

IMPLIKASI TERHADAP PESERTA YANG TELAH MENGHADIRI
PROGRAM-PROGRAM PELABURAN HARTA TANAH

EU THIAN MENG

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
daripada syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

FEBRUARI 2022

DEDIKASI

Teristimewa untuk:

Keluarga yang tercinta,

Terima kasih dalam memberi didikan terutamanya ayah dan ibu yang banyak memberi dorongan, kekuatan dan kasih sayang yang tidak terhingga.

Pensyarah-pensyarah yang dihormati,

Terima kasih atas bimbingan dan ilmu yang telah diberikan.

Rakan-rakan yang dikasihi,

Ribuan terima kasih di atas sokongan dan persahabatan yang indah ini. Rakan-rakan yang membantu saya sepanjang pengajian, saat suka duka sepanjang perkenalan akan sentiasa dikenang.

PENGHARGAAN

Saya bersyukur kepada Tuhan untuk memudahkan proses menjalankan kajian ini dan dapat siapkan Projek Sarjana Muda saya dengan jayanya.

Ucapan penghargaan dan jutaan terima kasih kepada penyelia Projek Sarjana Muda saya Dr. Norhidayah Md.Yunus yang mendidik saya sepanjang Projek Sarjana Muda ini. Segala tunjuk ajar, pandangan dan komen-komen yang membina sepanjang proses kajian ini amat dihargai.

Terima kasih kepada pihak-pihak yang memberi kerjasama kepada saya terutamanya peserta-peserta program pelaburan harta tanah sepanjang proses pengumpulan data bagi menyiapkan Projek Sarjana Muda saya. Tanpa kerjasama dan sokongan mereka kajian ini pasti tidak dapat direalisasikan.

Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada rakan-rakan sekelas dan kepada semua pihak yang terlibat sama ada secara langsung atau tidak dalam sepanjang menyempurnakan laporan ini.

ABSTRAK

Dilihat masa kini, pelaburan harta tanah di Malaysia telah melalui satu era di mana peningkatan mendadak dan terus berkembang dari tahun ke tahun hinggalah ke hari ini. Perubahan yang berlaku ini secara tidak langsung mengalakkan kepada pelbagai pemasaran program pelaburan harta tanah yang berhasrat menawarkan ilmu pelaburan harta tanah kepada masyarakat. Perkara ini menunjukkan dimana masyarakat memilih pelaburan harta tanah dilihat sebagai instrumen penting dalam peningkatan ekonomi mereka. Oleh sebab itu, kajian ini dibuat untuk mengkaji program pelaburan harta tanah, mengenal pasti syarikat yang sedia ada menawarkan program pelaburan harta tanah. Selain itu, objektif kedua kajian adalah mengkaji implikasi program terhadap peserta yang telah menghadiri program-program pelaburan harta tanah. Data bagi kajian ini dikumpul dengan menggunakan kaedah soal selidik dan borang soal selidik ini diedarkan kepada responden melalui platform media sosial. Kajian ini menggunakan analisis secara kuantitatif. Hasil daripada analisis yang telah dijalankan, syarikat-syarikat yang menawarkan program pelaburan di atas talian dapat dikenalpasti. Selain itu, hasil daripada analisis yang dijalankan juga menunjukkan implikasi yang positif kepada peserta yang pernah menyertai program pelaburan harta tanah sebelum ini dengan melihat daripada hasil maklumbalas oleh responden ini pada borang soal selidik yang telah diedarkan.

ABSTRACT

Nowdays, real estate investment in Malaysia has gone through an era where it has increased dramatically and continues to grow from year to year. These changes have indirectly encouraged the marketing of various real estate investment programs that aim to offer real estate investment knowledge to the community. This shows where people choose real estate investment is seen as an important instrument in their economic improvement. Therefore, this study was made to examine real estate investment programs, identify existing companies offering real estate investment programs. In addition, the second objective of the study is to examine the implications of the program on participants who have attended real estate investment programs. Data for this study was collected using a questionnaire method and the questionnaire was distributed to respondents through social media platforms. This study uses quantitative analysis. As a result of the analysis that has been conducted, companies that offer online investment programs can be identified. In addition, the results of the analysis conducted also show positive implications to participants who have participated in real estate investment programs before by looking at the results of feedback by these respondents on the questionnaires that have been distributed.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xv
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	5
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	7
	1.6.1 Peserta yang hendak melabur dalam harta tanah	7
	1.6.2 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi	7
	1.6.3 Pihak Swasta	7
	1.7 Metodologi Kajian	8
	1.8 Susunatur Bab	12
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	13
	2.1 Pengenalan	13
	2.2 Definisi Pelaburan	14
	2.3 Jenis-jenis Pelaburan	15
	2.4 Pelaburan Harta Tanah	17

2.5	Keputusan Untuk Melabur Dalam Harta Tanah	20
2.6	Proses Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	21
2.7	Ciri- Ciri Dan Kebaikan Harta Tanah Sebagai Sumber Pelaburan	27
2.8	Jenis Pelaburan Harta Tanah	30
2.9	Definisi Pulangan	32
2.10	Definisi Program dan Kursus	33
2.11	Program-program Pelaburan Harta Tanah	34
BAB 3	PROGRAM-PROGRAM PELABURAN HARTA TANAH ATAS TALIAN	37
3.1	Pengenalan	37
3.2	Syarikat Harta Tanah di Malaysia	39
3.2.1	Vince Academy Sdn. Bhd.	41
3.2.1.1	Latar Belakang Syarikat	41
3.2.1.2	Objektif Syarikat	42
3.2.1.3	Kursus yang Ditawarkan	43
3.2.2	FAR Capital Sdn. Bhd.	45
3.2.2.1	Latar Belakang Syarikat	45
3.2.2.2	<i>Revenue Model</i>	46
3.2.2.3	Kursus yang Ditawarkan	47
3.3	Responden Soal Selidik	49
3.4	Rumusan	50
BAB 4	ANALISIS DATA DAN DAPATAN	51
4.1	Pengenalan	51
4.2	Analisis Kajian	51
4.2.1	Analisis Data di Bahagian A : Latar Belakang Responden	52
4.2.2	Analisis Data di Bahagian B : Harta Tanah Yang Dimiliki	55
4.2.3	Analisis Data di Bahagian C : Faktor-faktor Dalam Membuat Keputusan Pelaburan	58
4.2.4	Analisis Data di Bahagian D : Setelah Mengikuti Program Pelaburan	66

4.3	Rumusan	70
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	73
5.1	Pengenalan	73
5.2	Dapatan Hasil Kajian	73
5.2.1	Program-program pelaburan harta tanah	73
5.2.2	Implikasi program terhadap peserta yang telah mengambil program-program pelaburan harta tanah	74
5.3	Limitasi Kajian	74
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	75
5.5	Kesimpulan	75
RUJUKAN		77

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 4. 1	Taburan responden mengikut jantina	52
Jadual 4. 2	Taburan responden mengikut umur	53
Jadual 4. 3	Taburan responden mengikut pendapatan tahunan	54
Jadual 4. 4	Taburan responden mengikut jenis harta tanah yang dimiliki	55
Jadual 4. 5	Taburan responden mengikut jumlah harta tanah yang dimiliki sehingga kini	56
Jadual 4. 6	Taburan responden mengikut jumlah nilai harta tanah yang dimiliki sehingga kini	57
Jadual 4. 7	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan mendapatkan nasihat pelaburan	59
Jadual 4. 8	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan menyemak keupayaan membuat pinjaman	60
Jadual 4. 9	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan meningkatkan pendapatan	61
Jadual 4. 10	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan meningkatkan kefahaman pelaburan	62
Jadual 4. 11	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan menjana dana bersara	64
Jadual 4. 12	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan mencari perniagaan baru	65
Jadual 4. 13	Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi keupayaan kewangan peserta	66
Jadual 4. 14	Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi pulangan pelaburan sewa	68

Jadual 4. 15 Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi kehendak terus membuat pelaburan harta tanah

69

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1. 1	Carta Alir Kajian	11
Rajah 2. 1	Proses pengurusan portfolio pelaburan harta tanah	24
Rajah 2. 2	Ringkasan proses pengurusan portfolio pelaburan harta tanah.	26
Rajah 3. 1	Laman web pelaburan harta tanah dalam bahasa mandrin	40
Rajah 3. 2	Paparan laman web Vince Academy Sdn. Bhd.	42
Rajah 3. 3	Platform e-learning atau <i>Go Learn</i>	43
Rajah 3. 4	Antara kursus yang ditawarkan	44
Rajah 3. 5	Paparan laman web FAR Capital Sdn. Bhd.	46
Rajah 3. 6	<i>Revenue Model</i> bagi FAR Capital Sdn. Bhd.	46
Rajah 3. 7	Sesi webinar percuma yang dianjurkan FAR Capital Sdn. Bhd.	47
Rajah 3. 8	Ruangan pendaftaran untuk sesi webinar percuma	48
Rajah 3. 9	Opsyen pembelian hartanah yang ditawarkan	48
Rajah 3. 10	Kumpulan pelaburan harta tanah di Whatsapp dan Telegram	49
Rajah 4. 1	Taburan responden mengikut jantina	52
Rajah 4. 2	Taburan responden mengikut umur	53
Rajah 4. 3	Taburan responden mengikut pendapatan tahunan	54
Rajah 4. 4	Taburan responden mengikut jenis harta tanah yang dimiliki	56
Rajah 4. 5	Taburan responden mengikut jumlah harta tanah yang dimiliki sehingga kini	57
Rajah 4. 6	Taburan responden mengikut jumlah nilai harta tanah yang dimiliki sehingga kini	58
Rajah 4. 7	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan mendapatkan nasihat pelaburan	59

Rajah 4. 8	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan menyemak keupayaan membuat pinjaman	60
Rajah 4. 9	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan meningkatkan pendapatan	62
Rajah 4. 10	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan meningkatkan kefahaman pelaburan	63
Rajah 4. 11	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan menjana dana bersara	64
Rajah 4. 12	Taburan responden mengikut tujuan mengikuti program pengurusan harta tanah bagi tujuan mencari perniagaan baru	65
Rajah 4. 13	Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi keupayaan kewangan peserta	67
Rajah 4. 14	Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi pulangan pelaburan sewa	68
Rajah 4. 15	Taburan responden mengikut hasil setelah mengikuti program pelaburan bagi kehendak terus membuat pelaburan harta tanah	69

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soal Selidik	83

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Pelaburan ialah melepaskan sejumlah modal yang sepatutnya boleh digunakan untuk maksud-maksud yang lain pada masa sekarang untuk memperoleh pulangan sama ada dalam bentuk sejumlah wang pukal atau aliran pendapatan pada masa hadapan (Ahmad Ariffin et.al, 2010). Definisi ini juga disokong oleh David Sirota (2013) dimana pelaburan merupakan salah satu bentuk pertukaran di antara wang tunai dengan suatu benda lain seperti aset dengan harapan wang tunai yang telah ditukarkan kepada aset ini akan memberi pulangan berganda pada masa akan datang atau nilai aset ini akan bertambah dari nilai iaitu keuntungan modal dalam aset berkenaan dengan jumlah pendapatan. Pelaburan boleh dirumuskan sebagai aktiviti yang dijalankan dengan modal sekarang bagi tujuan mendapatkan pulangan pada masa akan datang.

Ekonomi sesebuah negara dapat dipacu dengan pelaburan yang banyak. Oleh sebab itu, pelaburan merupakan satu aktiviti yang dapat meningkatkan ekonomi sesebuah negara. Perkara ini secara tidak langsung dapat dilihat dengan peningkatan aktiviti pelaburan harta tanah yang semakin meningkat di negara ini. Menurut Hoesli dan McGregor (2000), mereka menyatakan bahawa pelaburan dalam sektor harta tanah merupakan suatu sektor yang dinamik. Hal ini demikian kerana, pelaburan dalam sektor harta tanah melibatkan suatu pelaburan fizikal dan pelaburan ini merupakan pelaburan pada jangka masa yang panjang. Terdapat pelbagai instrumen pelaburan di Malaysia. Menurut Tay, Chin & Shaharir (2008), pelaburan terdapat banyak cabang atau jenis dan setiap jenis pelaburan ini mempunyai ciri-ciri mereka yang tersendiri. Salah satu jenis pelaburan yang terdapat pada masa ini adalah seperti stok dan saham, pinjaman (Bank dan Syarikat perumahan), unit trust atau unit amanah (mutual fund), Bon, Harta tanah, Instrumen kewangan dan Dana Modal (venture capital). Kesemua jenis pelaburan-pelaburan ini mempunyai tahap risiko yang berbeza-beza. Contohnya,

seperti yang diketahui, pelaburan yang mempunyai berisiko tinggi akan memberikan pulangan yang tinggi kepada pelabur berbanding pelaburan yang berisiko rendah. Pelaburan harta tanah merupakan salah satu pelaburan yang boleh dikatakan akan memberikan keuntungan kepada pelabur. Hal ini demikian kerana pelabur yang masih baru dalam bidang pelaburan juga boleh memperoleh keuntungan dengan menyertai pelaburan harta tanah.

Walaupun terdapat pelbagai jenis pelaburan, namun pelaburan harta tanah paling digemari oleh pihak pelabur. Hal ini kerana sifat harta tanah merupakan aset benar yang menarik untuk dijadikan instrument (Wan Shahirah, 2015). Hal ini terbukti apabila Jieming, Loo Lee & Xin Quan (2006), menyatakan bahawa pelaburan harta tanah kini sedang mendapat nilai mata wang yang luas dan seimbang di antarabangsa dan ia menjadi perkara yang penting dalam peningkatan ekonomi. Masyarakat kini melihat harta tanah sebagai satu bentuk keperluan asaa dan sentiasa mewakili satu pelaburan terbesar di portfolio pelaburan. Dalam pelaburan harta tanah, setiap kepentingan harta tanah yang dimiliki boleh disewa atau diterbitkan pendapatan-pendapatan lain seperti lesen, caj malahan dana modal juga boleh diperoleh sekiranya harga jualan melebihi harga belian apabila dijual balik (Wan Shahirah, 2015). Keuntungan daripada pelaburan harta tanah boleh diperolehi dengan cara menyewakan harta tanah kepada orang lain atau dengan kenaikan harga harta tanah itu sendiri. Sekiranya harta tanah dibeli bagi tujuan disewakan atau dipajakkan, pulangan yang diperolehi adalah dalam bentuk pendapatan sewa. Manakala, sekiranya harta tanah dibeli bagi tujuan mendiami, pulangan yang diperolehi adalah berbentuk simpanan ke atas perbelanjaan sewa dan menikmati kenaikan nilai modal ataupun harga (Ahmad Ariffin et.al, 2003)

Dalam tempoh 10 tahun (2005-2015), peningkatan sebanyak 10.1% telah direkodkan untuk Indeks Harga Rumah berdasarkan data yang telah dikeluarkan oleh *National Property Information Centre (NAPIC)*. Hasil daripada data ini mendapati bahawa harga rumah di Malaysia telah mengalami peningkatan pada setiap tahun dan pada dasarnya, oeningkatan harga rumah ini memberi gambaran bahawa perkembangan ekonomi sesebuah negara di mana pelaburan dalam harta tanah adalah merupakan satu bentuk pelaburan yang penting yang boleh menstabilkan ekonomi

sesebuah negara. Dalam erti kata lain, keadaan ini dikenali sebagai “economic dynamic”. Walaubagaimana pun ‘economic dynamic’ memberi kesan kepada keadaan pasaran terkini, peningkatan harga rumah yang terlalu tinggi melebihi kemampuan untuk isi rumah dan lebih penawaran boleh mengakibatkan banyak unit yang terjual dan sekali gus menyebabkan gelembung di dalam pasaran (EconMalaysia, 2017).

Menurut Nurul (2005), pelaburan harta tanah merupakan salah satu teras yang sangat penting lebih-lebih lagi dalam pasaran pelaburan di Malaysia. Masyarakat sering melihat pelaburan harta tanah melibatkan pasaran biasa yang mana melibatkan pembelian rumah mengikut harga pasaran. Nilai pasaran merupakan amaun harta tanah yang akan diambil jika ditawarkan untuk dijual di pasaran terbuka pada tarikh penilaian pada keadaan yang memenuhi keperluan definisi Nilai Pasaran (Malaysian Valuation Standards, 2016). Nilai Pasaran ialah amaun anggaran yang mana aset atau harta harus ditukar pada tarikh penilaian antara pembeli yang rela dan penjual yang rela dalam urus niaga panjang selepas pemasaran yang betul di mana pihak pembeli dan penjual telah bertindak dengan bijak, berhemat dan tanpa paksaan (Malaysian Valuation Standards, 2016)

1.2 Penyataan Masalah

Berdasarkan buku kewangan yang terkenal di pasaran pada masa kini ialah *Rich Dad Poor Dad* oleh Robert T. Kiyosaki, 1997 menyatakan bahawa pada masa ini sebahagian besar daripada masyarakat di dunia ini hanya bekerja untuk mendapatkan wang dan tidak mempelajari cara menjadikan wang bekerja untuk mereka. Beliau juga turut menyatakan bahawa membina kekayaan berasaskan kewangan yang kukuh, membezakan antara aset yang menambah kekayaan dengan liabiliti yang menghabiskan wang. Pada masa yang sama mencapai kebebasan kewangan dan kepuasan bekerja. Jadi pasaran wujud pelbagai-bagai program-program yang menawarkan ilmu pelaburan harta tanah yang berasas dari buku kewangan yang terkenal ini. Kebanyakan program-program ini akan menekankan menjana pendapatan pasif dengan melalui membeli aset. Contoh slogan daripada laman web atau media sosial. “Rahsia Beli Rumah Tanpa Modal Dibongkar!” Bagaimana membeli hartanah

tanpa modal. Membeli hartanah bawah harga pasaran. Mendapat cashback pada jumlah 5 angka atau lebih. Strategi menyelesaikan hutang dengan pantas. Menjana pendapatan sampingan 5 angka sebulan. Cara menggunakan laman web Airbnb mencipta pendapatan dalam masa paling singkat dengan usaha minima dan dapatkan pelanggan terbanyak.

Berdasarkan pemerhatian, terdapat ramai orang di luar sana yang mahu mencaburi pelaburan dalam bidang harta tanah, Namun begitu, keraguan dan persoalan yang timbul di fikiran tentang persiapan yang perlu dibuat agar pelaburan yang dilakukan tidak tersilap sehingga menyebabkan kerugian menjadi tembok penghalang kepada keinginan untuk menceburi dalam bidang pelaburan harta tanah. Ilmu berkaitan harta tanah perlu dipelajari dengan secukupnya seperti memantapkan kewangan peribadi yang kukuh, menyemak kelayakan pinjaman terutamanya untuk tujuan pembelian perumahan dan mengkaji pasaran harta tanah secara mendalam perlu dilakukan sebelum menjadi seorang pelabur dalam bidang harta tanah. Perkara ini perlu ditekankan kerana ilmu yang kukuh terutamanya dalam bidang pelaburan harta tanah merupakan asas yang paling penting. Hal ini demikian kerana, seseorang pelabur yang tidak mempunyai ilmu dalam bidang pelaburan harta tanah mempunyai kebarangkalian yang tinggi untuk membuat kesilapan dalam bidang pelaburan harta tanah dan sekali gus menyebabkan kerugian kepada pelabur itu sendiri. Salah satu cara untuk mendapatkan ilmu dalam bidang pelaburan harta tanah ialah dengan menyertai seminar berbayar atau pelbagai program berkaitan pelaburan harta tanah di atas talian sama ada secara percuma atau berbayar, Sinar Harian (2021). Persoalan pertama apakah jenis-jenis program berbayar yang berkaitan pelaburan harta tanah yang dilaksanakan oleh penganjur.

Dengan adanya teknologi di hujung jari pada masa ini, para pelabur boleh mendapatkan pelbagai pengetahuan dan ilmu lebih-lebih lagi dalam bidang pelaburan harta tanah sama ada secara percuma menerusi laman web yang menyediakan artikel berkaitan pelaburan harta tanah atau perkongsian video berkaitan pelaburan harta tanah yang boleh ditonton di laman web yang tertentu. Persoalan kedua adakah program-program pelaburan harta tanah yang diadakan ini dapat meningkatkan ilmu atau pendapatan peserta seperti mana yang dijanjikan dalam iklan. Kerana setiap

peserta mempunyai keadaan ekonomi dan kemampuan perumahan yang berlainan. Kemampuan perumahan adalah subjektif untuk ditentukan kerana ia melibatkan hubungan antara perumahan dan manusia (Azmi, 2016). Isu kemampuan perumahan berdasarkan penulisan John dan Steven (2004) wujud disebabkan oleh dua faktor iaitu perumahan merupakan perbelanjaan tunggal terbesar dalam perbelanjaan setiap isi rumah dan harga rumah mengalami keadaan sentiasa menaik. Perkara ini telah menyebabkan harga rumah pada masa ini tidak sekata dengan pendapatan isi rumah tersebut. Permasalahan ini mempunyai hubungkait antara pendapatan peserta dan harga rumah yang hendak dilaburkan.

Persoalan yang seterusnya selepas peserta habis menghadiri program-program pelaburan harta tanah adakah ilmu pelaburan harta tanah dapat dilaksanakan oleh peserta sendiri bagi mencapai pendapatan impian mereka sendiri.

1.3 Matlamat Kajian

Kajian ini dibuat bertujuan untuk mengenalpasti program-program pelaburan harta tanah yang terdapat di atas talian. Hal ini demikian kerana terdapat banyak program-program pelaburan harta tanah yang terdapat di atas talian. Walaubagaimanapun, tidak semua program ini bersesuaian dan boleh dihadiri oleh semua orang. Selain daripada itu, kajian ini juga dijalankan untuk mengenalpasti implikasi terhadap program pelaburan harta tanah yang telah mereka sertai selepas. Dengan adanya kajian ini, program-program pelaburan harta tanah secara atas talian yang bersesuaian kepada semua orang akan dapat dikenalpasti. Seterusnya, implikasi terhadap peserta selepas menyertai program ini juga akan dapat dikenalpasti. Secara tidak langsung, keberkesanan terhadap program-program yang mereka sertai juga akan dapat dikenalpasti.

1.4 Objektif Kajian

Terdapat dua (2) objektif kajian yang diberi penekanan dalam memastikan matlamat kajian dapat dicapai sepenuhnya. Antara objektif kajian adalah seperti berikut:

- i. Mengenalpasti program-program pelaburan harta tanah yang dianjurkan secara atas talian di Malaysia.
- ii. Mengkaji implikasi program terhadap peserta yang telah mengambil program-program pelaburan harta tanah di Malaysia.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini secara umumnya adalah untuk mengenalpasti program-program pelaburan harta tanah yang dianjurkan di Malaysia. Kajian ini hanya menekankan kepada kaedah pelaburan harta tanah yang diadakan melalui pasaran biasa iaitu hanya melibatkan pembelian rumah melalui pemaju atau *subsale*. Membincangkan kesan yang dihadapi para peserta yang menyertai program-program pelaburan harta tanah tersebut. Kajian ini akan menumpukan kepada peserta-peserta yang pernah mengambil mana-mana satu program pelaburan harta tanah di Malaysia. Responden yang dipilih bagi kajian ini kesemuanya terdiri daripada mereka yang telah atau pernah menyertai program-program pelaburan harta tanah sama ada di atas talian ataupun secara fizikal. Kajian ini tidak memilih responden yang tidak pernah menyertai mana-mana program pelaburan harta tanah kerana pemilihan responden yang tidak pernah menyertai mana-mana program pelaburan harta tanah akan menyebabkan objektif kajian tidak tercapai dimana, objektif kajian ini salah satunya adalah untuk mengenalpasti implikasi terhadap peserta yang telah atau pernah menyertai program pelaburan harta tanah.

1.6 Kepentingan Kajian

Secara keseluruhannya, hasil kajian ini diharapkan dapat memberi faedah dan manfaat kepada pihak yang terlibat supaya perhatian yang serius dapat diberikan terhadap pengetahuan pelaburan hartanah. Kajian ini boleh membantu dan memberi manfaat dan kelebihan kepada pihak-pihak tertentu sebagaimana berikut :

1.6.1 Peserta yang hendak melabur dalam harta tanah

Kajian ini diharapkan dapat meningkatkan ilmu pelaburan masyarakat terhadap pengetahuan pelaburan hartanah yang kian pesat. Masyarakat juga boleh menjadikan ia sebagai panduan dalam memilih program-program pelaburan harta tanah dengan lebih berkesan pada masa hadapan.

1.6.2 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi

Kajian ini diharapkan dapat membantu ahli akademik untuk memahami pengetahuan pelaburan harta tanah dengan lebih terperinci. Dalam masa yang sama, ia dapat menyediakan satu sumber bahan bacaan ilmiah khususnya kepada pelajar Kursus Pentadbiran dan Pembangunan Tanah.

1.6.3 Pihak Swasta

Kajian ini diharapkan dapat digunakan oleh pihak swasta dalam meningkatkan ilmu pelaburan dan memberi kesan yang positif kepada masyarakat. Dengan ada kajian ini turut membantu pihak swasta untuk mendalami bidang ini.

1.7 Metodologi Kajian

Kajian ini merupakan satu kajian yang lebih menekankan kepada huraian bagi menjelaskan tentang aktiviti-aktiviti berhubung dengan pelaburan harta tanah. Kerja-kerja yang dijalankan untuk kajian ini dapat dibahagikan dalam empat (4) peringkat iaitu:

- i. Peringkat Kajian Awalan
- ii. Peringkat Pengumpulan Data Dan Kajian Kes
- iii. Peringkat Analisis Data
- iv. Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

1.7.1 Peringkat Kajian Awalan

Peringkat ini berfungsi sebagai garis panduan kepada keseluruhan kajian yang akan dijalankan. Pada peringkat ini juga, isu dan permasalahan akan dikenalpasti dan penghasilam objektif berdasarkan permasalahan yang timbul untuk mengatasi permasalahan tersebut. Metodologi kajian yang dijalankan adalah dengan mengadakan perbincangan dengan penyelia pengkaji untuk mendapatkan cadangan. Di samping itu, kaedah-kaedah yang mahu digunakan dalam kajian ini juga perlu ditentukan dalam peringkat ini agar segala maklumat-maklumat yang dikehendaki dapat diperolehi dan seterusnya merangka penyusunan bab-bab dalam kajian ini agar dapat dicapai dengan lebih berkesan.

1.7.2 Peringkat Pengumpulan Data Dan Kajian Kes

Pada peringkat ini, sumber maklumat dikumpul secara data primer dan data sekunder.

- i. Data primer boleh diperolehi melalui perbincangan secara temubual dengan penganjur yang mengadakan program-program pelaburan hartanah. Temubual dijalankan bagi mendapatkan mengenai kandungan dan amalan yang dilaksanakan. Selain itu, kajian soal selidik dijalankan di kalangan peserta dengan menggunakan borang soalselidik. Ini bertujuan untuk mendapatkan pandangan daripada orang ramai dalam program-program pelaburan harta tanah.
- ii. Data sekunder boleh diperolehi melalui pembacaan media cetak seperti akbar harian, jurnal, artikel, buku-buku rujukan, dan tesis. Selain itu juga merujuk sumber laman-laman web yang berkenaan program-program pelaburan harta tanah.

1.7.3 Peringkat Analisis Data

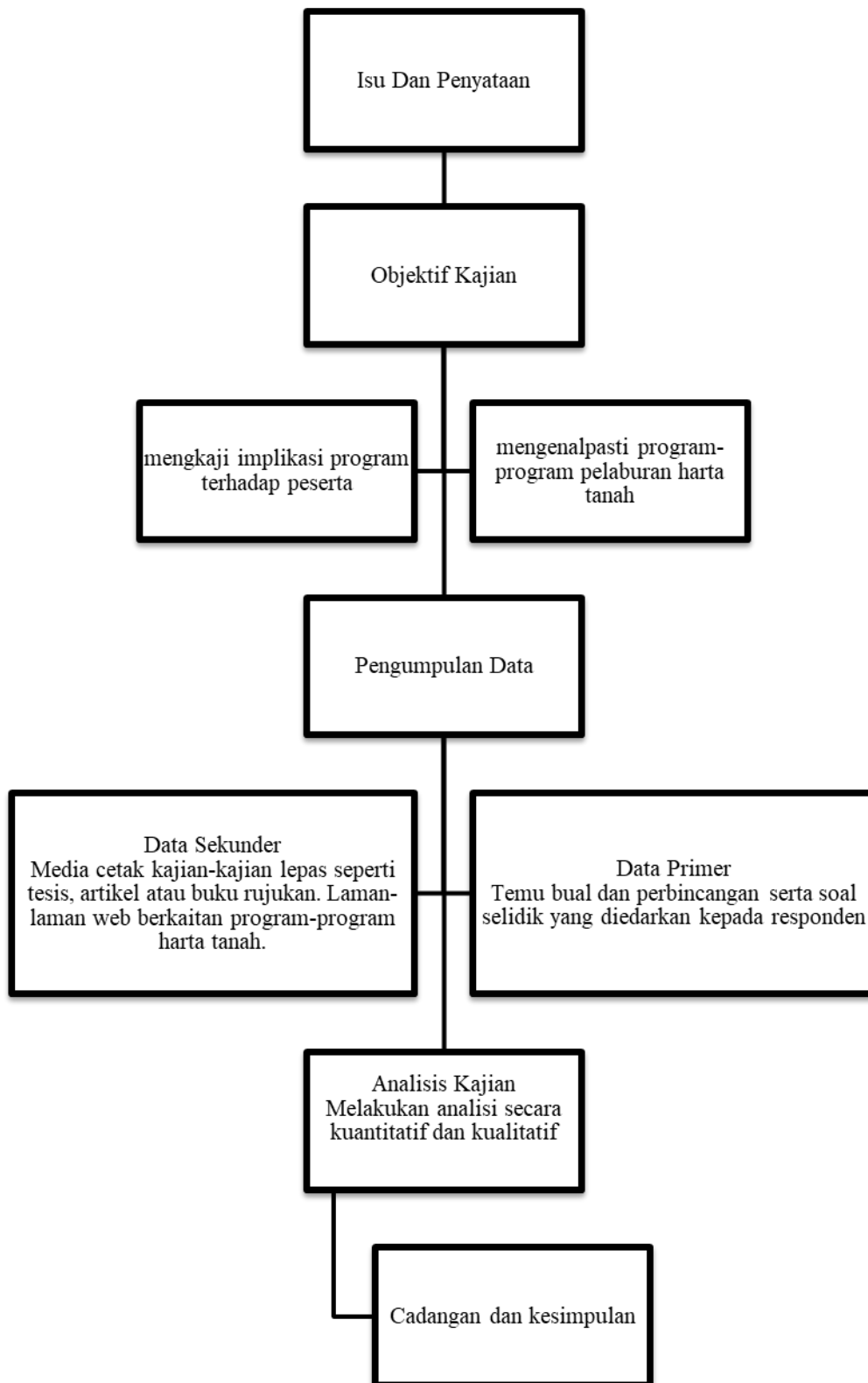
Hasil daripada temubual dan soal selidik, penulis akan membuat analisis dalam bentuk kualitatif dan kuantitatif. Penulis akan menggabungkan segala data-data untuk dikaji dan dirumuskan. Setelah mendapat dan mengumpul data-data yang berkaitan dengan tajuk kajian, langkah seterusnya ialah menganalisis data tersebut. Berikut adalah kaedah analisis yang digunapakai dalam kajian ini :

- i. Analisis frekuensi : Analisis ini bertujuan mengenalpasti ulangan atau kekerapan sesuatu perkara yang berlaku di dalam suatu taburan data. Analisis ini akan digunakan untuk menganalisis bentuk program yang menjadikan tarikan para peserta, menganalisis faktor paling utama yang mempengaruhi para peserta memilih program-program yang dikehendaki.

- ii. Analisis Penjadualan Silang : Analisis ini merupakan suatu kaedah analisis dalam bentuk jadual, dimana tabulasi silang atau tabel kontingensi yang digunakan untuk mengidentifikasi dan mengetahui sekiranya ada korelasi atau hubungan antara satu pembolehubah dengan pembolehubah lain

1.7.4 Peringkat Cadangan dan Kesimpulan

Peringkat yang terakhir ini melibatkan hasil penemuan yang telah dibuat daripada analisis di dalam peringkat sebelum ini. Di sini, penentuan sama ada objektif itu tercapai atau tidak akan dapat dikenalpasti dan membuat rumusan daripada hasil analisis. Setelah rumusan dibuat, beberapa cadangan lanjutan akan dikemukakan agar kajian seterusnya berkaitan dengan tajuk ini dapat dibuat. Rajah 1.1 dibawah menunjukkan carta aliran kerja yang digunakan untuk kajian ini.



Sumber : Kajian Penyelidik

Rajah 1. 1 Carta Alir Kajian

1.8 Susunatur Bab

Bab 1 merupakan pengenalan kepada kajian yang dijalankan dan di dalam bab ini pernyataan masalah, matlamat kajian serta objektif kajian yang dikaji diterangkan dalam bab ini. Selain tu, skop dan kepentingan untuk kajian ini juga dijelaskan di dalam bab ini.

Bab 2 membincangkan berkenaan kajian literatur dan teori mengenai kajian yang dijalankan. Sumber maklumat yang diperoleh untuk bab ini adalah daripada pelbagai sumber seperti jurnal, artikel, media cetak dan lain-lain.

Bab 3 menerangkan tentang program-program pelaburan harta tanah atas talian yang dipilih oleh penulis untuk mendapatkan data serta membuat soal selidik bagi melengkapkan kajian penulis serta mencapai objektif-objektif yang telah dinyatakan.

Bab 4 menjelaskan analisis yang dilakukan di dalam kajian ini dan membincangkan hasil analisis yang dibuat. Melalui hasil kajian, tahap pencapaian objektif kajian tersebut dapat ditentukan.

Bab 5 yang mana setelah mendapat hasil analisis, kesimpulan akan dibuat agar mendapat kata sepakat dalam menyelesaikan atau membincangkan sesuatu isu. Seterusnya, cadangan diperlukan untuk membuat kajian seterusnya berkaitan tajuk ini untuk masa akan datang.

RUJUKAN

- A property investment guide for beginners in Malaysia - tips included!*
iproperty.com.my. (2021, May 26). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.iproperty.com.my/guides/property-investment-malaysia/>
- Abbott, D. (1987). *Encyclopedia Of Real Estate Terms*. England: Gower Technical Ltd.
- Abdul Hakim bin Miswan @ Mohammed (2005) *Pembentukan Kerangka Kerja Amalan Terbaik Bagi Pengurusan Harta Tanah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)*. Laporan Projek. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai. (tidak diterbitkan).
- Adair, A. S., Berry, J. N., dan McGreal, W. S. (1994). Investment Decision Making: A Behavioural Perspective. *The Journal of Fina*
- Adams, D., Disberry, A., Hutchinson, N., dan Munjoma, T. (2001). *Managing urban land: the case for urban partnership zones*. *Regional Studies* 35 (1), 153–162.
- Aezhad, M., & Amira, N. (2020, December 24). *Lambakan Hartanah Hari Ini berpunca Dari 23 Tahun Yang Lalu*. *Majalah Labur*. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.majalahlabur.com/pelaburan-hartanah/lambakan-hartanah-hari-ini-berpunca-dari-23-tahun-lalu/>
- Ahmad Ariffian, Bujang, Hasmah, dan Abu Zarin (2003). *Penilaian Harta Tanah*, Monograf. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- APA ITU Muflis, 3 Tips Elak Muflis & Kesan Kepada Hartanah ...* (n.d.). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/maksud-insolvensi-muflis-dan-kesan-kepada-hartanah-di-malaysia-46796>
- Apakah Maksud Status Muflis di Malaysia: Kesan & Akibatnya?* CompareHero. (2021, December 15). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.comparehero.my/debt-management/articles/apa-anda-perlu-tahu-tentang-muflis-di-malaysia>
- Azlan, K. dan Shamsudin (1993). *Saham Dan Pelaburan Yang Perlu Anda Tahu*. Malaysia: Fajar Bakti.

- Bank Negara Malaysia, (1998). *Laporan Tahunan BNM 1998*. Kuala Lumpur: Malaysia
- Baum, AE (2002) Commercial Real Estate Investment, Estates Gazette, London
- Cheng-Few, L., Alice, C. Lee, dan Lee, J. (2010). Foundation of Portfolio Theory. *Handbook of Quantitative Finance and Risk Management*. 53-68. Springer.
- Cheng-Few, L., Joseph E., Finnerty, dan Hong-Yi C. (2010). Risk-Aversion, Capital Asset Allocation, and Markowitz Portfolio-Selection Model, *Handbook of Quantitative Finance and Risk Management*. United State : Springer. Pp 69-92
- Chua, Yan Piaw (2006). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan*. Buku 1. Kaedah Penyelidikan, Malaysia. McGraw-Hill (Malaysia) Sdn Bhd.
- Daizhong, T. dan Lihua, L. (2009). Real Estate Investment Decision-making Based on Analytic Network Process. *International Conference on Business Intelligence and Financial Engineering*. 10 November 2009.
- Douglas, G. M. (1973), *Economic Aspect Of Residential Subdivisions*, Australian Institute Of Urban Studies, University Of Queensland
- Erwin, V. D. K., dan Harvey, M. J. (2012). Public Land Development As A Strategic Tools For Redevelopment: Reflection on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 774-783.
- Falkenbach, H. (2009). Market Selection For International Real Estate Investments. *International Journal of Strategic Property Management*. 13(4). 299-308. Taylor & Francis.
- Farragher EJ and Savage A (2008) An Investigation of Real Estate Investment Decision-Making Practices, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol 11, No 1, pp29-40
- Hamed, E. (2019, March 2). *What is a good return on investment for rental properties?* Investment Property Tips | Mashvisor Real Estate Blog. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.mashvisor.com/blog/what-is-a-good-return-on-investment-rental-properties/>
- Harta tanah - gambaran keseluruhan industri, Jenis harta Tanah, Kerjaya*. Harta Tanah - Gambaran Keseluruhan Industri, Jenis Harta Tanah, Kerjaya. (n.d.). Retrieved February 1, 2022, from <https://ms.livingeconomyadvisors.com/169-what-is-real-estate>
- Hartigay S and Yu S-M (1993) *Property Investment Decisions: A Quantitative Approach*, E&FN Spon, London

- Hishamuddin, M. A. (2001). *The Impact Of Portfolio Sterategy On The Property 'Style' Performance Of UK Property Companies*. University Of Salford, Salford United Kingdom: Doktor Falsafah.
- Hoesli, M. dan McGregor, B. (2000), *Property Investment: The Principles and Practice of Portfolio Management*. United Kingdom: Pearson Education, Harlow.
- Hoesli, M. dan McGregor, B. (2000). *Property Investment : Risk and Portfolio Theory*. United Kingdom: Pearson.
- Home. The Official Portal of MdI. (n.d.). Retrieved February 1, 2022, from <http://www.mdi.gov.my/index.php/legislation/statistics>
- Hoo, E. (n.d.). *Are we staring at a bankruptcy storm?* www.thesundaily.my. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.thesundaily.my/local/are-we-staring-at-a-bankruptcy-storm-MN2690835>
- How to flip a house for profit in Malaysia*. iproperty.com.my. (2020, October 8). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.iproperty.com.my/guides/flip-a-house-profit-malaysia/>
- Hui, Z., dan Xue-qing, W. (2010). Study on Real Estate Project Investment Decisionmaking Based on Principal Component Analysis and Adaptive Network-based Fuzzy Inference System. *IEEE International Conference*.
- Ibbotson, R.G. (1987). *Investment Market*. Mc Graw-Hill, Inc. 217-218
- Ismail, O. (1999). *Pelaburan Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Ismail, O.(1992). *Penilaian Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Fajar Bakti
- Jabatan Kastam Diraja Malaysia. (2014). *Panduan Pengurusan Dana*. Kastam Diraja Malaysia.
- Jaffe A and Sirmans CF (2001) *Fundamentals of Real Estate Investment*, South Western Thomson Learning, Mason
- Jaffe, A.J dan Sirmans, C.F (1996). *Fundamental of Real Estate Investment*. Inc. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall. 21-22
- Jieming, Z., Loo-Lee, S. dan Xing-Quan, Z. (2006). Global Real Estate Investments And Local Cultural Capital in The Making Of Shanghai's New Office Locations. *Habitat International*. 462-481.
- John, B., dan Guerard, J. (2011). *Profiles in Operations Research: Harry Markowitz*. New York: Springer.

- Jones, C.P. (1996). *Investments: Analysis and Management*. (6th ed). New York: John Wiley and Sons Inc.
- Kamalahasan, A. A. (2001). *Pelaburan Amanah Harta Tanah Di Malaysia* (Kajian Kes: AHP, AMFT, FMPT, MPTFI). Projek Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai
- Li Tian, W. M. (2009). Government Intervention In City Development Of China: A Tool of Land Dupply. *Land Use Policy*. 599-609.
- Lim, A. K. (1999). *Analisis Pebandingan Pulangan Antara Pelaburan Secara Langsung Dengan Pelaburan Secara Tidak Langsung Dalam Pasaran Harta Tanah*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Macleary, A.R. dan Nanthakumaran, (1993). *Property Investment Theory*. E&F.N Spon. 113-118.
- Malay Mail. (2020, August 25). *Insolvency (amendment) bill 2020 approved, bankruptcy threshold now RM100,000: Malay Mail*. Malaysia | Malay Mail. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2020/08/25/insolvency-amendment-bill-2020-approved-bankruptcy-threshold-now-rm100000/1897125>
- Marshall, C. & G.B. Rossman (1995). *Gesigning Qualitative Research*. Thousand Oaks, London and New Delhi, Sage
- Mohd Yahya, M. H., Yusni Anis, Y., Fidlizan, M., Azila, A. R., & Fatimah Salwa, A. H. (2014). Potensi Amanah Pelaburan Harta Tanah Islam (I-Reit) dalam membangunkan industri sawit di Malaysia. *Malaysian Journal of Society and Space*.
- Nabila. (2021, March 10). *Pelaburan Hartanah, Apa Yang Anda Perlu Tahu?* IQI Global. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.iqiglobal.com/blog/ms/pelaburan-hartanah-apa-yang-anda-perlu-tahu/>
- Norul-Ainin Bte Mukhatar (2005). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Membuat Keputusan Peruntukan Pelauran Harta Tanah Dari Perspektif Syarikat Harta Tanah*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Omar, P. D. I. (2021, March 15). *Elak Gelembung Pasaran hartanah pasca pandemik*. Berita Harian. Retrieved February 1, 2022, from

- <https://www.bharian.com.my/rencana/lain-lain/2021/03/796272/elak-gelembung-pasaran-hartanah-pasca-pandemik>
- Oxley, M. (1991). *The Aims and Methods of comparative housing research, Scandinavian Housing and Planning Research*, Oslo: Scandinavian University Press
- Parker, D. (2010). REIT Investment Decision Making: A Multi Step Process? 16th Pacific Rim Real Estate Society Conference Wellington 2010 (hlm. 1-14). South Australia: Pacific Rim Real Estate Society
- Pelaburan Hartanah*. Pelaburan Harta - Definisi, Jenis, Contoh & Bagaimana Mengenal? (n.d.). Retrieved February 1, 2022, from <https://ms.education-kit.net/7584055-investment-property>
- Pelan Pelaburan Hartanah Yang anda perlu tahu*. NASIHAT KEWANGAN. (2016, May 16). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.nasihatkewangan.com/2016/05/pelan-pelaburan-hartanah-yang-anda.html>
- 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
- Robbert, C. dan Henneberry, J. (2007). Exploring office investment decision making in different European contexts. *Journal of Property Investment & Finance*. 9(4), 287-294.
- Robson, C., Wiley, dan Rolfe, G. (2011): Quality And The Idea Of Qualitative Research. *Journal of Advanced Nursing*. 2006;53(3):304e10
- Roulac SE (1994) *The Evolution of Real Estate Decisions*, in De Lisle and Sa-Aadu (Editors), *Appraisal, Market Analysis, and Public Policy in Real Estate*, Kluwer Academic Publishers, Norwell
- Saba, M. K. (2019, December 8). *8 formula pengiraan pelaburan dalam harta Tanah Yang Wajib Diketahui Oleh setiap Pelabur Hartanah*. Hartatanah.com. Retrieved February 1, 2022, from <https://www.hartatanah.com/8-formula-pengiraan-pelaburan-dalam-harta-tanah-yang-wajib-diketahui-oleh-setiap-pelabur-hartanah/>

- Sah, V. (2011). Asset Acquisition Criteria: A Process Tracing Investigation Into Real Estate Investment Decision Making. *Journal of Property Investment & Finance*. 29 (1). 7 – 18. Emerald.
- Savage, E. J., & Arline. (2008). An Investigation of Real Estate Investment Decision-Making Process. *Journal of Real Estate Practice and Education*, VOLUME II. NUMBER I. (29-40)
- Sirmans, C.F. dan Austin, J. (1996) *Fundamentals Of Real Estate Investment*. Inc. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall Inc. 21-22
- Stapleton, T. (1994). *Estate Management Practise*. (3rd ed.). The Estate Gazette Limited: Wordour Street, London
- Tay, Chin, H., dan 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
- The Great Lakes Environment Finance Centre (2005). *Best Practices In Land Bank Operation*. Cleveland State University. 5-38
- Tzy-Yuan, C., Seng-cho T., Chou , dan Gwo-Hshiang, T. (2005). Evaluating IT/IS Investments: A Fuzzy Multi-Criteria Decision Model Approach. *European Journal of Operational Research*. 173 (2006). 1026–1046. Elsevier.
- What is Capital Growth & How to calculate it?* iproperty.com.my. (2022, January 26). Retrieved February 1, 2022, from <https://www.iproperty.com.my/guides/what-is-capital-growth-how-to-calculate-it-faq/>
- Wiedemer, John P. (1979). *Investments*. London: Butterworth.