketiadaan suatu garis panduan dalam menderafkan perjanjian penswastaaan tanah dilihat sebagai suatu punca utama yang perlu diberikan perhatian. Lantaran itu, penyelidikan ini mencadangkan senarai semak yang perlu dibentuk ke arah mewujudkan suatu garis panduan perjanjian penswastaaan tanah yang menjamin keselarasan prosedur serta menjamin hak-hak Kerajaan Negeri dalam projek penswastaaan tanah.

ABSTRACT

Land development through privatisation is a privatisation concept which involve the development of Government land through collaboration between the Government and the private entity. In order to ensure the land development project through privatisation really brings a benefits and profitable return to the Government, detailed documented agreement must be signed before the project take off. Only with the comprehensive documented agreement all rights and liabilities of the parties involve is protected, and so on to ensure the smooth process, maintain supervision and at last the handover of a successfull project. This research contains three objectives, which is to research and analyse all privatisation related issues that bring losses to the Government. The second objectives is to verify the best mechanism in preparing an agreement for land development through privatisation, and the third objectives is to suggest the check list for guide lines in land development through privatisation agreement. The finding from this research shows that the weakness in agreement aspects was the main factor for this issues. Based on the survey to the parties involved in the privatisation process and comparison to several land privatisation agreements shows that there is so many issues that been a factors to this problems. No guide lines in drafting the agreement is considered as the main factors which needs a serious attention. This research is mainly to suggest the check list for land privatisation agreement guidelines that can ensure the standardise procedures and protecting the rights of the State Government in Land Privatisation Agreement.

KANDUNGAN

BAB	TAJUK	HALAMAN
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI GAMBAR	xvi
	SENARAI SINGKATAN	xvii
	SENARAI LAMPIRAN	xviii
BAB 1	PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Pernyataan Masalah	6
1.3	Persoalan Kajian	10
1.4	Matlamat Kajian	11
1.5	Objektif Kajian	12
1.6	Skop Kajian	12
1.7	Kepentingan Kajian	13
1.8	Metodologi Kajian	17
1.9	Susunan Bab	21

1.10	Jangkaan Keputusan	23
1.11	Kesimpulan	23
BAB 2	KAJIAN LITERATUR : PEMBANGUNAN TANAH SECARA PENSWASTAAN	
2.1	Pengenalan	25
2.2	<i>What</i> – Apakah Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	26
2.3	<i>Where</i> – Pelaksanaan Penswastaan di Malaysia dan di Negeri Johor	38
2.4	<i>Who</i> – Pihak-pihak Terlibat Dalam Perjanjian Penswastaan	44
2.5	<i>How</i> – (i) Teori Perjanjian	45
2.6	<i>How</i> – (ii) Kuasa Kerajaan Untuk Memasuki Perjanjian	47
2.7	<i>How</i> – (iii) Konsep Mewujudkan Senarai Semak Garis Panduan	49
2.8	Kesimpulan	50
BAB 3	METODOLOGI KAJIAN	
3.1	Pengenalan	52
3.2	Rangka Bentuk Kajian	53
3.3	Peringkat I : Kajian Awal	53
3.4	Peringkat II : Kajian Literatur	54
3.5	Peringkat III : Pengumpulan Data	55
3.6	Peringkat IV : Analisis Data	61
3.7	Peringkat V : Rumusan dan Cadangan	66
3.8	Kesimpulan	67

BAB 4	PROJEK PENSWASTAAN TANAH DI NEGERI JOHOR	
4.1	Pengenalan	69
4.2	Dasar Penswastaan Negeri Johor	70
4.3	Pengurusan Projek Penswastaan Negeri Johor	72
4.4	Perjanjian Penswastaan Yang Merugikan Kerajaan Negeri Johor	77
	4.4.1 Projek Penswastaan Pembinaan 96 buah Sekolah Agama Kerajaan Negeri Johor	79
	4.4.2 Projek Penswastaan Pembangunan Tanah oleh Syner Property Sdn. Bhd	84
	4.4.3 Projek Penswastaan Tanah oleh Pioneer Region Sdn. Bhd	86
4.5	Kesimpulan	92
BAB 5	ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN	
5.1	Pengenalan	94
5.2	Analisis Terhadap Soal Selidik Yang Telah Dijalankan	95
	5.2.1 Senarai Responden Yang Di Soal Selidik	96
	5.2.2 Pecahan Responden	97
	5.2.3 Analisis Kefahaman Responden Terhadap Konsep Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	98
	5.2.4 Analisis Kefahaman Responden Terhadap Konsep Undang-undang Kontrak dan Perjanjian Penswastaan	101
	5.2.5 Analisis Pengetahuan Responden Berkaitan Projek Penswastaan Tanah Di Negeri Johor Yang Gagal.	104
	5.2.6 Analisis Pendapat Responden Berkaitan Punca Kegagalan Projek Penswastaan	106

	5.2.7 Analisis Pendapat Responden Berkaitan Cadangan Mengelakkan Kerugian Projek Penswastaan Tanah di Negeri Johor.	107
5.3	Penemuan Permasalahan Lain	109
	5.3.1 Permasalahan Di Peringkat Permohonan	110
	5.3.2 Permasalahan Di Peringkat Rundingan Penswastaan	116
	5.3.3 Permasalahan Di pihak Konsultan Lantikan Kerajaan	117
	5.3.4 Permasalahan Ketidakselarasan Tindakan UPENJ dan PTG	118
	5.3.5 Permasalahan pada isi kandungan Perjanjian Penswastaan	119
5.4	Kesimpulan	128
BAB 6	KESIMPULAN DAN CADANGAN	
6.1	Pengenalan	130
6.2	Pencapaian Objektif	131
	6.2.1 Pencapaian Objektif 1	131
	6.2.2 Pencapaian Objektif 2	132
	6.2.3 Pencapaian Objektif 3	133
6.3	Pengajaran Dari Perjanjian Penswastaan Yang Merugikan Kerajaan	134
6.4	Cadangan Penambahbaikan	134
6.5	Senarai Semak Garis Panduan Perjanjian Penswastaan Tanah	137
	6.5.1 Senarai Semak Garis Panduan – Peringkat Perjanjian	138
	6.5.2 Senarai Semak Garis Panduan – Peingkat Pasca Perjanjian Dimeterai	143
6.6	Sumbangan Kajian	144
	6.6.1 Sumbangan Dalam Bidang Ilmu	145

6.6.2	Sumbangan Kepada Pihak-pihak Terlibat Dalam Proses Penswastaaan Tanah.	145
6.6.3	Sumbangan Kepada Kerajaan, Swasta dan Rakyat	146
6.7	Kajian Lanjutan	147
6.8	Kesimpulan	149
	BIBLIOGRAFI	151
	LAMPIRAN A1	155
	LAMPIRAN A2	157
	LAMPIRAN B	159

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
1.1	Negara-negara Yang Mengamalkan Konsep Penswastaan, Sektor Penswastaan dan Nilai Penswastaan.	5
2.1	Undang-undang yang Terpakai Dalam Proses Pembangunan Tanah Untuk Tujuan Perumahan	28
2.2	Antara 3 Entiti utama yang terlibat dengan Penswastaan di Britain	39
2.3	Kaedah Penswastaan di China	40
2.4	Kedudukan Negara bukan EU mengikut Jumlah Keseluruhan Hasil Penswastaan, 2014 dan sehingga Ogos 2015	41
3.1	Kumpulan Responden dan Bilangan Responden Yang Disasarkan Untuk Edaran Borang Soal Selidik	58
4.1	Pecahan Jenis dan Kategori Projek Penswastaan di Negeri Johor sehingga Disember 2015	78
4.2	Pecahan Bilangan Pembinaan Sekolah Agama Mengikut Fasa	80
5.1	Senarai Responden dan Status Borang Soal Selidik Yang Telah Diedarkan	96
5.2	Keputusan Tahap Pemahaman Responden Terhadap Konsep Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	98
5.3	Keputusan Secara Skala Likert Elemen Kefahaman Responden Terhadap Konsep Undang-undang Kontrak Dan Perjanjian Penswastaan.	101

5.4	Pengetahuan Responden Berkaitan Projek Penswastaan Tanah Di Negeri Johor Yang Gagal.	105
5.5	Pendapat Responden Berkaitan Punca Kegagalan Projek Penswastaan Tanah di Negeri Johor.	106
5.6	Pendapat Responden Berkaitan Cadangan Mengelakkan Kerugian Projek Penswastaan Tanah di Negeri Johor dan Peringkat Proses.	108
5.7	Perbandingan Klausula-klausula Penting Yang Dimasukkan Dalam 3 Sampel Perjanjian Pembangunan Tanah Secara Penswastaan.	120
6.1	Cadangan Senarai Semak Klausula-klausula Standard Dalam Perjanjian Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	140
A1	Keputusan Secara Skala Likert Elemen Kefahaman Konsep Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	155
A2	Keputusan Secara Skala Likert Elemen Kefahaman Konsep Undang-undang Kontrak dan Perjanjian Penswastaan	157

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
1.1	Pungutan Hasil Penswastaan Dunia (US\$ Billions), 1989-Ogos 2015	4
1.2	Kutipan Hasil Tunai Daripada Projek-projek Penswastaan di Negeri Johor (Sehingga 31 Disember 2015)	7
1.3	Ringkasan Kepentingan Kajian	14
1.4	Rangka Kajian	17
2.1	Model Kerjasama Awam & Swasta	33
2.2	Faedah Program Penswastaan Kepada Negara	34
2.3	Pungutan Hasil Penswastaan Dunia (US\$ Billions), 1989-Ogos 2015	39
2.4	Agihan Projek Penswastaan di Malaysia mengikut Sektor (1983-2012)	42
3.1	Kumpulan Responden Dan Data Primer Yang Diperolehi	56
3.2	Skala Likert	66
4.1	Taburan Projek-projek Penswastaan di Negeri Johor Mengikut Pecahan Daerah (Sehingga 31 Disember 2015)	72
4.2	Carta Alir Proses Permohonan Penswastaan	75
4.3	Carta Alir Proses Permohonan Penswastaan (sambungan)	76
5.1	Peratus Pecahan Agihan Borang Soal Selidik	97

5.2	Peratus Pecahan Borang Soal Selidik Dipulangkan	97
5.3	Peratus Kefahaman Responden Terhadap Konsep Pembangunan Tanah Secara Penswastaan	99
5.4	Peratus Kefahaman Responden Terhadap Konsep Undang-undang Kontrak Dan Perjanjian Penswastaan.	102
6.1	Lima Peringkat Gerak Kerja Penswastaan Tanah Negeri Johor	137
6.2	Sumbangan Kajian Kepada Kerajaan, Swasta dan Rakyat	146

SENARAI GAMBAR

NO. GAMBAR	TAJUK	HALAMAN
4.1	Sekolah Agama Tmn. Sri Nakhoda, Mersing terbengkalai.	82
4.2	Sekolah Agama Sri Perani yang terbengkalai.	82
4.3	Rak buku yang rosak di Sekolah Agama Sri Pulai, Pontian.	83
4.4	Perabot rosak kesan kebocoran bumbung di Sekolah Agama Kampung Raja, Muar.	83
4.5	Pelan Cadangan Pembangunan Pusat Peranginan dan Pelancongan, Tanjung Leman, Mersing Oleh Syner Property Sdn. Bhd	84
4.6	Pelan Tapak Pembangunan Tanah Jalan Langkasuka (PTB13640, Mukim Bandar, Johor Bahru)	87
4.7	Pelan Tapak Pembangunan Tanah Taman Suria (PTB14844, Mukim Bandar, Johor Bahru)	88
4.8	Pelan Tapak Pembangunan Tanah Stulang Baru (PTB21005, Mukim Bandar, Johor Bahru)	89

SENARAI SINGKATAN

EPU	-	Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
JPPH	-	Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta
JPS	-	Jabatan Pengairan dan Saliran
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
JPBD	-	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
JPM	-	Jabatan Perdana Menteri
LLN	-	Lembaga Letrik Negara
MDKT	-	Majlis Daerah Kota Tinggi
MDSB	-	MysysNet Development Sdn. Bhd
MMK	-	Majlis Mesyuarat Kerajaan
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PUUNJ	-	Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Johor
PTDJB	-	Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru
PTGJ	-	Pejabat Tanah dan Galian Johor
UKAS	-	Unit Kerjasama Awam Swasta
UPENJ	-	Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor
SAJ	-	Syarikat Air Johor Sdn. Bhd
TM	-	Telekom Malaysia Berhad
TNB	-	Tenaga Nasional Berhad

SENARAI LAMPIRAN

NO. LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A1	Analisis elemen kefahaman terhadap konsep Pembangunan Tanah Secara Penswastaan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan tanah secara penswastaan.	153
A2	Analisis elemen kefahaman terhadap konsep Konsep Undang-undang Kontrak dan Perjanjian Penswastaan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan tanah secara penswastaan.	155
B	Borang Soal Selidik	157

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Terdapat banyak pengkaji memberikan takrifan kepada Penswastaan. Chowdary (2006) mentakrifkan, proses memindahkan keempunyaan perniagaan, syarikat, agensi, perbadanan, perkhidmatan awam, harta awam dan sebagainya yang pada asalnya dimiliki oleh Kerajaan kepada entiti persendirian atau agensi swasta adalah ditakrifkan sebagai Penswastaan. Konsep ini telah lama berkembang dan mengalami beberapa evolusi. Ianya dikatakan bermula semenjak zaman Greek Kuno lagi dimana Kerajaan mengkontrakkan hampir segala-galanya kepada sektor swasta. Ketika zaman tersebut dikatakan perkhidmatan-perkhidmatan seperti kutipan cukai, ketenteraan, pembinaan, malah keagamaan juga dibuat secara penswastaan oleh Kerajaan Rom. Namun dalam masa yang sama, konsep perusahaan milik Kerajaan tetap diamalkan dan ianya dapat dilihat melalui perladangan dan perusahaan bijirin yang dimiliki oleh Pemerintah sepenuhnya (Parker & Saal, 2005).

Di era moden, perkembangan konsep Penswastaan didapati bermula sekitar tahun 1940-an selepas Perbadanan-perbadanan Awam di eropah khususnya mengalami kerugian. Menjelang pasca perang dunia kedua menyaksikan kejatuhan

Komunisma dan runtuhnya Perbadanan-perbadanan dan juga perusahaan-perusahaan milik Kerajaan. Selepas perang dunia ke-dua, kebanyakan negara di dunia mula menggerakkan pembangunan ekonomi melalui penubuhan semula Perbadanan-perbadanan dan entiti milik sepenuhnya oleh Kerajaan. Tujuan konsep asal ini dilaksanakan adalah bagi meransang dan menghidupkan semula perkembangan ekonomi yang terbantut disebabkan peperangan (Parker & Saal, 2005).

Tan Chwee Huat, (1990) menyatakan, pada tahun 1950-an dan 1960-an telah berlaku peningkatan penyertaan Kerajaan dalam perkembangan ekonomi di negara-negara membangun melalui pembentukan secara besar-besaran Perbadanan-perbadanan Awam yang dimiliki Kerajaan. Namun demikian setelah dua dekad berlalu, kebanyakan Perbadanan Awam gagal mencapai objektif yang telah ditetapkan. Kebanyakannya memerlukan subsidi yang besar dari Kerajaan sehinggakan menjadi beban kepada Kerajaan. Prestasi buruk Perbadanan-perbadanan awam inilah yang telah menjurus ke arah Penswastaan sebagai alternatif pilihan bagi menjana ekonomi.

Maxim Boycko, Andrei Shleifer and Robert W. Vishny (1996) berpendapat, faktor kritikal yang membawa kepada berkembangnya konsep Penswastaan adalah disebabkan kelemahan prestasi yang ditunjukkan oleh Perbadanan-perbadanan Kerajaan. Kajian-kajian terkini juga menunjukkan, selepas penswastaan dilaksanakan mutu, prestasi dan kelancaran lebih ketara ditunjukkan oleh sektor-sektor yang terlibat. Maxim Boycko *et. Al.* (1996) juga mendapati kebanyakan perbadanan milik Kerajaan gagal beroperasi dengan efisien kerana ianya lebih fokus menumpukan kepada agenda ahli-ahli politik yang fokus utama kebanyakannya adalah menyediakan peluang pekerjaan sebanyak mungkin, sedangkan melalui konsep Penswastaan ianya lebih fokus menumpukan operasi yang efisien.

Nick Potts (1999) pula berpendapat, Penswastaan merupakan asas bagi Perbadanan-perbadanan milik Kerajaan (*State Enterprise*) distruktur semula dan diubah ke arah entiti yang berorientasi keuntungan dengan pemilik baru (swasta) yang akan menguatkuasakan pengurusan yang lebih efisien dengan penstrukturan melalui modal yang dijana oleh stakeholder asal iaitu Perbadanan-perbadanan milik Kerajaan. Pemilik atau pemaju dari sektor swasta yang baru, akan lebih memiliki banyak insentif untuk melaksanakan pelaburan demi membantu penstrukturan semula Perbadanan Kerajaan memaksimumkan keuntungan jangka panjang.

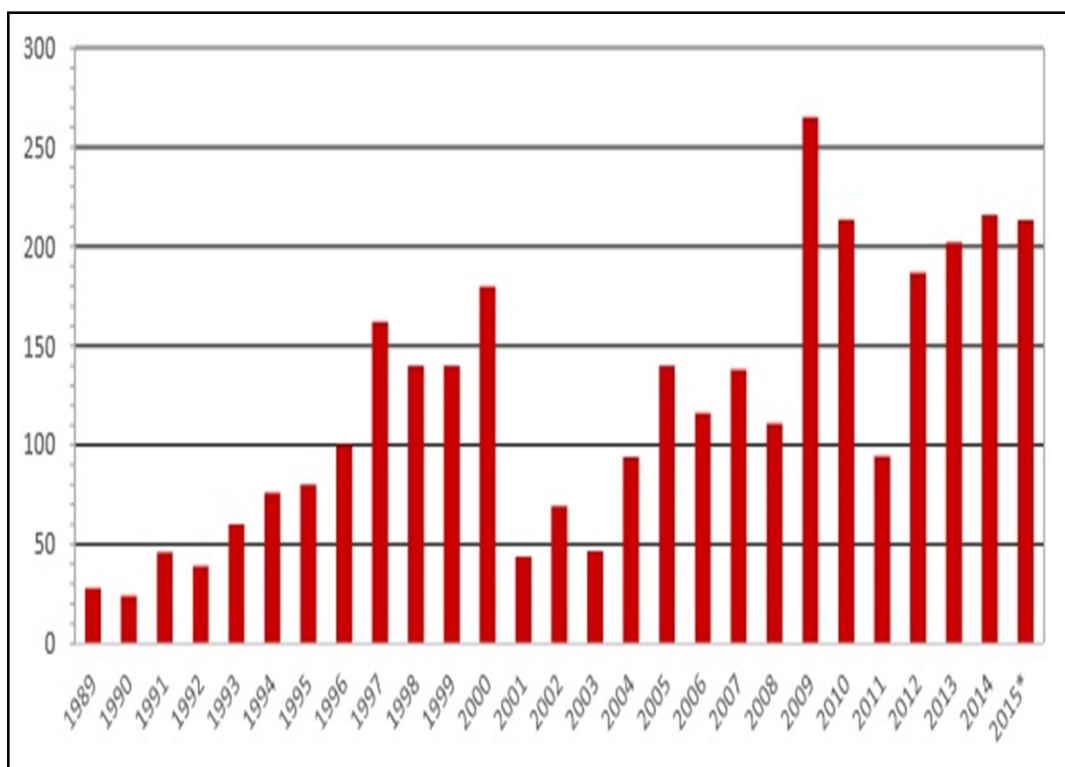
Penswastaan telah melalui beberapa fasa evolusi dan telah membawa paradigma baru dalam konteks pembangunan moden. Menurut Richard A. Yoder, Philip L Barkholder & Brian D. Friesen (1991), ianya adalah legasi tinggalan Reagen dan Thatcher yang fokus dan percaya bahawa sektor swasta boleh menghasil dan menyumbangkan produk dengan lebih efisien dan efektif. Terdapat banyak kajian yang telah dilakukan dalam konteks takrifan dan menginterpretasikan maksud sebenar penswastaan. *The Economic Times* (2015) menyatakan:

“ the transfer of ownership, property or business from the government to the private sector is termed privatisation, The government ceases to be the owner of the entity or business.”

Berdasarkan takrifan di atas, dapat difahami bahawa penswastaan adalah suatu kaedah pemindahan ketuapunyaan harta atau perusahaan daripada pihak Kerajaan kepada sektor swasta.

Persoalannya, mengapa perlu dipindahkan ketuapunyaan harta atau perusahaan tersebut oleh pihak Kerajaan kepada pihak swasta? Menurut *The Economic Times* (2015) konsep pembangunan secara penswastaan ini diyakini dapat membawa kepada pengurusan yang lebih efisien. David Parker (2003) mendapati bahawa, bagi aktiviti-aktiviti yang asalnya dimonopoli oleh Kerajaan atau entiti Kerajaan, penswastaan menjadikannya lebih efisien, dimana ianya memberikan lebih keuntungan kepada rakyat, menurunkan harga dan meningkatkan perkhidmatan.

Kajian oleh J.A Kay & D.J Thompson (1986) menyatakan, penswastaan juga dikatakan sebagai menyumbang kepada ekonomi yang lebih efisien melalui kepercayaan bahawa pengurus di sektor swasta adalah lebih terikat atau tertakluk kepada insentif dan mempunyai disiplin yang berbeza, serta lebih dituntut (*demanding*) berbanding rakan mereka di sektor awam. Rajah 1.1 dibawah menunjukkan bahawa saban tahun peningkatan pulangan yang tinggi telah dicatatkan melalui konsep Penswastaan dimana pada tahun 2009 mencatatkan angka tertinggi iaitu melebihi USD 250 Bilion. Keadaan ini menunjukkan Penswastaan adalah suatu kaedah penjanaan ekonomi yang terbukti membawa impak kepada perkembangan ekonomi yang positif.



Rajah 1.1: Pungutan Hasil Penswastaan Dunia (US\$ Billions), 1989-Ogos 2015

Sumber: Privatization Barometer (2015)

Richard A. Yoder, Philip L Barkholder & Brian D. Friesen (1991) juga menyatakan, keterangan-keterangan daripada kajian telah menunjukkan bahawa negara-negara yang telah membangun dengan pesat sebenarnya telah

menggunakan polisi-polisi dan kerangka pentadbiran kerajaan yang membolehkan konsep penswastaan dilaksanakan. Jadual 1.1 dibawah menunjukkan negara-negara yang mengaplikasikan konsep Penswastaan dalam pelbagai sektor.

Jadual 1.1: Negara-negara Yang Mengamalkan Konsep Penswastaan, Sektor Penswastaan dan Nilai Penswastaan.

Issue date	Issuer	Nation	Industry	% for Value sale	Value (€ mil)	Value (\$ mil)
3/26/14	Lloyds Banking Group PLC	United Kingdom	Finance	6	€ 4,996	\$ 6,954
12/17/14	Lloyds Banking Group PLC	United Kingdom	Finance		3,871	4,670
4/15/14	Eurobank	Greece	Finance	60	2,864	3,954
11/24/14	Endesa	Spain	Utilities	22	3,100	3,900
3/24/14	Fortum-Electricity Dist Bus	Finland	Utilities	100	2,567	3,573
5/15/14	National Bank of Greece	Greece	Finance		2,500	3,428
7/15/14	CDP Reti	Italy	Utilities	35	2,160	2,856
6/4/14	Repsol SA	Spain	Petroleum	9.2	2,104	2,845
2/15/14	Eni and ENEL	Italy	Petroleum/Util	2	2,000	2,738
5/14/14	PSA Peugeot Citroen SA	France	Manufacturing	14	1,954	2,679
3/15/14	Piraeus Bank	Greece	Finance		1,750	2,430
4/10/14	Iberdrola SA	Spain	Utilities		1,536	2,121
7/1/14	NN Group NV	Netherlands	Finance	26	1,552	2,107
6/25/14	GDF Suez SA	France	Utilities	3.1	1,526	2,063
2/20/14	DONG Energy A/S	Denmark	Petroleum	26	1,466	2,007
2/27/14	Direct Line Insurance Grp	United Kingdom	Finance	28	1,357	1,857
2/28/14	Bankia SA	Spain	Finance		1,315	1,800
3/15/14	Alpha Bank	Greece	Finance		1,200	1,670
11/25/14	Regional Greek Airports (14)	Greece	Infrastructure		1,230	1,534
7/28/14	Bank of Cyprus PCL	Cyprus	Finance		1,083	1,469
5/15/14	Seguros Fidelidade Mundial	Portugal	Finance	80.0	1,176	1,424
5/08/14	NCG Banco SA	Spain	Finance	88.3	1,154	1,395
1/22/14	NCG Banco SA	Spain	Finance	88.3	1,133	1,372
6/18/14	Markit Ltd	United Kingdom	Finance		949	1,283
6/30/14	Bord Gais Energy Wind	Ireland	Utilities	100	708	959
07/10/14	SSP Group PLC	United Kingdom	Food		608	825
10/16/14	Entra ASA	Norway	Property		660	799
10/01/14	Orange SA	France	Telecoms		609	737
11/06/14	TeliaSonera AB	Sweden	Telecoms	2.31	565	684
01/28/14	CEZ MH BV	Netherlands	Finance		531	642
7/8/14	Assicurazioni Generali SpA	Italy	Finance		469	636
2/25/14	Sampo Oyj	Finland	Petroleum		452	619
1/15/14	Airbus Group NV	France	Manufacturing		452	614
6/27/14	Electrica SA	Romania	Utilities		448	606
11/20/14	Adif-Optical Fiber Network	Spain	Telecoms	100	497	601
6/9/14	Citycon Oyj	Finland	Real Estate		406	549
7/2/14	Citycon Oyj	Finland	Real Estate		405	549
3/19/14	Hemfosa Fastigheter AB	Sweden	Real Estate		360	501
16 EU states, 2014		38 transactions			€53,713	\$71,450

Sumber: Privatization Barometer (2015)

Dapat diperhatikan dalam Jadual 1.1 di atas bahawa Penswastaan melibatkan nilai yang sangat besar dari sudut ekonomi. Ruang dan peluang yang dijana melalui Penswastaan menjadi pemangkin kepada negara-negara di dunia untuk terus berdaya maju di masa akan datang. Secara umumnya, Penswastaan juga

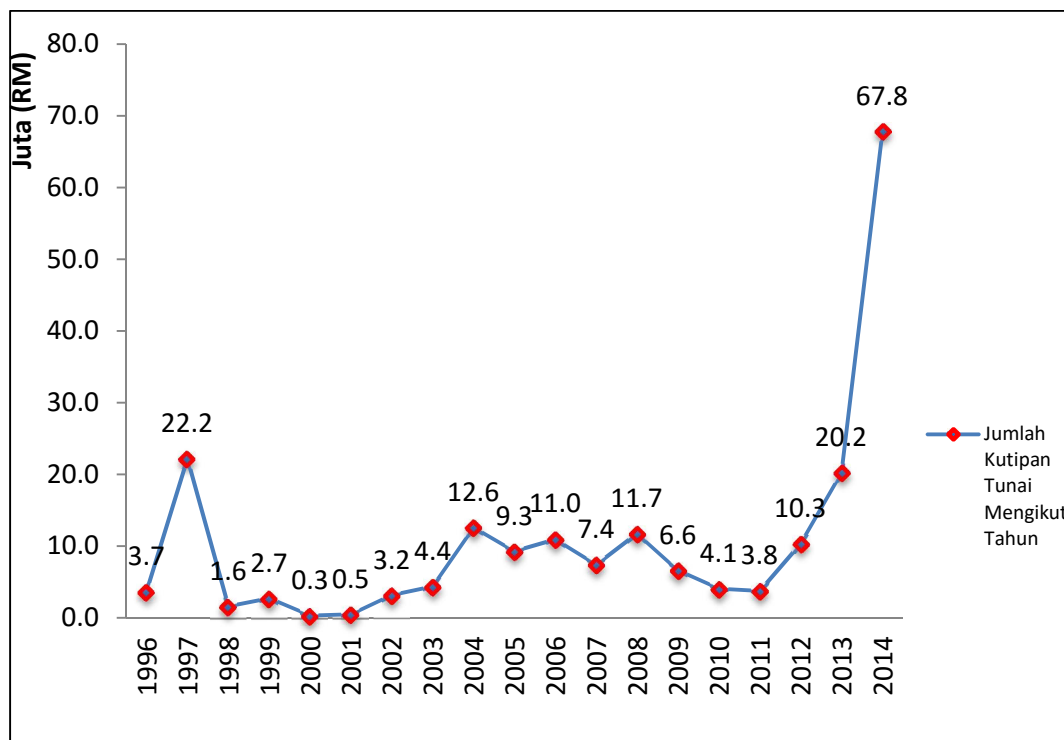
melibatkan pelbagai sektor industri dan pelbagai skop sebagaimana dapat dilihat dari Jadual 1.1 di atas. Ianya merangkumi bidang seperti Perbankan, Penjualan Aset Kerajaan, Usahasama Kerajaan dan Swasta, Likuidasi Aset, Pajakan, Pemberian hak dan eksklusiviti dalam bidang-bidang seperti Telekomunikasi, Sumber Asli dan Pembangunan Tanah.

Pembangunan tanah secara penswastan merupakan suatu konsep penswastan yang melibatkan pembangunan tanah milik Kerajaan melalui kolaborasi antara pihak Kerajaan dan swasta. Di dalam memastikan projek pembangunan tanah secara penswastan benar-benar memberikan manfaat dan pulangan yang menguntungkan Kerajaan, terdapat pelbagai elemen dan prosedur yang perlu dititik beratkan terutama berkaitan proses rundingan di peringkat awal, kelulusan Kerajaan dan sehinggalah perjanjian penswastan dimeterai. Dokumen Perjanjian yang benar-benar terperinci perlulah dipastikan ditandatangani sebelum projek bermula. Melalui dokumen perjanjian yang benar-benar komprehensif dapat memastikan segala hak dan tanggungjawab pihak-pihak kepada kontrak atau perjanjian terjamin, seterusnya memudahkan elemen pemantaun projek dan akhirnya penyerahan projek dapat dilaksanakan dengan jayanya.

1.2 Pernyataan Masalah

Chua Yan Piaw (2014) menyatakan masalah dalam sesuatu penyelidikan berpunca daripada isu-isu semasa yang boleh dikaji dengan terperinci didalam sesebuah penyelidikan. Masalah penyelidikan merupakan sebab utama penyelidikan dilakukan maka ianya harus dinyatakan dengan jelas dan teliti. Berlandaskan kepada teori ini, penyelidik telah tertarik dengan isu-isu yang timbul ekoran daripada pelaksanaan pembangunan tanah secara penswastan, dan telah membuat penyelidikan awalan bagi melihat isu-isu dan masalah yang berbangkit hasil daripada pelaksanaannya di Negeri Johor.

Perlaksanaan program-program pembangunan tanah melalui konsep penswastan di Negeri Johor adalah dibawah kelolaan Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ). Jika dinilai secara kasar terhadap pembangunan yang kian rancak di Negeri Johor kebelakangan ini, kelihatan seolah-olah projek-projek pembangunan tanah secara penswastan di Negeri Johor tidak menghadapi masalah dan berjalan dengan lancar. Laporan Kewangan Negeri Johor pada tahun 2014 menunjukkan Ekonomi Negeri Johor kelihatan kukuh dan mencatatkan jumlah pelaburan sebanyak 14.44 Bilion pada tahun 2013, dan meningkat kepada 21.18 Bilion pada tahun 2014. Selain itu, data-data yang diperolehi dari UPENJ menunjukkan, pulangan tunai kepada Kerajaan Negeri Johor hasil daripada perlaksanaan pembangunan tanah secara penswastan juga dilihat semakin meningkat saban tahun, dimana pada tahun 2014 Kerajaan Negeri memperoleh pulangan tunai dari projek penswastan sebanyak RM 67.8 Juta berbanding tahun-tahun sebelumnya yang mencatatkan angka sekitar RM10 Juta hingga RM 20 Juta sahaja, perkembangan ini jelas sebagaimana digambarkan melalui Rajah 1.2 dibawah:-



Rajah 1.2 : Kutipan Hasil Tunai Daripada Projek-projek Penswastan di Negeri Johor (Sehingga 31 Disember 2015)

Sumber : Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (2015)

Sebagaimana yang diterangkan dalam perenggan 1.1 di atas, konsep pembangunan secara penswastaaan ini secara khususnya adalah bagi memastikan pembangunan yang lebih efisien dimana ianya memberikan lebih keuntungan kepada rakyat dan Kerajaan serta dapat mengurangkan kos dan meningkatkan perkhidmatan. Berdasarkan rekod-rekod pungutan hasil sebagaimana dinyatakan di perenggan terdahulu di atas, kelihatannya seolah-olah projek-projek pembangunan tanah secara penswastaaan ini membawa impak yang positif. Namun demikian, berdasarkan pemerhatian dan penyelidikan kepada pelaksanaan sebenar projek-projek pembangunan tanah secara penswastaaan ini, sebenarnya terdapat keadaan dimana, apa yang diharapkan di peringkat perancangan penswastaaan, tidak berjaya direalisasikan, dan lebih menyedihkan, Kerajaan Negeri Johor pula yang terpaksa menanggung beban kerugian kemudiannya.

Dalam Pembukaan Penggal Persidangan Pertama Dewan Negeri Johor ke-13 pada 15 Ogos 2013, DYMM Sultan Ibrahim Ibni Sultan Iskandar, Sultan Johor telah bertitah:-

“...Kerajaan juga haruslah mengkaji semua Projek-projek Penswastaaan yang tidak berjalan dengan lancar dan meneliti perjanjian yang tidak menguntungkan Kerajaan.”

Titah DYMM Sultan Johor tersebut adalah bertitik tolak daripada beberapa projek pembangunan tanah secara penswastaaan yang tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan sehingga membawa kerugian kepada pihak Kerajaan Negeri Johor. Ini secara tidak langsung telah memberikan gambaran bahawa terdapat masalah besar yang sedang melanda Negeri Johor dalam pelaksanaan projek pembangunan tanah secara penswastaaan, dan ianya memerlukan perhatian khusus sebelum menjadi semakin parah jika tidak dibendung dan ditangani sewajarnya.

Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2014 berhubung pengauditan terhadap Projek Pembinaan Sekolah Agama secara Penswastaaan oleh MysysNet Development Sdn. Bhd (MDSB) pula telah melaporkan senario yang amat

menyediakan dimana dalam laporan audit tersebut pihak Ketua Audit Negara telah mengenalpasti banyak kelemahan telah berlaku dalam pelaksanaan projek penswastaan tersebut yang akhirnya mengakibatkan kerugian di pihak Kerajaan. Antara penemuan audit yang paling mustahak diambil perhatian adalah berkaitan isi kandungan perjanjian projek tersebut yang lemah dan gagal dipatuhi disamping perjanjian projek yang lewat ditandatangani.

Adalah didapati bahawa, Projek membina Sekolah Agama tersebut sudah dimulakan sebelum perjanjian ditandatangani, keadaan ini tidak sepatutnya berlaku dalam projek-projek pembangunan tanah yang berskala besar, tambahan pula ia melibatkan konsep pembangunan secara penswastaan. Ianya juga adalah jelas tidak mematuhi Pekeliling Perbendaharaan Bil. 5/2007 yang menetapkan bahawa Perjanjian haruslah ditandatangani dalam tempoh 4 bulan selepas Surat Setuju Terima dikeluarkan.

Selain daripada itu, pemerhatian terhadap beberapa kes projek pembangunan tanah secara penswastaan juga memperlihatkan keuntungan berpihak kepada pemaju semata-mata dan akhirnya Kerajaan Negeri yang mengalami kerugian akibat terpaksa menunaikan isi perjanjian yang berat sebelah yang telah ditandatangani. Misalnya kes pembangunan tanah secara penswastaan oleh Syarikat Syner Property Sdn. Bhd yang menyaksikan Kerajaan Negeri Johor kehilangan tanah seluas 300 ekar kepada pemaju sedangkan pemaju tidak lagi menunaikan tanggungjawabnya memberi pulangan kepada Kerajaan. Begitu juga dalam kes Dewan Perniagaan Melayu Malaysia Negeri Johor (DPMMNJ) yang mana Mahkamah telah memerintahkan agar Kerajaan mencarikan tapak gantian kepada pemaju sedangkan tiada apa-apa balasan telah dipenuhi oleh pemaju.

Berdasarkan titah DYMM Sultan Johor, Laporan Audit oleh Ketua Audit Negara dan beberapa contoh kes projek pembangunan tanah secara penswastaan yang dinyatakan di atas, dapat diperhatikan intipati utama dalam masalah yang

diutarakan adalah berpunca daripada kelemahan dalam aspek perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastaan.

Perbincangan awal penyelidik bersama beberapa orang Pegawai Kanan di UPENJ menunjukkan terdapat beberapa sebab yang membawa kepada masalah ini, antaranya ialah:

- a. Wujud beberapa masalah dalam penyediaan Kertas Perakuan kepada Kerajaan dan seterusnya membawa kepada kelemahan dalam penyediaan Dokumen Perjanjian Projek Pembangunan Tanah Secara Penswastaan.
- b. Tiada garis panduan yang jelas bagi penyediaan Dokumen Perjanjian Projek Pembangunan Tanah Secara Penswastaan.
- c. Kurang pengetahuan/ilmu berkaitan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah di kalangan Pegawai dan Staf di Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.
- d. Kurang pengetahuan/ilmu berkaitan undang-undang kontrak di kalangan Pegawai dan Staf di Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.

1.3 Persoalan Kajian

Selepas penelitian dibuat kepada pernyataan masalah di atas, didapati isu perjanjian penswastaan merupakan satu isu besar. Isu disini adalah, bagaimana perjanjian-perjanjian yang telah dibuat sebelum ini dilaksanakan dengan sempurna dimana pelbagai persoalan timbul apabila projek tidak dapat dilaksanakan sebagaimana perjanjian. Antara persoalan terhadap perjanjian penswastaan ini adalah:-

- a. Bagaimana perjanjian yang dibuat dapat mendatangkan isu-isu yang akhirnya membelenggu projek pembangunan tanah secara penswastaan sehingga ianya menyebabkan kerugian dipihak Kerajaan?

- b. Bagaimanakah Perjanjian ini mengikat pihak yang terlibat dan bertanggungjawab dalam proses pembangunan tanah secara penswastaan?
- c. Apakah mekanisma terbaik dalam menguruskan permohonan projek pembangunan tanah secara penswastaan?
- d. Bagaimanakah perjanjian penswastaan yang sepatutnya memenuhi keperluan dalam garis panduan penswastaan Negeri Johor sebelum proses Perjanjian Penswastaan dibuat?
- e. Adakah wujud garis panduan perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastaan?
- f. Jika belum ada garis panduan perjanjian penswastaan, apakah cadangan senarai semak garis panduan yang sewajarnya diwujudkan?

1.4 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah bagi mengkaji senarai semak untuk garis panduan terbaik yang boleh diusulkan kepada Kerajaan Negeri untuk dijadikan panduan dalam penyediaan Dokumen Perjanjian Pembangunan Tanah Secara Penswastaan di Negeri Johor.

1.5 Objektif Kajian

Di antara objektif-objektif yang ditetapkan di dalam menjalankan kajian ini adalah seperti berikut:

- i. Mengkaji dan menganalisis isu-isu yang berkaitan dengan projek pembangunan tanah secara penswastaaan yang menyebabkan kerugian kepada Kerajaan Negeri Johor;
- ii. Mengenal pasti mekanisme terbaik dalam penyediaan Perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastaaan; dan,
- iii. Mengesyorkan Senarai Semak Garispanduan Perjanjian Penswastaaan Tanah bagi dijadikan panduan dalam membuat Perjanjian Pembangunan Tanah secara Penswastaaan di Negeri Johor.

1.6 Skop Kajian

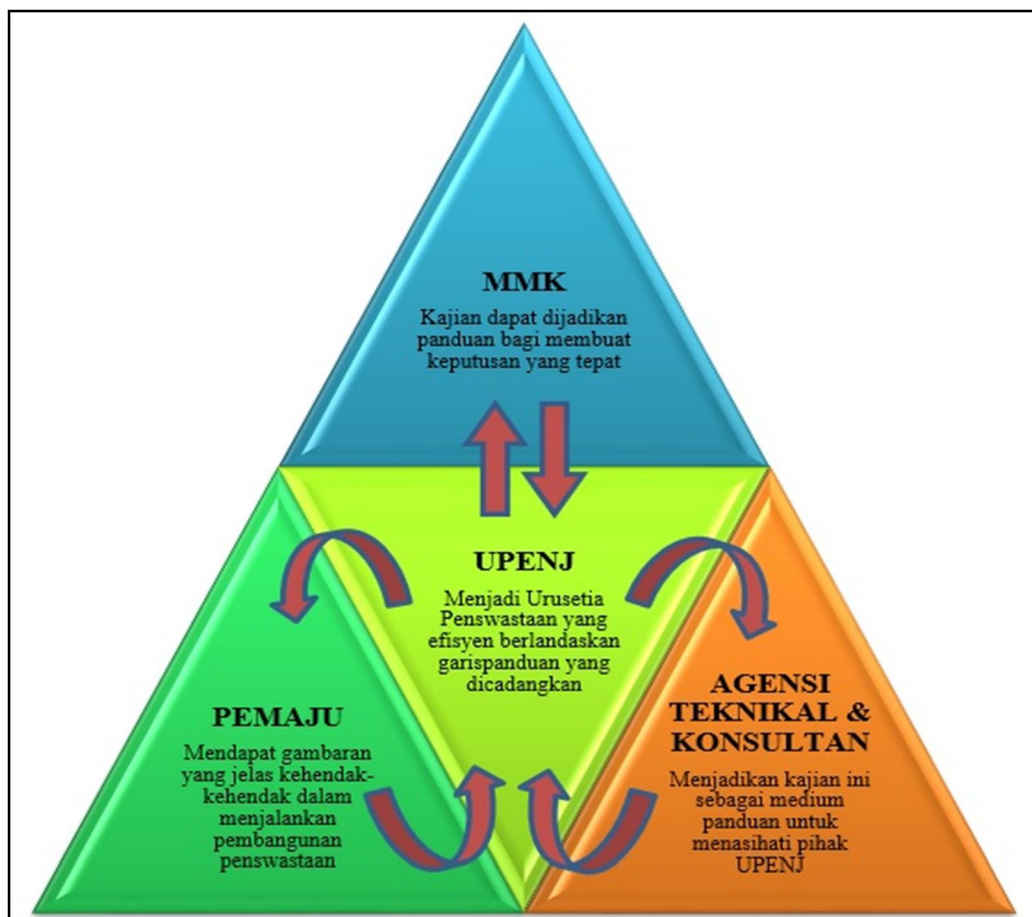
Bagi menjamin dan memastikan kajian yang dilakukan ini mencapai objektif-objektif yang ditetapkan, ianya akan memberi penumpuan kepada beberapa perkara seperti dibawah:-

- i. Kajian ini hanya menumpukan proses dan tatacara projek penswastaaan melibatkan tanah di Negeri Johor.
- ii. Kajian akan mengambil sampel-sampel beberapa perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastaaan di Negeri Johor yang mengalami masalah dan mengakibatkan kerugian di pihak Kerajaan Negeri.
- iii. Kajian ini merangkumi maklumbalas, cadangan dan pandangan daripada 4 kelompok utama iaitu Pemaju, Agensi Teknikal dan Konsultan, Unit

- Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) dan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK).
- iv. Kajian ini lebih tertumpu kepada mekanisma yang sewajarnya diambil oleh pihak Kerajaan Negeri Johor sebelum sesuatu perjanjian penswastan tanah dengan pemaju-pemaju projek penswastan ditandatangani oleh Kerajaan Negeri.
 - v. Fokus utama Kajian adalah mencari kaedah dan formula terbaik bagi memastikan perjanjian penswastan tanah yang ditandatangani dimasa-masa akan datang benar-benar melindungi hak Kerajaan, memberikan pulangan yang menguntungkan dan seterusnya mengelakkan kerugian di pihak Kerajaan.

1.7 Kepentingan Kajian

Kajian yang dijalankan ini adalah berdasarkan isu dan masalah sebenar yang sedang dialami oleh Pihak Kerajaan Negeri Johor. Proses kerja dalam membentuk dokumen perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastan adalah satu susunan hierarki proses yang melibatkan 4 kelompok utama sebagaimana yang digambarkan dalam Rajah 1.3 dibawah, dengan Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) sebagai pemain utama dalam perkara ini di apit oleh pemaju yang membuat permohonan, Agensi Teknikal dan Konsultan lantikan Kerajaan bagi menasihati pihak Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) dan akhirnya pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) di puncak susunan hierarki sebagai pembuat keputusan.



Rajah 1.3 : Ringkasan Kepentingan Kajian

Sumber : Olahan Penyelidik (2016)

Dengan adanya cadangan-cadangan dalam kajian ini adalah diharapkan ianya dapat membantu dan memberi manfaat kepada 4 kelompok utama tersebut, iaitu:-

i. Pemaju

Diharapkan hasil kajian ini dapat dijadikan panduan kepada para pemaju bahawa dalam menjalankan hubungan dengan Kerajaan Negeri Johor dalam konteks projek pembangunan tanah secara penswastaaan, pematuhan kepada elemen-elemen perjanjian berkonsepkan menang-menang perlulah diutamakan. Penekanan haruslah diberikan kepada projek penswastaaan yang menjamin pembangunan Negeri serta bukan semata-mata bersifat keuntungan di pihak pemaju sahaja.

ii. Agensi Teknikal dan Konsultan Kerajaan

Agensi-agensi Teknikal adalah agensi dan jabatan kerajaan yang menjadi ahli dalam Jawatankuasa Teknikal Projek Pembangunan Tanah Secara Penswastaan. Antara agensi teknikal yang terlibat adalah, Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Johor (PUUNJ), Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD), Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta (JPPH), Pihak-pihak Berkuasa Tempatan, Pejabat-pejabat Daerah, Pejabat-Pejabat Tanah Daerah, Tenaga Nasional Berhad (TNB), Syarikat Air Johor (SAJ) dan lain-lain.

Konsultan yang dilantik oleh pihak Kerajaan pula terdiri daripada Konsultan Ukur Bahan, Arkitek, Jurutera, Panel Peguam dan sebagainya yang dilantik oleh Kerajaan mengikut kesesuaian pembangunan dan bertindak untuk menasihatkan Kerajaan dalam aspek pembangunan penswastaan yang dicadangkan. Dengan adanya kajian sebegini, ianya akan menjadikan kesemua entiti yang terlibat dalam proses pembangunan tanah secara penswastaan lebih peka dan boleh menjadikan kajian ini sebagai panduan dalam mengingatkan serta menasihatkan Kerajaan elemen-elemen yang perlu dititikberatkan khususnya diperingkat rundingan dan penyediaan dokumen Perjanjian.

iii. Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ)

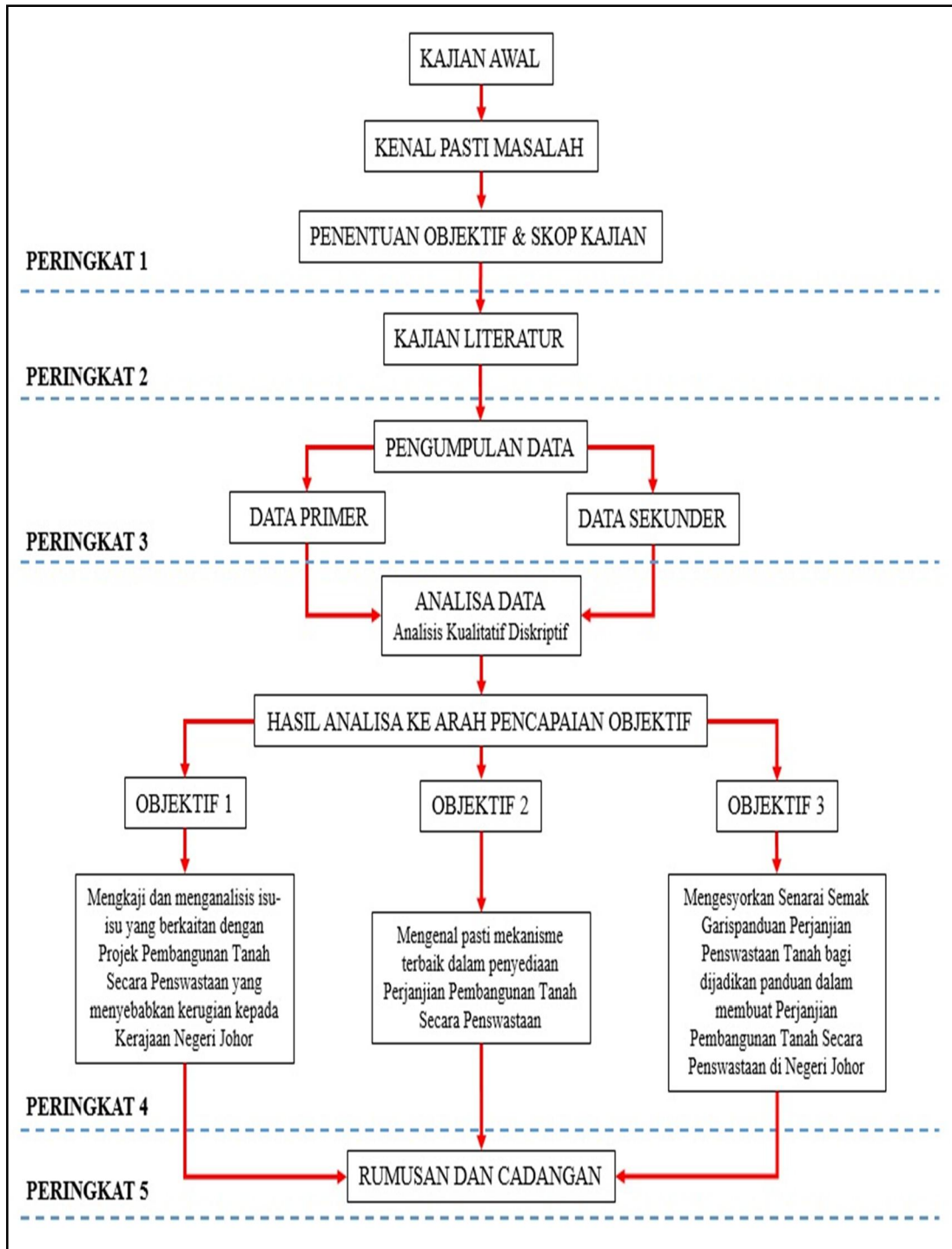
Di peringkat UPENJ pula, melalui kajian ini dapatlah ianya dijadikan panduan buat pegawai dan staf yang terlibat dalam melaksanakan proses permohonan projek pembangunan tanah secara penswastaan. Kajian terhadap kes-kes pembangunan tanah secara penswastaan yang merugikan Kerajaan Negeri Johor dapat dijadikan iktibar dan tauladan, dan seterusnya dapat menjadikan syor-syor yang dicadangkan dalam kajian ini sebagai panduan dalam menderaf dokumen perjanjian projek pembangunan tanah secara penswastaan dimasa-masa akan datang.

iv. Majlis Mesyuarat Kerajaan

Majlis Mesyuarat Kerajaan adalah badan yang membuat keputusan samada lulus atau tidaknya sesuatu cadangan projek pembangunan tanah secara penswastaaan. Justeru itu, sebagai pembuat keputusan, perlulah Ahli-ahli Yang Berhormat yang menganggotainya menjadikan kes-kes kerugian yang telah lalu sebagai pengajaran. Namun sebagaimana kita sedia maklum, tampuk pemerintahan Kerajaan Negeri akan berubah sesudah pilihanraya, dengan adanya kajian ini sedikit sebanyak dapat dijadikan panduan kepada pucuk pimpinan baru dimasa-masa akan datang kelak tentang pengalaman projek-projek yang menemui kegagalan dan merugikan Kerajaan dan dengan adanya senarai semak garis panduan yang dicadangkan dapatlah nantinya membantu Kerajaan membuat keputusan yang tepat berhubung Perjanjian Pembangunan Tanah Secara Penswastaaan yang bakal dimeterai oleh Kerajaan bersama pemaju projek.

1.8 Metodologi Kajian

Kajian yang dijalankan ini terbahagi kepada lima peringkat sebagaimana yang digambarkan melalui Rajah 1.4 dibawah, iaitu:-



Rajah 1.4 : Rangka Kajian

Sumber : Olahan Penulis (2016)

1.8.1 Peringkat I : Kajian Awal

Pada peringkat pertama ini, kajian memberi fokus kepada penetapan halatuju kajian melalui penerangan pernyataan masalah, persoalan kajian, penetapan matlamat, objektif, kepentingan, skop, metodologi serta susunan bab kajian untuk memastikan fokus kajian tidak tersasar daripada landasan dan ruang lingkup topik yang dikaji.

1.8.2 Peringkat II : Kajian Literatur

Pada peringkat ke dua ini, kajian akan memfokuskan kepada kajian literatur berkaitan konsep penswastaaan dan konsep-konsep dalam penyediaan dokumen perjanjian penswastaaan oleh pengkaji-pengkaji terdahulu. Ianya juga mencakupi kajian secara teoritikal ke atas isu yang dikaji ini. Penumpuan akan diberikan kepada dasar-dasar dan polisi sedia ada yang digunapakai oleh Kerajaan Negeri Johor serta melihat gambaran keseluruhan pelaksanaan proses permohonan projek pembangunan tanah secara penswastaaan bermula daripada peringkat permohonan sehinggalah kepada perjanjian projek ditandatangani.

1.8.3 Peringkat III : Pengumpulan Data

Peringkat pengumpulan data ini merupakan peringkat yang paling mencabar dimana penulis perlu memastikan data-data yang dikumpulkan benar-benar relevan

dalam menjayakan kajian ini. Pengumpulan data dalam kajian ini bolehlah dipecahkan kepada dua kategori, iaitu:

i. Pengumpulan Data Primer

Langkah pertama yang dilakukan ialah mengenalpasti sumber-sumber data primer. Beberapa siri temubual dan perbincangan dengan pihak terlibat juga menjadi gerak kerja utama dalam mengumpulkan data primer ini. Antara pihak yang telah dikenalpasti dapat menyalurkan data primer ini adalah pihak-pihak dalam kumpulan agensi sebagaimana yang digambarkan dalam Rajah 1.3 yang telah diterangkan terdahulu dalam perenggan 1.7 di atas.

ii. Pengumpulan Data Sekunder

Data-data sekunder adalah dikumpulkan berdasarkan kajian-kajian literatur yang dijalankan khususnya berdasarkan persoalan dalam kerangka awal kajian dan isu-isu relevan yang dibincangkan. Dalam kajian ini juga penulis telah mengenalpasti terdapat beberapa sumber bagi mendapatkan data sekunder ini iaitu melalui kajian-kajian kes daripada beberapa fail di Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor (UPENJ) dan di Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Johor (PUUNJ) yang berkaitan dengan pembangunan tanah secara penswastan yang merugikan Kerajaan Negeri Johor. Data-data sekunder ini juga adalah datangnya daripada titah DYMM Sultan Johor, buku-buku ilmiah, jurnal penulisan dan kajian sarjana, keratan akhbar, maklumat dari laman web, laporan-laporan rasmi kerajaan, undang-undang dan polisi serta dasar kerajaan yang berkaitan, serta teori-teori berkaitan undang-undang penjanjian dan kontrak.

1.8.4 Peringkat IV : Analisis Data

Setelah semua maklumat dan data yang relevan dengan kajian ini berjaya dikumpulkan, ianya akan dikaji, dinilai dan dianalisis bagi melihat perkaitannya dengan perkara pokok yang dikaji. Dalam kajian ini, penulis akan fokus kepada kaedah Analisis Kualitatif, dimana hasil-hasil pemerhatian, temubual, kajian kes dan kajian literatur yang telah dibuat akan dianalisis bagi menilai masalah-masalah yang telah berlaku dan mengkaji puncanya.

1.8.5 Peringkat V : Rumusan dan Cadangan

Di peringkat rumusan dan cadangan ini, kandungan kajian yang telah dijalankan akan dirumuskan bagi membentuk satu formula terbaik yang boleh dijadikan panduan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penyediaan perjanjian pembangunan tanah secara penswastaaan. Di peringkat ini juga kajian akan cuba melihat bukan sahaja elemen-elemen penting dalam menyediakan deraf dokumen perjanjian penswastaaan, malahan juga perkara-perkara yang boleh dicadangkan untuk penambahbaikan di peringkat rundingan projek, ulasan teknikal, perakuan kepada kerajaan dan kelulusan oleh pihak Kerajaan, juga aspek pemantauan projek demi memastikan Kerajaan benar-benar dilindungi dan meraih keuntungan yang optima dalam projek-projek pembangunan tanah secara penswastaaan di Negeri Johor.

1.9 Susunan Bab

Kajian ini dipecahkan kepada enam bab merangkumi aspek-aspek perbincangan berkaitan teori penswastan, Projek Pembangunan Tanah secara Penswastan oleh Kerajaan Negeri Johor, masalah-masalah dan cabaran yang dihadapi, serta cadangan-cadangan ke arah penambahbaikan gerak kerja bagi menghasilkan projek Pembangunan Tanah secara Penswastan yang benar-benar berjaya hasil daripada pemakaian Perjanjian yang bukan sahaja menguntungkan malahan benar-benar bersifat menyebelahi dan melindungi kepentingan Kerajaan. Pembahagian bab dalam kajian ini boleh dilihat sebagaimana penerangan berikut:

i. Bab 1 – Pendahuluan

Bab 1 ini membayangkan keseluruhan rupa kajian yang dijalankan. Secara amnya bab ini lebih fokus memberikan gambaran awalan kajian, masalah yang timbul, objektif kajian, signifikansi kajian, skop, limitasi dan metodologi kajian. Ianya fokus kepada keperluan-keperluan dalam kajian ini terutama berkaitan skop yang akan diberi perhatian.

ii. Bab 2 – Kajian Literatur : Pembangunan Tanah Secara Penswastan

Di dalam bab ini, penulis akan melihat secara teoritikal konsep penswastan hasil kajian sarjana-sarjana tersohor dunia dan seterusnya melihat konsep pembangunan tanah secara penswastan di Malaysia. Di dalam bab ini juga penekanan akan diberikan kepada kaedah-kaedah terbaik dalam merangka strategi bagi melaksanakan projek-projek penswastan dengan menitik beratkan kajian kepada elemen-elemen yang perlu diperkuatkan dalam menyediakan draf perjanjian penswastan.

iii. Bab 3 – Metodologi Kajian

Didalam Bab 3 ini, penulis akan membincangkan metodologi dalam menjalankan kajian ini.

iv. Bab 4 – Projek Penswastaan Tanah di Negeri Johor

Dalam bab ini, penulis akan fokus membincangkan aplikasi projek pembangunan tanah secara penswastaan di Negeri Johor, dan membawa senario beberapa kes projek pembangunan tanah secara penswastaan yang merugikan Kerajaan Negeri Johor. Maklumat-maklumat berkaitan projek akan dihuraikan bermula daripada peringkat permohonan dimasuki, sehinggalah kepada perjanjian ditandatangani dan kemudiannya insiden-insiden yang telah membawa kerugian kepada pihak Kerajaan Negeri. Didalam bab ini juga akan dihuraikan isu-isu yang membelenggu projek-projek tersebut sehingga menimbulkan masalah dalam perlaksanaannya.

v. Bab 5 – Analisis Dan Penemuan Kajian

Bab 5 ini akan fokus menumpukan kepada analisis dan penemuan kajian hasil daripada penelitian kajian kes, dan maklumat-maklumat yang diperolehi daripada proses temubual bersama pihak-pihak yang terlibat dalam urusan memproses permohonan projek pembangunan tanah secara penswastaan di Negeri Johor.

vi. Bab 6 – Kesimpulan Dan Cadangan

Bab terakhir akan merumuskan keseluruhan kajian yang telah dilakukan dan juga akan memberikan beberapa syor serta cadangan penambahbaikan dalam penyediaan dokumen perjanjian bagi projek pembangunan tanah secara penswastaan di Negeri Johor melalui cadangan senarai semak garis panduan sebagai sumber baru

untuk dijadikan rujukan serta panduan dalam membuat perjanjian yang melibatkan projek pembangunan tanah secara penswastaaan di Negeri Johor.

1.10 Jangkaan Keputusan

Adalah dijangkakan keputusan kajian ini akan membawa kepada suatu paradigma baru dalam konteks penswastaaan tanah melalui pengenalan Senarai Semak Garispanduan Perjanjian Penswastaaan Tanah bagi dijadikan panduan dalam membuat perjanjian yang melibatkan pembangunan tanah secara penswastaaan di Negeri Johor.

1.11 Kesimpulan

Berdasarkan penerangan isu yang telah dikupas dapat dilihat sememangnya terdapat keperluan untuk kajian ini dijalankan memandangkan masalah-masalah yang timbul dan kerugian yang dialami oleh Kerajaan Negeri Johor akibat kegagalan projek penswastaaan bukanlah suatu perkara yang boleh dipandang ringan. Melalui kajian yang bakal dijalankan, adalah diharapkan fakta-fakta yang diperolehi dapat disesuaikan dengan teori-teori amalan terbaik dalam penyediaan Dokumen Perjanjian Pembangunan Tanah Secara Penswastaaan.

Melalui penelitian kepada proses-proses yang dilalui oleh setiap permohonan pembangunan tanah secara penswastaaan dan proses penyediaan dokumen perjanjian penswastaaan di UPENJ juga secara tidak langsung akan dapat merungkai apakah kaedah terbaik yang seharusnya dilakukan oleh kesemua pihak yang terlibat dalam

konteks pelaksanaan pembangunan tanah secara penswastaaan bermula dari peringkat perancangan, sebelum perjanjian dimeterai, semasa projek pembangunan dilaksanakan dan selepas projek pembangunan sempurna dilaksanakan. Perkongsian maklumat dan pengalaman dari pegawai-pegawai yang menjalankan tugas berkaitan penswastaaan tanah di UPENJ akan menjadi input utama dalam konteks penambahbaikan sistem sedia ada yang telah diamalkan.

Adalah diharapkan juga, garis panduan yang komprehensif yang bakal dicadangkan ini akan menjadi sumber rujukan bagi kesemua pemain dalam konteks projek penswastaaan ini, dan dengan adanya garis panduan ini boleh dijadikan asas bagi mencetus pembangunan tanah yang lebih berdaya saing dan berkembang seiring dengan peredaran zaman dengan fokus utama mengoptimumkan pulangan kepada Kerajaan Negeri dan dalam masa yang sama melindungi Kerajaan dari segala aspek yang boleh membawa kerugian di pihak Kerajaan.

BIBLIOGRAFI

- Alina Badulescu, Anca Pacala (2012), *The Privatization of State Owned Enterprises in the Early Transition: Necessity, Methods and Mechanisms*, University of Oradea, Romania, The USV Annals of Economics and Public Administration Volume 12, Issue 2(16), 2012.
- Bill Megginson (2015) *Privatization Trends and Major Deals in 2014 and Two-Thirds 2015*, The PB Report 2014/2015, A Publication of the Privatization Barometer 2015.
- Catherine Soanes & Angus Stevenson (2008), *Concise Oxford English Dictionary*, 11 Edition, U.K, Oxford University Press.
- Charles Vuylsteke (1988), *Techniques of Privatization of State-Owned Enterprises Volume I Methods and Implementation*, The World Bank Washington, D.C. (1988)
- Chowdary F.L (2006), *Corrupt Bureaucracy and Privatisation of Tax Enforcement*, Dhaka, Pathak Samabesh.
- Chua Yan Piaw (2014) *Kaedah Penyelidikan – Kaedah dan Statistik Penyelidikan*, (Edisi Ketiga), Malaysia, Mc Graw Hill Education.
- Dato' Dr. Shahir bin Nasir (1997), *Pekeliling Tetap Kerajaan Johor Bil. 219 Dasar Penswastaaan Negeri Johor*, Malaysia, Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.
- David Parker (2003), *Performance, risk and strategy in privatised, regulated industries*, International Journal of Public Sector Management, Vol. 16 Iss

- David Parker & David S.Saal (2005) *International Handbook on Privatisation*, Edward Elgar Publishing, U.K.
- David Cadman dan Austin Crowe (1978) *Property Development, 2nd Edition*, London, E & FN Son.
- David Cadman dan Topping R (1995) *Property Development, Fourth Edition*, London, E & FN Son.
- Dewan Bahasa & Pustaka (2005), *Kamus Dewan*, Edisi Ke-empat, Kuala Lumpur, Dewan Bahasa & Pustaka Publication.
- Donaldson David Joch & Wagle Dileep M, *Privatization: Principles and Practice*, International Finance Corporation, 1995. - ISBN 0-8213-3447-6.
- DYMM Sultan Ibrahim Ibni Sultan Iskandar, Sultan Johor (2013) *Teks Ucapan Pembukaan Penggal Persidangan Pertama Dewan Negeri Johor ke- 13 pada 15 Ogos 2013*, Malaysia, Percetakan Nasional Malaysia Berhad.
- Guenter Treitel (1999) *Treitel: The Law of Contract*, 10th. Edition, London, International Student Edition, Sweet & Maxwell.
- Ismail Omar Fauziah Raji, (2011), "*Privatisation of Malaysian property development projects*", Emerald Emerging Markets, Case Studies, Vol. 1 Iss 1 pp. 1 – 10
- J. A. Kay and D. J. Thompson (1986) *Privatisation: A Policy in Search of a Rationale*, The Economic Journal, Vol. 96, No. 381 (Mar., 1986), pp. 18-32
Published by: on behalf of the Wiley Royal Economic Society
- Jeff Tan (2008), *Privatization in Malaysia, Regulation, rent-seeking and policy failure*, Routledge, Taylor & Francis Group, New York, 2008
- John Ratecliffe dan Michael Stubbs (1996), *Urban Planning and Real Estate Development*, University College, London: UCL Press Ltd.

- Maxim Boycko, Andrei Shleifer and Robert W. Vishny (1996) *A Theory of Privatisation*, The Economic Journal, Vol. 106, No. 435 (Mar., 1996), pp. 309-319 Published by: on behalf of the Wiley Royal Economic Society
- Md. Said @ Mohd Zaid Abdullah dan Ismail Omar (2012) *Pembangunan Tanah dan Halangannya*, (Edisi Pertama), Malaysia, UTM Press.
- Megginson William, Moch Netter, Jeffry M (2001) *From State to Market: A Survey of Empirical Studies on Privatization*, Journal of Economic Literature, Journal of Economic Literature, June 2001
- Moyo Stella Siphon och Njenga Cecilia Kinuthia, *Privatization of Municipal Services in East Africa*, United Nation Center for Human Settlements, 1998. - s. 1. - ISBN 92-1-131386-4.
- Nick Potts (1999) *Privatisation: a false hope*, International Journal of Public Sector Management, Vol. 12, iss pp. 388-409
- Rachel Jaques, Gavin a Xavier, Aravind Subbiah, Razlinawati bt. Razali, Kartini Dalina Md Daud, Kareena Kaur, Nur Islajuita bt Ishak (2003), *Istilah Undang-undang*, Kuala Lumpur, Sweet & Maxwell Asia.
- Richard A. Yoder, Philip L. Borkholder and Brian D. Friesen Source (1991) *Privatization and Development: The Empirical Evidence*: The Journal of Developing Areas, Vol. 25, No. 3 (Apr., 1991), pp. 425-434 Published by: College of Business, Tennessee State University
- Salleh Buang (2007) *Malaysian Torrens System*, (2nd Edition), Malaysia, Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Smith, A. (1776) *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*, Book I Chapter VI, Book V Chapter II Part II, Translation: Global book, Novi Sad, 1998

Tan Chwee Huat, (1990), "Privatisation in Singapore: The Success of Public Sector Management", *International Journal of Public Sector Management*, Vol. 3 Iss 1 pp. National University Singapore.

Tan Sri Dato' Setia Haji Ambrin b. Buang, Ketua Audit Negara (2015) *Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2014*, Malaysia, Jabatan Audit Negara Malaysia.

Usilappan, M. (2006), *Real Estate in Malaysia, Challenges, Insights and Issues*, University of Malaya Press, Kuala Lumpur.

Vladimiro Giacché (2015) *Learning from Past Privatizations: the Case of Treuhandanstalt (Germany 1990-1994)*, The PB Report 2014/2015, A Publication of the Privatization Barometer 2015.

William L Megginson(2005), *The Financial Economics of Privatisation*, Oxford University Press.

Malaysia, Perlembagaan Persekutuan

Malaysia, Akta Kontrak Kerajaan 1949 (Akta 120)

Malaysia, Pekeliling Perbendaharaan Bil. 5/2007.

Malaysia, Garis Panduan Penswastaaan (1985), Jabatan Perdana Menteri.

Malaysia, *Privatisation Masterplan* (1991), Jabatan Perdana Menteri.

Johor, Laporan Kewangan Negeri Johor 2014.

The Economic Times (2015) <http://m.economictimes.com>

www.privatizationbarometer.net