Pertanika J. Soc. Sci. & Hum. 7(2): 97 - 102 (1999) ISSN: 0128-7702
© Universiti Putra Malaysia Press

Cadangan Model Teoritikal bagi Menilai Kecekapan Pelaburan dalam Pembangunan Tanah Rizab Melayu

NOR GHANI MD. NOR dan MOHD AZLAN SHAH ZAIDI
Jabatan Ekonomi Analisis dan Polisi Awam
Fakulti Ekonomi
Universiti Kebangsaan Malaysia
43600 Bangi, Selangor, Malaysia

AHMAD ZAINUDDIN ABDULLAH
Jabatan Ekonomi
Universiti Putra Malaysia
43400 UPM Serdang, Selangor, Malaysia

Kata Kunci: Tanah Rizab Melayu, oportunisme, pelaburan optimal, kos transaksi

ABSTRAK

Tanah Rizab Melayu (TRM) meliputi 33.55% tanah di Malaysia yang boleh diusahakan secara produktif. Malangnya banyak kajian yang telah dibuat menunjukkan sumber pengeluaran yang sebegini besar tidak berjaya digembleng oleh pemilik untuk mencapai potensi ekonominya yang sebenar. Penyelesaian kepada masalah ketidakcekapan penggunaan sumber ini memerlukan teori yang boleh menerangkan mengapa keadaan ini wujud. Walaupun ada beberapa idea yang telah dilontarkan untuk menjelaskan fenomena ini, idea-idea tersebut tidak berdasarkan teori ekonomi yang tegar. Kertas ini mengusulkan satu teori ekonomi yang mudah tetapi tegar, untuk menerangkan (dari segi ekonomi) mengapa pemilik-pemilik TRM membuat pelaburan yang lebih rendah dari tahap yang cekap, sekali gus menerangkan mengapa TRM kurang dibangunkan potensi ekonominya. Kertas ini menyarankan bahawa kos transaksi dan oportunisme akibat dari pemilikan bertindih boleh mengakibatkan kurang berlakunya pembangunan TRM.

ABSTRACT

The Malay Reserve (land) accounts for 33.55% of productive land in Malaysia. Unfortunately, several studies have shown that the owners of such a massive source of productive resource are not able to develop its full economic potential. The solution to this inefficient utilisation of resource requires a theory capable of explaining the source of the problem. Even though several ideas have been put forward to explain this phenomenon, few if any, are based on rigorous economic theory. This paper proposes a simple (but rigorous) theory to explain why economically rational owners of the Malay Reserve land make suboptimal investment for the development of their land. In doing so, the theory explains the underdevelopment of the Malay Reserve land. It was found that transaction cost and opportunism arising from multiple ownership and small numbers bargaining are the major factors contributing to underdevelopment of Malay Reserve land.

PENGENALAN

Di Malaysia, Tanah Rizab Melayu (TRM) meliputi 33.55% tanah yang boleh diusahakan secara produktif. Malangnya banyak kajian yang telah dibuat (Nik Mohd Zain Nik Yusof 1996; Shaik Mohd Nor Alam 1996; Nik Hashim Nik Mustapha, *et al.*, 1996) menunjukkan sumber yang sebegitu besar itu tidak dapat digembleng untuk mencapai potensi ekonominya yang sebenar. Implikasi ketidakcekapan penggunaan faktor pengeluaran ini kepada pertumbuhan negara di masa akan datang sepatutnya mendapat

perhatian penggubal dasar. Tambahan pula, ketidakcekapan ini juga mempunyai kesan kepada pengagihan pendapatan antara kaum dan antara kelas kerana pemilikan TRM adalah jelas tidak merata.

Isu dan masalah pembangunan TRM memang sering dibahaskan dan terdapat beberapa faktor yang telah dilontarkan oleh penyelidik lepas (Nik Mohd Zain Nik Yusof 1996; Shaik Mohd Nor Alam 1996; Nik Hashim Nik Mustapha, *et al.*, 1996) sebagai penghalang kepada pembangunan TRM. Antara faktor-faktor penghalang ini adalah mekanisma perwarisan tanah yang selalu mengakibatkan pemilikan bertindih dan pembahagian kepada lot-lot yang kecil yang tidak ekonomik untuk diusahakan. Faktor-faktor lain adalah lokasi TRM yang tidak strategik dan kurangnya pengetahuan pemilik tentang cara-cara membangunkan tanah.

Satu kekurangan yang ketara di dalam lontaran-lontaran idea di atas adalah ketiadaan usaha untuk mempertahankannya dengan menggunakan kerangka teori dan prinsip asas ekonomi yang tegar (rigorous). Daripada perspektif teori, kegagalan membangunkan TRM membawa implikasi bahawa terdapat lebihan yang masih belum dieksploitasi. Persoalan yang masih belum terjawab adalah mengapakah keadaan ini wujud sedangkan agen-agen ekonomi dianggap rasional dan sentiasa berusaha untuk memaksimumkan kebajikan diri. Kertas ini akan cuba menjawab persoalan di atas sekali gus mengatasi kelemahan yang ada.

Seperti yang telah dinyatakan, salah satu masalah yang sering diutarakan sebagai halangan kepada pembangunan TRM ialah pemilikan aset bertindih (multiple ownership). Kertas ini akan mengukuhkan pandangan ini dengan mengemukakan satu model teoretikal yang akan digunakan untuk menerangkan mengapa TRM tidak dapat dibangunkan potensi ekonominya ke tahap yang lebih tinggi akibat daripada pemilikan bertindih. Model ini dibentuk dengan menggunakan kerangka asas teori kos transaksi (Coase, 1952 dan Williamson, 1975). Melalui model ini, kami akan menunjukkan bahawa pembangunan TRM yang bertindih pemilikannya adalah terhalang akibat daripada kos transaksi dan kewujudan oportunisme di kalangan pemilik-pemiliknya. Adalah penting diperhatikan bahawa keputusan ini terhasil dari pilihan bebas pemilik-pemilik yang rasional dan mementingkan kebajikan diri.

Kertas ini diatur secara berikut. Seksyen 2 akan memberikan statistik umum mengenai TRM dan sejarah kewujudannya. Seksyen 3 pula akan menampilkan model ekonomi berserta perbincangan mengenai implikasi empirikal. Akhir sekali, Seksyen 4, merupakan kesimpulan kertas ini.

LATABELAKANG TANAH RIZAB MELAYU

Tanah Rizab Melayu (TRM) boleh ditakrifkan sebagai tanah-tanah yang dimiliki oleh orang Melayu dalam sempadan sesuatu negeri di Malaysia yang mana hak miliknya hanya boleh dipegang atau dipindah kepada orang Melayu sahaja[2]. Ia telah wujud di Tanah Melayu sebelum merdeka lagi melalui enakmen-enakmen yang telah digubal oleh pentadbiran kolonial British.[3]

TRM diwujudkan semasa pemerintahan penjajah (1890-1956) kerana pemilikan tanah oleh orang Melayu mula terancam akibat kemasukan orang asing yang semakin meningkat. Selain itu, pengaruh perkembangan pertanian perladangan oleh orang bukan Melayu seperti getah telah menggalakkan orang Melayu menjual tanah mereka kepada orang bukan Melayu. Pada masa yang sama juga, di sesetengah negeri peningkatan industri bijih timah yang lebih lumayan telah menggalakkan orang Melayu menukar haluan kerja dan akibatnya, banyak tanah orang Melayu yang tidak diusahakan dan ditinggalkan yang boleh dibeli dengan harga yang rendah. Oleh itu, peruntukan pemilikan tanah kepada orang Melayu melalui Enakmen 1913 adalah bertujuan untuk memastikan tanah-tanah yang dimiliki oleh orang Melayu tidak dipindah milik kepada orang bukan Melayu demi menjaga kepentingan para petani, ladang-ladang dan kerajaan penjajah pada ketika itu (Nik Mohd Zain Nik Yusof, 1996). Terdapat juga pandangan yang menyatakan bahawa TRM diwujudkan oleh penjajah untuk memastikan kawasan-kawasan padi terus diusahakan oleh orang-orang Melayu sebagai sumber makanan kepada penduduk Malaya yang kian meningkat ketika itu (Nik Mohd Zain Nik Yusof, 1996).

Status TRM terus dikekalkan selepas zaman penjajah dan Jadual 1 menunjukkan keluasan TRM mengikut negeri di Semenanjung Malaysia pada tahun 1995. Secara aggregatnya jumlah keluasan telah berkurangan pada Januari 1995, tetapi kekurangannya adalah kecil iaitu tidak sampai 3%. Namun begitu, perlu juga diingatkan bahawa pengekalan keluasan TRM ini tidak

semestinya bermakna bahawa pengambilan atau pembatalan TRM disusuli dengan penggantian tanah yang setanding dari segi ciri-cirinya.

MODEL TEORETIKAL

Model yang akan dibincangkan di bawah dibentuk untuk menerangkan mengapa pembangunan TRM kurang berlaku akibat pemilikan bertindih. Asas kepada model ini boleh diperolehi daripada literatur ekonomi kos transaksi yang luas. Antara penerbitan yang paling releven dengan pembentukan model ini adalah Rubinstein (1982), Myerson (1983) dan Tirole (1986).

Andaikan terdapat dua tempoh masa, *t=1* (*ex-ante*) dan *t=2* (*ex-post*). Andaikan lagi bahawa seramai *n* orang adik beradik telah mewarisi sebidang tanah dari seorang bapa yang telah meninggal dunia.[4] Walaupun peratusan pemilikan untuk setiap adik-beradik adalah jelas, hak pemunyaan masih tidak jelas. Apa yang dimaksudkan di sini adalah tidak ada seorang pun daripada mereka dapat menunjukkan bahagian tanah mana yang menjadi miliknya. Akibatnya, tanah tersebut menjadi harta kuasi awam (*quasi common property*). Kita juga mengandaikan di peringkat awal bahawa oleh kerana faktor sosial dan kebudayaan yang eksogen, adik beradik sekeluarga tidak merelakan penjualan tanah kepada pihak lain.

Perlu dinyatakan bahawa senario di atas sudah cukup untuk melahirkan dua implikasi penting. Pertama, hak individu bernilai cuma bagi urus niaga di kalangan ahli keluarga sahaja. Kedua, akan timbul masalah pelaburan yang tidak cekap dari perspektif sosial ke atas tanah milik bersama ini seperti yang akan diterangkan di bawah.

Ketidakcekapan Pelaburan

Katakan salah seorang pemilik boleh melabur, *ex-ante*, sejumlah *e* ke atas tanah untuk menghasilkan lebihan $v(e)$ yang mana $v'(e) \geq 0$ dan $v''(e) < 0$. Andaikan juga di peringkat ini bahawa, tiada persetujuan secara kontrak yang boleh ditentusahkan dan dikuatkuasakan berkenaan dengan pelaburan dan pembahagian lebihan antara pemilik-pemilik tanah. Pembahagian lebihan bersih $v(e) - e$ akan ditentukan *ex post*, menerusi proses perundingan dan tawar-menawar dan lebihan yang hanya dapat direalisasikan dengan persetujuan semua ahli keluarga. Apabila pemilik-pemilik tanah mengagihkan lebihan melalui proses tawar-

JADUAL 1
Tanah Rizab Melayu, Semenanjung Malaysia
(Keluasan dalam hektar pada 1.1.1995)

Bil	Negeri	Tanah Rizab Melayu				
		Asal[1]	Batal[2]	Ganti[3]	Ambil[4]	Sekarang[5]
1	Perlis	37,348.53	167.26	301.66	379.84	37,482.93
2	Kedah	964,911.43	96,126.05	27.296	20,677.89	830,692.77
3	W. Persekutuan	1,067.56	280.45	TM	TM	787.11
4	N. Sembilan	207,738.60	2,240.53	4,177.07	2,240.53	209,881.43
5	Johor	275,562.70	286.07	2,893.09	TM	278,169.72
6	Pahang	500,307.50	110,759.00	124,411.73	TM	518,021.53
7	Terengganu	91.459	TM	TM	17.956	91.46
8	Kelantan	1,493,130.40	TM	TM	8,726.36	1,493,130.40
9	Perak	884,120.58	10,424.80	3,558.45	4,076.08	877,254.23
10	Selangor	181,658.63	8,059.46	TM	TM	173,599.17
	Jumlah	4,545,937.40	228,343.63	135,369.79	36,118.65	4,419,110.75

Sumber: Diubah suai daripada Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi
Nota
Asal = Tanah yang diwujudkan sebagai tanah Rizab Melayu mengikut enakmen-enakmen Rizab Melayu
Batal = Tanah yang dibatalkan statusnya mengikut enakmen-enakmen Rizab Melayu
Ganti = Tanah yang diganti menurut Perkara 90, Perlembagaan Persekutuan
Ambil = Tanah yang diambil melalui undang-undang pengambilan tanah
Sekarang = (Asal + Ganti) – Batal = Keluasan Tanah Rizab sekarang.
TM = Tiada maklumat

menawar ini maka diandaikan keseimbangan Nash akan tercapai (dan kuasa tawar-menawar antara ahli keluarga adalah serupa[5]) sehinggakan:

$$v(e) - (s + e) = (n - 1)s \quad (1)$$

atau

$$s = \frac{v(e) - e}{n} \quad (2)$$

dengan s = jumlah lebihan yang diterima oleh setiap pemilik

Untuk memaksimumkan lebihan bersihnya, individu yang membuat pelaburan akan menyelesaikan masalah berikut:

$$\underset{e}{Max}\left(\frac{v(e) - e}{n}\right) - e \quad (3)$$

Adalah mudah untuk menunjukkan bahawa pilihan pelaburan, e, yang optimal berlaku dalam keadaan di mana:

$$\left(\frac{v'(e) - 1}{n}\right) - 1 = 0 \quad (4)$$

oleh itu,

$$v'(e) = n + 1 \quad (5)$$

Walau bagaimanapun, tingkat pelaburan yang cekap memerlukan e dipilih supaya v(e) ñ e dimaksimumkan. Ini hanyalah benar apabila:

$$v'(e) = 1 \quad (6)$$

Persamaan (5) dan (6) adalah syarat biasa untuk tingkat optimum pelaburan apabila pulangan adalah sama dengan kos sut pelaburan. Dengan membandingkan persamaan (5) dan (6) jelas didapati bahawa tingkat pelaburan individu lebih rendah daripada tingkat pelaburan yang cekap. Kesimpulan ini dibuat dengan menyedari bahawa $v(e)$ adalah cembung (*concave*).

Perhatikan juga apabila nilai n meningkat (iaitu apabila bilangan pemilik bertindih meningkat), jurang perbezaan tingkat pelaburan individu dan tingkat pelaburan optimum menjadi semakin besar. Ini kerana semakin tinggi nilai n, semakin rendah tingkat pelaburan individu.

Secara intuitif, kekurangan pelaburan (dan dengan itu pembangunan) berlaku kerana seseorang pelabur tidak dapat meraih kesemua lebihan yang dihasilkan oleh pelaburannya. Sikap oportunistik ahli keluarga menyebabkan mereka "menumpang dengan percuma" sebahagian dari hasil pelaburan †yang dilakukan oleh ahli keluarga lain. Oleh kerana pengagihan lebihan dilakukan ex post melalui proses tawar-menawar dan lebihan hanya boleh direalisasikan dengan persetujuan semua, maka model di atas menjangkakan kurangnya pembangunan TRM. Bahkan keadaan ini akan menjadi lebih buruk jika bilangan pemilik bertindih, n, meningkat.

Kontrak Pelaburan Optimal

Dalam model yang telah dibincangkan, ketiadaan kontrak yang boleh ditentusahkan dan dikuatkuasakan telah menyebabkan wujudnya oportunisme yang membawa kepada tahap pelaburan dan pembangunan yang rendah. Oleh itu masalah ini boleh diatasi secara prinsipnya melalui pemeteraian kontrak yang sesuai untuk menghasilkan pelaburan yang optimal. Bahagian ini akan membincangkan dua bentuk kontrak yang sebegini; iaitu kontrak pelaburan dan kontrak jualan. Di samping itu bahagian ini juga akan menerangkan mengapa pemeteraian kontrak seperti ini dijangkakan sukar dilaksanakan di kalangan pemilik-pemilik TRM.

Kontrak Pelaburan

Masalah ketidakcekapan pelaburan boleh diatasi jika kontrak ditulis, ex-ante, untuk menyatakan pelaburan yang perlu dibuat dan pengagihan sebarang lebihan yang terhasil. Suatu contoh kontrak pelaburan yang mudah tetapi optimal adalah dimana hak pemilikan lebihan yang dihasilkan dari pelaburan semata-mata diberikan kepada individu yang melabur. Disebabkan hanya individu pelabur sahaja yang mendapat lebihan pelaburan dan pemeteraian kontrak menghalang oportunisme, maka ketidakcekapan pelaburan tidak akan berlaku. Didalam kes ini fungsi objektif pelabur adalah sama dengan perancang masyarakat (*social planner*) iaitu memaksimumkan $v(e) - e$. Oleh itu tahap pelaburan yang dipilih, e, adalah optimal dan lebih tinggi.

Satu lagi kontrak pelaburan yang boleh membawa kepada pelaburan optimal ialah dengan pemeteraian satu perjanjian, *ex ante*, yang menyatakan bahawa semua pemilik, selain

pelabur, akan menerima sejumlah lebihan yang nilainya (katakan k) tidak berubah dengan jumlah pelaburan. Oleh kerana oportunisme terhalang dengan kontrak ini, pelaburan yang akan dibuat adalah optimal. Ini dapat dilihat sekali lagi dengan menyedari bahawa fungsi objektif pelabur adalah memaksimumkan $v(e) - e - k$ di mana k ialah pemalar. Agak mudah untuk menunjukkan bahawa pilihan tahap pelaburan, e, adalah optimal dalam kes ini.

Malangnya, adalah dijangkakan ke dua-dua jenis kontrak tersebut di atas (dalam kes TRM), sangat sukar untuk direalisasikan oleh pemilik-pemilik kerana dua sebab utama. Pertama oleh kerana faktor budaya dan keadaan hidup sosial berkeluarga, para pemilik (adik-beradik) akan mendapati sukar untuk menulis satu kontrak untuk menyatakan hak dan tanggungjawab kerana penulisan kontrak yang boleh ditentusahkan dan dikuatkuasakan oleh mahkamah menimbulkan kos sosial yang tinggi. Ahli keluarga sukar bahkan enggan menulis kontrak kerana ia mewujudkan suasana yang berbentuk atau mirip perniagaan (*businesslike environment*) dan mengancam lebihan lain yang dikecapi hasil dari hubungan kekeluargaan yang sedia terjalin. Isu ini adalah sama seperti yang dibincangkan oleh Williamson (1975) yang mana kelakuan altruistik akan berkurangan jika ia dicemari dengan kegiatan lain yang berorientasikan pasaran. Tambahan lagi, terdapat pula kos yang perlu ditanggung untuk menyediakan dan memeterai kontrak.

Malah jika kontrak dapat dimeterai sekalipun, ada kemungkinan ia tidak dikuatkuasakan dengan setegasnya secara undang-undang jika perbalahan timbul. Sebaliknya perbalahan itu akan diselesaikan secara arbitrasi dalaman yang dijangkakan berakhir dengan tolak ansur kerana kos sosial berkaitan dengan kehilangan suasana kekeluargaan mungkin terlalu tinggi. Tolak ansur yang berlaku, *ex post*, membawa implikasi bahawa pembahagian lebihan masih bergantung kepada tingkat pelaburan seperti dalam model asal sekaligus mengekalkan masalah ketidakcekapan pelaburan.

Kontrak Jualan

Walaupun kemungkinan penjualan tanah kepada pihak luar telah digugurkan dalam model di atas, pemilik yang ingin membuat pelaburan masih boleh membuat tawaran untuk membeli kesemua tanah daripada pemilik lain. Melalui kontrak yang sebegini, sebarang lebihan yang dijana dari pelaburan akan diperolehi sepenuhnya oleh pelabur. Oleh itu pelaburan yang optimal akan berlaku kerana kesan kontrak jualan ini kepada tahap pelaburan adalah sama sebagaimana kontrak pembahagian lebihan *ex ante* secara tetap seperti yang telah dibincangkan[6]. Ini dapat dilihat dengan menyedari bahawa pemilik akan menentukan tahap pelaburan dengan memaksimumkan $v(e) - e$ yang akan menghasilkan pelaburan optimal.

Walau bagaimanapun, peruntukan ini terdedah kepada masalah "penunggang percuma". Setiap pihak mengetahui bahawa tawaran untuk membeli bahagiannya membuktikan bahawa nilai pegangan akan meningkat setelah ahli keluarga lain menjual bahagian mereka dan pelaburan dilakukan. Setiap pemilik akan membiarkan pihak yang lain untuk menjual hak mereka dengan harapan persetujuan kemudiannya dapat dibuat untuk mereka menikmati lebihan yang lebih besar. Bagaimanapun, jika ini benar untuk seseorang ahli keluarga maka ia juga mesti benar untuk semua ahli keluarga yang lain. Akhirnya, oleh kerana semua ahli ingin "menunggang dengan percuma", tiada seorangpun yang akan menjual bahagian mereka dan kontrak jualan tidak akan menjadi kenyataan. Keadaan ini ada kesamaannya dengan hujah Grossman dan Hart (1980) di dalam isu "penunggang percuma" dalam kegagalan pengambilalihan firma yang diurus oleh pengurus yang tidak cekap.

IMPLIKASI EMPIRIK

Model yang ditunjukkan di atas memberi sekurang-kurangnya dua implikasi yang boleh diuji secara empirik.

Pertama, jika model ini benar dan dengan mengawal semua faktor lain yang mempengaruhi nilai TRM, maka kita akan dapati bahawa pembangunan (nilai) TRM adalah berkadar songsang dengan bilangan pemilik bertindih. Ini dapat dilihat dengan membandingkan tingkat pelaburan dalam persamaan (5) dan (6) apabila nilai n diubah. Sebagai huraian, tanah yang dimiliki oleh hanya seorang pemilik lebih cenderung untuk dibangunkan (melalui pelaburan) ke tahap yang lebih tinggi

sehinggakan nilai pasarannya lebih besar berbanding dengan tanah yang sama tetapi dimiliki secara bertindih oleh ramai pemilik.

Kedua, model ini juga membawa implikasi bahawa TRM yang dimiliki secara bertindih lebih tinggi nilainya jika pemilik-pemiliknya telah berjaya menulis kontrak yang boleh dikuatkuasakan berbanding dengan tanah milik keluarga yang gagal berbuat demikian. Kejayaan mewujudkan kontrak *ex ante* akan menghalang oportunisme dan menggalakkan peningkatan nilai pelaburan.

Tentu sekali ujian empirik ini perlu dirangka sebegitu rupa sehinggakan ia berupaya untuk mengawal semua faktor lain yang dijangka mempengaruhi nilai TRM untuk mengelak dari kesilapan inferens.

KESIMPULAN

Kertas ini telah membincangkan latar belakang TRM dan membentangkan model teoritikal untuk menerangkan mengapa pemilikan bertindih merupakan salah satu daripada punca masalah pembangunan TRM. Model ini menunjukkan bahawa akibat dari kekangan yang tertentu, pemilik-pemilik yang rasional memilih untuk membuat pelaburan tambah nilai yang tidak optimal terhadap tanah milik mereka. Isu-isu seperti tawar-menawar ex post, oportunisme dan kos transaksi telah dikaitkan dengan permasalahan pelaburan yang tidak optimal ini. Akhir sekali kertas ini menyatakan dua implikasi yang boleh digunakan untuk menguji secara empirik model yang telah dibentuk.

RUJUKAN

COASE, R.H. 1952. The Nature of Firm. In *Readings in Price Theory* ed. G.J. Stigler and K.E. Boulding. Illinois: Richard Irwin.

GROSSMAN, S. and O.D. HART. 1980. Takeover bids, the Free-Rider problem and the theory of the corporation. *Bell Journal of Economics* **14**: 119-138.

MYERSON, R. and M. SATTERTHWAITE. 1983. Efficient mechanisms for bilateral trading. *Journal of Economic Theory* **28**: 265-281.

NIK HASHIM NIK MUSTAPHA *et al.* 1996. Pembangunan Tanah Milik Orang Melayu. Dalam *Persidangan Pembangunan Tanah Rizab Melayu*, 9 November 1996 di Pusat Perdagangan Dunia Putra (PWTC)

NIK MOHD ZAIN NIK YUSOF 1996. Pembangunan Tanah Rizab Melayu dari Perspektif Sejarah, Perundangan dan Pembangunan masa depan. Dalam *Persidangan Pembangunan Tanah Rizab Melayu*, 9 November 1996 di Pusat Perdagangan Dunia Putra (PWTC).

RUBINSTEIN, A. 1982. Perfect equilibrium in a bargaining model. *Econometrica* **50:** 97-109.

SHAIK MOHD NOR ALAM. 1996. Pembangunan Tanah Rizab Melayu dari Perspektif Undang-undang. Dalam *Persidangan Pembangunan Tanah Rizab Melayu*, 9 November 1996 di Pusat Perdagangan Dunia Putra (PWTC)

TIROLE, J. 1986. Procurement and renegotiation. *Journal of Political Economy* **94:** 235-259.

WILLIAMSON, O.E. 1975. *Markets and Hierarchies, Analysis and Antitrust Implications.* New York: Macmillan.

(Received: 15 November 1999)