

MODEL KEPUTUSAN PENILAIAN AWAL PEMBANGUNAN BANK TANAH

SHARIFAH NURUL AKHILAH BINTI SYED MUSTORPHA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

MODEL KEPUTUSAN PENILAIAN AWAL PEMBANGUNAN BANK TANAH

SHARIFAH NURUL AKHILAH BINTI SYED MUSTORPHA

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi  
syarat penganugerahan ijazah  
Doktor Falsafah

Fakulti Alam Bina dan Ukur  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2022

## DEDIKASI

Teristimewa buat waled dan umi tersayang,  
Syed Mustorpha bin Syed Ahmad dan Sharifah Salwa binti Syed Hussin,  
sekalung penghargaan diucapkan atas segala sokongan,  
semangat dan nasihat yang diberikan.

Tidak dilupakan kepada keluarga yang dikasihi,  
terima kasih kerana memberi inspirasi dan kata-kata semangat yang amat  
diperlukan sepanjang menyiapkan tesis ini.

Buat sahabat-sahabat yang bersama silih berganti,  
terima kasih kerana menjadi teman yang setia dan memahami,  
Sesungguhnya memori yang pernah kita cipta bersama akan terabdi  
di dalam sanubari buat selama-lamanya.

## **PENGHARGAAN**

Terlebih dahulu saya ingin memanjatkan rasa kesyukuran ke hadrat Ilahi kerana dengan kurniaan dan rahmat dariNya, akhirnya saya berjaya menyiapkan kajian ini. Dengan hati yang tulus ikhlas, saya ingin merakamkan ucapan jutaan terima kasih kepada kedua-dua penyelia, Sr. Dr. Mohd Nadzri bin Jaafar dan Prof. Madya Dr. Mat Naim bin Abdullah @ Mohd Asmoni atas segala bimbingan dan tunjuk ajar yang diberi sepanjang tempoh pelaksanaan kajian ini.

Penghargaan dengan serendah hati juga diberikan kepada pemeriksa luar, Prof. Madya Dr. Rozilah Binti Kasim dan pemerika dalam, Prof. Madya Dr. Dzurlkhanian @ Zulkarnain bin Daud untuk semua pendapat dan cadangan penambahbaikan yang diberikan.

Kerjasama yang baik daripada pihak pengurusan Fakulti Alam Bina & Ukur, Universiti Teknologi Malaysia juga amatlah dihargai. Tidak ketinggalan penghargaan buat semua pensyarah khususnya pensyarah Jabatan Harta Tanah yang telah banyak memberikan bantuan dan pendapat sepanjang proses menyiapkan kajian ini.

Penghargaan juga ditujukan kepada kedua ibubapa, adik-beradik dan sahabat handai atas kerjasama serta sokongan padu yang diberikan. Akhir kata, sekalung terima kasih buat semua yang terlibat sama ada secara langsung mahupun tidak langsung dalam membantu menjayakan kajian ini.

## ABSTRAK

Pembangunan bank tanah dilihat sebagai suatu proses kreatif yang melibatkan pelaburan dalam kawasan tanah dengan tujuan untuk meningkatkan nilai. Namun, perbankan tanah di Malaysia masih dianggap sangat berisiko. Walaupun potensi perbankan tanah telah diakui, penggunaan tanah sebenar sukar untuk dipenuhi kerana ia tidak mempunyai rangka kerja. Aktiviti perbankan tanah tidak dikawal selia, khususnya peraturan yang melibatkan perbankan tanah. Pemaju atau pembuat keputusan dilihat mempunyai pandangan tersendiri tentang keperluan, objektif dan cabaran. Semua keputusan yang dibuat berdasarkan gerak hati tanpa pendekatan yang saintifik. Ini boleh membawa kepada kekurangan kualiti pembangunan kerana membuat keputusan yang lemah dan seterusnya menyebabkan tanah tidak diusahakan dan terbiar. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk menganalisis model hasil penilaian awal pembangunan bank tanah bagi mencapai kejayaan dan memperoleh pulangan yang diharapkan. Ini boleh dicapai dengan memberi tumpuan kepada objektif kajian seperti mengenal pasti kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat penilaian awal pembangunan bank tanah, menganalisis keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah dan mencadangkan model berdasarkan penilaian awal pembangunan bank tanah. Perbadanan Aset Keretapi (RAC) dipilih sebagai kajian kes bagi mengukuhkan dapatan kajian kerana memenuhi beberapa komponen isu yang diperolehi daripada kajian literatur dan kajian rintis pada peringkat awal. RAC menanggung sebahagian besar kerugian disebabkan kelemahan dalam perniagaan utamanya yang melibatkan penyediaan perkhidmatan pengangkutan. Bagaimanapun, pengurusan asetnya masih perlu diteliti. Teori yang diberikan penekanan adalah peringkat, aktiviti, titik membuat keputusan, pembuat keputusan, kaedah keputusan, alat membuat keputusan (pasaran), alat membuat keputusan (kewangan), kriteria keputusan, maklumat ekonomi, maklumat teknikal dan maklumat kewangan. Kajian ini menggunakan kaedah Delphi sebagai teknik penyelidikan untuk pengumpulan data kerana kemampuannya untuk meneroka faktor-faktor yang mempengaruhi amalan semasa proses keputusan dalam projek pembangunan bank tanah dan maklumat yang diperlukan untuk membuat keputusan yang berbeza. Kaedah Delphi membolehkan persetujuan sekumpulan pakar diperolehi selepas mendapatkan pendapat mereka mengenai perkara yang diusulkan. Seramai 42 responden telah dikenal pasti sebagai pihak berkepentingan RAC. Data yang dikumpul berdasarkan integrasi analisis kualitatif dan kuantitatif dengan mengguna pakai reka bentuk eksplorasi didapati mempengaruhi tahap prestasi serta pengalaman dalam proses pembangunan bank tanah. Model ini dicirikan semasa fasa awalan pembuatan keputusan. Berdasarkan penemuan, model yang cekap bagi membuat keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah telah diwujudkan. Model ini boleh membantu ahli akademik dan pihak berkepentingan dengan keputusan penilaian awal yang boleh dipercayai dan meyakinkan bagi pembangunan tanah.

## **ABSTRACT**

Land bank development is seen as a creative process involving investment in land area to increase value. However, land banking in Malaysia is still considered very risky. Although the potential of land banking has been acknowledged, the actual land use is difficult to fulfil because it does not have a framework. Land banking activities are not regulated, specifically regulations involving land banking. Developers or decision makers are seen to have their views on needs, objectives and challenges. All decisions made were based on intuition without a scientific approach. This can lead to a lack of development quality due to poor decision-making and, in turn, cause the land to be uncultivated and idle. Thus, this study aims to analyse the model of preliminary evaluation results of land bank development to achieve success and obtain the expected return. This can be achieved by focusing on the study's objectives, such as identifying the main criteria considered before making the preliminary evaluation of land bank development, analyzing preliminary evaluation results of land bank development and proposing a model based on the initial assessment of land bank development. The Railway Asset Corporation (RAC) was selected as the case study to strengthen the findings of the study based on the several issues derived from the literature review and pilot study at an early stage. RAC incurred most of the losses due to weaknesses in its core business involving the provision of transportation services. However, the management of its assets still needs to be scrutinized. The theories emphasized were stages, activities, decision-making points, decision makers, decision methods, decision-making tools (markets), decision-making tools (finance), decision criteria, economic information, technical information and financial information. This study employed the Delphi method as a research technique for the data collection because of its ability to explore the factors influencing practice during the decision-making process in land bank development projects and the information needed to make different decisions. The Delphi method allowed the consent of a group of experts to be obtained after attaining their opinion on the proposed matter. A total of 42 respondents were identified as RAC stakeholders. The data gathered based on the integration of qualitative and quantitative analysis by adopting exploratory design was found to affect the level of performance and experience in the land bank development process. The initial phase of decision-making characterized this model. Based on the findings, an efficient model for making preliminary assessment decisions of land bank development was established. This model could assist academics and stakeholders with more reliable and convincing initial assessment decisions of land bank development.

## SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKASURAT
	<b>PENGAKUAN</b>	<b>iii</b>
	<b>DEDIKASI</b>	<b>iv</b>
	<b>PENGHARGAAN</b>	<b>v</b>
	<b>ABSTRAK</b>	<b>vi</b>
	<b>ABSTRACT</b>	<b>vii</b>
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	<b>viii</b>
	<b>SENARAI JADUAL</b>	<b>xiv</b>
	<b>SENARAI RAJAH</b>	<b>xviii</b>
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	<b>xxiii</b>
<b>BAB 1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Latar Belakang Kajian	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Tujuan Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.7 Susun Atur Bab Kajian	10
<b>BAB 2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>13</b>
	2.1 Pengenalan	13
	2.2 Terma Dan Definisi	13
	2.2.1 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Pembangunan Bank Tanah	14
	2.3 Bank Tanah	16
	2.3.1 Konsep Bank Tanah	16
	2.3.2 Fungsi dan Manfaat Bank Tanah	19
	2.3.3 Kategori Bank Tanah	20

2.3.4	Manfaat Bank Tanah	21
2.3.5	Elemen Pembangunan Bank Tanah	22
2.4	Proses Membuat Keputusan	27
2.4.1	Kaedah membuat keputusan	41
2.5	Kajian Kemungkinan	48
2.5.1	Maklumat Membuat Keputusan Semasa Fasa Awalan	49
2.5.2	Alat Membuat Keputusan	52
2.5.2.1	Analisis Kewangan	52
2.5.2.2	Analisis Pasaran	54
2.5.3	Kriteria-Kriteria Utama Yang Dipertimbangkan Dalam Membuat Keputusan Penilaian Awal Pembangunan Bank Tanah	55
2.5.3.1	Tahap Keupayaan Modal	60
2.5.3.2	Tahap Kepercayaan Kredit	61
2.5.3.3	Tempoh Bayaran Balik Pinjaman	61
2.5.3.4	Kadar Diskaun	61
2.5.3.5	Cukai Yang Perlu Dibayar Kepada Kerajaan	62
2.5.3.6	Pampasan	62
2.5.3.7	Bayaran Premium	63
2.5.3.8	Persekitaran Undang-Undang	64
2.5.3.9	Keadaan Ekonomi Setempat	65
2.5.3.10	Iklim Politik	65
2.5.3.11	Perancangan Dan Kawalan Pembangunan	66
2.5.3.12	Polisi Tanah	67
2.5.3.13	Keadaan Fizikal	67
2.5.3.14	Geografi, Topografi Dan Jenis Tanah	68
2.5.3.15	Persaingan	68
2.5.3.16	Lokasi	69
2.5.3.17	Kesesuaian Tapak Pembangunan	69
2.5.3.18	Kemudahsampaian	70



2.5.3.19	Perubahan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK)	70
2.5.3.20	Indeks Harga Pengguna	71
2.5.3.21	Sosial / Demografi	71
2.5.3.22	Keselarian Strategi	72
2.5.3.23	Keprihatinan Terhadap Kesihatan Dan Keselamatan Penduduk	73
2.5.3.24	Tenaga Buruh	73
2.5.3.25	Kualiti Bangunan	74
2.5.3.26	Bahan Binaan	74
2.5.3.27	Saiz Projek/Intensiti Pembangunan	74
2.6	Model Dan Ciri-Cirinya	75
2.7	Kajian Kes (Perbadanan Aset Keretapi)	76
2.7.1	Fungsi Perbadanan Aset Keretapi (RAC)	78
2.7.2	Jenis-Jenis Tanah Kereta Api	78
2.7.3	Kategori Tanah Kereta Api	79
2.7.4	Statistik Tanah Kereta Api	80
2.7.5	Aktiviti Pembangunan Aset	81
2.7.6	Strategi Dan Pelan Tindakan	82
2.7.7	Justifikasi Pemilihan Perbadanan Aset Keretapi (RAC) Sebagai Kes Kajian	83
2.8	Kesimpulan	84
<b>BAB 3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>85</b>
3.1	Pengenalan	85
3.2	Reka Bentuk Kajian	85
3.2.1	Falsafah Kajian	88
3.2.2	Reka Bentuk Kaedah Delphi	88
3.2.3	Justifikasi Pemilihan Kaedah Delphi	91
3.3	Fasa 1: Strategi Kajian	92
3.3.1	Kajian Kes	93
3.3.2	Justifikasi Kajian Kes	94
3.4	Fasa 2: Teknik Kajian	94

3.4.1	Kajian Rintis Delphi	95
3.4.1.1	Analisis Borang Soal Selidik	95
3.4.1.2	Justifikasi Penggunaan Borang Soal Selidik	96
3.4.1.3	Analisis Teknik Temu Bual	97
3.4.1.4	Justifikasi Pemilihan Teknik Temu Bual	98
3.4.2	Kajian Pusingan Pertama Delphi (P1)	99
3.4.2.1	Analisis Borang Soal Selidik	99
3.4.2.2	Persampelan Dan Kaedah Pemilihan Responden	101
3.4.3	Kajian Pusingan Kedua Delphi (P2)	103
3.4.3.1	Borang Soal Selidik	104
3.4.3.2	Persampelan Dan Kaedah Pemilihan Responden	105
3.5	Fasa 3 : Strategi Analisis Data (Statistik)	105
3.5.1	Analisis Deskriptif: Frekuensi dan Min	105
3.6	Triangulasi Teori (Pengesahan Bersilang)	106
3.7	Kesimpulan	108
<b>BAB 4</b>	<b>ANALISIS DATA</b>	<b>109</b>
4.1	Pengenalan	109
4.2	Analisis Data – Kajian Rintis Delphi	109
4.2.1	Hasil Borang Soal Selidik (Kajian Rintis Delphi)	110
4.2.2	Hasil Temubual	127
4.2.2.1	Pembuat Keputusan	127
4.2.2.2	Cara Membuat Keputusan	128
4.2.2.3	Kriteria Membuat Keputusan	128
4.2.2.4	Kaedah Membuat Keputusan	129
4.2.2.5	Masalah dalam membuat keputusan	129
4.2.2.6	Proses Membuat Keputusan	130
4.3	Analisis Data – Kajian Pusingan Pertama Delphi (P1)	136

4.3.1	Frekuensi (Kekerapan)	137
4.3.1.1	Ciri-Ciri Sosial	137
4.3.1.2	Proses Membuat Keputusan Semasa Dalam Projek Pembangunan Bank Tanah	138
4.3.1.3	Maklumat yang Diperlukan Untuk Proses Membuat Keputusan	164
4.3.2	Purata	177
4.3.2.1	Proses Membuat Keputusan Semasa dalam Projek Pembangunan	178
4.3.2.2	Maklumat Yang Diperlukan Untuk Proses Membuat Keputusan	181
4.4	Analisis Data – Kajian Pusingan Kedua Delphi (P2)	190
4.4.1	Purata	190
4.4.1.1	Proses Membuat Keputusan Semasa Projek Pembangunan	191
4.4.1.2	Maklumat Yang Diperlukan Untuk Proses Membuat Keputusan	196
4.5	Pengesahan Triangulasi Teori	200
4.6	Kesimpulan	202

**BAB 5 MODEL KEPUTUSAN PENILAIAN AWAL PEMBANGUNAN BANK TANAH 203**

5.1	Pengenalan	203
5.2	Proses Fasa awalan	203
5.3	Peringkat Proses Dalam Fasa Awalan	204
5.4	Titik Membuat Keputusan	213
5.5	Pembuat Keputusan	213
5.6	Kaedah Membuat Keputusan	216
5.7	Alat Membuat Keputusan	218
5.7.1	Kewangan	218
5.7.2	Pasaran	220
5.8	Kriteria Membuat Keputusan	222
5.9	Maklumat Ekonomi	225
5.10	Maklumat Teknikal	227

5.11	Maklumat Kewangan	230
5.12	Kesimpulan	238
<b>BAB 6</b>	<b>KESIMPULAN DAN CADANGAN</b>	<b>239</b>
6.1	Pengenalan	239
6.2	Ringkasan Kerja Kajian	239
6.3	Pencapaian Objektif	241
6.3.1	Pencapaian Objektif 1	241
6.3.2	Pencapaian Objektif 2	242
6.3.3	Pencapaian Objektif 3	242
6.3.4	Ringkasan Hasil Kajian	242
6.3.4.1	Amalan Proses Membuat Keputusan Pembangunan Bank Tanah	243
6.3.4.2	Kaedah dan Alat yang Digunakan untuk Membuat Keputusan Pembangunan Bank Tanah	243
6.3.4.3	Jenis Maklumat Yang Diperlukan Untuk Membuat Keputusan	245
6.4	Sumbangan Kajian	246
6.4.1	Sumbangan Kajian Dalam Bidang Ilmu	246
6.4.2	Sumbangan Kepada Pihak Berkepentingan	247
6.5	Limitasi Kajian	248
6.6	Cadangan Penambahbaikan	248
6.7	Penutup	249
	<b>RUJUKAN</b>	<b>251</b>
	<b>SENARAI PENERBITAN</b>	<b>313</b>

## SENARAI JADUAL

<b>NO. JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Jadual 1.1	Statistik Kerugian Terkumpul Perbadanan Aset Keretapi (RAC)	4
Jadual 1.2	Jumlah Cadangan Projek Pembangunan Yang Diterima	5
Jadual 2.1	Perbezaan Pelaburan Bank Tanah Syarikat Swasta Dan Agensi Kerajaan	19
Jadual 2.2	Rangka Kerja Penilaian Bank Tanah	26
Jadual 2.3	Rumusan Proses Pelaburan	32
Jadual 2.4	Contoh Analisis Kelebihan Dan Kekurangan	38
Jadual 2.5	Contoh Analisis SWOT	46
Jadual 2.6	Ringkasan Teori Kaedah Membuat Keputusan	47
Jadual 2.7	Kriteria-Kriteria Utama Yang Dipertimbangkan Dalam Membuat Keputusan Penilaian Awal Pembangunan Bank Tanah	57
Jadual 2.8	Jumlah Dan Status Pemilikan Tanah Kereta Api Berstatus Hak Milik Mengikut Negeri Sehingga Tahun 2019	80
Jadual 2.9	Jumlah Dan Status Tanah Kereta Api Berstatus Rizab Pada Tahun 2019	80
Jadual 2.10	Sistem Pengurusan Aset Kereta Api Yang Sistematis Dan Berkesan	82
Jadual 2.11	Mewujudkan Sistem Kewangan Yang Efektif	83
Jadual 3.1	Ringkasan Integrasi Objektif Kajian Dengan Elemen Data	90
Jadual 3.2	Kandungan Borang Soal Selidik	96
Jadual 3.3	Rangka Kerja Jadual Temubual	98
Jadual 3.4	Ringkasan elemen borang soal selidik (P1)	100
Jadual 3.5	Jadual Skala Likert	101
Jadual 3.6	Ringkasan Elemen Borang Soal Selidik (P2)	104
Jadual 3.7	Teori Pembuatan Keputusan Pada Fasa Awalan	107
Jadual 3.8	Teori Maklumat Yang Diperlukan Pada Fasa Awalan	107

Jadual 3.9	Teori Kriteria Membuat Keputusan Pada Fasa Awalan	107
Jadual 4.1	Pendekatan Dalam Proses Pembangunan	110
Jadual 4.2	Kriteria Pembiayaan	113
Jadual 4.3	Kriteria Kewangan	114
Jadual 4.4	Kriteria Ekonomi (Daya Tarikan Wilayah)	115
Jadual 4.5	Kriteria Persekitaran Pelaburan	117
Jadual 4.6	Kriteria Perspektif Pelaburan	118
Jadual 4.7	Kriteria Infrastruktur	119
Jadual 4.8	Kecekapan Kewangan	120
Jadual 4.9	Jenis Risiko	122
Jadual 4.10	Kaedah Pengurusan Risiko	124
Jadual 4.11	Kriteria Kepelbagaian	125
Jadual 4.12	Elemen Proses Membuat Keputusan	130
Jadual 4.13	Perkadaran Jawatan Dalam Syarikat	137
Jadual 4.14	Perkadaran Pengalaman Bekerja	137
Jadual 4.15	Kedudukan Bilangan Tahun Syarikat Dalam Perniagaan	138
Jadual 4.16	Frekuensi Peringkat Yang Biasanya Dijalankan Semasa Fasa Awalan	138
Jadual 4.17	Kekerapan Aktiviti Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	139
Jadual 4.18	Kekerapan Aktiviti Peringkat Menilai Pembangunan	139
Jadual 4.19	Kekerapan Aktiviti Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	139
Jadual 4.20	Kekerapan Aktiviti Peringkat Siasatan Awal	140
Jadual 4.21	Kekerapan Aktiviti Peringkat Jadual Pembangunan	140
Jadual 4.22	Kekerapan Aktiviti Peringkat Kajian Kemungkinan	140
Jadual 4.23	Kekerapan Titik Membuat Keputusan Pada Fasa Awalan	140
Jadual 4.24	Nilai Tahap Kritikal	178
Jadual 4.25	Tahap Kritikal Pada Peringkat Fasa Awalan	178
Jadual 4.26	Tahap Kritikal Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	179
Jadual 4.27	Tahap Kritikal Peringkat Menilai Pembangunan	179

Jadual 4.28	Tahap Kritikal Pringkat Kajian Pra-Kemungkinan	180
Jadual 4.29	Tahap Kritikal Peringkat Penyiataan Awal	180
Jadual 4.30	Tahap Kritikal Peringkat Jadual Pembangunan	180
Jadual 4.31	Tahap Kritikal Peringkat Kajian Kemungkinan	180
Jadual 4.32	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	181
Jadual 4.33	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Menilai Pembangunan	181
Jadual 4.34	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	182
Jadual 4.35	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Siasatan Awal	183
Jadual 4.36	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Jadual Pembangunan	183
Jadual 4.37	Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	184
Jadual 4.38	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	184
Jadual 4.39	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Menilai Pembangunan	185
Jadual 4.40	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	185
Jadual 4.41	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Siasatan Awal	186
Jadual 4.42	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Jadual Pembangunan	186
Jadual 4.43	Maklumat Teknikal Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	187
Jadual 4.44	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	187
Jadual 4.45	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Menilai Pembangunan	188
Jadual 4.46	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	188
Jadual 4.47	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Siasatan Awal	189
Jadual 4.48	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Jadual Pembangunan	189
Jadual 4.49	Maklumat Kewangan Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	189
Jadual 4.50	Nilai Tahap Persetujuan	190
Jadual 4.51	Nilai Tahap Penerimaan	191

Jadual 4.52	Tahap Penerimaan Aktiviti Fasa Awal	191
Jadual 4.53	Tahap Penerimaan Tahap Kritikal Aktiviti Fasa Awal	192
Jadual 4.54	Tahap Penerimaan Pembuat Keputusan Pada Fasa Awal	193
Jadual 4.55	Tahap Penerimaan Kaedah Membuat Keputusan	193
Jadual 4.56	Tahap Penerimaan Alat Membuat Keputusan (Kewangan)	194
Jadual 4.57	Tahap Penerimaan Alat Membuat Keputusan (Pasaran)	195
Jadual 4.58	Tahap Penerimaan Kriteria Membuat Keputusan	195
Jadual 4.59	Tahap Penerimaan Maklumat Ekonomi	197
Jadual 4.60	Tahap Penerimaan Maklumat Teknikal	198
Jadual 4.61	Tahap Penerimaan Maklumat Kewangan	199
Jadual 4.62	Analisis Perbandingan Dan Skor Matrik	201
Jadual 5.1	Senarai Kaedah Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	216
Jadual 5.2	Senarai Alat Kewangan Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	218
Jadual 5.3	Senarai Alat Pasaran Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	220
Jadual 5.4	Senarai Kriteria Membuat Keputusan Yang Diperlukan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	222
Jadual 5.5	Senarai Maklumat Ekonomi Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	225
Jadual 5.6	Senarai Maklumat Teknikal Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	227
Jadual 5.7	Senarai Maklumat Kewangan Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awal	230



## SENARAI RAJAH

<b>NO.RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKASURAT</b>
Rajah 1.1	Ringkasan Carta Alir Kajian	12
Rajah 2.1	Sistem Inventori Bank Tanah Untuk Perusahaan Pembangunan Tanah	22
Rajah 2.2	Pergerakan Tanah Dalam Kerangka Bank Tanah Danish	23
Rajah 2.3	Model Bank Tanah Dengan Perubahan Hak Milik	23
Rajah 2.4	Model bank tanah tanpa perubahan hak milik	24
Rajah 2.5	Hubungan Antara Elemen-Elemen Penilaian Dan Tahap Fungsi	26
Rajah 2.6	Cadangan Proses Untuk Penilaian Keputusan Pelaburan Bank Tanah	38
Rajah 2.7	Penilaian Idea Dan Proses Pembangunan Perniagaan	40
Rajah 2.8	Proses Reka Bentuk Konseptual	40
Rajah 2.9	Rajah Generik Aliran Maklumat Membuat Keputusan Dalam Maklumat Intensif Pertanian	41
Rajah 2.10	Kaedah Membuat Keputusan	42
Rajah 2.11	Contoh Pokok Keputusan (Dey, 2012)	44
Rajah 2.12	Garis Kasar Proses Delphi	44
Rajah 2.13	Teknik DCF	53
Rajah 2.14	Proses Permodelan	76
Rajah 2.15	Garis Masa Kewujudan Perbadanan Aset Keretapi (RAC)	77
Rajah 2.16	Kategori Tanah Kereta Api	79
Rajah 3.1	Ringkasan Aliran Kajian	86
Rajah 3.2	Proses Reka Bentuk Eksplorasi	87
Rajah 3.3	Reka Bentuk Kajian	88
Rajah 3.4	Ringkasan Proses Kajian	90
Rajah 4.1	Proses Membuat Keputusan R1	131
Rajah 4.2	Proses Membuat Keputusan R2	132

Rajah 4.3	Proses Membuat Keputusan R3	133
Rajah 4.4	Proses Membuat Keputusan R4	134
Rajah 4.5	Proses Membuat Keputusan R5	135
Rajah 4.6	Ringkasan Proses Membuat Keputusan	136
Rajah 4.7	Kekerapan Tahap Kritikal Setiap Peringkat Semasa Fasa Awalan	141
Rajah 4.8	Kekerapan Aktiviti Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	142
Rajah 4.9	Kekerapan Aktiviti Peringkat Menilai Pembangunan	142
Rajah 4.10	Kekerapan Aktiviti Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	143
Rajah 4.11	Kekerapan Aktiviti Peringkat Siasatan Awal	144
Rajah 4.12	Kekerapan Aktiviti Peringkat Jadual Pembangunan	144
Rajah 4.13	Kekerapan Aktiviti Peringkat Kajian Kemungkinan	145
Rajah 4.14	Kekerapan Pembuat Keputusan	146
Rajah 4.15	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	147
Rajah 4.16	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Menilai Pembangunan	148
Rajah 4.17	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	149
Rajah 4.18	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Siasatan Awal	150
Rajah 4.19	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Jadual Pembangunan	151
Rajah 4.20	Kekerapan Kaedah Membuat Keputusan Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	152
Rajah 4.21	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	153
Rajah 4.22	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Menilai Pembangunan	154
Rajah 4.23	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	154
Rajah 4.24	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Siasatan Awal	155

Rajah 4.25	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Jadual Pembangunan	155
Rajah 4.26	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Kewangan Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	156
Rajah 4.27	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	157
Rajah 4.28	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Menilai Pembangunan	158
Rajah 4.29	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	158
Rajah 4.30	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Siasatan Awal	159
Rajah 4.31	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Jadual Pembangunan	159
Rajah 4.32	Kekerapan Alat Membuat Keputusan Pasaran Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	160
Rajah 4.33	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	161
Rajah 4.34	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Menilai Pembangunan	161
Rajah 4.35	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	162
Rajah 4.36	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Siasatan Awal	163
Rajah 4.37	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Jadual Pembangunan	163
Rajah 4.38	Kekerapan Kriteria Keputusan Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	164
Rajah 4.39	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	165
Rajah 4.40	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Menilai Pembangunan	166
Rajah 4.41	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Pra Kemungkinan	167
Rajah 4.42	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Siasatan Awal	167

Rajah 4.43	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Jadual Pembangunan	168
Rajah 4.44	Kekerapan Maklumat Ekonomi Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	169
Rajah 4.45	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	170
Rajah 4.46	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Menilai Pembangunan	170
Rajah 4.47	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	171
Rajah 4.48	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Siasatan Awal	172
Rajah 4.49	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Jadual Pembangunan	172
Rajah 4.50	Kekerapan Maklumat Teknikal Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	173
Rajah 4.51	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Meneroka Dan Menilai Pembangunan	174
Rajah 4.52	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Menilai Pembangunan	174
Rajah 4.53	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Kajian-Pra Kemungkinan	175
Rajah 4.54	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Siasatan Awal	176
Rajah 4.55	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Jadual Pembangunan	176
Rajah 4.56	Kekerapan Maklumat Kewangan Pada Peringkat Kajian Kemungkinan	177
Rajah 5.1	Proses Fasa Awalan Pembangunan Bank Tanah	206
Rajah 5.2	Peringkat Meneroka Dan Menilai	207
Rajah 5.3	Peringkat Menilai Pembangunan	208
Rajah 5.4	Peringkat Kajian Pra-Kemungkinan	209
Rajah 5.5	Peringkat Siasatan Awal	210
Rajah 5.6	Peringkat Jadual Pembangunan	211
Rajah 5.7	Peringkat Kajian Kemungkinan	212

Rajah 5.8	Proses Titik Membuat Keputusan Pada Fasa Awalan	214
Rajah 5.9	Pembuat Keputusan Yang Terlibat Pada Fasa Awalan	215
Rajah 5.10	Kaedah Membuat Keputusan Yang Digunakan Pada Fasa Awalan	217
Rajah 5.11	Alat Keputusan (Kewangan) Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	219
Rajah 5.12	Alat Pasaran Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	221
Rajah 5.13	Kriteria Membuat Keputusan Yang Diperlukan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	224
Rajah 5.14	Maklumat Ekonomi Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	226
Rajah 5.15	Maklumat Teknikal Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	229
Rajah 5.16	Maklumat Kewangan Yang Digunakan Pada Setiap Peringkat Dalam Fasa Awalan	231
Rajah 5.17	Model Keputusan Penilaian Awal Pembangunan Bank Tanah	237

## SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soal Selidik (Kajian Rentis Delphi)	267
Lampiran B	Borang Soal Selidik (Kajian Pusingan Pertama Delphi (P1))	277
Lampiran C	Borang Soal Selidik (Kajian Pusingan Kedua Delphi (P2))	289
Lampiran D	– Senarai Responden	301
Lampiran E	– Analisis Data (Pengesahan Teori Triangulasi)	303

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Latar Belakang Kajian**

Dalam era globalisasi ini, pembangunan yang pesat telah menyebabkan sektor pembinaan dan harta tanah berkembang dengan pantas. Sektor-sektor ini dikenalpasti sebagai penyumbang utama kepada pertumbuhan ekonomi Negara (Malaysian Investment Development Authority, 2021). Sebagaimana yang dinyatakan oleh Haila (1991) dalam Olsson dan lain-lain (2015), pembangunan tanah dilihat sebagai suatu proses yang kreatif melibatkan pembinaan dalam kawasan tanah dengan tujuan untuk meningkatkan nilai. Nartea dan Eves (2010) menyatakan bahawa sektor harta tanah tampil dengan mendapatkan pertimbangan yang lebih serius daripada pengamal pelaburan dan pemaju jika dibandingkan dengan yang telah direkodkan sebelumnya.

Sehingga kini, terdapat banyak pendekatan untuk mendapatkan pendedahan kepada pulangan harta tanah disebabkan inovasi yang berterusan dalam instrumen pelaburan. Pendekatan ini termasuklah aktiviti perbankan tanah. Pelaksanaan perbankan tanah dilihat sebagai tindak balas sesebuah negeri atau sesebuah organisasi, yang mana pendekatan ini bermula pada era 1950-an dan menjadi meluas pada era 1960-an sehingga sekarang dalam kedua-dua jenis negara sama ada negara maju atau sedang membangun (Gilbert, 2009). Contohnya, negara Amerika sebagai sebuah negara maju, tindak balas terhadap pelaksanaan perbankan tanah adalah disebabkan oleh pembangunan pesat yang memberi kesan ke atas pengurangan ruang hijau terbuka (Cummiskey, 2001). Sebaliknya, bagi negara yang sedang membangun, contohnya dalam kes negara Ghana, perbankan tanah diaplikasikan bagi menaikkan nilai tanah yang sebelumnya ditinggalkan atau berada di tahap yang mengalami kerugian (Aryeetey dan Udry, 2010). Bank tanah dianggap sebagai satu instrumen pengurusan yang mempunyai potensi dan telah diaplikasikan di negara-negara yang berbeza untuk menangani pelbagai isu seperti kekurangan ruang terbuka disebabkan pembangunan

yang pesat, pemecahan tanah pertanian, spekulasi tanah dan tanah terbiar (Cummiskey, 2001; Van Dijk dan Kopeva, 2006; Alexander, 2008; Gilbert, 2009; Aryeetey dan Udry, 2010; Bao dan lain-lain, 2012).

Bank tanah telah digunakan untuk melaksanakan projek-projek yang melibatkan kegunaan yang lebih meluas (Marosan dan lain-lain, 2014). Hal ini demikian kerana pada masa dahulu, bank tanah hanya difokuskan kepada bank tanah awam yang melibatkan pertanian dan pembangunan luar bandar serta hanya diuruskan oleh pihak kerajaan (Damen, 2004; Van den Berg dan lain-lain, 2005; Van Dijk dan Kopeva, 2006; Coimbra, 2011). Namun, konsep yang sedikit berbeza dibawa oleh Evans (2008) yang mana difahami bank tanah telah diaplikasikan tidak hanya untuk pertanian tetapi juga untuk tujuan-tujuan lain seperti pembangunan perumahan, pembangunan komersil dan sebagainya. Malah, pihak pengurusan tidak hanya difokuskan kepada pihak kerajaan tetapi juga perusahaan swasta iaitu syarikat-syarikat pemaju.

Untuk memastikan pembangunan yang dijalankan terus berdaya maju dan kekal berdaya saing, terdapat keperluan untuk mewujudkan atau memastikan strategi yang digunapakai adalah yang terbaik (Abdullah dan Said, 2015). Hal ini demikian kerana pembangunan tanah merupakan satu bidang yang terdedah kepada risiko yang tinggi (Miles dan Wurtzabach, 1977). Menurut Samsuradan lain-lain (2010), proses membuat keputusan yang melibatkan pembangunan bank tanah adalah suatu proses yang kompleks. Kerugian yang dihadapi disebabkan kelemahan strategi yang digunapakai mampu memberi impak yang besar kepada ekonomi sesebuah organisasi, bandar, negeri dan negara (Jain, 2015).

Pembentukan strategi adalah teras pengurusan strategik dan berkaitan dengan keberkesanan strategi sesebuah syarikat, yang membawa kepada prestasi yang lebih baik. Keberkesanan bermaksud menghasilkan kesan atau keputusan yang diputuskan, bagi mana-mana dasar sememangnya sukar untuk dinilai, terutamanya dalam situasi jangka pendek. Ia bergantung kepada banyak faktor dan boleh diwarnai dari semasa ke semasa dan oleh pelbagai kecenderungan termasuk sosial dan politik. Kajian terdahulu yang dijalankan oleh Normann dan Ramirez (1993) telah mengkaji kesan



strategi untuk mewujudkan nilai dan mendapati bahawa strategi adalah seni dalam mewujudkan nilai dan ia menyediakan rangka kerja intelektual, model konseptual dan mengawal idea-idea yang membolehkan syarikat-syarikat untuk mewujudkan nilai bagi pemegang saham dan seterusnya menyumbang kepada keuntungan yang lebih tinggi.

Justeru, strategi dan rangka kerja adalah sangat penting dan tidak boleh dipandang ringan kerana tragedi perancangan yang salah dan keputusan yang lemah biasanya memberikan kesan yang tidak diinginkan. Kesukaran dalam membincangkan proses pembangunanyang menyeluruh terhadap strategi pembangunan ini secara tidak langsung telah dinyatakan dalam penulisan pihak-pihak tertentu. Sebagai contoh, Sveiby (2001) menyatakan untuk melaksanakan strategi pembangunan, maka kepakaran seseorang pengurus harta tanah adalah amat diperlukan. Hal ini demikian kerana sehingga kini, masih tidak ada satu panduan yang khusus terhadap pelaksanaan strategi.

## **1.2 Pernyataan Masalah**

Perbankan tanah secara mudahnya adalah sangat menguntungkan. Di Malaysia, syarikat-syarikat pemaju tempatan berusaha memperoleh kawasan tanah yang besar berhampiran bandar-bandar utama sejak beberapa tahun kebelakangan ini. Namun, pada masa ini, perbankan tanah masih dianggap sangat berisiko. Walaupun potensi bank tanah telah diakui, namun maklumat kegunaan sebenar tanah tersebut adalah sukar untuk diisi (Van Dijk dan Kopeva, 2006). Gilbert (2009) berpendapat bahawa pengurus bank tanah perlu untuk mengetahui bagaimana dan kenapa mereka perlu mengambil langkah-langkah dalam meningkatkan nilai pasaran tanah. Ia tidak hanya tertumpu kepada proses membuat keputusan sahaja tetapi juga proses pelaksanaan keputusan (Williamson dan lain-lain, 2010).

Rangka kerja yang lebih baik bagi sector ini adalah sangat dinanti-nantikan disebabkan Malaysia masih lagi tidak mempunyai peraturan-peraturan yang melibatkan perbankan tanah secara khusus. Pemaju atau pembuat keputusan dilihat

mempunyai pandangan tersendiri tentang keperluan, objektif dan cabaran. Semua keputusan dibuat berdasarkan gerak hati tanpa pendekatan yang saintifik. Hal ini boleh menyebabkan kekurangan kualiti pembangunan disebabkan oleh pengambilan keputusan yang lemah dan seterusnya menyebabkan tanah tidak diusahakan dan menjadi terbiar.

Contoh yang dapat dilihat adalah bagaimana kesan yang terjadi kepada salah satu syarikat yang dimiliki Kerajaan Persekutuan iaitu Perbadanan Aset Keretapi (RAC) yang terpaksa menanggung kerugian yang dialami saban tahun. Sebahagian besar kerugian tersebut adalah disebabkan kelemahan dalam perniagaan utamanya yang melibatkan penyediaan perkhidmatan pengangkutan, namun, pengurusan aset-asetnya masih lagi kelihatan lemah yang mana turut menyumbang kepada kemerosotan pendapatan (Laporan Ketua Audit Negara, 2013; The Star, 6 Oktober 2007). Jadual 1.1 di bawah menunjukkan keuntungan terkumpul (kerugian terkumpul) Perbadanan Aset Keretapi (RAC) daripada tahun 2012 hingga tahun 2019 pada setiap 31 Disember.

Jadual 1.1 Statistik Kerugian Terkumpul Perbadanan Aset Keretapi (RAC)

<b>Tahun</b>	<b>Keuntungan Terkumpul / (Kerugian Terkumpul) RM'000</b>
2012	(434,119)
2013	(396,051)
2014	(504,092)
2015	(72,983)
2016	(68,835)
2017	7,120,229
2018	7,510,967
2019	7,363,711

Sumber: Laporan Tahunan Perbadanan Aset Keretapi (RAC) 2012-2019

\*Kerugian terkumpul tahun 2020 & 2021 tidak boleh didapati kerana Laporan Tahunan 2020 belum boleh dikongsi dengan pihak awam kerana masih belum dibentangkan kepada Parlimen Malaysia melalui Persidangan Dewan Rakyat dan Dewan Negara, manakala, Laporan Tahunan 2021 masih belum tersedia.

Berdasarkan Jadual 1.1 di atas, walaupun jumlah kerugian terkumpul semakin berkurang dan akhirnya menjadi positif pada tahun 2017, 2018 dan 2019, namun realiti bebanan kerugian yang ditanggung perlu diberi perhatian agar keadaan ini tidak berulang.

Berdasarkan kajian awal yang dilakukan ke atas Laporan Tahunan Perbadanan Aset Keretapi (RAC) daripada tahun 2012 hingga 2019, bank tanah yang dimiliki oleh Perbadanan Aset Keretapi (RAC) adalah dianggarkan sebanyak 30,755.41 ekar (12,446 hektar) yang terletak di seluruh Malaysia. Jadual 1.2 menunjukkan jumlah cadangan pembangunan projek pembangunan yang diterima dari tahun 2012 sehingga tahun 2019.

Jadual 1.2 Jumlah Cadangan Projek Pembangunan Yang Diterima

Tahun	Permohonan Baru
2012	15
2013	13
2014	24
2015	16
2016	8
2017	9
2018	8
2019	10

Sumber: Laporan Tahunan Perbadanan Aset Keretapi (RAC) 2012-2019

Berdasarkan statistik cadangan pembangunan projek pembangunan yang diterima oleh Perbadanan Aset Keretapi (RAC), hanya sedikit cadangan projek pembangunan yang diluluskan. Bank tanah milik Perbadanan Aset Keretapi (RAC) ini dilihat masih lagi tidak dapat dibangunkan seperti yang dihasratkan oleh pemegang saham dan Kerajaan serta diperlukan oleh rakyat. Namun yang jelas tanah yang tidak dibangunkan ini bukan sahaja merugikan pendapatan sesebuah organisasi, malah menjejaskan pengeluaran dan pendapatan negara.

Berdasarkan contoh yang diberikan, terdapat keperluan untuk membentuk strategi pembangunan yang mampu membawa sesebuah organisasi mencapai objektif yang ditetapkan sekaligus meningkatkan pendapatan. Sveiby (2001) menyatakan untuk melaksanakan strategi pembangunan, maka kepakaran seseorang pengurus harta tanah adalah amat diperlukan. Hal ini demikian kerana sehingga kini, masih tidak ada satu panduan yang khusus terhadap pelaksanaan strategi. Masalah yang dinyatakan di atas mencadangkan, daripada mengawasi atau menambahbaik sebahagian sahaja elemen asas dalam pembangunan tanah, pembentukan strategi pembangunan secara komprehensif perlu dijalankan terutamanya pembangunan bank tanah.

Isu pertama adalah mengapakah bank tanah sukar dibangunkan sehingga menyebabkan ia menjadi terbiar? Isu pengabaian tanah dipandang serius oleh Hackworth (2014) yang menyatakan isu ini menjadi salah satu masalah perancangan terbesar yang perlu dihadapi oleh sesebuah negara yang pesat membangun. Berdasarkan isu ini, Dixit dan Pindyck (1994) menekankan untuk membuat penilaian kepada kriteria-kriteria yang mempengaruhi pembangunan bank tanah. Malah, Rohrbeck dan Schwarz (2013) menyatakan bahawa proses pembentukan strategi boleh dianggap sebagai satu proses yang membina, di mana gabungan pelbagai kriteria yang mentafsirkan isyarat yang dikenalpasti dan penciptaan makna. Persoalan pertama yang muncul adalah apakah kriteria-kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah?

Isu kedua yang dikesan berdasarkan siasatan awal dengan pihak berkepentingan Perbadanan Aset Keretapi (RAC) adalah keputusan pembangunan bank tanah dibuat berdasarkan pengalaman dan kepakaran dengan pendekatan yang paling mudah yang berisiko menghadapi kekurangan kualiti pembangunan disebabkan oleh pengambilan keputusan yang lemah atau salah dan maklumat yang tidak lengkap. Menurut Topal (2008), sesebuah pelaburan melibatkan siri-siri dalam membuat keputusan dan tindakan yang perlu dibuat oleh pelabur sama ada yang terlibat dalam pelaburan secara individu ataupun syarikat pelaburan. Disini persoalan yang muncul adalah bagaimanakah keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah dibangunkan?

Pembangunan bank tanah mempunyai pengaruh besar kepada pembangunan ekonomi serantau. Isu ketiga yang muncul adalah melibatkan kerugian yang ditanggung oleh Perbadanan Aset Keretapi (RAC) yang mana telah menyebabkan aset-asetnya menjadi sasaran beberapa syarikat yang berminat untuk mengambil alih termasuklah MMC Corporation Bhd (KLSE: MMCCORP) dan Gamuda BHD (KLSE: GAMUDA) pada tahun 2012. Nilai aset yang dianggarkan berjumlah RM50 billion menjadi penyebab utama syarikat MMC Corporation BHD dan Gamuda BHD berminat ingin mengambil alih kepentingan dengan beberapa kaedah penawaran seperti penswastan secara "*Management Buy Over*", secara usahasama melalui konsep pemegangan syer dan ekuiti dan beberapa instrumen pengambil alihan yang

lain. Dakwaan ini dapat menggambarkan bahawa pihak-pihak swasta yang berhasrat cuba mengambil alih aset-aset ini mengakui potensi bank tanah yang dimiliki.

Kepentingan untuk melaksanakan strategi pengurusan pelaburan dalam amalan pengurusan harta tanah telah dinyatakan oleh Gau (1983) iaitu amalan pengurusan harta tanah yang berkesan perlulah mampu meningkatkan, memelihara dan mempertahankan nilai pelaburan harta tanah serta mampu memaksimumkan pulangan bersih pelaburan. Malah, Radcliffe (1987) menyatakan penentuan strategi merupakan perkara pertama yang perlu dikenalpasti dalam proses pelaburan. Muncul persoalan ketiga iaitu apakah model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah? Model yang dicadangkan meliputi semua kitaran dalam membuat keputusan pembangunan bank tanah melibatkan sistem kriteria penilaian projek serta penyesuaian kaedah-kaedah matematik. Ringkasnya, terdapat tiga (3) persoalan utama berkaitan bank tanah yang mempunyai nilai asetnya yang tersendiri iaitu :-

- a) Apakah kriteria-kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah?
- b) Bagaimanakah keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah dibangunkan?
- c) Apakah model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah?

### **1.3 Tujuan Kajian**

Tujuan kajian ini adalah untuk meneroka keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah yang melibatkan kriteria-kriteria utama yang memberi kesan terhadap pembangunan bank tanah.

## **1.4 Objektif Kajian**

Terdapat tiga (3) objektif dalam kajian ini.

- a) Mengenalpasti kriteria-kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah.
- b) Menganalisis keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah.
- c) Mencadangkan model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah.

## **1.5 Skop Kajian**

Berdasarkan analisis kajian literatur yang dijalankan, terdapat pelbagai aspek yang telah dikaji melibatkan aktiviti perbankan tanah mahupun aktiviti pembangunan tanah, namun perbincangan tidak memberikan fokus kepada keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah secara komprehensif. Contohnya, kajian mengenai pembangunan bank tanah yang dijalankan hanya bertujuan untuk menangani sesuatu isu sahaja seperti isu pembangunan pesat yang memberikan kesan ke atas ruang terbuka (Cummiskey, 2001), isu spekulasi tanah (Gilbert, 2009), isu pembangunan tanah pertanian (Coimbra, 2011), isu pemecahan tanah pertanian (Van Dijk dan Kopeva, 2006) dan isu tekanan sosial (Hart-Broekhuis dan Huisman, 2001). Berdasarkan kajian-kajian ini, didapati langkah yang diambil hanya memfokuskan aspek dan negara tertentu sahaja. Malah, terdapat juga kajian yang membincangkan aktiviti perbankan tanah namun tidak memfokuskan kepada pembangunan seperti pembentukan rangka kerja (Marosan dan lain-lain, 2014), penentuan peruntukan bank tanah (Bao dan lain-lain, 2012), kepentingan bank tanah (Tian dan Ma, 2009; Zhang, 2012, Nelson, 2014) dan amalan terbaik bank tanah (O'brien dan lain-lain, 2005). Selain itu, terdapat juga kajian yang membincangkan mengenai pembangunan namun didapati tidak memberi fokus kepada pembangunan bank tanah (Kelly, 2016; Huijbregts, 2002; Shearer dan Xiang, 2009).

Melalui kajian ini, aspek yang dilihat adalah kriteria-kriteria utama yang menjadi maklumat pembangunan model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah. Perbadanan Aset Keretapi (RAC) dipilih sebagai kajian kes bagi mengukuhkan dapatan kajian kerana memenuhi beberapa komponen isu yang diperolehi daripada kajian literatur dan kajian rintis pada peringkat awal. Perbadanan Aset Keretapi (RAC) menanggung sebahagian besar kerugian disebabkan kelemahan dalam perniagaan utamanya yang melibatkan penyediaan perkhidmatan pengangkutan, namun, pengurusan aset-asetnya masih perlu diteliti.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Kajian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan, manfaat dan faedah kepada pihak-pihak yang berkaitan terutamanya pihak yang terlibat dalam sektor pembangunan bank tanah.

### **a) Sumbangan kepada bidang ilmu**

Model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah sebagai satu instrumen dalam penambahbaikan bidang ilmu pembangunan bank tanah yang menerangkan dengan lebih mendalam mengenai strategi dalam pelaksanaan pembangunan bank tanah.

### **b) Sumbangan kepada pihak berkepentingan**

- i. Organisasi Swasta** - Kajian ini dapat memberikan pengetahuan kepada pihak pengurusan atas sesebuah syarikat melibatkan kefahaman dan panduan dalam membuat keputusan berkenaan pembangunan bank tanah yang dimiliki dan diurus.
- ii. Agensi Kerajaan** - Bantuan, sokongan serta perancangan pembangunan awal boleh dilakukan demi meningkatkan ekonomi sesebuah negeri seterusnya negara melalui pembangunan bank tanah yang berjaya.

## 1.7 Susun Atur Bab Kajian

Susun atur bab dibuat bagi memudahkan pengkaji mencapai matlamat dan objektif kajian. Bab 1 menekankan pembentukan kerangka kajian dan justifikasi kajian yang dijalankan. Antara yang dibincangkan termasuklah latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian dan susun atur bab kajian seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 1.1.

Bab 2 menjelaskan dengan lebih mendalam mengenai kajian literatur agar dapat memberikan idea dan hala tuju mengenai kajian yang dijalankan. Malah, maklumat-maklumat kajian terdahulu dianalisis untuk mencari tahu hubungan antara pembolehubah-pembolehubah, mengenal pasti masalah dan seterusnya merancang metodologi yang sesuai agar dapat membantu pengkaji mencapai objektif kajian yang telah digariskan.

Bab 3 menerangkan metodologi kajian yang membincangkan peringkat-peringkat pelaksanaan kajian dengan terperinci. Perbincangan dalam bab ini merangkumi sumber data, teknik persampelan, instrumen pengumpulan data, teknik analisis yang digunakan dan juga kaedah pembentukan model.

Seterusnya Bab 4 melaporkan dapatan kajian berdasarkan keputusan yang diperoleh daripada responden-responden terhadap soal selidik yang dijalankan. Kajian ini telah dianalisis menggunakan sistem “*Statistical Package for Social Science (SPSS)*”. Keputusan yang diperoleh dibentang dalam bentuk jadual dan graf. Hasil dapatan kajian yang dikemukakan dalam bab ini adalah untuk menghuraikan jawapan kepada persoalan kajian. Untuk menjawab persoalan kajian tersebut, pengkaji telah menggunakan statistik deskriptif. Analisis data dari borang soal selidik dilakukan menerusi proses taburan *frekuensi* iaitu untuk menunjukkan kekerapan dan peratus.

Bab 5 memberikan penjelasan dan gambaran model keputusan penilaian awal pembangunan bank tanah. Model ini dibangunkan berdasarkan maklumat-maklumat yang diperoleh daripada kajian rentis Delphi, kajian pusingan pertama Delphi (P1),

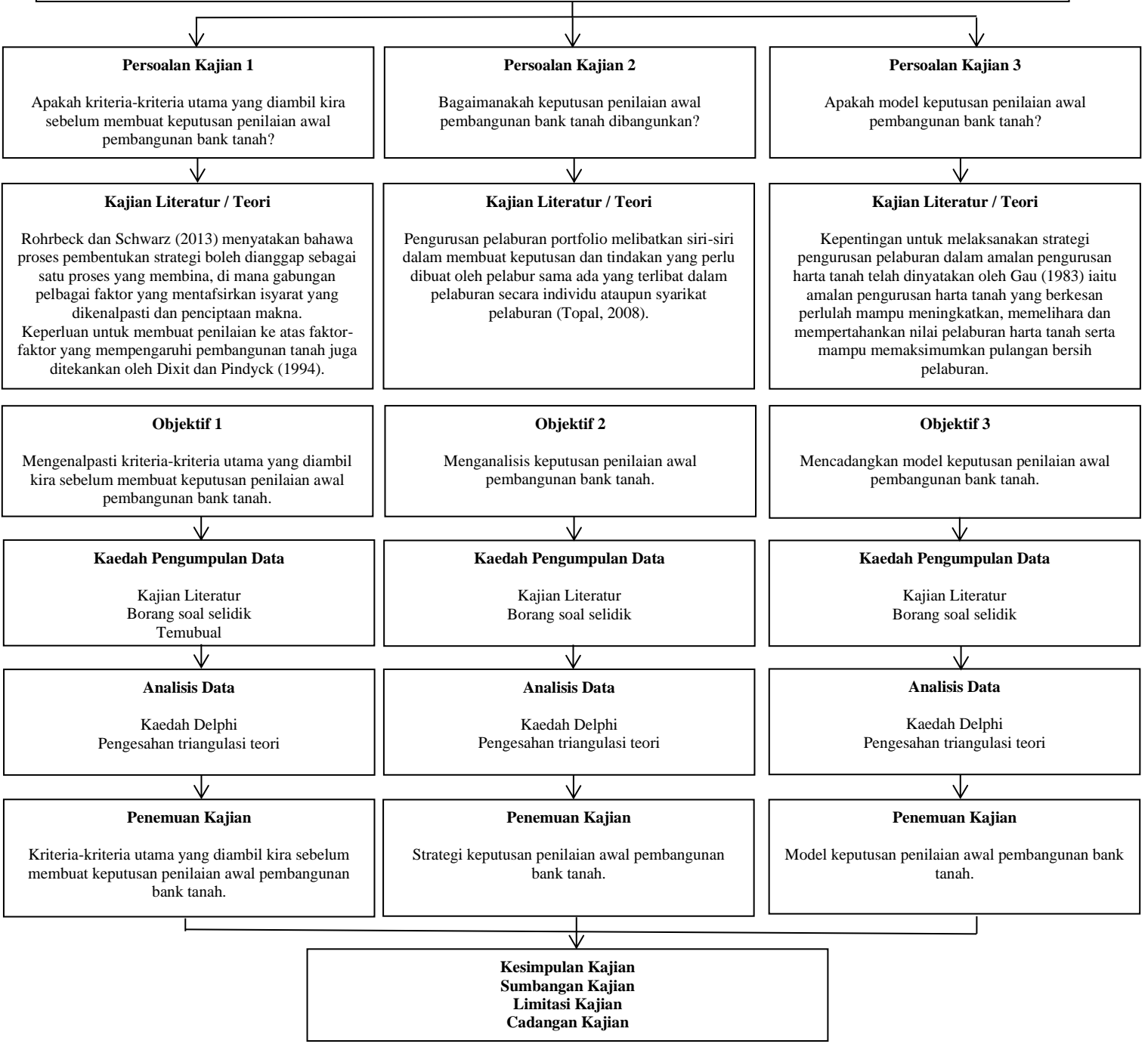


kajian pusingan kedua Delphi (P2) dan disahkan secara teori berdasarkan analisis Triangulasi Teori (Pengesahan Bersilang).

Akhirnya, Bab 6 menjelaskan kesimpulan secara keseluruhan kajian yang telah dijalankan. Di samping itu, bab akhir ini juga memberikan pandangan berkaitan sumbangan kajian, limitasi kajian dan cadangan penambakan untuk kajian seterusnya.

**Isu dan Pernyataan Masalah**

Dewasa ini, terdapat banyak kaedah untuk mendapatkan pendedahan kepada pulangan harta tanah disebabkan inovasi yang berterusan dalam instrumen pelaburan, termasuklah perbankan tanah. Dalam usaha mengoptimumkan penggunaan sumber dan mencapai produktiviti yang tinggi, masalah dalam proses pembangunan bank tanah yang menyebabkan tanah tidak diusahakan dan menjadi terbiar sehingga membuka peluang kepada syarikat-syarikat swasta yang berminat untuk mengambil alih kepentingan pengurusan telah membimbangkan banyak pihak. Sepertimana kenyataan yang diusulkan oleh Van Dijk dan Kopeva (2006), walaupun potensi bank tanah telah diakui, namun maklumat kegunaan sebenar tanah tersebut adalah sukar untuk diisi. Salah satu penyelesaian alternatif adalah dengan membangunkan model keputusan penilaian awal yang dikhususkan kepada pembangunan bank tanah.



Rajah 1.1 Ringkasan Carta Alir Kajian

## RUJUKAN

- Abdul-Aziz, A. R., & Kassim, P. J. (2011). Objectives, success and failure factors of housing public–private partnerships in Malaysia. *Habitat International*, 35(1), 150-157.
- Abdullah, N. H. N., & Said, J. (2015). The influence of strategy formation capability on firm's value creation: An empirical review. In *International Conference on Accounting Studies (ICAS)* (pp. 17-20).
- Abubakari, Z., van der Molen, P., Bennett, R. M., & Kuusaana, E. D. (2016). Land consolidation, customary lands, and Ghana's Northern Savannah Ecological Zone: An evaluation of the possibilities and pitfalls. *Land use policy*, 54, 386-398.
- Acharya, A. S., Prakash, A., Saxena, P., & Nigam, A. (2013). Sampling: Why and how of it. *Indian Journal of Medical Specialties*, 4(2), 330-333.
- Adger, W., Brown, K., Fairbrass, J., Jordan, A., Paavola, J., Rosendo, S., Seyfang, G. (2003). Governance for sustainability: towards a 'thick' analysis of environmental decision-making. *Environ. Plan. A* 35 (6), 1095e1110.
- Agudelo-Vera, C. M., Mels, A. R., Keesman, K. J., & Rijnaarts, H. H. (2011). Resource management as a key factor for sustainable urban planning. *Journal of environmental management*, 92(10), 2295-2303.
- Akta Keretapi 1991, Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat
- Alaghbari, W. E., Razali A. Kadir, M., Salim, A., & Ernawati. (2007). The significant factors causing delay of building construction projects in Malaysia. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 14(2), 192-206.
- Alexander, F. S. (2011). *Land banks and land banking*. Flint, MI: Center for Community Progress.
- Ali, N. M., Ahmad, R., & Mahdzan, N. S. A. (2018). Waqf Land Development in Malaysia: Study on the Needs of the Beneficiaries. *Advanced Science Letters*, 24(7), 5132-5135.
- Alpkokin, P. (2012). Historical and critical review of spatial and transport planning in the Netherlands. *Land use policy*, 29(3), 536-547.

- Alshuwaikhat, H. M., & Nkwenti, D. I. (2002). Visualizing decisionmaking: perspectives on collaborative and participative approach to sustainable urban planning and management. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29(4), 513-531.
- Altes, W. K. K. (2014). Taking planning seriously: Compulsory purchase for urban planning in the Netherlands. *Cities*, 41, 71-80.
- Apparicio, P., & Séguin, A. M. (2006). Measuring the accessibility of services and facilities for residents of public housing in Montreal. *Urban studies*, 43(1), 187-211.
- Ariffin, A. R. M., Ali, Z. M., Zainol, R., Rahman, S., Ang, K. H., & Sabran, N. (2014). Sustainable highland development through stakeholders' perceptions on agro ecotourism in Cameron Highlands: A preliminary finding. In *SHS Web of Conferences* (Vol. 12, p. 01086). EDP Sciences.
- Aryeetey, E., & Udry, C. (2010). Creating property rights: Land banks in Ghana. *The American Economic Review*, 100(2), 130-134.
- Atmer, T. (1987). Land banking in Stockholm. *Habitant International*, 11 (1), 47-55.
- Bao, H., Chong, A. Y.-L., Wang, H., Wang, L., & Huang, Y. (2012). Quantitative decision making in land banking: a Monte Carlo simulation for China's real estate developers. *International Journal of Strategic Property Management*, 16(4), 355-369.
- Barcelona, R. G. (2017). Markets Are not Created Equal. In *Energy Investments* (pp. 207-235). Palgrave Macmillan, London.
- Batbileg, C. (2010). *Urban Land Development Model*. University of Twente Faculty of Geo-Information and Earth Observation (ITC).
- Baum, AE (2002) Commercial Real Estate Investment, *Estates Gazette*, London
- Beauregard, R. A. (2012). Strategic thinking for distressed neighborhoods. In M. Dewar, & J. M. Thomas (Eds.), *The city after abandonment* (pp. 227-243). Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Bellows, T. J. (2006). Economic challenges and political innovation: The case of Singapore. *Asian Affairs: An American Review*, 32(4), 231-255.
- Belton, V., & Stewart, T. (2002). *Multiple criteria decision analysis: an integrated approach*. Springer Science & Business Media.
- Black, K. (2011). *Business statistics: for contemporary decision making*. John Wiley & Sons.

- Brecht, S. B. (2007). Let the Buyer Be Aware: Making the Most of Feasibility Studies.
- Bryman, A., & Bell, E. (2015). *Business research methods*. Oxford University Press, USA.
- Capozza, D. R., & Li, Y. (2001). Residential investment and interest rates: An empirical test of land development as a real option. *Real Estate Economics*, 29(3), 503-519.
- Castro, N. R., & Chousa, J. P. (2006). An integrated framework for the financial analysis of sustainability. *Business Strategy and the Environment*, 15(5), 322-333.
- Cebi, S., & Kahraman, C. (2010). Fuzzy multicriteria group decision making for real estate investments. *Proceedings of the Institution of Mechanical Engineers, Part I: Journal of Systems and Control Engineering*, 224(4), 457-470.
- Choudhry, R. M., Fang, D., & Mohamed, S. (2007). The nature of safety culture: A survey of the state-of-the-art. *Safety science*, 45(10), 993-1012.
- Chua Y. P. (2012). Kaedah dan Statistik Penyelidikan: Asas Statistik Penyelidikan : Edisi Kedua. Mc Graw Hill (Malaysia) Sdn. Bhd, Malaysia.
- Coimbra, E. (2011). Land management grounded in social soil: Galician land banking in context. *Sociologia, Problemas E Praticas*, 66, 135–155.
- Conley, T. L. (2008). Banking on Vacant Land: An Assessment of The Cincinnati Land Reutilization Program (Doctoral dissertation, University of Cincinnati).
- Costello, G., & Preller, F. (2010). Property Development Principles and Process—An Industry Analysis. *Pacific Rim Property Research Journal*, 16(2), 171-189.
- Creswell, J. W. (2013). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches. Sage publications.
- Cummiskey, J. (2001). The Cape Cod Land Bank: The use of a land acquisition strategy to preserve a Massachusetts coastal region. *Ocean and Coastal Management*, 44(1-2), 61–85.
- Dabara, D. I., Anthony, A. I., Odewande, A. G., & Adeyanju, O. (2014). Decision theory and its relevance to real estate development decisions.
- Dabla-Norris, E., Ho, G., & Kyobe, A. J. (2016). Structural reforms and productivity growth in emerging market and developing economies.
- Damen, J. (2004, March). Land banking in The Netherlands in the context of land consolidation. In International Workshop: Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS.

- De Rosa, M., Knudsen, M. T., & Hermansen, J. E. (2016). A comparison of Land Use Change models: challenges and future developments. *Journal of Cleaner Production, 113*, 183-193.
- Delgado-Hernandez, D. J., & Aspinwall, E. (2008). A framework for building quality into construction projects–Part I. *Total Quality Management & Business Excellence, 19*(10), 1013-1028.
- Dixit, A. K., & Pindyck, R. S. (1994). *Investment under uncertainty*. Princeton university press.
- Dey, P. K. (2012). Project risk management using multiple criteria decision-making technique and decision tree analysis: a case study of Indian oil refinery. *Production Planning & Control, 23*(12), 903-921.
- Dowall, D. E. (1990). The public real estate development process. *Journal of the American Planning Association, 56*(4), 504-512.
- Dower, P., & Potamites, E. (2005, July). Signaling credit-worthiness: land titles, banking practices and access to formal credit in Indonesia. In *American Agricultural Economics Association 2005 Annual Meeting, July* (pp. 24-27).
- Eilon, S. (1971). What is a Decision?. In *Management Control* (pp. 135-162). Macmillan Education UK.
- El-Gohary, K. M., & Aziz, R. F. (2013). Factors influencing construction labor productivity in Egypt. *Journal of Management in Engineering, 30*(1), 1-9.
- Eren, Ş. G., & Günay, A. S. (2015). Analyzing the transfer of immovable property rights for urban resilience: An alternative land management model for the Karaburun–Cesme–Seferihisar Peninsula. *Ocean & Coastal Management, 118*, 139-157.
- Etikan, I., Musa, S. A., & Alkassim, R. S. (2016). Comparison of convenience sampling and purposive sampling. *American Journal of Theoretical and Applied Statistics, 5*(1), 1-4.
- Evans, A. W. (2008). *Economics, real estate and the supply of land*. John Wiley & Sons.
- Fachrudin, K. A., & Fachrudin, H. T. (2015). The Study of Investment Portfolio Management and Sustainability of Property and Real Estate Companies in Indonesia Stock Exchange. *Procedia-Social and Behavioral Sciences, 211*, 177-183.

- Farragher, E., & California, A. (2008). An investigation of real estate investment decision-making practices. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 11(1), 29-40.
- Feldstein, M. (2008). Did wages reflect growth in productivity?. *Journal of Policy Modeling*, 30(4), 591-594.
- Fernández, C. Z. (2010, June). Land bank of Galicia (Spain): main success points and difficulties after 3 years of working. In *FAO Workshop on Land Tenure & Land Consolidation-Land Banking and Public Land Management, Prague, Czech Republic*.
- Fisher, P. (2005). The property development process: Case studies from Grainger Town. *Property Management*.
- Fisher, P., & Robson, S. (2006). The perception and management of risk in UK office property development. *Journal of Property Research*, 23(2), 135-161.
- Fitzpatrick, T. J. (2009). Understanding Ohio's Land Bank Legislation. *FRB of Cleveland Policy Discussion Paper*, (25).
- Flick, U. (2004). Triangulation in qualitative research. *A companion to qualitative research*, 3, 178-183.
- Fountas, S., Wulfsohn, D., Blackmore, B. S., Jacobsen, H. L., & Pedersen, S. M. (2006). A model of decision-making and information flows for information-intensive agriculture. *Agricultural Systems*, 87(2), 192-210.
- Francis, B., Hasan, I., Song, L., & Waisman, M. (2013). Corporate governance and investment-cash flow sensitivity: Evidence from emerging markets. *Emerging Markets Review*, 15, 57-71.
- French, N. (2001). Decision theory and real estate investment: an analysis of the decision-making processes of real estate investment fund managers. *Managerial and decision economics*, 22(7), 399-410.
- Fujii, Y. (2016). Spotlight on the Main Actors: How Land Banks and Community Development Corporations Stabilize and Revitalize Cleveland Neighborhoods in the Aftermath of the Foreclosure Crisis. *Housing Policy Debate*, 26(2), 296-315.
- Fujii, Y. (2016). Putting the pieces together: How collaboration between land banks and community land trusts can promote affordable housing in distressed neighborhoods. *Cities*, 56, 1-8.

- Fülöp, J. (2005, November). Introduction to decision making methods. In *BDEI-3 workshop, Washington* (pp. 1-15).
- Gallimore, P., Hansz, J. A., & Gray, A. (2000). Decision making in small property companies. *Journal of Property Investment & Finance*, 18(6), 602-612.
- Ganindha, R. (2017). Urgensi Pembentukan Kelembagaan Bank Tanah Sebagai Solusi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Nirkonflik. *Arena Hukum*, 9(3), 442-462.
- Gau, G. (1983). *Determinants of Return in Real Estate Investment and the role of Real Estate Management*. Chicago: Institute of Real Estate Management Foundation.
- Gilbert, A. (2009). The rise (and fall?) of a state land bank. *Habitat International*, 33(4), 425–435.
- Ginevičius, R., & Zubrecovas, V. (2009). Selection of the optimal real estate investment project basing on multiple criteria evaluation using stochastic dimensions. *Journal of Business Economics and Management*, 10(3), 261-270.
- Gosnell, H., Kline, J. D., Chrostek, G., & Duncan, J. (2011). Is Oregon's land use planning program conserving forest and farm land? A review of the evidence. *Land Use Policy*, 28(1), 185-192.
- Graaskamp, J. A. (1981). Fundamentals of real estate development. *Risk Management*, 10, 1.
- Green, O. O., Garmestani, A. S., Albro, S., Ban, N. C., Berland, A., Burkman, C. E., ... & Shuster, W. D. (2016). Adaptive governance to promote ecosystem services in urban green spaces. *Urban Ecosystems*, 19(1), 77-93.
- Gunaydin, H. M. (2006). The Delphi method. Optimization Group, accessed at <http://www.iyte.edu.tr/~muratgunaydin/delphi.htm>, 16.
- Gürel, E., & Tat, M. (2017). SWOT analysis: a theoretical review. *Journal of International Social Research*, 10(51).
- Gunji, H., & Yuan, Y. (2010). Bank profitability and the bank lending channel: Evidence from China. *Journal of Asian Economics*, 21(2), 129-141.
- Guthrie, A., & Fan, Y. (2016). Developers' perspectives on transit-oriented development. *Transport Policy*, 51, 103-114.
- Hackworth, J. (2014). The limits to market-based strategies for addressing land abandonment in shrinking American cities. *Progress in Planning*, 90, 1-37.
- Hall, N. A., & Hall, R. (2008). *Applied social research*. Macmillan Education AU.



- Han, J., & Zhang, Y. (2014). Land policy and land engineering. *Land Use Policy*, 40, 64-68.
- Hartigay S and Yu S-M (1993) Property Investment Decisions: A Quantitative Approach, E&FN Spon, London
- Hartman, J. C., & Schafrick, I. C. (2004). The relevant internal rate of return. *The Engineering Economist*, 49(2), 139-158.
- Harts-Broekhuis, A., & Huisman, H. (2001). Resettlement revisited: land reform results in resource-poor regions in Zimbabwe. *Geoforum*, 32(3), 285-298.
- Healey, P. (1992). An institutional model of the development process. *Journal of property research*, 9(1), 33-44.
- Hickson, L., & Khemka, I. (2013). Problem solving and decision making. *The Oxford handbook of positive psychology and disability*, 198-225.
- Hofstrand, D. (2006). Idea Assessment and Business Development Process. AG Marketing Resource Center.
- Huang, D. (2007). Land banking mechanism and its effects on city development in China. *The University of Hong-Kong*.
- Huang, D. (2010). Land banking mechanism and its effects on city development in China. [Online] Available at: [www.hkbu.edu.hk/~curs/Abstracts%20and%20Fullpapers/05/04.doc](http://www.hkbu.edu.hk/~curs/Abstracts%20and%20Fullpapers/05/04.doc) [accessed 17 August 2015].
- Huang, Xianjing, Zhengdong Xie, Zhengbing Hu, Miao Tang, and Changchun Chen (2002). Research on operation and reform of land banking in Nanjing. *Social Science in Nanjing* 2002 (9):87-93.
- Huijbregts, H. (2002). Information and Communication Technology for Real Estate Investment Management. Harvard University: Disertasi Doktor Falsafah
- Huitema, D., Jordan, A., Massey, E., Rayner, T., Van Asselt, H., Haug, C., ... & Stripple, J. (2011). The evaluation of climate policy: theory and emerging practice in Europe. *Policy Sciences*, 44(2), 179-198.
- Ismail, A., Bujang, A. A., Jiram, W. A., Zarin, H. A., & Jaafar, M. N. (2015). Housing Financing Facility and Affordability Level of Bumiputera within Iskandar Malaysia. *Journal of Economics, Business and Management*, 3(9).
- Ismail, H., Nawawi, A. H., & Saat, Z. M. (2012, April). Property development: The influence of demographic changes on the actors and the Malaysian housing demand (preferences)—Preliminary findings (housing consumers). In *2012*

- IEEE Business, Engineering & Industrial Applications Colloquium (BEIAC)* (pp. 334-341). IEEE.
- Ismail, I. (2014). *Risk assessment of time and cost overrun factors throughout construction project lifecycle* (Doctoral dissertation, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia).
- Ismail, M. S., & Ganason, A. (2011). Land development issues and latest initiatives under-taken by JKPTG to improve service delivery system of land administration. *J. Pentadb. Tanah, 1*(1), 31-44.
- Ivankova, N. V., Creswell, J. W., & Stick, S. L. (2006). Using mixed-methods sequential explanatory design: From theory to practice. *Field methods, 18*(1), 3-20.
- Jackson, S. L. (2015). *Research methods and statistics: A critical thinking approach*. Cengage Learning.
- Jain, G. (2015). The role of private sector for reducing disaster risk in large scale infrastructure and real estate development: Case of Delhi. *International Journal of Disaster Risk Reduction, 14*, 238-255.
- Jawarneh, R. N., Julian, J. P., & Lookingbill, T. R. (2015). The influence of physiography on historical and future land development changes: A case study of central Arkansas (USA), 1857–2030. *Landscape and Urban Planning, 143*, 76-89.
- Jepson, E. J. (2007). Sustainability and the Childe thesis—What are the effects of local characteristics and conditions on sustainable development policy?. *Cities, 24*(6), 434-447.
- Jin, R., Yan, F., & Zhu, J. (2015). Descriptive Study of 2009-2013 China Area per Capita GDP. *Journal of World Economic Research, 4*(5), 109-114.
- Juan, Y. K., Roper, K. O., Castro-Lacouture, D., & Ha Kim, J. (2010). Optimal decision making on urban renewal projects. *Management decision, 48*(2), 207-224.
- Kahne, S. (1975). A procedure for optimizing development decisions. *Automatica, 11*(3), 261-269.
- Kaklauskas, A., Zavadskas, E. K., Bardauskienė, D., & Dargis, R. (2015). Sustainable development of real estate. *Sustainable Development*.
- Kanun Tanah Negara (1965)

- Kauffmann, A., Shalit, H., & Zahavi, G. (2012). Profit Index-Pertinent Risk of Financial Investment. *Available at SSRN 2190841*.
- Keast, S., & Towler, M. (2009). *Rational decision-making for managers: An introduction*. Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Kelly, J. J. (2016). Affirmatively Furthering Neighborhood Choice: Vacant Property Strategies and Fair Housing. *University of Memphis Law Review*, 46.
- Khan, A. (2006). Project scope management. *Cost engineering*, 48(6), 12-16.
- Khumairul Azri Ramdhan, T. (2015). Sustainable agriculture management for palm oil productivity enhancement: a case study at Felda Wilayah Mempaga.
- Kieti, R. M., & K'Akumu, O. A (2017). Critical factors affecting affordability of mortgage housing in Kenya. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-21.
- Kildee, D., & Hove, A. (2010). Land Banking 101: What is a Land Bank?, 1–7.
- Kirkeboen, G. (2009). Decision behaviour-improving expert judgement. In *Making essential choices with scant information* (pp. 169-194). Palgrave Macmillan, London.
- Klugh, H. E. (2013). *Statistics: The essentials for research*. Psychology Press.
- Krieger, T., Martig, D. S., van den Brink, E., & Berger, T. (2016). Working on self-compassion online: A proof of concept and feasibility study. *Internet interventions*, 6, 64-70.
- Larsen, J. E (2003). *Real Estate Principles and Practices*. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Lehnert, K., Craft, J., Singh, N., & Park, Y. H. (2016). The human experience of ethics: A review of a decade of qualitative ethical decision-making research. *Business ethics: A European review*, 25(4), 498-537.
- Leung, W. C. (2001). How to design a questionnaire. *student BMJ*, 9.
- Liu, F., Jarrett, M., & Maitlis, S. (2021). Top management team constellations and their implications for strategic decision making. *The Leadership Quarterly*, 101510.
- Loo, B. P., Bryson, J. R., Song, M., & Harris, C. (2018). Risking multi-billion decisions on underground railways: Land value capture, differential rent and financialization in London and Hong Kong. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 81, 403-412.

- Lunenburg, F. C. (2010, September). THE DECISION MAKING PROCESS. In *National Forum of Educational Administration & Supervision Journal* (Vol. 27, No. 4).
- Lusht, K. M. (2002). Real Estate Investment: A Capital Market Approach. *Journal of Real Estate Literature*, 10(2), 321.
- Malaysia, K. (1976). Akta Perancang Bandar dan Desa 1976, Akta 176. *Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur*.
- Malterud, K. (2001). Qualitative research: standards, challenges, and guidelines. *The lancet*, 358(9280), 483-488.
- Marosan, S., Milicevic, D., Đokic, V., & Soskic, M. (2014). Vrednostni Okvir Za Oceno Zemljiskih Bank/Skladov/Value Framework for Evaluation Of Land Banks/Funds. *Geodetski vestnik*, 58(3), 568.
- Maruani, T., & Amit-Cohen, I. (2011). Characteristics of developers and their relations to open space conservation. *Land use policy*, 28(4), 887-897.
- Marzukhi, M. A., Omar, D., & Leh, O. L. H. (2012). Re-appraising the framework of planning and land law as an instrument for sustainable land development in Malaysia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 68, 767-774.
- Miles, M., & Wurtzebach, C. H. (1977). Risk analysis in the real property development process: a conceptual framework and a computer simulation model. *Journal of Business Research*, 5(4), 325-357.
- Minner, J. (2016). Revealing Synergies, Tensions, and Silences Between Preservation and Planning. *Journal of the American Planning Association*, 82(2), 72-87.
- Mittal, J., & Kashyap, A. (2015). Real estate market led land development strategies for regional economic corridors—A tale of two mega projects. *Habitat International*, 47, 205-217.
- Mochtar, H. (2013). KEBERADAAN BANK TANAH DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2), 127-135.
- Mohamed, S. (2002). Safety climate in construction site environments. *Journal of construction engineering and management*, 128(5), 375-384.
- Morse, J. M., Barrett, M., Mayan, M., Olson, K., & Spiers, J. (2002). Verification strategies for establishing reliability and validity in qualitative research. *International journal of qualitative methods*, 1(2), 13-22.

- Mosadeghi, R., Warnken, J., Tomlinson, R., & Mirfenderesk, H. (2015). Comparison of Fuzzy-AHP and AHP in a spatial multi-criteria decision making model for urban land-use planning. *Computers, Environment and Urban Systems*, 49, 54-65.
- Musarat, M. A., Alaloul, W. S., & Liew, M. S. (2020). Impact of inflation rate on construction projects budget: A review. *Ain Shams Engineering Journal*.
- Naoum, S. G. (2012). Dissertation research and writing for construction students. Routledge.
- Nartea, G., & Eves, C. (2010). Role of farm real estate in a globally diversified asset portfolio. *Journal of Property Investment & Finance*, 28(3), 198–220.
- Natasha, I., & Hassan, Z. (2015). Factors that influencing property investment decisions among Employees in Felcra Bhd. *International Journal of Accounting & Business Management*, 3(2), 1-19.
- Needham, B. (2000). Land taxation, development charges, and the effects on land-use. *Journal of Property Research*, 17(3), 241-257.
- Nelson, M. (2014). Using land swaps to concentrate redevelopment and expand resettlement options in post-Hurricane Katrina New Orleans. *Journal of the American Planning Association*, 80(4), 426-437.
- Newell, G., & McGreal, S. (2017). The significance of development sites in global real estate transactions. *Habitat international*, 66, 117-124.
- O'Brien, K., Toth, K. S., Robey, C., Gollan, C., Sattler, M., Duritsky, J., & Hudecek, S. (2005). Best practices in land bank operation.
- Olsson, N. O., Sørensen, A. Ø., & Leikvam, G. (2015). On the need for iterative real estate project models—Applying agile methods in real estate developments. *Procedia Economics and Finance*, 21, 524-531.
- Onyenucheya, F., & Ukoha, O. O. (2007). Loan repayment and credit worthiness of farmers under the Nigerian Agricultural Cooperative and Rural Development Bank (NACRDB). *Agricultural Journal*, 2(2), 265-270.
- Pagliari, JL (Editor) (1995) *The Handbook of Real Estate Portfolio Management*, Irwin, Chicago.
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*.

- Parker, D. (2014). Property investment decision making by Australian REITs. *Journal of Property Investment & Finance*, 32(5), 456-473.
- Parker, D., & Parker, D. (2016). Property investment decision making by Australian unlisted property funds: An exploratory study. *Property Management*, 34(5), 381-395.
- Patanakul, P. (2015). Key attributes of effectiveness in managing project portfolio. *International Journal of Project Management*, 33(5), 1084-1097.
- Perbadanan Aset Keretapi. (2012-2019). *Laporan Tahunan Perbadanan Aset Keretapi 2012-2019*. Retrieve from <http://www.rac.gov.my/index.php/pages/view/68>
- Peterson, S. J. (2005). *Construction accounting and financial management*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- Pfnür, A., & Armonat, S. (2013). Modelling uncertain operational cash flows of real estate investments using simulations of stochastic processes. *Journal of Property Investment & Finance*.
- Piaw, C. Y. (2006). Kaedah dan Statistik Penyelidikan. *Malaysia: Mc. Graw Hill Sdn Bhd*.
- Plaziak, M., & Szymański, A. I. (2014). Importance of personal factor in decisions on locating enterprises. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 110, 373-380.
- Porter, M. E. (2008). *Competitive strategy: Techniques for analyzing industries and competitors*. Simon and Schuster.
- Powell, C. (2003). The Delphi technique: myths and realities. *Journal of advanced nursing*, 41(4), 376-382.
- Pyhrr, S., Roulac, S., & Born, W. (1999). Real estate cycles and their strategic implications for investors and portfolio managers in the global economy. *Journal of real estate research*, 18(1), 7-68.
- Qiu, R., & Xu, W. (2017). Modes of land development in Shanghai. *Land Use Policy*, 61, 475-486.
- Radcliffe, R.C. (1987). Investment: Concept, Analysis And Strategy. Scoot, *Foreman and Company*. 684–685.
- Regan, C. M., Bryan, B. A., Connor, J. D., Meyer, W. S., Ostendorf, B., Zhu, Z., & Bao, C. (2015). Real options analysis for land use management: Methods, application, and implications for policy. *Journal of environmental management*, 161, 144-152.

- Wisniewski, J. W. (2015). *Microeconometrics in business management*. John Wiley & Sons.
- Reydon, B. P., Fernandes, V. B., & Telles, T. S. (2015). Land tenure in Brazil: The question of regulation and governance. *Land use policy*, 42, 509-516.
- Roberts, C., & Henneberry, J. (2007). Exploring office investment decision-making in different European contexts. *Journal of Property Investment & Finance*, 25(3), 289-305.
- Rogerson, R. (2007). Taxation and market work: is Scandinavia an outlier?. *Economic theory*, 32(1), 59-85.
- Rohrbeck, R., & Schwarz, J. O. (2013). The value contribution of strategic foresight: Insights from an empirical study of large European companies. *Technological Forecasting and Social Change*, 80(8), 1593-1606.
- Rolfe, G. (2006). Validity, trustworthiness and rigour: quality and the idea of qualitative research. *Journal of advanced nursing*, 53(3), 304-310.
- Ronyastra, I. M., Gunarta, I. K., & Ciptomulyono, U. (2015). A multi criteria decision analysis for reinvestment action portfolio selection problem in an Indonesian real estate company. *Procedia Manufacturing*, 4, 558-567.
- Sah, V., Gallimore, P., & Sherwood Clements, J. (2010). Experience and real estate investment decision-making: a process-tracing investigation. *Journal of Property Research*, 27(3), 207-219.
- Sambasivan, M., & Soon, Y. W. (2007). Causes and effects of delays in Malaysian construction industry. *International Journal of project management*, 25(5), 517-526.
- Samsura, D. A. A., van der Krabben, E., & Van Deemen, A. M. A. (2010). A game theory approach to the analysis of land and property development processes. *Land Use Policy*, 27(2), 564-578.
- Shearer, K. S., & Xiang, W. N. (2009). Representing multiple voices in landscape planning: A land suitability assessment study for a park land-banking program in Concord, North Carolina, USA. *Landscape and Urban Planning*, 93(2), 111-122.
- Shen, L. Y., Tam, V. W., Tam, L., & Ji, Y. B. (2010). Project feasibility study: the key to successful implementation of sustainable and socially responsible construction management practice. *Journal of Cleaner Production*, 18(3), 254-259.

- Skarżyński, A. (2006). Residual method of property valuation. *Technological and Economic Development of Economy*, 12(3), 253-256.
- Slaughter, R. A. (2008). Opinion: Is America “the land of the future”? *foresight*, 10(4), 4-27.
- Smith, A. M. (2012). Research methodology: A step-by-step guide for beginners. *Nurse Education in Practice*, 12(3), e25.
- Squires, G., & Heurkens, E. (2016). Methods and models for international comparative approaches to real estate development. *Land Use Policy*, 50, 573-581.
- Syed Alwee, S. N. A., Salehudin, N., Mohamed Sabli, N. A., Isnaini Janipha, N. A., & Maisham, M. (2018). The importance of information in the preparation of feasibility study for construction development. *Voice of Academia (VOA)*, 13(2), 108-117.
- Sveiby, K. E. (2001). A knowledge-based theory of the firm to guide in strategy formulation. *Journal of intellectual capital*, 2(4), 344-358.
- Tawalbeh, L. I., & Ahmad, M. M. (2013). Personal resource questionnaire: A systematic review. *Journal of Nursing Research*, 21(3), 170-177.
- Tian, L., & Ma, W. (2009). Government intervention in city development of China: A tool of land supply. *Land Use Policy*, 26(3), 599-609.
- Tongco, M. D. C. (2007). Purposive sampling as a tool for informant selection. *Ethnobotany Research and Applications*, 5, 147-158.
- Topal, E. (2008). Evaluation of a mining project using discounted cash flow analysis, decision tree analysis, Monte Carlo simulation and real options using an example. *International Journal of Mining and Mineral Engineering*, 1(1), 62-76.
- Triantaphyllou, E. (2000). Multi-criteria decision making methods. In *Multi-criteria decision making methods: A comparative study* (pp. 5-21). Springer, Boston, MA.
- Tyebjee, T. T., & Bruno, A. V. (1984). A model of venture capitalist investment activity. *Management science*, 30(9), 1051-1066.
- Ustaoglu, E., Williams, B., & Murphy, E. (2016). Integrating CBA and land-use development scenarios: Evaluation of planned rail investments in the Greater Dublin Area, Ireland. *Case Studies on Transport Policy*, 4(2), 104-121.



- Valtonen, E., Falkenbach, H., & Viitanen, K. (2017). Development-led planning practices in a plan-led planning system: empirical evidence from Finland. *European Planning Studies*, 25(6), 1053-1075.
- Van den Berg, R., Revilla, E. L., Menken, M., & Verbeek, I. (2005). Land banking principle: a reconnaissance for conditions and practical constraints for application of the land banking principle in the Netherlands. *University of Wageningen*.
- Van der Krabben, E., & Jacobs, H. M. (2013). Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 30(1), 774-783.
- Van Dijk, T., & Kopeva, D. (2006). Land banking and Central Europe: future relevance, current initiatives, Western European past experience. *Land Use Policy*, 23(3), 286–301.
- Veeke, H. P., Ottjes, J. A., Verbraeck, A., & Saanen, Y. (2002). A simulation architecture for complex design projects. In European Simulation Symposium, eds. A. Verbraeck and W. Krug, Dresden, Germany: The Society for Computer Simulation International (pp. 221-225).
- Velasquez, M., & Hester, P. T. (2013). An analysis of multi-criteria decision making methods. *International journal of operations research*, 10(2), 56-66.
- Venter, I., & Cloete, C. E. (2007). A framework for successful hotel developments. *South African Journal of Economic and Management Sciences*, 10(2), 223-237.
- Wang, H., Shen, Q., Tang, B. S., Lu, C., Peng, Y., & Tang, L. (2014). A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects. *Cities*, 40, 44-55.
- Wang, Y. (2008) Land banking and the developmental model of real estate enterprise, *China RealEstate*, 8, pp. 45–47.
- Wei, L. I., SU, Z. Y., & Min, C. H. E. N. (2009). Applications of Decision-making Model in Progress Management of Urban Development. *Systems Engineering-Theory & Practice*, 29(3), 34-39.
- Westphal, J. D., & Stern, I. (2007). Flattery will get you everywhere (especially if you are a male Caucasian): How ingratiation, boardroom behavior, and demographic minority status affect additional board appointments at US companies. *Academy of Management Journal*, 50(2), 267-288.

- Widener, M. J., Farber, S., Neutens, T., & Horner, M. (2015). Spatiotemporal accessibility to supermarkets using public transit: an interaction potential approach in Cincinnati, Ohio. *Journal of Transport Geography*, 42, 72-83.
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development* (p. 487). Redlands, CA: ESRI Press Academic.
- Worzala, E., & Sirmans, C. F. (2003). Investing in international real estate stocks: a review of the literature. *Urban Studies*, 40(5-6), 1115-1149.
- Yilmaz, A., Çağdaş, V., & Demir, H. (2015). An evaluation framework for land readjustment practices. *Land Use Policy*, 44, 153-168.
- Yurchenko, I., Vanzha, V., Bandurin, M., Volosukhin, V., & Bandurina, I. (2019, February). Risk assessment of land reclamation investment projects. In *International Conference Communicative Strategies of Information Society (CSIS 2018)* (pp. 216-221). Atlantis Press.
- Zainal, R., Mohamed, S., Sarpin, N., Wee, S. T., Shamsudin, Z., & Radzuan, I. S. M. (2018). Housing Decision Making Technical Information: An Approach for Improving Quality Housing Delivery during the Initiation Development Phase Process. *International Journal of Supply Chain Management*, 7(3), 147-153.
- Zhang, Y. (2012). Institutional sources of reform: The diffusion of land banking systems in China. *Management and Organization Review*, 8(3), 507-533.
- Zhou, T., Zhou, Y., & Liu, G. (2017). Key variables for decision-making on urban renewal in China: A case study of Chongqing. *Sustainability*, 9(3), 370.
- Zondag, B., de Bok, M., Geurs, K. T., & Molenwijk, E. (2015). Accessibility modeling and evaluation: The TIGRIS XL land-use and transport interaction model for the Netherlands. *Computers, environment and urban systems*, 49, 115-125.
- Zulkifli, N. A., Rahman, A. A., van Oosterom, P., Tan, L. C., Jamil, H., Teng, C. H., ... & Chan, K. L. (2015). The importance of Malaysian Land Administration Domain Model country profile in land policy. *Land Use Policy*, 49, 649-659.

## SENARAI PENERBITAN

No.	Maklumat Penerbitan
1.	<p>Title : Land Bank Development: A Compilation And Analysis Of Investment Strategy            Conference's Name : 3<sup>rd</sup> Sustainable Initiatives: Case Study Studies in Indonesia, Malaysia and Philippines (SIMPI) 2017            Date : October 2017.            Venue : Padang, Indonesia.            Status : Accepted</p>
2.	<p>Title : Key Criteria For Land Bank Investment            Conference's Name : 4<sup>th</sup> Sustainable Initiatives: Case Study Studies in Indonesia, Malaysia and Philippines            Date : December, 2018.            Venue : The Everly Hotel, Putrajaya, Kuala Lumpur            Status : Published in International Journal of Real Estate Studies, 13(1), 1-18 on 30<sup>th</sup> April 2019            Publisher : Centre for Real Estate Studies            Citation : Mustorpha, S. N. A. S., Jaafar, M. N., Asmoni, M. N. A. M., Ismail, A., &amp; Bujang, A. A. (2019). Key criteria for land bank investment. <i>International Journal of Real Estate Studies</i>, 13(1), 1-18.</p>
3.	<p>Title : Perspectives Of Malaysian Private Developers On Achieving Land Bank Development Success            Conference's Name : 1st International Graduate Conference of Built Environment and Surveying            Date : 24-25<sup>th</sup> June, 2019.            Venue : The Everly Hotel, Putrajaya, Kuala Lumpur            Status : Published in 1<sup>st</sup> International Graduate Conference of Built Environment and Surveying (GBES 2019) Conference Proceedings (Volume 2)            Publisher : Faculty of Built Environment and Surveying (FBES), Universiti Teknologi Malaysia, 81310, Johor Bahru, Johor, MALAYSIA.            Citation : Mustorpha, S. N. A. S., Jaafar, M. N., Asmoni, M. N. A. M. (2019). Perspectives Of Malaysian Private Developers On Achieving Land Bank Development Success, <i>GBES 2019 Conference Proceedings (Volume 2)</i>, 317-328            Reference : <a href="https://builtsurvey.utm.my/gbes2019/files/2019/09/GBES-2019-Conference-Proceedings-Real-Estate_1.pdf">https://builtsurvey.utm.my/gbes2019/files/2019/09/GBES-2019-Conference-Proceedings-Real-Estate_1.pdf</a></p>
4.	<p>Title : A Compilation And Analysis Of Key Criteria For Land Bank Development            Conference's Name : ICoFA 2019: International Conference on the Future of ASEAN 2019            Date : October, 2019.            Venue : UITM Arau, Perlis            Status : Published in Charting a Sustainable Future of ASEAN in Business and Social Sciences, pp 463-476 on 24 July 2020            Publisher : Springer, Singapore            Citation : Mustorpha, S. N. A. S., &amp; Besar, T. B. H. T. (2020). A Compilation and Analysis of Key Criteria for Land Bank Development. In <i>Charting a Sustainable Future of ASEAN in Business and Social Sciences</i> (pp. 463-476). Springer, Singapore.</p>