

Portfolio Pelaburan Harta Tanah: Kriteria dalam Membuat Keputusan Pelaburan

Wan Syahira Wan Mamat*, Mohd Nadzri Jaafar

Jabatan Harta Tanah, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM Johor Bahru, Johor, Malaysia

*Corresponding author: wansyahira90@gmail.com

Abstract

The real estate investment around the world is now seen as encouraging as the potential to obtain high returns. However, investment could face a higher risk if not properly managed. To overcome this issue, the portfolio should be created for each investment. To develop a portfolio, the investor should be wise in making real estate investment decisions. The aim of this study is to develop a portfolio of real estate investments that can be used by PMBK. The objective of this study is to review the activities of the real estate investment owned by the state of Kelantan and to review key criteria needed to make a real estate investment decisions. To achieve this objective, data of investment from PMBK and some of its subsidiaries are collected to be analyzed. Based on the research, a decision on the criteria to be taken into account in the investment decision-making property available.

Keywords: Criteria; portfolio; real estate investment

Abstrak

Pelaburan harta tanah di seluruh dunia kini dilihat semakin menggalakkan kerana bakal memperolehi pulangan yang tinggi. Namun, pelaburan bakal berhadapan dengan risiko yang tinggi sekiranya tidak diuruskan dengan sebaiknya. Bagi menangani permasalahan ini, portfolio perlu diwujudkan bagi setiap pelaburan. Bagi mewujudkan portfolio pula, pelabur haruslah bijak dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Matlamat kajian adalah untuk mewujudkan portfolio pelaburan harta tanah yang sesuai digunakan oleh PMBK. Objektif kajian pula adalah untuk mengkaji aktiviti-aktiviti pelaburan harta tanah milik kerajaan Negeri Kelantan dan mengkaji semula kriteria-kriteria utama yang diperlukan untuk membuat keputusan pelaburan harta tanah. Bagi mencapai objektif ini data pelaburan daripada PMBK dan beberapa anak syarikatnya dikumpulkan dan dianalisis. Berdasarkan kajian, suatu keputusan terhadap kriteria-kriteria utama yang perlu diambil kira dalam pembuatan keputusan pelaburan harta tanah diperolehi.

Kata kunci: Kriteria; portfolio; pelaburan harta tanah

© 2014 Penerbit UTM Press. All rights reserved

1.0 PENGENALAN

Pelaburan harta tanah antarabangsa sedang mendapat nilai mata wang yang luas yang mana ianya seimbang dengan globalisasi kini dan peningkatannya menjadi penting dalam ekonomi dunia (Jieming, Loo-Lee dan Xing-Quan, 2006). Hal ini dengan jelas menunjukkan bahawa peningkatan ekonomi adalah disebabkan oleh pelaburan. Harta tanah adalah salah satu daripada beberapa jenis pelaburan yang ada selain saham dan bon yang boleh dilaburkan oleh pelabur. Harta tanah juga merupakan salah satu pelaburan utama aset selain saham dan bon (Martin dan Bryan, 2000).

Di Malaysia, pelaburan melalui harta tanah ini mula dipandang serius oleh semua pihak terutamanya pihak kerajaan. Pelaburan merupakan aspek yang penting dalam peningkatan ekonomi. Ini kerana strategi utama bagi meningkatkan ekonomi adalah melalui pelaburan. Pelbagai program dan agensi diwujudkan bagi membangunkan ekonomi negara termasuk meningkatkan pelaburan melalui harta tanah. Hal ini dapat dilihat melalui kewujudan ISKANDAR Malaysia bagi membentuk strategi pembangunan melalui pembangunan fizikal, ekonomi dan sosial. Menurut ISKANDAR (2006), Pembangunan-pembangunan ini dilaksanakan oleh Iskandar Malaysia melalui Pelan Pembangunan Komprehensif (RPM) 2006-2025. Tujuan RPM ini dibentuk adalah untuk menyediakan pembangunan sosioekonomi yang holistik dan mampan, dengan penekanan untuk menghasilkan iklim pelaburan sihat yang menarik minat pelabur tempatan dan pelabur asing.

Rentetan daripada itu, Program Transformasi Ekonomi (ETP) pula diwujudkan pada tahun 2010 oleh Kerajaan Malaysia bagi meningkatkan ekonomi negara. Di bawah program tersebut, Bidang Ekonomi Utama Negara (NKEA) bagi perusahaan perladangan minyak sawit dan getah telah membawa kepada mengembangkan milikan tanah bagi pelaburan perladangan syarikat-syarikat Malaysia di Indonesia, Myanmar dan Filipina serta beberapa negara Afrika Barat (Jabatan Perdana Menteri, 2012). Ulasan yang dikeluarkan oleh Perdana Menteri dalam laporan tahunan ETP 2012 tersebut juga menyatakan bahawa usaha mentransformasi ini telah diiktiraf oleh badan antarabangsa seperti Bank Dunia, yang mana telah meletakkan Malaysia di kedudukan ke-12 bagi kemudahan dalam menjalankan perniagaan mengikut Laporan Menjalankan Perniagaan 2013 (Doing Business Report) berbanding pada kedudukan ke-18 pada tahun 2012.

Malaysia juga menerajui kedudukan laporan bagi kemudahan akses kepada kredit dan telah disenaraikan di kedudukan keempat bagi perlindungan pelabur.

Pelaburan tanah ini bukan hanya dipandang serius oleh pihak kerajaan Malaysia malah kerajaan-kerajaan negeri turut berusaha untuk menjalankan pelaburan bagi meningkatkan ekonomi mereka. Negeri Kelantan antara negeri yang sedang berusaha melonjakkan ekonomi negeri melalui projek terbesar mereka iaitu Pembangunan Bandar Baru Tunjong. Pada peringkat awal, pembangunan ini dianggarkan mencecah sehingga RM1.2 billion. Berdasarkan kajian, dapat dilihat bahawa PMBK telah mewujudkan pelbagai pembangunan di Negeri Kelantan. Namun sejauh manakah perancangan dan pembangunan ini dapat memberikan pulangan yang maksimum kepada kerajaan negeri.

■2.0 KRITERIA DALAM MEMBUAT KEPUTUSAN PELABURAN

Pelaburan harta tanah merupakan aktiviti yang berisiko tinggi dan rumit. Kerumitan ini menyebabkan kesukaran dalam membuat keputusan pelaburan. Umumnya terdapat pelbagai faktor yang perlu dipertimbangkan secara menyeluruh termasuk faktor ekonomi, sosial dan alam sekitar bagi mendapatkan keputusan yang optimum. Bagi menangani masalah dalam membuat keputusan ini, Daizhong dan Lihua (2009) telah memperkenalkan suatu Proses Rangkaian Analitik (Analytic Network Process, ANP). Proses Rangkaian Analitik (ANP) ini boleh digunakan untuk menghasilkan satu rangka kerja analisis yang menyeluruh bagi menyelesaikan masalah membuat keputusan sebenar sesuatu pelaburan harta. Dalam melaksanakan ANP, beberapa kriteria diambil kira sebagai penilaian dalam membuat keputusan pelaburan. Antara kriteria yang digunakan adalah:

- i) Keupayaan pembiayaan
- ii) Keupayaan pendapatan
- iii) Keupayaan anti-risiko
- iv) Keadaan lokasi
- v) Keadaan makro-ekonomi

Manakala, LV dan GAO (2011) pula memperlihatkan penggunaan Proses Hierarki Analitik (Analytic Hierarchy Process, AHP) dalam membuat pilihan bagi keputusan pelaburan. AHP merupakan satu proses membuat keputusan dengan menggabungkan dua kaedah analisis iaitu analisis kualitatif dan kuantitatif. Seterusnya analisis ini akan dibentuk melalui kaedah matematik. Beberapa faktor utama yang mempengaruhi pelaburan harta tanah turut dianalisis dan seterusnya membina sistem indeks penilaian hartanah pelaburan berdasarkan proses AHP bagi ciri persekitaran pelaburan. Kaedah matematik yang digunakan mempunyai ciri-ciri ringkas dan praktikal dan sesuai untuk analisis keputusan pelbagai indeks. Kini, AHP telah digunakan secara meluas sebagai kaedah yang penting untuk menyelesaikan keputusan berbilang kriteria. Pelaksanaan AHP memerlukan 4 kriteria utama bagi membentuk suatu keputusan. Antaranya:

- i) Persekitaran ekonomi
- ii) Persekitaran infrastruktur
- iii) Persekitaran geografi
- iv) Persekitaran sosial dan politik

Berdasarkan kajian terdahulu seperti yang telah diterangkan, ianya menunjukkan bahawa terdapat pelbagai cara dan proses untuk membuat keputusan pelaburan ke atas harta tanah. Namun, bagi setiap proses yang digunakan memerlukan kriteria tertentu untuk dijadikan sebagai penilaian. Dengan adanya kriteria tersebut, ianya juga mampu untuk mewujudkan model dalam usaha mendapatkan keputusan yang terbaik.

■3.0 METODOLOGI

Metodologi merujuk kepada latar belakang teori, politik dan falsafah terhadap kajian sosial dan kesannya terhadap amalan pengkajian serta penggunaan kaedah bagi pengkajian tertentu (Rabson, 2011). Manakala kaedah pula merujuk kepada teknik yang digunakan untuk memperoleh dan menganalisis data bagi mewujudkan pengetahuan. Dengan kata lain kaedah ini merupakan satu strategi pengkajian yang memandu satu set prosedur (Denzin, Lincoln, 2000 dan Creswell 2009). Oleh itu dapat dirumuskan bahawa metodologi kajian merupakan kaedah yang diguna pakai sebagai strategi dalam pengkajian.

Dalam usaha untuk menyiapkan pengkajian ini, pengkaji telah mengumpul pelbagai maklumat daripada responden melalui soal selidik dan temu bual. Ini menunjukkan pengkaji menggunakan teknik kualitatif dan kuantitatif dalam pengkajian. Bagi tujuan ini, pengkaji mengedarkan soal selidik kepada pegawai pembuat keputusan pelaburan, pengurus projek pegawai kanan syarikat dan beberapa pegawai yang terlibat. Selain itu pengkaji juga turut mengedarkan borang soal selidik kepada pihak pengguna kepada projek pelaburan yang telah dilaksanakan. Disamping itu juga pengkaji turut melaksanakan sesi temu bual secara tidak formal bersama pegawai dan pengguna. Bentuk soalan pula terbahagi kepada dua iaitu soalan tertutup dan soalan terbuka. Soalan tertutup pula berbentuk skala likert manakala soalan terbuka diajukan bagi menyokong segala persoalan daripada soalan tertutup. Segala maklumat ini diperlukan bagi menganalisis kriteria utama dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

Dua jenis kaedah analisis digunakan bagi kajian ini iaitu *Statistic Descriptive Analysis* dan *Multi-Dimensional Scaling Analysis*. *Statistic Descriptive Analysis* digunakan untuk menyemak data dan seterusnya mengira frekuensi atau kekerapan sesuatu konsep atau aspek yang ingin dikenalpasti dalam data kajian. Kaedah ini digunakan bagi melihat nilai min dan skor dan akhirnya membentuk analisis skala likert. Manakala, *Multi-Dimensional Scaling Analysis* pula digunakan untuk melihat posisi sesuatu objek relatif terhadap objek yang lain berdasarkan penilaian kemiripannya. Kaedah ini digunakan untuk mengenalpasti perkaitan perhubungan bagi setiap faktor yang terlibat. Selain itu juga, analisis ini digunakan bagi menyemak kembali keputusan skala likert yang dilakukan terlebih dahulu.

Akhirnya, daripada kedua-dua analisis ini pengkaji memperoleh keputusan berkaitan kriteria-kriteria utama yang perlu dipertimbangkan dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

■4.0 KEPUTUSAN

Bagi menghasilkan analisis, dua bentuk analisis digunakan iaitu analisis *Likert Scaling (LS)* dan analisis *Multi-Dimensional Scaling (MDS)*. Analisis LS digunakan untuk mengenal pasti kedudukan utama bagi faktor pelaburan yang dipilih oleh para pelabur. Manakala analisis MDS pula digunakan bagi mengenal pasti perkaitan bagi hubungan setiap faktor yang terlibat dan menyemak kembali keputusan analisis yang telah dijalankan.

Analisis Kajian Pasaran

Kajian pasaran terbahagi kepada dua iaitu faktor makro dan faktor mikro. Kedua-dua faktor ini mempunyai faktor-faktor yang berbeza yang perlu diambil kira dalam membuat keputusan pelaburan.

Faktor Makro

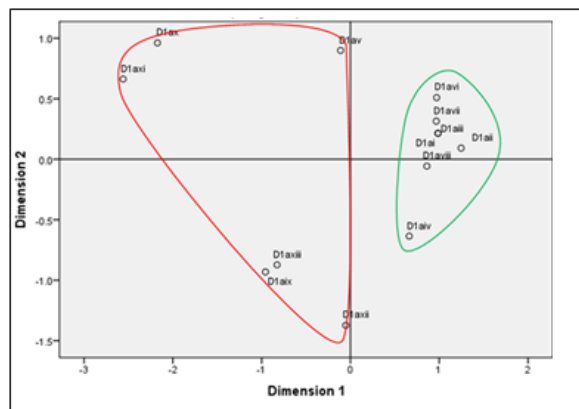
Terdapat pelbagai faktor makro yang terlibat dengan kajian pasaran. Analisis LS dan indeks keutamaan telah dijalankan sebagaimana keputusannya melalui Jadual 1.

Jadual 1 Faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan

Label	Jenis faktor	Kedudukan keutamaan	Mata skor	Min	%	Indeks keutamaan	MDS
D1avii	Polisi kerajaan negeri	1	59.00	4.92	98.40	sangat penting	4
D1aviii	Perkembangan ekonomi	1	59.00	4.92	98.40	sangat penting	5
D1aii	Pasaran semasa (penawaran)	2	58.00	4.83	96.60	sangat penting	1
D1ai	Pasaran semasa (permintaan)	3	57.00	4.75	95.00	sangat penting	2
D1aiii	Tahap keupayaan modal	3	57.00	4.75	95.00	sangat penting	2
D1avi	Dasar kerajaan persekutuan	3	57.00	4.75	95.00	sangat penting	3
D1aiv	Tahap kebolehan pinjaman kredit	4	56.00	4.67	93.40	penting	6
D1av	Kadar faedah pinjaman kewangan	4	56.00	4.67	93.40	penting	8
D1axii	Kepentingan pelaburan kepada sosial umum	5	54.00	4.50	90.00	sedehana penting	7
D1axiii	Kepentingan pelaburan kepada penduduk setempat	6	53.00	4.42	88.40	kurang penting	9
D1aix	Suasana politik	7	51.00	4.25	85.00	tidak penting	10
D1ax	Paras inflasi semasa	8	50.00	4.17	83.40	tidak penting	11
D1axi	Beban cukai semasa	8	50.00	4.17	83.40	tidak penting	12

Berdasarkan keputusan LS, dapat disimpulkan bahawa terdapat lima kumpulan bagi keutamaan faktor yang perlu diambil kira semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah. Kumpulan faktor yang sangat penting diwakili oleh indeks keutamaan melebihi min 4.75 dan peratus keutamaan melebihi 95% adalah terdiri daripada faktor-faktor polisi kerajaan negeri, perkembangan ekonomi, pasaran semasa (penawaran), pasaran semasa (permintaan), tahap keupayaan modal dan dasar kerajaan persekutuan. Kumpulan kedua pula merupakan kumpulan faktor penting iaitu tahap kebolehan pinjaman kredit dan kadar faedah pinjaman kewangan. Faktor ini diwakili oleh indeks keutamaan yang mewakili min 4.67 dan 93.4%. manakala, kumpulan faktor ketiga pula mewakili indeks keutamaan pada min 4.50 dan peratus sebanyak 90% iaitu faktor kepentingan pelaburan kepada sosial umum. Seterusnya kumpulan faktor yang keempat pula diwakili oleh indeks keutamaan kurang penting yang mana nilai minnya adalah 4.42 dan peratusnya adalah sebanyak 88.40%. faktor ini merupakan kepentingan pelaburan kepada penduduk setempat. Manakala, kumpulan faktor terakhir adalah faktor tidak penting yang terdiri daripada faktor-faktor suasana politik, paras inflasi semasa dan beban cukai semasa. Kumpulan faktor ini diwakili oleh indeks keutamaan di antara julat min 4.17 hingga 4.25 dengan peratus keutamaan 83.40% hingga 85%.

Analisis MDS turut dilaksanakan untuk menyemak analisis LS, indeks keutamaan dan analisis peratusan yang telah dijalankan seperti diatas. Analisis MDS ini adalah untuk mengenalpasti perkaitan bagi hubungan setiap faktor yang terlibat dan menyemak kembali keputusan analisis yang telah dijalankan. Keputusan analisis MDS ini digambarkan sebagaimana Rajah 1.



Rajah 1 Analisis MDS bagi faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan

Berdasarkan rajah di atas, terdapat dua kumpulan iaitu kumpulan yang diwakili oleh garisan hijau dan garisan merah. Garisan hijau mewakili faktor utama dan garisan merah mewakili faktor kedua yang diambil kira oleh responden bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah. Hasil daripada analisis ini menunjukkan terdapat 7 faktor utama saling berhubung dengan kuat yang menjadi kriteria yang amat penting dilihat oleh pihak responden dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Faktor-faktor tersebut terdiri daripada pasaran semasa (penawaran), pasaran semasa (permintaan), tahap keupayaan modal, dasar kerajaan persekutuan, polisi kerajaan negeri, perkembangan ekonomi dan Tahap kebolehan pinjaman kredit. Melalui penganalisan MDS ini, ketujuh-tujuh faktor yang berkenaan saling berhubung dengan jarakkedudukan yang amat dekat diantara satu sama lain. Pengelompokan ini membuktikan bahawa ketujuh-tujuh faktor ini merupakan kriteria paling utama dilihat oleh pihak responden dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Gambaran daripada penganalisan MDS ini menyokong skala indeks keutamaan kerana faktor-faktor tersebut berada dalam kumpulan indeks penting dan sangat penting dengan min melebihi 4.67 dan peratus melebihi 93.40%. manakala pengelompokan kedua terdiri daripada kadar faedah pinjaman kewangan, kepentingan pelaburan kepada sosial umum, kepentingan pelaburan kepada penduduk setempat, suasana politik, paras inflasi semasa dan beban cukai semasa. Faktor kedua ini dianggap sebagai faktor yang lemah dalam kriteria yang diambil kira bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah.

Pengkaji telah menjalankan siasatan temu bual dengan pihak pegawai pelaburan sewaktu siasatan tapak dilaksanakan. Terdapat beberapa persoalan berhubung dengan faktor-faktor utama yang menjadi kriteria yang dilihat oleh pembuat keputusan semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah. Secara keseluruhannya, pihak responden melihat kepada faktor penawaran dan permintaan semasa harta tanah yang menjadi titik tolak kepada membuat keputusan pelaburan harta tanah. Kesan daripada peningkatan ekonomi di Negeri Kelantan menyebabkan suasana permintaan yang tinggi terhadap semua jenis harta tanah. Namun, tahap keupayaan modal perlu dititik beratkan dalam usaha melaksanakan pelaburan harta tanah. Kerajaan Negeri memerlukan sejumlah modal yang besar bagi melaksanakan pelaburan disebabkan kebanyakan pembangunan yang dilaksanakan adalah untuk memenuhi keperluan rakyat. Selain itu, modal turut diagihkan kepada kesemua anak syarikat bagi melaksanakan pembangunan dan pelaburan. Walau bagaimanapun, segala keputusan pelaburan harta tanah tertakluk kepada dasar kerajaan negeri dan dasar kerajaan persekutuan.

Bagi anak syarikat pula, dana yang diberikan tidak mencukupi untuk melaksanakan sesebuah pembangunan. Oleh yang demikian, mereka memerlukan pinjaman kredit daripada pihak-pihak yang terlibat. Kadar faedah pinjaman yang dikenakan juga perlu diteliti terlebih dahulu sebelum membuat keputusan pinjaman. Ini kerana ianya akan memberi kesan kepada syarikat sekiranya gagal dalam pemilihan pinjaman. Setiap pelaburan yang dipilih pula perlu memberi kepentingan kepada rakyat sama ada kepentingan kepada sosial umum ataupun kepada penduduk setempat. Sebagai contoh pembangunan komersial (Bazar Tok Guru) yang telah dilaksanakan mampu memberi impak kepada sosial umum sekali gus kepada penduduk setempat. Segala keputusan pelaburan tidak akan melihat kepada suasana politik, paras inflasi dan beban cukai kerana faktor-faktor tersebut tidak memainkan peranan dalam setiap bidang pelaburan harta tanah. Oleh yang demikian faktor-faktor tersebut tidak perlu di titik beratkan. Oleh itu, secara umumnya pengkaji mendapati kriteria-kriteria utama yang dibincangkan di atas menjadi sandaran kepada pihak pengguna dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

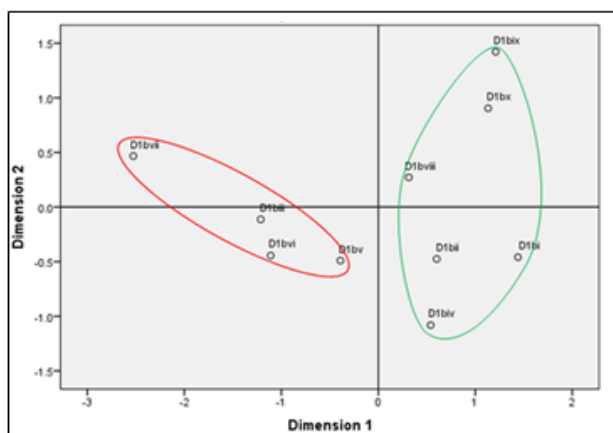
Faktor Mikro

Selain daripada faktor makro, faktor mikro juga merupakan antara faktor yang penting dalam kajian pasaran untuk dilihat sebelum membuat sesuatu keputusan pelaburan harta tanah. Analisis LS dan indeks keutamaan telah dijalankan sebagaimana keputusannya melalui Jadual 2.

Jadual 2 Faktor mikro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di negeri Kelantan

Label	Jenis faktor	Kedudukan keutamaan	Mata skor	Min	%	Indeks keutamaan	MDS
D1bi	Lokasi harta tanah	1	58.00	4.83	96.60	sangat penting	1
D1bii	Kemudahsampaian	2	56.00	4.67	93.40	penting	4
D1biv	Kualiti bangunan	3	55.00	4.58	91.60	sederhana penting	5
D1bv	Bahan binaan	3	55.00	4.58	91.60	sederhana penting	7
D1bviii	Jangka masa harta tanah	3	55.00	4.58	91.60	sederhana penting	6
D1bx	Peluang pelaburan setempat	3	55.00	4.58	91.60	sederhana penting	3
D1bix	Peluang perniagaan setempat	4	54.00	4.50	90.00	sederhana penting	2
D1bvi	Persaingan pasaran	5	53.00	4.42	88.40	kurang penting	8
D1biii	Tenaga kerja	6	52.00	4.33	86.60	tidak penting	9
D1bvii	Kesan undang-undang	7	51.00	4.25	85.00	tidak penting	10

Daripada keputusan LS, dapat disimpulkan bahawa terdapat lima kumpulan bagi keutamaan faktor mikro yang perlu diambil kira semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah. Kumpulan faktor yang sangat penting diwakili oleh indeks keutamaan melebihi min 4.83 dan peratus keutamaan melebihi 96.6% adalah merupakan faktor lokasi harta tanah. Kumpulan faktor yang kedua merupakan min 4.67 dan peratus keutamaan adalah sebanyak 93.40% yang diwakili oleh faktor kemudahsampaian. Kumpulan ketiga pula merupakan kumpulan faktor sederhana penting iaitu faktor kualiti bangunan, bahan binaan, jangka masa harta tanah, peluang pelaburan setempat dan peluang perniagaan setempat. Faktor ini diwakili oleh indeks keutamaan diantara julat min 4.50 hingga 4.58 dengan peratus keutamaan 90% hingga 91.6%. Kumpulan seterusnya merupakan kumpulan faktor yang kurang penting mewakili min 4.42 dan peratus keutamaannya adalah 88.4% yang mana hanya terdapat satu faktor iaitu persaingan pasaran. Manakala, kumpulan faktor terakhir adalah faktor tidak penting untuk diambil kira bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah terdiri daripada faktor-faktor persaingan pasaran, tenaga kerja dan kesan undang-undang. Faktor ini diwakili oleh indeks keutamaan diantara julat min 4.25 hingga 4.33 dengan peratusnya 85% hingga 86.6%. Analisis MDS terhadap faktor-faktor mikro yang mempengaruhi keputusan pelaburan harta tanah turut dilaksanakan bagi menyemak analisis LS, indeks keutamaan dan analisis peratusan yang telah dijalankan seperti diatas. Keputusan MDS ini ditunjukkan melalui Rajah 2.

**Rajah 2** Analisis MDS bagi faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan

Daripada analisis MDS ini menunjukkan terdapat 6 faktor utama saling berhubung dengan kuat yang menjadi kriteria yang amat penting dilihat oleh pihak responden dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Faktor-faktor tersebut terdiri daripada lokasi harta tanah, peluang perniagaan setempat, peluang pelaburan setempat, kemudahsampaian, kualiti bangunan dan jangka masa harta tanah. Melalui penganalisan MDS ini, kenam-enam faktor yang berkenaan saling berhubung dengan jarak kedudukan yang amat dekat diantara satu sama lain. Pengelompokan ini membuktikan faktor-faktor tersebut merupakan kriteria paling utama dilihat oleh pihak responden dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Gambaran daripada penganalisan MDS ini menyokong skala indeks keutamaan kerana faktor-faktor tersebut berada dalam kumpulan indeks penting dan sangat penting dengan min melebihi 4.67 dan peratus melebihi 93.40%. Manakala pengelompokan kedua terdiri daripada bahan binaan, persaingan pasaran, tenaga kerja dan kesan undang-undang. Faktor kedua ini dianggap sebagai faktor yang lemah dalam kriteria yang diambil kira bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah.

Berdasarkan tinjauan secara temu bual dengan pihak responden, perkara utama yang dilihat adalah faktor lokasi harta tanah, letakkan dan kemudaksampaian yang ditawarkan. Secara keseluruhannya dapat dilihat bahawa harta tanah yang ditawarkan terletak dalam kawasan yang bersesuaian. Harta tanah komersial yang ditawarkan keseluruhan terletak dalam kawasan bandar yang memberikan implikasi kemudahan jarak antara kediaman dan tempat kerja disamping meringankan pihak responden daripada menanggung kos pengangkutan yang tinggi. Faktor tersebut juga berkait rapat dengan peluang perniagaan setempat dan pelaburan setempat. Namun begitu terdapat juga persoalan kualiti material dan rekabentuk yang ditawarkan oleh pihak pemaju bagi unit perniagaan dilihat tidak bersesuaian dengan kadar harga jualan dan sewaan. Selain itu, kemudahan-kemudahan infrastruktur, imeniti dan perkhidmatan yang disediakan juga turut dipertikaikan oleh pihak responden. Hal ini dilihat oleh pihak responden bahawa projek yang dilaksanakan secara kerjasama dengan pihak kerajaan seharusnya memberikan lebih banyak nilai tambah dalam kualiti bahan binaan, kemudahan infrastruktur, imeniti, serta perkhidmatan yang disediakan seharusnya mencukupi dan harga jualan seharusnya lebih rendah. Ini kerana faktor-faktor tersebut berkait rapat dengan jangka masa harta tanah.

Bagi faktor persaingan pasaran pula tidak menjadi perkara yang utama dilihat oleh pihak responden. Ini kerana kebanyakan pihak responden melaksanakan perniagaan yang sama namun jenis perniagaan yang berlainan menyebabkan kurangnya persiangan. Bagi faktor undang-undang dan politik juga tidak dijadikan tidak dijadikan kayu pengukur dalam membuat keputusan pelaburan disebabkan suasana politik yang stabil di negeri tersebut. Namun demikian, secara umumnya pengkaji mendapati kriteria-kriteria yang dibincangkan menjadi sandaran kepada pihak penguana dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

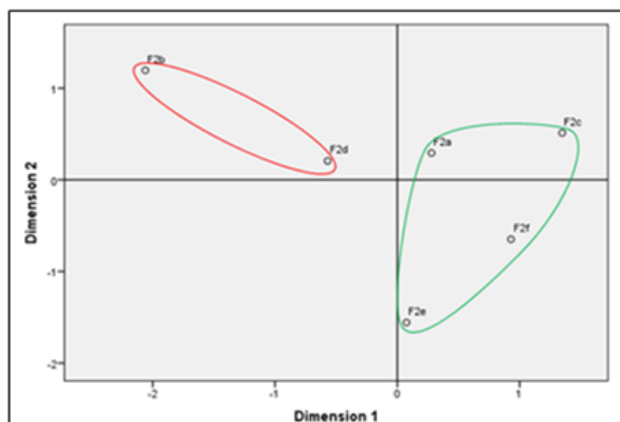
Analisis Kesan Risiko Terhadap Keputusan Pelaburan Harta Tanah

Terdapat pelbagai kesan risiko bakal dihadapi setelah membuat keputusan pelaburan harta tanah. Keputusan bagi analisis LS dan indeks keutamaan bagi kesan risiko adalah seperti Jadual 3.

Jadual 3 Kesan risiko dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah

Label	Jenis risiko	Keutamaan	Mata skor	Min	%	Indeks keutamaan	MDS
F2a	Risiko ekonomi	1	59.00	4.92	98.40	sangat memberi kesan	3
F2c	Risiko kewangan	2	58.00	4.83	96.60	memberi kesan	1
F2f	Risiko operasi dan pasaran	3	57.00	4.75	95.00	kesan yang sederhana	2
F2d	Risiko undang-undang	4	56.00	4.67	93.40	kurang memberi kesan	5
F2e	Risiko pembinaan dan pembangunan	5	55.00	4.58	91.60	tiada kesan	4
F2b	Risiko politik	5	55.00	4.58	91.60	tiada kesan	6

Berdasarkan keputusan LS dapat dirumuskan bahawa terdapat lima kumpulan kesan yang bakal memberi risiko kepada setiap keputusan pelaburan yang dibuat. Kumpulan pertama yang sangat memberi kesan kepada setiap keputusan pelaburan ialah risiko ekonomi yang diwakili oleh indeks keutamaan melebihi min 4.92 dan peratus keutamaan melebihi 98.4%. kumpulan kesan yang kedua ialah memberi kesan iaitu kepada risiko kewangan yang mana indeks keutamaannya adalah pada nilai min 4.83 dan peratus keutamaan 96.6%. kumpulan ketiga pula merupakan nilai min 4.75 dan peratus keutamaan adalah 95% yang diwakili oleh risiko operasi dan pasaran. Kumpulan seterusnya ialah kurang memberi kesan terhadap risiko undang-undang yang diwakili oleh indeks keutamaan pada min 4.76 dan peratus keutamaan adalah 93.4%. Manakala, kumpulan kesan yang terakhir pula ialah tiada kesan terhadap risiko pembinaan dan pembangunan serta risiko politik yang bakal dihadapi oleh setiap keputusan pelaburan yang mana mewakili indeks keutamaan pada nilai min 4.58 dan peratus keutamaannya adalah sebanyak 91.6%. Analisis MDS terhadap kesan risiko yang bakal dihadapi oleh pihak pelabur bagi setiap keputusan pelaburan harta tanah yang dibuat turut dilaksanakan bagi menyemak analisis LS yang telah dilakukan. Keputusan MDS ini ditunjukkan melalui Rajah 3.



Rajah 3 Analisis MDS terhadap kesan risiko dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah

Daripada analisis MDS ini menunjukkan kesan terhadap jenis risiko yang bakal dihadapi oleh pihak pelabur terbahagi kepada dua kelompok kumpulan yang diwakili oleh garisan hijau dan garisan merah. Kelompok bulatan hijau menunjukkan gambaran dimensi tahap kesan risiko yang tinggi yang bakal dihadapi pelabur yang mewakili risiko ekonomi, kewangan, operasi dan pasaran serta pembinaan dan pembangunan. Analisis MDS ini menunjukkan bahawa pihak responden melihat kepada kesan terhadap risiko kewangan yang bakal dihadapi dalam pelaburan diikuti oleh risiko operasi dan pasaran serta ekonomi. Daripada analisis MDS ini menyokong skala indeks keutamaan di mana ianya melambangkan jenis risiko yang sangat memberi kesan, memberi kesan dan kesan yang sederhana dengan nilai min melebihi 4.75 dan peratus keutamaan melebihi 95%. Manakala pengelompokkan jenis risiko kedua diwakili oleh garisan merah merupakan risiko yang tiada kesan terhadap risiko undang-undang dan politik.

Berdasarkan tinjauan temebual bersama pegawai pembuat keputusan pelaburan di beberapa jabatan di Negeri Kelantan telah mengupas beberapa persoalan berhubung dengan risiko yang bakal dihadapi bagi setiap keputusan pelaburan yang dilaksanakan. Pihak pembuat keputusan pelaburan melihat keupayaan kewangan sangat memberi kesan kepada setiap pelaburan. Hal ini kerana setiap pelaburan yang dilaksanakan oleh pihak kerajaan perlu menggunakan modal yang besar kerana setiap pembangunan yang dilaksanakan adalah untuk memenuhi keperluan rakyat. Hal ini juga berkait rapat dengan risiko operasi. Sekiranya dana tidak mencukupi untuk membuat sesuatu pembangunan akan memberi kesan kepada operasi dan pasaran sesebuah syarikat atau jabatan. Selain itu, risiko terhadap ekonomi juga turut memberi kesan bagi setiap keputusan pelaburan yang dilaksanakan. Sekiranya pelaburan yang dilaksanakan mendapatkan keuntungan yang tinggi ianya secara tidak langsung dapat meningkatkan ekonomi negeri. Manakala, risiko pembinaan dan pembangunan, risiko undang-undang dan risiko politik dilihat sebagai tidak terlalu memberi kesan terhadap setiap pelaburan yang dilaksanakan. Hal ini kerana faktor-faktor tersebut tidak mempunyai hubungan yang rapat dengan pelaburan harta tanah.

Kesimpulan daripada kupasan pengkaji mendapati bahawa kewangan memainkan peranan yang penting dalam setiap pelaburan yang dipilih. Kewangan juga akan menentukan kejayaan sesebuah operasi bagi setiap pelaburan tersebut. Dan akhirnya kejayaan daripada operasi tersebut bakal memberikan pulangan yang tinggi sekaligus meningkatkan ekonomi negeri.

5.0 KESIMPULAN

Analisis kajian ini memberikan keputusan terhadap kriteria utama yang perlu diambil kira dalam pembuatan keputusan pelaburan harta tanah iaitu terdiri daripada faktor makro dan mikro. Kriteria utama bagi faktor makro adalah pasaran semasa penawaran dan permintaan, tahap keupayaan modal, dasar kerajaan persekutuan dan negeri, serta perkembangan ekonomi. Manakala, kriteria utama bagi faktor mikro pula ialah lokasi harta tanah. Peluang perniagaan dan pelaburan setempat, kemudahan, kualiti bangunan dan jangka masa harta tanah. Seterusnya, hasil kajian juga menunjukkan faktor utama yang akan memberi kesan terhadap risiko yang bakal diperolehi iaitu risiko kewangan, risiko operasi dan risiko terhadap ekonomi. Akhirnya, dengan adanya analisis ini dapat membantu pihak pelabur terutama pihak kerajaan negeri untuk membentuk portfolio pelaburan yang terbaik.

References

- Abdul, H. M. M. (2005). *Pembentukan Kerangka Kerja Amalan Terbaik Bagi Pengurusan Harta Tanah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)*. Project Report. UTM. (Unpublished).
- Adams, D., Disberry, A., Hutchinson, N., Munjoma, T. (2001). Managing Urban Land: The Case for Urban Partnership Zones. *Regional Studies*, 35(1), 153–162.
- Alan, G. (2009). The Rise (and Fall?) of a State Land Bank. *Habitat International*, 425–435.
- Bank Negara Malaysia. (1993). *Industrialization And The Land Markets In Malaysia*. Discussion Paper, Economic Department.
- Cleveland State University. (2005). *Best Practices In Land Bank Operation*. The Great Lakes Environment Finance Centre, 5–38.
- Creswell, J. W. (2009). *Research Design, Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*. 3rd ed. Los Angeles: Sage; 2009.
- Denzin, N. K., Lincoln, Y. S. (2000). *Handbook of Qualitative Research*. 2nd ed. Thousand Oaks: Sage; 2000.
- Cheng-Few, L., Joseph, E., Finnerty, Hong-Yi, C. (2010). *Risk-Aversion, Capital Asset Allocation, and Markowitz Portfolio-Selection Model*. Handbook of Quantitative Finance and Risk Management. Springer. United State.
- Doebele, W. A. (2002). Introductory Remarks. Paper presented at Tools for Land Management and Development: *Land Readjustment*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
- Douglas, G. M. (1973). *Economic Aspect Of Residential Subdivisions*. Australian Institute Of Urban Studies, University Of Queensland.
- Daizhong, T., Lihua, Li. (2009). *Real Estate Investment Decision-making Based on Analytic Network Process*. International Conference on Business Intelligence and Financial Engineering, 544–547.
- Babbie, Earl, R. (2010). *The Practice of Social Research*. 12th ed. Wadsworth: Cengage Learning. 530.
- Erwin, V. K., Harvey, M., Jacobs. (2012). Public Land Development as a Strategic Tools for Redevelopment: Reflection on the Dutch Experience. *Land Use Policy*, 774–783.
- Frank S. A. (2011). *Land Banks And Land Banking*.
- Jabatan Perdana Menteri. (2012). *Laporan Tahunan ETP*. Malaysia.
- Lagenda Tunjong Kota Bharu. (2013). *Laman Utama*. Retrieved September 18, 2013, from Portal Rasmi Lagenda Tunjong: <http://www.lagendatunjong.com/indexBM.html>.
- LV, F., GAO, Y. (2011). *Study of Multiple Criteria Decision Making for Real Estate Investment Environment Based on AHP*. Emergency Management and Management Sciences (ICEMMS), 2011 2nd IEEE International Conference. 89–92.
- Jean, O. M. (1986). *Land Banking Revisited: Massachusetts breaks the Mold*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Kamarulzaman, M. S. (2007). *Pengurusan Tanah Untuk Maksud Pembangunan Oleh Dewan Bandaraya Kuala Lumpur*. Tesis Sarjana(Pembangunan Tanah) UTM Skudai.
- Li, T., Wenjun, M. (2009). Government Intervention in City Development of China: A Tool of Land Dupply. *Land Use Policy*, 599–609.
- Meng, Z. Q, Yu X. F., Jiang, M., Gao, H. (2007). Risk Measure and Control Strategy of Investment Portfolio of Real Estate based on Dynamic CVaR Model. *System Engineering-Theory & Practice*, 69–76.
- Martin, Bryan, D. M. (2000). *Property Investment: Risk and Portfolio Theory*. Pearson. United Kingdom.
- Norul-Ainin, M. (2005). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Membuat Keputusan Peruntukan Pelaburan Harta Tanah dari Perspektif Syarikat Harta Tanah*. Tesis Sarjana. UTM Skudai.
- Perbadanan Bandar Baru Tunjong. (2012, Mac 19). *Berita Terkini Pembangunan di Bandar Baru Tunjong*. Retrieved September 17, 2013, from Portal Rasmi Perbadanan Bandar Baru Tunong: <http://pbbt.my/article-id-9.html>.

- Perbadanan Bandar Baru Tunjong. (2012, Mac 19). *Potensi Pelaburan*. Retrieved Oktober 3, 2013, from Portal Rasmi Perbadanan Bandar Baru Tunjong: <http://pbbt.my/article-id-7.html>.
- Perbadanan Menteri Besar Kelantan. (2013, September 1). *Visi, Misi dan Moto PMBK*. Retrieved Oktober 1, 2013, from Laman Sesawang Rasmi Perbadanan Menteri Besar Kelantan: <http://www.pmbk.gov.my/>.
- Pike, R. (1996). *Corporate Finance And Investment: Decision And Analysis*. 2nd Ed. London: Prentice Hall.
- Radcliffe, R.C. (1987). *Investment: Concept, Analysis And Strategy*. Scoot, Foreman and Company. 684–685
- Robson C, Wiley, Rolfe, G. (2011). Quality and the Idea of Qualitative Research. *Journal of Advanced Nursing*. 53(3): 304e10.
- Stapleton, T. (1994). *Estate Management Practise*. 3rd ed. The Estate Gazette Limited: Wordour Street, London.
- Sage Computing, Inc. Reston, VA. (2009). *Revitalizing Foreclosed Properties with Land Banks*. Laporan daripada U>S Department and urban development Office of Policy Development and Research. 1–18.
- Terry, V. D., Kopeva, D. (2006). Land Banking and Central Europe: Future Relevance, Current Initiatives, Western European Past Experience. *Land Use Policy*, 286–301.
- Wati, A. P. (2003). *Portfolio Pelaburan Harta Tanah Institusi Tabung Amanah*. Tesis Sarjana (Harta Tanah). UTM Skudai.
- Labiosa, W. B., Forney, W. M., Esnard, A. M., Mitsova-Boneva, D., Bernknopf, R., Hearn, P., Hogan, D., Pearlstine, L., Strong, D., Gladwin, H., Swain, E. (2013). An Integrated Multi-criteria Scenario Evaluation Web Tool for Participatory Land-use Planning in Urbanized Areas: The Ecosystem. *Environmental Modelling & Software*, 210–222.
- John, B. G. (2011). *Profiles in Operations Research*. Harry Markowitz. Springer. New York.
- Tay, Chin, H., Shaharir, M. Z. (2008). Pemilihan Terbaik Portfolio di Pasaran Saham Malaysia Menerusi Model Markowitz. *Math Digest: Research Bulletin Institute for Mathematical Research*. 1(2): 6–14.
- Martin, H., Bryan, D. M. (2000). *Property Investment: Risk and Portfolio Theory*. Pearson. United Kingdom.