

PELAKSANAAN TATACARA PELANTIKAN PELELONG BERLESEN
DI PENTADBIRAN TANAH JOHOR

NURUL ASMAA BINTI MAAKUL

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

*Ditujukan khas untuk penguat semangatku,
Suamiku Amirul Farhan Yusop,
anak-anakku Nurhan Izzat Zakwan dan Nurul Izzah Batrisyia,
bondaku Zainab Salleh dan semua ahli keluargaku
Terima kasih atas segala semangat dan kesabaran yang diberikan serta memahamiku...*

*Untuk rakan-rakan seperjuangan,
Alhamdulillah....Kita berjaya mengharungi perjuangan ini bersama-sama....*

*Untuk semua pendidik dan individu yang pernah mengajarku,
Hasil didikan dan tunjuk ajar kamu semua membuat diriku kuat dan matang untuk sampai ke
tahap ini...
Terima Kasih..hanya Allah sahaja dapat membalas budi kalian...*

Nurul Asmaa Binti Maakul

Jun 2016

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah s.w.t di atas segala limpah kurnia, berkat kasih dan sayang serta dengan izin-Nya, penulis telah berjaya menyiapkan penulisan kajian ini dengan jayanya.

Penulis ingin merakamkan ribuan terima kasih dan setinggi-tinggi penghargaan ikhlas kepada penyelia tesis, Dr. Fauziah binti Raji di atas segala panduan, bimbingan, nasihat, dorongan, bantuan dan komitmen yang diberikan sepanjang tempoh menyempurnakan penyelidikan tesis ini. Jutaan terima kasih juga kepada Kerajaan Johor kerana memberi peluang untuk saya melanjutkan pelajaran.

Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua pensyarah dan semua pihak di atas segala bantuan yang diberi untuk menjayakan kajian. Keluarga, sahabat handai dan teman seperjuangan terima kasih di atas segala bantuan, sokongan dan semangat yang dihulurkan.

Akhir sekali, penghargaan dan terima kasih ditujukan kepada semua yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek penyelidikan ini.

Sekian, Terima Kasih.

ABSTRAK

Lelongan awam harta tanah adalah salah satu tindakan undang-undang yang dibuat oleh pihak pemegang gadaian apabila gagal untuk menuntut sejumlah baki pinjamannya daripada penggadai di bawah peruntukkan Kanun Tanah Negara 1965. Perintah lelongan tersebut boleh dimohon melalui Pejabat Tanah atau Mahkamah Tinggi. Proses lelongan ini akan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang dilantik oleh Pentadbir Tanah atau Pendaftar Mahkamah Tinggi. Walau bagaimanapun setiap pelelong ini perlulah mendapatkan Lesen Pelelong Berlesen Negeri Johor daripada Setiausaha Kerajaan Negeri Johor terlebih dahulu sebelum dilantik dalam melaksanakan tugas-tugas lelongan tersebut. Pada masa kini, dalam menjalankan tugas-tugas lelongan ini, Pelelong Berlesen berhadapan dengan pelbagai cabaran di luar sana. Maka pelantikan tersebut mestilah memenuhi kriteria-kriteria tertentu yang menjadi panduan lantikan tersebut. Prosedur pelantikan yang diamalkan pada masa kini tidak ada penetapan kriteria minimum untuk menjadi Pelelong Berlesen Negeri Johor. Oleh itu, kajian ini dijalankan bertujuan untuk mencadangkan penambahbaikan dalam prosedur pelantikan pelelong berlesen. Untuk mencapai matlamat tersebut tiga objektif kajian ditetapkan. Objektif yang pertama adalah mengkaji proses pelaksanaan pelantikan Pelelong Berlesen dalam menjalankan pelaksanaan perintah lelongan awam di Pejabat Tanah. Objektif kedua adalah mengkaji permasalahan Pelelong Berlesen yang telah dilantik oleh Pentadbir Tanah. Objektif ketiga pula mengkaji penambahbaikan yang boleh dilaksanakan untuk memantapkan garis panduan yang sedia ada. Kajian secara kualitatif yang dijalankan di dalam Pentadbiran Tanah Negeri Johor ini telah melibatkan responden yang terdiri daripada Penolong Pentadbir Tanah, Pelelong Berlesen Negeri Johor dan peguam. Hasil kajian mendapati terdapat beberapa kelemahan yang boleh ditambahbaik untuk memantapkan lagi prosedur perlantikan Pelelong Berlesen Negeri Johor antaranya ialah seperti tahap pendidikan, penilaian prestasi dan lain-lain aspek.

ABSTRACT

Public auction property is one of legal action made by the chargee in failing to demand a total loan balance of the chargor under the provisions of the National Land Code 1965. The auction can be applied through the Land Office or the High Court. The auction process will be assisted by Licensed Auctioneer appointed by the Land Administrator or the Registrar of the High Court. However each auctioneer must be a Licensed Auctioneer approved by Johor State Secretary before being appointed to carry out tasks such auctions. Nowadays, in carrying out the duties of this auction, Licensed Auctioneer faced with many challenges out there. The appointment must meet certain criteria to guide the appointment. Appointment procedures practiced nowadays there are no minimum criteria for the determination of the Johor State Licensed Auctioneer. Therefore, this study aims to suggest improvements in the procedure for the appointment of a licensed auctioneer. To achieve these three objectives set. The first objective is to review the implementation process of the appointment of Licensed Auctioneer in carrying out the execution order of a public auction at the Land Office. The second objective is to study the problems Licensed Auctioneer appointed by the Land Administrator. The third objective was to study the improvements that can be made to strengthen existing guidelines. A qualitative study conducted in the Johor State Land Administration has been involved respondents from Assistant Land Administrator, Licensed Auctioneer Johor and lawyers. The study found that there are some weaknesses that can be improved to strengthen the procedures for the appointment of the Johor State Licensed Auctioneer such as level of education, performance evaluation and other aspects

ISI KANDUNGAN

TAJUK.	MUKASURAT
JUDUL TESIS	i
PENGAKUAN	ii
DEDIKASI	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
ISI KANDUNGAN	vii
SENARAI RAJAH	xi
SENARAI JADUAL	xii
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Penyataan Masalah	3
1.3 Matlamat Kajian	6
1.4 Objektif Kajian	6
1.5 Skop Kajian	6
1.6 Kepentingan Kajian	9
1.7 Metodologi Kajian	9
1.7.1 Peringkat Perancangan dan Kajian Awal	10
1.7.2 Peringkat Kajian Teoritikal	10
1.7.3 Peringkat Pengumpulan Data	11

1.7.3.1	Data Primer	11
1.7.3.2	Data Sekunder	11
1.7.4	Peringkat Analisis Data	12
1.7.5	Peringkat Penemuan dan Cadangan Penambahbaikan	12
1.8	Susunatur Bab	14
1.9	Kesimpulan	15
BAB 2		16
	PELELONG BERLESEN	16
2.1	Pengenalan	16
2.2	Definisi Perintah Lelong	17
2.3	Jenis-jenis lelongan	18
2.3.1	Lelongan Kehakiman (<i>Judicial Auction</i>)	19
2.3.2	Lelongan Bukan Kehakiman (<i>Non-Judicial Auction</i>)	20
2.4	Konsep lelongan di luar Negara	21
2.5	Konsep lelongan di Malaysia	23
2.6	Kaedah-kaedah Perintah Jualan	26
2.6.1	Permohonan Perintah Jualan di Mahkamah Tinggi	26
2.6.2	Permohonan Perintah Jualan di Pejabat Tanah	27
2.7	Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Proses Lelongan	29
2.7.1	Pentadbir Tanah	30
2.7.2	Pemegang Gadaian	31
2.7.3	Pelelong Berlesen	31
2.8	Definisi Profesion dan Profesional	32
2.9	Pembelajaran Berterusan	34
2.10	Pelantikan Pelelong Berlesen	35
2.11	Kesimpulan	37
BAB 3		39
	METODOLOGI KAJIAN	39
3.1	Pengenalan	39

3.2	Kajian-kajian Lepas	40
3.3	Rekabentuk Kajian	41
3.4	Carta Aliran Kajian	43
3.5	Populasi dan Sampel Kajian	45
3.6	Kajian Rintis (<i>Pilot Test</i>)	46
3.7	Kaedah Pengumpulan Data	47
	3.7.1 Data Primer	47
	3.7.2 Data Sekunder	48
3.8	Instrumen Kajian	48
	3.8.1 Kaedah Temubual Dijalankan	50
3.9	Kaedah Penganalisan Data	51
3.10	Permasalahan Kajian	52
3.11	Kesimpulan	52
BAB 4		54
	PELANTIKAN PELELONG BERLESEN DI JOHOR	54
4.1	Pengenalan	54
4.2	Latar Belakang Pentadbiran Tanah Johor	54
4.3	Pelantikan Pelelong Berlesen di Negeri Johor	58
4.4	Permohonan Lesen dan Memperbaharui Lesen Pelelong Di Johor	58
4.5	Kesimpulan	61
BAB 5		62
	ANALISIS KAJIAN	62
5.1	Pengenalan	62
5.2	Analisis Kualitatif	62
5.3	Hasil Analisis Bagi Maklumat Temubual	63
5.4	Latar Belakang Responden	64
5.5	Objektif 1: Pelaksanaan Pelantikan Pelelong Berlesen Dalam Menjalankan Pelaksanaan Perintah Lelongan Awam di Pejabat Tanah	68
	5.5.1 Prosedur Permohonan Baru Lesen Pelelong Berlesen Negeri Johor	69
	5.5.2 Prosedur Permohonan Memperbaharui Lesen Pelelong Berlesen Negeri Johor	70

5.6	Objektif 2: Permasalahan Pelelong Berlesen yang telah dilantik oleh Pentadbir Tanah	71
	5.6.1 Permasalahan Yang Sering Berlaku Ketika Proses Lelongan	72
5.7	Kriteria Dalam Prosedur Permohonan Baru dan Memperbaharui Lesen Pelelong Negeri Johor	74
	5.7.1 Keperluan Tahap Pendidikan Oleh Seorang Pelelong Berlesen	75
5.8	Objektif 3: Mengkaji Penambahbaikan Yang Boleh Dilaksanakan Untuk Memantapkan Garis Panduan Pelantikan Sedia Ada	77
5.9	Kesimpulan	79
BAB 6		80
RUMUSAN DAN CADANGAN		80
6.1	Pengenalan	80
6.2	Penemuan Kajian	81
	6.2.1 Pencapaian Objektif Pertama	81
	6.2.2 Pencapaian Objektif Kedua	82
	6.2.3 Pencapaian Objektif Ketiga	82
6.3	Limitasi Kajian	83
6.4	Cadangan Penambahbaikan	84
	6.4.1 Menyediakan Cadangan Penambahbaikan Dalam Pelantikan Pelelong Berlesen Negeri Johor	84
	6.4.2 Mengemaskini Data Pelelong Berlesen Secara Berkala	90
6.5	Cadangan Bagi Kajian Lanjutan	91
6.6	Kesimpulan	91
RUJUKAN		93
LAMPIRAN		97

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	13
Rajah 3.1	Carta Aliran Kerja	44
Rajah 4.1	Carta Alir Permohonan Baru dan Memperbaharui Lesen Pelelong Negeri Johor	60
Rajah 5.1	Peratusan Pecahan Jawatan Responden	64
Rajah 5.2	Pecahan Pengalaman Kerja Responden	67

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 1.1	Senarai Pelelong Berlesen Negeri Johor 2010 sehingga 2014	4
Jadual 2.1	Senarai Undang-undang Lelongan Negeri di Malaysia	24
Jadual 2.2	Kadar Komisyen Pelelongan Harta Tidak Alih.	25
Jadual 3.1	Senarai Responden Kajian	47
Jadual 3.2	Pembahagian Soalan Temubual	50
Jadual 4.1	Senarai Pejabat Tanah Daerah di Negeri Johor	55
Jadual 4.2	Jumlah Hakmilik Berkuatkuasa Mengikut Jenis Hakmilik Sehingga 30 April 2016	57
Jadual 4.3	Senarai Pelelong Berlesen Negeri Johor 2010 sehingga 2014	58
Jadual 5.1	Pecahan Jawatan Responden	64
Jadual 5.2	Senarai Penolong Pentadbir Tanah (Bahagian Pendaftaran)	65
Jadual 5.3	Senarai Pelelong Negeri Johor	65
Jadual 5.4	Senarai Peguam	66
Jadual 5.5	Pecahan Tahap Pendidikan	67
Jadual 5.6	Permasalahan Yang Sering Berlaku Ketika Proses Lelongan	73
Jadual 5.7	Penambahbaikan dalam Prosedur Perlantikan Pelelong Berlesen	78
Jadual 6.1	Cadangan Penambahbaikan dalam Prosedur Permohonan Baru Pelelong Berlesen Negeri Johor	85
Jadual 6.2	Cadangan Penambahbaikan dalam Prosedur Permohonan Memperbaharui Pelelong Berlesen Negeri Johor	88

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pada masa kini, sering kali kita melihat di ruangan iklan di dalam surat khabar tentang iklan-iklan lelongan sama ada melelong aset alih atau aset tidak alih. Tambahan pula kini dengan kemajuan teknologi yang ada, iklan lelongan ini akan lebih cepat tersebar melalui media sosial seperti laman web dan blog yang diiklankan oleh pelelong atau institusi kewangan sendiri. Ini telah menjadi medium pengantaraan untuk memaklumkan dan menarik perhatian orang awam tentang sesuatu aset yang akan dilelong.

Dengan kos sara hidup meningkat kebelakangan ini, rakyat terutama mereka yang belum lagi memiliki rumah, mendapati sukar untuk menabung bagi membeli kediaman pertama, tambahan lagi syarat pinjaman bank yang diperketatkan (Berita Harian, 2016). Oleh itu, orang awam berminat membeli aset-aset terutamanya rumah atau tanah melalui proses lelongan kerana persepsi mereka harga lelongan kebiasaannya akan menjadi lebih rendah daripada harga pasaran sebenar. Lazimnya harga lelongan adalah bermula daripada harga rizab yang dimohon oleh pemegang gadaian selaras dengan baki hutang penggadaian.

Menurut Nursyahira (2012), memiliki harta tanah melalui lelongan adalah salah satu cara membantu bagi mereka membuat pilihan dalam memiliki harta dengan berbekalkan sejumlah wang tunai yang mana mereka boleh menilai sejauhmana kemampuan mereka untuk memiliki harta tersebut. Pemilikan melalui lelongan ini bermula dengan harga rizab yang dianggarkan oleh Pentadbir Tanah. Harga rizab ini adalah sama dengan nilai pasaran tanah seperti yang telah diperuntukkan di dalam Seksyen 263, Kanun Tanah Negara 1965.

Datuk Seri Vincent Tiew, Pengarah Urusan Andaman Property Management Sdn Bhd di dalam sesi temubual sempena pameran dan forum hartanah MyRumah anjuran The New Straits Times (2016) berkata pembeli rumah pertama mungkin berpeluang luas membeli kediaman pertama pada harga terbaik menerusi saluran sama ada unit kediaman baru daripada pemaju, pasaran kedua mahupun pasaran ketiga. Ini menunjukkan bahawa pasaran ketiga juga telah menjadi pilihan pembeli untuk mencari hartanah yang berpotensi. Pasaran ketiga yang dimaksudkan adalah merujuk kepada pembelian rumah kediaman melalui proses lelongan (Yoones, 2008).

Hartanah yang dilelong bermula apabila berlakunya pelanggaran terma-terma yang telah ditetapkan oleh pemegang gadaian. Kebiasaannya kegagalan pembayaran ansuran bulanan menjadi punca tertinggi pihak pemegang gadaian akan mengambil tindakan remedi terhadap penggadai melalui peruntukan undang-undang. Tindakan undang-undang ini telah diperuntukkan di dalam Kanun Tanah Negara, 1965 melalui Seksyen 253. Permohonan perintah jualan ini boleh dimohon oleh pemegang gadaian melalui Mahkamah Tinggi atau Pentadbir Tanah.

Berdasarkan peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara, proses lelongan ini pula mempunyai prosedur yang agak panjang. Selain peranan Pentadbir Tanah sebagai orang tengah antara pemegang gadaian dan penggadai, Pelelong Berlesen juga boleh dilantik oleh Pentadbir Tanah (Seksyen 265,KTN). Pelelong Berlesen adalah pelaksana proses lelongan tersebut daripada proses pengisytiharaan lelelongan sehingga proses terakhir di dalam proses pembidaan.

1.2 Penyataan Masalah

Pembangunan tanah di Malaysia kini semakin pesat membangun. Sudah tentu tanah adalah sebagai aset terpenting di dalam pembangunan kerana setiap fizikal pembangunan itu akan didirikan di atas tanah. Oleh itu pengurusan tanah itu perlu diuruskan secara efektif dan efisien dalam memastikan pembangunan tersebut tidak terjejas atau terhalang. Faktor tersebut termasuklah sikap pemilik tanah, penawaran tanah, lokasi, kewangan, undang-undang perancangan, sosioekonomi dan budaya (Md. Said & Ismail, 2012).

Patrick Wong seorang Pelelong Berlesen di dalam *The Star* (2003) mengatakan bahawa pembeli-pembeli rumah yang gagal membayar pinjaman perumahan mereka terpaksa melepaskan hartanah mereka melalui proses lelongan ataupun terdedah dengan risiko untuk diisytihar muflis oleh institusi kewangan tersebut. Menurut beliau juga, semakin aktif sesuatu pasaran hartanah, maka pasaran ketiga juga akan meningkat apabila berlakunya peningkatan kegagalan pengadai membayar ansuran pinjaman perumahan mereka.

Di dalam menjalankan perintah lelongan, Pentadbir Tanah melantik Pelelong Berlesen sebagai pelaksana kepada proses lelongan tersebut sebagaimana yang telah diperuntukkan di dalam Seksyen 265, KTN. Seksyen 265, KTN mengatakan bahawa jualan lelong yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah boleh mendapatkan bantuan mana-mana pelelong berlesen. Perlantikan ini adalah berdasarkan senarai pelelong yang telah mendapatkan Lesen Pelelong Berlesen Negeri Johor melalui Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (Pengurusan).

Jadual 1.1 di bawah menunjukkan pertambahan jumlah pelelong-pelelong berlesen di Negeri Johor dari tahun 2010 sehingga 2014. Di dalam situasi begini dilihat dengan pertambahan pelelong yang tidak dikawal boleh menjejaskan prestasi pelaksanaan perintah lelongan tersebut. Ini dilihat kerana tiada satu garis panduan

sebagai asas pemilihan untuk menyenaraikan pelelong-pelelong yang layak sebagai Pelelong Berlesen seterusnya boleh dilantik oleh Pentadbir Tanah.

Jadual 1.1: Senarai Pelelong Berlesen Negeri Johor 2010 sehingga 2014

TAHUN	BILANGAN	PERTAMBAHAN
2010	112	-
2011	152	40
2012	172	20
2013	180	8
2014	227	47

Sumber: Pejabat Setiausaha Kerajaan Johor (2015)

Persatuan Pelelong Negeri Johor melalui suratnya bertarikh 15 Jun 2012 telah membuat aduan secara bertulis kepada Setiausaha Kerajaan Negeri Johor berkenaan lambakan Pelelong Berlesen di Negeri Johor. Persatuan antaranya menyuarakan pendapat mereka iaitu sekiranya lambakan Pelelong Berlesen yang berasal dari luar Negeri Johor ini tidak dikawal sebaiknya maka akan menyukarkan pihak peguam dan pihak bank berurusan dengan mereka kerana lokasi mereka yang berada di luar Negeri Johor. Selain aduan mereka berkaitan dengan kurangnya jumlah kes-kes lelongan dalam sebulan kerana perlu bersaing dengan senarai Pelelong Berlesen yang ramai, mereka juga memaklumkan tentang kekurangan kredibiliti seorang Pelelong Berlesen yang baru yang menekankan kepada kekurangan pengalaman dan latar belakang lelongan.

Selain itu juga, satu kes lelongan di Pejabat Tanah Muar (2005) antara *CIMB Bank melawan How Sok Ngo* yang telah beberapa kali dicabar di Mahkamah Tinggi sehingga dibawa ke Mahkamah Rayuan disebabkan penggadai tidak berpuas hati dengan tindakan undang-undang yang telah diambil oleh pemegang gadaian terhadap beliau. Selain itu juga penggadai telah membuat aduan kepada Suruhanjaya Pencegahan Rasuah (SPRM) yang cuba mempertikaikan integriti Pelelong Berlesen yang telah dilantik oleh Pentadbir Tanah Muar dengan mengatakan mempunyai

pakatan luar dengan pembida yang berjaya untuk lot tanah yang dilelong. Walau bagaimanapun setelah dijalankan siasatan oleh pihak SPRM, kes ini juga ditutup apabila didapati aduan tersebut adalah tidak berasas. Hasil dari siasatan SPRM mendapati pelelong tersebut telah menjalankan kes lelongan tersebut dengan etika sebagai seorang pelelong. Daripada kes ini, jelas menunjukkan ketidakpercayaan orang awam dengan integriti dan etika seorang Pelelong Berlesen yang secara tidak langsung mencemarkan nama baik Pentadbir Tanah.

Maka dengan ini, penulis berpendapat sudah tiba masanya profesion Pelelong ini dinaikkan taraf kepada yang lebih baik kerana dengan peredaran masa terkini profesion ini sedang melalui cabaran yang hebat di luar sana. Kredibiliti seorang Pelelong Berlesen juga sering dipertikaikan oleh orang awam yang berkepentingan seolah-olah Pelelong Berlesen ini tidak ada kemampuan yang selayaknya dalam menjalankan tugas-tugas lelongan ini. Oleh itu, satu garis panduan perlu dibuat dalam proses pelantikan Pelelong Berlesen itu sendiri sebelum ia disenaraikan di dalam senarai Pelelong Berlesen Negeri Johor. Profesion ini perlu dipertimbangkan menjadi satu bidang professional sehingga tahap sijil pertauliahan agar tiada lagi pihak-pihak yang boleh mempertikaikan kemampuan dan kredibiliti mereka dalam menjalankan proses lelongan. Contoh badan professional di Malaysia adalah seperti Majlis Peguam Malaysia untuk Peguam, Lembaga Jurutera Malaysia untuk Jurutera, Persatuan Perubatan Malaysia untuk Doktor dan sebagainya.

Oleh yang demikian, beberapa isu berkaitan kriteria asas untuk menjadi Pelelong Berlesen di Pentadbiran Tanah Johor perlu disemak semula dan dikaji dengan maksud untuk memantap dan menambah nilai supaya pelelongan harta tanah menjadi lebih mantap dalam usaha memartabatkan profesion pentadbiran tanah di Johor khususnya dan di Malaysia amnya.

1.3 Matlamat Kajian

Berdasarkan beberapa isu dan masalah yang telah dinyatakan, matlamat kajian ini adalah mencadangkan penambahbaikan dalam prosedur pelantikan pelelong berlesen sedia ada yang boleh digunakan sebagai asas untuk mewujudkan prosedur yang seragam dalam pelantikan Pelelong Berlesen.

1.4 Objektif Kajian

Bagi memastikan matlamat kajian dapat dicapai, tiga (3) objektif telah digariskan iaitu:

- (i) Mengkaji proses pelaksanaan pelantikan Pelelong Berlesen dalam menjalankan pelaksanaan perintah lelongan awam di Pejabat Tanah.
- (ii) Mengkaji permasalahan Pelelong Berlesen yang telah dilantik oleh Pentadbir Tanah.
- (iii) Mengkaji penambahbaikan yang boleh dilaksanakan untuk memantapkan garis panduan bagi prosedur pelantikan Pelelong Berlesen yang sedia ada.

1.5 Skop Kajian

Md. Rozamusliadi (2003), telah mengkaji tentang permasalahan punca-punca kelewatan permohonan untuk mendapatkan perintah jualan di Pejabat Tanah di Negeri Johor. Hasil dari kajian beliau didapati beberapa permasalahan dalam kelewatan ini yang melibatkan di 3 peringkat iaitu di peringkat permohonan,

peringkat siasatan dan peringkat pelaksanaan perintah lelongan tersebut. Walau bagaimanapun kajian beliau tidak memfokuskan kepada permasalahan yang dihadapi oleh Pelelong Berlesen dalam melaksanakan perintah jualan tersebut setelah dilantik oleh Pentadbir Tanah.

Khairun Nissa (2009) mengkaji amalan dalam prosedur permohonan untuk mendapatkan perintah lelongan awam. Kajian ini lebih memfokuskan kepada amalan di Pejabat Tanah Daerah Kuantan sahaja dengan mengambil contoh dan kes-kes terpilih dalam tempoh 5 tahun iaitu antara 2004 sehingga 2008. Antara penemuan dari kajian beliau adalah tentang kurangnya pengalaman di kalangan pegawai dan kakitangan di Seksyen Lelongan Tanah di Pejabat Tanah Daerah Kuantan iaitu sekitar antara 1 sehingga 2 tahun perkhidmatan. Kekurangan pengalaman ini dilihat menjadi punca mereka tidak dapat menjelaskan beberapa persoalan yang diutarakan oleh pengkaji. Cadangan pengkaji agar skop kajian ini diperluaskan samada di peringkat negeri-negeri lain ataupun perbandingan antara negeri dalam mencari penyeragaman sistem lelongan ini.

Goh (2014) telah mengkaji pelaksanaan lelongan awam daripada perspektif Pelelong Berlesen di Mahkamah Tinggi Melaka. Kajian beliau adalah untuk mengenalpasti prosedur lelongan awam di Mahkamah Tinggi Melaka mengikut prosedur yang telah digariskan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 dan mengenalpasti masalah yang dihadapi oleh Pelelong Berlesen dalam melaksanakan tugas mereka. Kajian ini telah dapat mengenalpasti beberapa isu dan masalah yang dihadapi oleh Pelelong Berlesen di dalam menjalankan proses lelongan di Mahkamah Tinggi Melaka. Hasil kajian juga telah mencadangkan beberapa penambahbaikan yang boleh diambil oleh Mahkamah Tinggi Melaka dalam membantu melancarkan proses lelongan tersebut pada masa akan datang.

Ab Rahman (2001) telah mengkaji mengenai isu perlantikan pengurus dalam mengendalikan sesuatu portfolio penswastan harus berdasarkan kepada jawatan pengurusan dan ikhtisas sedia ada sahaja ataupun berasaskan kepada kepakaran

pengetahuan. Kajian ini cuba untuk mengenalpasti sejauhmana kepakaran tersebut terutamanya dalam bidang pelaburan harta tanah dapat membantu seseorang pengurus menjalankan tugas dan tanggungjawab yang diberikan secara cekap dan berkesan. Hasil kajian mendapati keperluan untuk sesuatu kepakaran contohnya dalam bidang harta tanah, pengurusan perniagaan, undang-undang pentadbiran tanah serta perancangan dan pembangunan tanah dalam menguruskan portfolio penswastaaan. Cadangan kajian lanjutan daripada penulis agar mengkaji kepakaran pengurusan bagi lain-lain kumpulan. Melalui kajian ini juga didapati bidang pengurusan dan pembangunan harta tanah ini perlu mempunyai kepakaran yang tinggi disebabkan bidang ini akan melibatkan pelbagai pihak berkepentingan yang lain. Pengiktirafan ini perlu diwujudkan kerana bagi memastikan pengurusan dalam bidang harta tanah ini dikendalikan oleh pihak-pihak yang telah diiktiraf oleh badan professional. Pengiktirafan badan professional ini adalah sebagai satu jaminan daripada pihak-pihak kepentingan yang lain dalam memberikan kepercayaan mereka.

Berdasarkan kajian-kajian lepas didapati tiada kajian yang dibuat mengenai tatacara atau prosedur pelantikan Pelelong Berlesen. Oleh itu, penulis mengkaji amalan pelaksanaan pelantikan Pelelong Berlesen oleh Pentadbir Tanah di dalam Pentadbiran Tanah Johor dan seterusnya mengenalpasti permasalahan yang dihadapi.

Skop kajian penulis adalah di Pentadbiran Tanah Johor kerana dengan kapasiti pembangunan tanah di Johor yang semakin pesat menjadikan pasaran hartanah di Negeri Johor semakin aktif. Untuk penulisan ini juga, penulis memfokuskan kepada lelongan yang dimohon daripada Pentadbir Tanah Daerah sahaja. Pelantikan Pelelong Berlesen untuk menjalankan tugas-tugas lelongan di Pejabat Tanah adalah dilantik oleh Pentadbir Tanah. Maka responden yang dipilih adalah Penolong Pentadibir Tanah, Pelelong Berlesen dan juga wakil pemegang gadaian iaitu peguam.

1.6 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian ini adalah untuk membantu beberapa pihak dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi terutamanya di dalam pelantikan Pelelong Berlesen dalam Pentadbiran Tanah Johor. Antaranya ialah:

- (i) kepada penggubal undang-undang di peringkat ibu pejabat, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (Pengurusan) sebagai pengeluar Lesen Pelelong Berlesen Negeri Johor. Ini berikutan tiada garis panduan yang seragam dalam melantik Pelelong Berlesen Negeri Johor yang didapati boleh menyebabkan lambakan dalam pelantikan ini tetapi kualiti mereka diragui.
- (ii) kepada Pentadbir Tanah Daerah sebagai asas dan panduan mereka dalam mengesyorkan pelantikan seseorang Pelelong Berlesen kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (Pengurusan) sebelum disenaraikan di dalam senarai Pelelong Berlesen Negeri Johor. Proses ini dilihat dapat mengawal lambakan pelelong berlesen yang boleh ditapis di peringkat awal.

1.7 Metodologi Kajian

Kaedah atau metodologi kajian merupakan faktor yang penting untuk memastikan keputusan yang diperolehi mempunyai kesahan dan kebolehpercayaan yang tinggi (Chua, 2014). Oleh itu, pendekatan cara persampelan dan penganalisan data yang digunakan perlu dikenalpasti agar objektif kajian yang telah ditetapkan dapat dicapai. Proses kajian ini merangkumi lima (5) peringkat utama iaitu:

- 1) peringkat perancangan dan kajian awal,
- 2) peringkat kajian teoritikal,

- 3) peringkat pengumpulan data,
- 4) peringkat menganalisis data,
- 5) peringkat rumusan dan cadangan penambahbaikan.

1.7.1 Peringkat Perancangan dan Kajian Awal

Di peringkat perancangan, proses pemilihan tajuk kajian telah diambil dengan mengenalpasti masalah dan isu berbangkit mengenai isu pelantikan Peleong Berlesen di dalam Pentadbiran Tanah Johor. Pelbagai aspek dan permasalahan telah dikenalpasti berkaitan tajuk dan isu yang dipilih. Hasil daripada pernyataan masalah yang telah disenaraikan, matlamat dan objektif kajian pula ditetapkan. Selain itu juga skop kajian telah ditetapkan di Pentadbiran Tanah Johor dengan mengambil kira aspek sektor hartanah yang sedang aktif. Kepentingan kajian juga telah ditetapkan di peringkat awal kajian ini supaya kajian yang dijalankan akan lebih terperinci.

1.7.2 Peringkat Kajian Teoritik

Kajian teoritik adalah untuk mengkaji teori yang dapat menjadi asas dan panduan kepada penulis dalam menjalankan kajian ini. Pembacaan yang lebih terperinci dibuat menjurus kepada bahan-bahan bercetak seperti buku, jurnal, tesis dan sumber-sumber lain yang berkaitan.

1.7.3 Peringkat Pengumpulan Data

Sumber data yang diperolehi dalam kajian ini adalah terbahagi kepada dua sumber iaitu data primer dan data sekunder.

1.7.3.1 Data Primer

Data primer ialah data asal yang dikutip oleh penulis. Dalam kajian ini, penulis membuat penyelidikan menggunakan persampelan bertujuan (*purposive sampling*) untuk mendapatkan data yang belum diperolehi oleh sesiapa pun. Dalam kajian ini, data-data diperolehi daripada temubual kepada beberapa pihak yang telah dikenalpasti. Pemilihan responden dalam persampelan bertujuan adalah berdasarkan kepada tugas dan peranan mereka dalam proses pelantikan Pelelong Berlesen. Responden kajian adalah terdiri daripada:

- 1) Penolong Pentadbir Tanah, Bahagian Pendaftaran, Pejabat Tanah Daerah yang terbabit secara langsung dalam pelantikan Pelelong Berlesen,
- 2) Pelelong Berlesen Negeri Johor yang pernah dilantik dan menjalankan kes-kes lelongan di Johor,
- 3) Pihak pemegang gadaian ataupun peguam yang dilantik yang dilihat mempunyai kepentingan dalam prosedur lelongan ini sebagai pemohon kepada perintah jualan tersebut.

1.7.3.2 Data Sekunder

Manakala data sekunder pula diperolehi melalui data-data dan maklumat dari buku rujukan, polisi, tesis, kertas kerja, kertas seminar, keratan akhbar, jurnal dan sumber-sumber lain. Rujukan utama penulis ialah Kanun Tanah Negara 1965 dalam mengenalpasti prosedur yang telah dikanunkan. Selain KTN 1965, penulis melihat

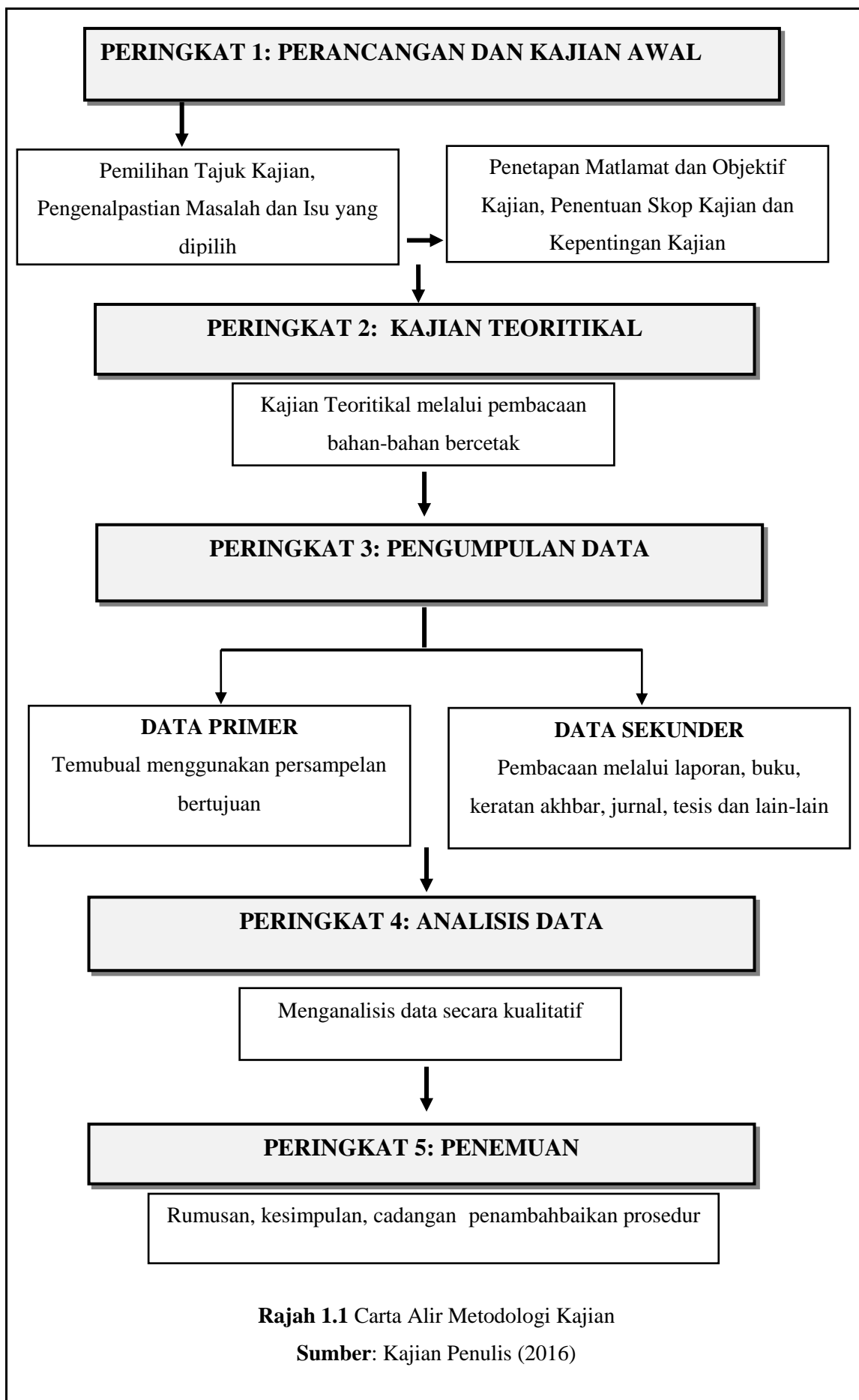
juga pekeliling-pekeliling berkaitan yang telah dikuatkuasakan melalui Jabatan Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor (PTG) yang merupakan *custodian* dalam Pentadbiran Tanah.

1.7.4 Peringkat Analisis Data

Peringkat analisis data adalah peringkat menganalisis data menggunakan data primer yang telah diperolehi oleh penulis melalui maklumbalas hasil temubual daripada responden dengan menjalankan penganalisan secara kualitatif. Analisis kualitatif ini dipilih kerana didapati analisis ini dapat menghuraikan hasil kajian dalam mencapai ketiga-tiga objektif yang telah ditetapkan di awal kajian.

1.7.5 Peringkat Penemuan dan Cadangan Penambahbaikan

Peringkat terakhir ini adalah peringkat rumusan secara keseluruhan kajian berdasarkan analisis yang telah dibuat oleh penulis. Hasil kajian dirumuskan dan cadangan penambahbaikan dibuat dalam mencapai matlamat dan objektif kajian yang telah ditetapkan. Penulis juga menyatakan limitasi dan permasalahan yang dihadapi semasa membuat kajian. Selain daripada kesimpulan secara keseluruhan, cadangan kajian lanjutan juga dinyatakan di bab akhir ini. Secara ringkasnya, rumusan kajian ini dapat digambarkan seperti di dalam **Rajah 1.1** Carta Alir Metodologi Kajian.



1.8 Susunatur Bab

Bab 1 adalah pengenalan kepada kajian yang dijalankan dan di dalam bab ini penulis menerangkan pernyataan masalah, matlamat kajian serta objektif kajian yang dikaji. Skop kajian, kepentingan kajian dan metodologi kajian berkenaan kajian juga diterangkan.

Bab 2 membincangkan mengenai kajian literatur dan teori mengenai segala maklumat yang berkaitan dengan kajian yang dijalankan. Maklumat-maklumat di dalam bab ini adalah diperolehi dari sumber rujukan daripada pelbagai sumber maklumat yang berkaitan dengan kajian yang dijalankan.

Bab 3 menerangkan tentang metodologi kajian yang digunakan dalam pengumpulan data bagi melengkapkan kajian ini. Kaedah pengumpulan data diterangkan lebih lanjut di dalam bab ini.

Bab 4 menerangkan tentang kawasan kajian yang dipilih oleh penulis dalam menjalankan kajian. Lokasi kajian ini dijalankan adalah di Pentadbiran Tanah Johor.

Bab 5 adalah bab yang menerangkan analisis terhadap data-data yang telah dikumpul sebelum ini. Data dianalisis secara kualitatif bagi data primer.

Bab 6, bab terakhir merumuskan hasil kajian yang merangkumi penemuan, cadangan dan kesimpulan bagi kajian ini. Cadangan penambahbaikan bagi memantapkan intitusi Pentadbiran Tanah Johor juga diterangkan dalam bab ini.

1.9 Kesimpulan

Proses lelongan awam kini dilihat telah menjadi satu pilihan masyarakat dalam memiliki harta tanah samada aset alih dan tidak alih. Ini kerana berlakunya desakan hidup yang mana masyarakat lebih menjurus dalam memiliki harta yang lazimnya berada di bawah paras harga pasaran yang menjadi salah satu kriteria yang digemari di dalam proses lelongan ini.

Oleh itu, menjadi satu kemestian agar prosedur lelongan ini dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien oleh pihak-pihak yang terlibat. Tambahan pula apabila proses ini telah menjadi salah satu proses yang menjadi minat banyak pihak di luar, maka tidak dinafikan akan timbul pelbagai cabaran dan dugaannya. Maka dengan itu, profesion lelongan ini perlu ditambahbaik dan dijadikan satu profesion yang bertauliah atau professional supaya masyarakat tidak memandang remeh terhadap setiap prosedur yang dilaksanakan.

Dengan itu kajian ini diharapkan dapat membantu memantapkan profesion pelelongan kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung. Kajian ini diharapkan akan memberi impak positif kepada Pentadbiran Tanah Johor khususnya dan pentadbiran tanah secara nasional amnya.

RUJUKAN

- Ab Rahman (2001). *Pengurusan Penswastaan Pembangunan Tanah di Pihak Berkuasa Tempatan Kajian Kes: Majlis Perbandaran Kuantan*, Universiti Teknologi Malaysia, Projek Sarjana Muda
- Auction Laws of Malaysia (2002), International Law Book Services, Selangor
- Auction Sales Enactment Johor (1932), En No 117, Johor
- Azahari Ismail, Khairuddin Idris dan Shamsuddin Ahmad (1995). *Continuing Professional Education: The Years Ahead for Malaysia*. A One Day Seminar On Continuing Professional Development in A Learning Organization: Towards Effective Practice. Institute for Distance Education and Learning. Universiti Putra Malaysia
- Cai H., Henderson J.V & Zhang Q. (2013), *China's Land Market Auctions: Evidence of Coorruption*, Rand J Econ. 2013 ; 44(3): 488–521. doi:10.1111/1756-2171.12028.
- Cervero, R. M. (2000). *Trends and Issues In Continuing Professional Education*. New Directions for Adult Continuing Education. 86, 3-13
- Chau K.W, Wong S.K., Yiu C.Y, Maurice K.S & Frederick I.H (2010), *Do Unexpected Land Auction Outcomes Bring New Information to the Real Estate Market?* J Real Estate Finan Econ (2010) 40:480–496

- Cheng-Chi Lee, Min-Shiang Hwang & Chih-Wei Lin, (2009), "A new English auction scheme using the bulletin board system", *Information Management & Computer Security*, Vol. 17 Iss 5 pp. 408 – 417
- Che Wan Badrul Alias (2016, Januari 1), Pembeli Rumah Punyai Kelebihan Tawar-Menawar, *Berita Harian* Retrieved Mac 8, 2016 dari <http://www.bh.com.my>
- Chua, Y.P. (2014), *Kaedah Penyelidikan*, Edisi Ketiga, Malaysia, MCGrawHill Education (Malaysia) Sdn. Bhd.
- Enakmen Jualan Lelong No 117 Negeri Johor (1936), Kerajaan Negeri Johor, Johor Bahru.
- Faiza binti Omar (2013). *Penglibatan Jururawat Profesional Berterusan Serta Hubungannya Dengan Faktor Demografi*, Universiti Putra Malaysia, Projek Sarjana
- Goh W.L. (2014). *Pelaksanaan Lelongan Awam Daripada Perspektif Pelelong Berlesen di Mahkamah Tinggi Melaka*, Universiti Teknologi Malaysia, Projek Sarjana Muda
- Gopee, N. (2001). *Lifelong Learning In Nursing: Perceptions and Realities*. *Nurse Education Today*. 21 (8), 607–615
- Kanun Tanah Negara 1965, International Law Book Services, Selangor
- Khairun Nissa (2009). *Pelaksanaan Lelongan Awam Daripada Perspektif Pentadbiran Tanah – Kajian Kes Di Pejabat Daerah dan Tanah Kuantan*. Universiti Teknologi Malaysia, Projek Sarjana
- Lester, S. (1999). Professional bodies, CPD and Informal Learning: The Case for Conservation. *Continuous Professional Development*. Vol. 2 No. 4, pp. 11-121

- Marks, A. (2010). *The Professional Status Of Massage Therapists: Experience, Employability, and Evolution*. Journal of Human Resource Costing & Accounting. Vol. 14, No. 2, pp. 129-150
- Maslin-Prothero, S.E. (1997). *A Perspective on Lifelong Learning and Its Implications For Nurses*. Nurse Education Today. 17, 431-436
- Md Rozamusliadi (2003). *Permohonan Perintah Jual (Lelongan Awam) : Masalah Pejabat Tanah Daerah di Negeri Johor*. Universiti Teknologi Malaysia. Projek Sarjana
- Md. [Said@Mohd.Zaid](#) Abdullah dan Ismail Omar (2012). *Pembangunan Tanah & Halangannya*. Malaysia, Universiti Teknologi Malaysia
- Mohd. Azhar Abd. Hamid, Adanan Mat Junoh dan Rosman Mohd Yusoff (2008). *Dinamika Pembelajaran Dewasa; Dinamika Pembelajaran Dewasa dalam Perspektif Islam*. Universiti Teknologi Malaysia. UTM Press
- Noraziah Hamid (2015), *Potensi Pembangunan Tanah Wakaf Melalui Sumbangan Tanggungjawab Sosial Korporat*. Universiti Teknologi Malaysia. Projek Sarjana
- Norfaizie Siran (2011), *Property Public Auction Practice in Malaysia*, Universiti Teknologi Mara, Projek Sarjana Muda
- Nursyahira Abd Aziz (2012), *Mengenalpasti Ciri-ciri Harta Tanah Lelong*. Universiti Teknologi Malaysia, Projek Sarjana
- Paul Przemyslaw Polanski (2007), *Legal and Technological Developments Concerning eGovernment Services in Poland*, International Law and Trade: Bridging the East-West Divide, pp 169-178

Persatuan Pelelong Negeri Johor (2012), Surat Pemberitahuan Aduan dan Cadangan Daripada Ahli-ahli Persatuan Pelelong Negeri Johor kepada Dato' Setiausaha Kerajaan Johor.

Stephen PotterChris Lovatt, (2002), "*Let the auctioneer/manager beware*", Management Research News, Vol. 25 Iss 6/7 pp. 50 – 59

Suffian A Bakar (2016, Februari 2). Insentif Pakej Pembiayaan Empat Peratus Perlu Diperluas, *Berita Harian*. Retrived dari <http://www.bh.com.my>

Talat Mahmood Abdul Rashid (2007), *Consumer Protection and Commercial Transactions in Malaysia*, International Law and Trade: Bridging the East-West Divide, pp 311-318

Tissot, P. (2004). *Terminology of Vocational Training Policy. A Multilingual Glossary For An Enlarged Europe*. pp 70, 76, 112. <http://www.refernet.pl/zasoby>

Webster R.H (1973), *The Ancienct Art of Auction*, The Real Estate and Stock, Institute of Australia

Yoones Asgharzadeh Sekhavat & Mohammad Fathian, (2008), "*Efficient anonymous secure auction schema (ASAS) without fully trustworthy auctioneer*", Information Management & Computer Security, Vol. 16 Iss 3 pp. 288 - 304

LAMAN WEB

www.myfloridalicence.com

<https://auctionlaw.wordpress.com>

www.agri.ohio.gov

www.auctioneers.ky.gov