

**FAKTOR-FAKTOR UTAMA YANG MEMPENGARUHI DALAM MEMBUAT
KEPUTUSAN PERUNTUKAN PELABURAN HARTA TANAH DARI
PERSPEKTIF PELABUR.
(KES KAJIAN : SYARIKAT HARTA TANAH DI MALAYSIA)**

NORUL-AININ BTE MUKHATAR

**Projek Sarjana Ini Dikemukakan Sebagai Memenuhi Sebahagian Daripada Syarat
Penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi
Universiti Teknologi Malaysia**

NOVEMBER, 2005

DEDIKASI

Buat ibu dan ayah.....

Mukhtar bin Hassim dan Sarinah bte Sarih

(Terima kasih di atas pengorbanan yang diberikan)

Adik-adik.....

Awie, Ikin dan Ecah

(sokongan dari adik-adik amat berharga untuk Kak Long)

Sahabat.....

Nik, Fir, Che Aya, Lawang, Aeda, Shila, Linda dll

(Untungnya bertemu dengan kawan-kawan seperti kalian)

Yang Diingati.....

(Semoga tercapai apa yang dihajati)

PENGHARGAAN

Setinggi-tinggi kesyukuran dipanjatkan ke Allah Taala di atas limpah dan kurnia dan keizinannya dapatlah penulis menyiapkan Laporan Projek Sarjana ini.

Jutaan terima kasih penulis rakamkan kepada penyelia projek Dr. Hishamuddin bin Mohd Ali di atas bimbingan dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis sepanjang tempoh penyiapan projek sarjana ini. Segala ilmu yang diberikan begitu berharga buat penulis untuk menyiapkan projek sarjana ini.

Tidak lupa juga rakaman penghargaan dibuat kepada pihak-pihak yang sudi memberikan kerjasama dan bantuan kepada penulis iaitu seperti berikut:-

- a) **Encik Mohd Sukri bin Haron**, Pegawai daripada Permodalan Harta Nasional Berhad.
- b) **Pn. Nur Eris Widiyanti bte Hussain**, Pegawai daripada Talam Corporation Berhad.
- c) **Encik Teo Guan Kiang**, Pegawai daripada MUI Properties Berhad.
- d) **Encik Don Tan**, Pegawai daripada Kejora Harta Berhad.
- e) **Encik Loo Han Kiong**, Pegawai daripada Bolton Berhad.
- f) **Encik Mohamed Zamberi**, Pegawai daripada Island & Peninsular.
- g) **Encik Azharudin**, Pegawai daripada Island & Peninsular.
- h) **Encik Tay Hock Seng**, Pegawai daripada Hong Leong Property Management.
- i) **Kakitangan Balai Maklumat Bursa Malaysia Berhad.**

Juga kepada rakan-rakan seperjuangan, yang diingati, terima kasih diatas nasihat dan dorongan serta semangat yang diberikan dalam menyiapkan Projek Sarjana ini.

ABSTRAK

Aktiviti dalam pelaburan harta tanah oleh syarikat-syarikat pemaju dan pelabur harta tanah seperti I&P, HLPB, Bolton, SP Setia, Mui Properties, Kejora Harta, Talam Corporation dan Mutiara Goodyear sememangnya dapat mempelbagaikan portfolio pelaburan mereka serta dapat meningkatkan pendapatan pelaburan mereka dalam jangka masa panjang. Namun begitu, peruntukan di dalam aktiviti pelaburan harta tanah sentiasa berubah-ubah disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhinya. Dengan ini dua objektif utama kajian ini 1) Mengenalpasti bentuk aktiviti-aktiviti pelaburan harta tanah bagi syarikat-syarikat pelabur harta tanah di Malaysia, 2) Mengenalpasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi dalam membuat keputusan peruntukan pelaburan harta tanah dari perspektif pihak pelabur. Di dalam kajian ini, tumpuan akan diberikan terhadap aktiviti pembangunan harta tanah, pelaburan harta tanah dalam harta tanah jenis kediaman, perdagangan, perindustrian, komersil dan perladangan. Borang soal selidik juga diedarkan kepada pegawai-pegawai dan kakitangan di syarikat pemaju terbabit. Kaedah Analisis Kekekapan dan Kaedah Diskriptif telah digunakan untuk menganalisis data. Hasil daripada kajian dan penemuan mendapati kebanyakan syarikat harta tanah lebih gemar terlibat di dalam aktiviti pembangunan harta tanah jenis kediaman. Selain itu mereka juga gemar membuat pelaburan di dalam membangunkan harta tanah jenis pejabat bagi tujuan untuk mendapatkan keuntungan sewa. Faktor pulangan yang tinggi pula menjadi faktor yang paling mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur. Ini juga berkaitan dengan aktiviti yang dijalankan oleh syarikat-syarikat terbabit. Cadangan akan dikemukakan kepada syarikat harta tanah iaitu perancangan serta strategi mereka dalam membuat peruntukan pelaburan harta tanah yang seimbang.

ABSTRACT

Property investment activities in developers and investments companies such as I&P, HLPB, Bolton, SP Setia, Mui Properties, Kejora Harta, Talam Corporation and Mutiara Goodyear be able to diversify the investment portfolio and increase their income in long term. However, the allocation of real estate investment activities is always exchange because of the some important factors. The study has two objectives which are 1) to determine the activities of the investor and developers companies in Malaysia 2) to determine the important factors that influence in order to developed an optimal asset allocation model from the investors perspectives. This study was undertaken in real estate development and investment. The questioners have been distributed to the respective respondents in real estate developers and investment. The methods of frequency and descriptive analysis have been used to analysis the data. The study has disclosed a number of important findings. First, many of the developers companies in Malaysia were involved in development activities. They involved to developed residential and office building. Second, give good return is the most important factors that influence in order to develop an optimal asset allocation model from the investor's perspectives. The study also recommended the strategic planning in order to allocate an optimal asset allocation companies.

ISI KANDUNGAN

BAB PERKARA	MUKA SURAT
JUDUL	i
PENGESAHAN	ii
PENGAKUAN	iii
DEDIKASI	iv
PENGHARGAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
ISI KANDUNGAN	viii
SENARAI JADUAL	xvi
SENARAI GRAF	xx
SENARAI RAJAH	xxi
SENARAI CARTA	xxi
SENARAI LAMPIRAN	
1 PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Penyataan Masalah	2
1.3 Objektif Kajian	5
1.4 Skop dan Limitasi Kajian	5
1.5 Kepentingan Kajian	6

1.6	Metodologi Kajian	6
1.7	Susun Atur Bab	8
1.7.1	Bab Pertama (1) – Pengenalan	8
1.7.2	Bab Kedua (2) – Pelaburan Harta Tanah	9
1.7.3	Bab Ketiga (3) – Kawasan Kajian	9
1.7.4	Bab Empat (4) – Analisis Dan Penemuan Kajian	9
1.7.5	Bab Lima (5) – Kesimpulan Dan Cadangan	10
2	PENGENALAN KEPADA PELABURAN HARTA TANAH	
2.1	Pengenalan	12
2.2	Definisi Pelaburan	13
2.3	Prinsip Pelaburan.	14
2.4	Jenis-Jenis Pelaburan	15
2.5	Pelaburan Harta Tanah	16
2.5.1	Definisi Portfolio Pelaburan Dalam Harta Tanah	18
2.5.2	Proses Pengurusan Portfolio Harta Tanah	19
2.5.3	Konsep Kepelbagaian (<i>Diversified</i>) Dalam Pelaburan Harta Tanah	21
2.5.4	Jenis Konsep Kepelbagaian (<i>Diversification</i>) Dalam Harta Tanah	23
2.6	Ciri- Ciri Dan Kebaikan Harta Tanah Sebagai Sumber Pelaburan	24
2.6.1	Penawaran Yang Terhad	24
2.6.2	Keperluan Asasi	26
2.6.3	Kepuasan Milikan / Kemegahan	26
2.6.4	Kekang Inflasi	27
2.6.5	Unik Dan Rupa Bentuk Harta Tanah	28

2.6.6	Undang-Undang Polisi Kerajaan	29
2.6.7	Heterogenous / Tidak Serupa	29
2.6.8	Pelaburan Untuk Kegunaan	30
2.6.9	Aset Portfolio	30
2.7	Pasaran Harta Tanah	31
2.8	Peluang-Peluang Pelaburan Dalam Harta Tanah	31
2.8.1	Pelaburan Secara Langsung	31
2.8.2	Pelaburan Secara Tidak Langsung	32
2.9	Alokasi Harta Tanah / Peruntukan Harta Tanah	33
2.9.1	Proses Penentuan Peruntukan / Alokasi Harta Tanah	34
2.9.2	Kaedah Dalam Peruntukan / Alokasi Harta Tanah	35
2.10	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pelabur Dalam Membuat Peruntukan/Alokasi Dalam Pelaburan Harta Tanah.	36
2.10.1	Kualiti dan jenis Harta Tanah	36
2.10.2	Lokasi Harta Tanah	36
2.10.3	Risiko	37
2.10.4	Objektif dan Visi Syarikat Pelabur	37
2.10.5	Keadaan politik	38
2.10.6	Keadaan ekonomi	38
2.10.7	Pulangan	39
2.10.8	Kekukuhan syarikat	39
2.10.9	Modal yang diperlukan	39
2.10.10	Keadaan pasaran harta	40
2.11	Kesimpulan	40
3	AKTIVITI PELABURAN SYARIKAT HARTA TANAH DI MALAYSIA	
3.1	Pengenalan	41
3.2	Syarikat Harta Tanah Di Malaysia	42

3.3	Syarat-Syarat Bagi Syarikat Yang Disenaraikan Di Bursa Malaysia Berhad Di Bawah Kategori Harta Tanah	43
3.3.1	Syarat Yang Digariskan Oleh Suruhanjaya Sekuriti (SC)	43
3.3.2	Syarat Yang Digariskan Oleh Bursa Malaysia Berhad	44
3.4	Island & Peninsular Berhad	45
3.4.1	Latarbelakang Syarikat	45
3.4.2	Objektif	47
3.4.3	Aktiviti Portfolio Pelaburan Harta Tanah syarikat	47
3.4.4	Perkembangan Pelaburan Harta tanah	50
	3.4.4.1 Perkembangan Pembangunan Dalam Harta Tanah Kediaman I & P	50
	3.4.4.2 Perkembangan Pelaburan Harta Tanah Perladangan I & P	53
	3.4.4.3 Perkembangan Pelaburan Harta Tanah Komersil (Rumah Kedai / Pejabat) I&P	55
3.4.5	Kesimpulan	56
3.5	Hong Leong Properties Berhad	57
3.5.1	Latar Belakang Syarikat	57
3.5.2	Objektif	58
3.5.3	Aktiviti Portfolio Pelaburan Harta Tanah Syarikat	58
3.5.4	Perkembangan Pelaburan Harta Tanah Syarikat	61
	3.5.4.1 Perkembangan Pembangunan Dalam Harta Tanah Kediaman HLPB	61
	3.5.4.2 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Dalam Harta Tanah Komersil (Pejabat / Hotel) HLPB	65
3.5.5	Kesimpulan	68
3.6	Bolton Berhad	70
3.6.1	Latar Belakang Syarikat	70
3.6.2	Aktiviti Portfolio Pelaburan Syarikat	70
3.6.3	Perkembangan Pelaburan Harta Tanah	73
	3.6.3.1 Perkembangan Aktiviti Pembangunan	

	Harta Tanah Kediaman	73
	3.6.3.2 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	
	Komersil (Pusat Membeli Belah / Hotel)	75
	3.6.3.3 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Dalam	
	Bidang Perkhidmatan Makanan	76
3.7	SP Setia Berhad	77
	3.7.1 Latar Belakang Syarikat	77
	3.7.2 Objektif Syarikat	78
	3.7.3 Visi Syarikat	78
	3.7.4 Misi Syarikat	78
	3.7.5 Aktiviti Portfolio Pelaburan Syarikat	79
	3.7.6 Perkembangan Pelaburan Harta Tanah	81
	3.7.6.1 Perkembangan Sektor Pembangunan Harta Tanah	
	Kediaman SP Setia (2000 – 2004)	81
	3.7.6.2 Perkembangan Pelaburan Harta Tanah	
	Komersil (Pejabat) SP Setia (2000 - 2004)	84
3.8	Mui Properties Berhad	86
	3.8.1 Latar Belakang	86
	3.8.2 Objektif Syarikat	87
	3.8.3 Polisi Syarikat Mui Properties Berhad	87
	3.8.4 Aktiviti Portfolio Pelaburan Syarikat	87
	3.8.5 Perkembangan Portfolio Pelaburan Syarikat	88
	3.8.5.1 Perkembangan Aktiviti Pembangunan Harta Tanah	
	Kediaman Mui Prop Tahun 2000 - 2004	88
	3.8.5.2 Perkembangan Aktiviti Pembangunan Harta	
	Tanah Perindustrian Mui Prop	90
	3.8.5.3 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	
	Komersil Mui Prop (Rumah Kedai / Pejabat)	91
	3.8.5.4 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	
	Hotel	92
	3.8.6 Kesimpulan	94

3.9	Kejora Harta Berhad	95
3.9.1	Latar Belakang Kejora Harta Berhad	95
3.9.2	Objektif Syarikat	95
3.9.3	Aktiviti Portfolio Pelaburan Kejora Harta Berhad	96
3.9.4	Perkembangan Aktiviti Portfolio Pelaburan Kejora Harta	97
	3.9.4.1 Perkembangan Aktiviti Pembangunan Harta Tanah	
	Kediaman	97
	3.9.4.2 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	
	Komersil (Rumah Kedai / Pejabat)	100
	3.9.4.3 Perkembangan Aktiviti Pembinaan Harta Tanah	
	(Infrastruktur)	103
	3.9.4.4 Perkembangan Aktiviti Perkuarian / Premix	104
3.10	Talam Corporation Berhad	104
3.10.1	Latar Belakang Talam Corporation Berhad	104
3.10.2	Objektif Syarikat	105
3.10.3	Aktiviti Portfolio Pelaburan Talam Corporation Berhad	105
3.10.4	Perkembangan Aktiviti Portfolio Pelaburan Talam	
	Corporation Berhad	108
	3.10.4.1 Perkembangan Aktiviti Pembangunan Dan	
	Pembinaan Harta Tanah	108
	3.10.4.2 Perkembangan Aktiviti Pelaburan Harta Tanah	
	Komersil Tahun (2000-2004) (Pejabat / Komersil	
	Kompleks / Bangunan Pendidikan)	112
3.11	Mutiara Goodyear Development Berhad	116
3.11.1	Latar Belakang Mutiara Goodyear Development Berhad	116
3.11.2	Visi Syarikat	116
3.11.3	Misi Syarikat	117
3.11.4	Aktiviti Portfolio Pelaburan Mutiara Goodyear	
	Development Berhad	117
3.11.5	Perkembangan Aktiviti Pembangunan & Pelaburan	

	Harta Tanah Mutiara Goodyear Development Berhad	119
3.11.6	Perkembangan Aktiviti Pembangunan Harta Tanah Kediaman Mutiara Goodyear Development Berhad	120
3.12	Kesimpulan	121
4	ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN	
4.1	Pengenalan	128
4.2	Metodologi Kajian Dan Kaedah Pengumpulan Data	129
4.2.1	Pemilihan Syarikat Harta Tanah	129
4.2.2	Pengedaran Borang Soal Selidik	130
	4.2.2.1 Format Borang Soal Selidik	132
4.2.3	Pengenalan Kepada Kaedah Analisis Yang Digunakan	133
	4.2.3.1 Analisis Statistik Kekekapan (Frequency Analysis)	133
	4.2.3.2 Analisis Statistik Diskriptif (Descriptive Analysis)	134
4.3	Faktor-Faktor Utama Yang Mempengaruhi Dalam Membuat Keputusan Peruntukan Pelaburan Harta Tanah Dari Perspektif Pihak Pelabur.	135
4.3.1	Analisis Ke Atas Kebaikan Pelaburan Harta Tanah Yang Di Titikberatkan Oleh Pelabur Dalam Membuat Peruntukan Harta Tanah	135
4.3.2	Analisis Ke Atas Kelemahan Pelaburan Harta Tanah Yang Di Titikberatkan Oleh Pelabur Dalam Membuat Peruntukan Harta Tanah	143
4.3.3	Analisis Terhadap Teknik-Teknik Yang Diguna Pakai Untuk Melabur Dalam Harta Tanah	149
4.3.4	Analisis Terhadap Faktor-Faktor Utama Yang Mempengaruhi Dalam Membuat Keputusan Peruntukan / Alokasi Harta Tanah Dari Perspektif Pelabur.	152
4.4	Kesimpulan	161

5 PENEMUAN KAJIAN, KESIMPULAN DAN CADANGAN

5.1	Pengenalan	163
5.2	Penemuan Kajian	163
5.3	Cadangan	168
5.4	Kesimpulan	171
5.5	Kajian Lanjutan	172

LAMPIRAN I	-	BORANG SOAL SELIDIK
LAMPIRAN II	-	HASIL ANALISIS KEKERAPAN (FREKUENSI)
LAMPIRAN III	-	HASIL ANALISIS DISKRIPITIF

SENARAI JADUAL

JADUAL SURAT	TAJUK	MUKA
Jadual 1.1	Perbelanjaan SHL Consolidated Terhadap Pelaburan Harta Tanah Jenis Pejabat Dari Tahun 1997 - 2001	4
Jadual 3.1	Aktiviti Pelaburan Syarikat I&P	49
Jadual 3.2	Senarai Sebahagian Taman Milik Island & Peninsular Berhad	51
Jadual 3.3	Keluasan kawasan tanah perladangan pada tahun 2002	54
Jadual 3.4	Senarai Sebahagian Nama Ladang Milik I&P Sehingga Tahun 2004	54
Jadual 3.5	Senarai Harta Tanah Komersil Yang Dimiliki Oleh I&P Sehingga Tahun 2004	55
Jadual 3.6	Bilangan Harta Tanah Yang Dimiliki Oleh I&P Sehingga Tahun 2004	57
Jadual 3.7	Senarai Bangunan Hong Leong Properties Berhad	59
Jadual 3.8	Kedudukan kewangan syarikat Sepanjang 5 Tahun 2000 – 2004	60
Jadual 3.9	Portfolio Pelaburan HLPB Antara Tahun 2000 – 2004	62
Jadual 3.10	Sebahagian Projek Perumahan Milik HLPB Sehingga Tahun 2004	64
Jadual 3.11	Bilangan Bangunan Pejabat Yang Dimiliki Oleh HLPB Sehingga Tahun 2004	66
Jadual 3.12	Senarai Hotel & Resort Yang Hong Leong	

	Properties Berhad	68
Jadual 3.13	Bilangan Harta Tanah Yang Dimiliki Oleh HLPB Sehingga Tahun 2004	68
Jadual 3.14	Nilai Pembangunan & Pelaburan Harta Tanah HLPB Dari Tahun 2000 – 2004	69
Jadual 3.15	Portfolio Pelaburan Bolton Antara Tahun 2000 – 2004	72
Jadual 3.16	Senarai Projek Hartanah Kediaman Bolton Sehingga Tahun 2003	75
Jadual 3.17	Kerugian Bolton Dalam Bidang Perkhidmatan Makanan	76
Jadual 3.18	Portfolio Pelaburan Syarikat SP Setia Antara Tahun 2000 – 2004	80
Jadual 3.19	Beberapa Taman Perumahan Yang Dimiliki Oleh SP Setia	83
Jadual 3.20	Beberapa Bangunan Pejabat Bagi Tujuan Pelaburan SP Setia	84
Jadual 3.21	Hasil Pendapatan Sewa Tahunan Milik SP Setia Dari 2000 – 2004	85
Jadual 3.22	Portfolio Pelaburan Mui Properties Antara Tahun 2000 – 2004	89
Jadual 3.23	Nilai Pembangunan Harta Tanah MUIProp Sepanjang Tahun 2000 – 2004	91
Jadual 3.24	Senarai Bangunan Pejabat Dan Rumah Kedai Milik Mui Prop Tahun 2000 – 2004	92
Jadual 3.25	Senarai Rangkaian Hotel Milik Mui Prop Diluar Negara Tahun 2000 – 2004	93
Jadual 3.26	Nilai Pelaburan Harta Tanah Mui Prop Sepanjang Tahun 2000 – 2004	94
Jadual 3.27	Aktiviti Pelaburan Kejora Harta Berhad	96

Jadual 3.28	Portfolio Pelaburan Kejora Harta Berhad Antara Tahun 2000 – 2004	98
Jadual 3.29	Nilai Pembangunan Syarikat Kejora Harta Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	99
Jadual 3.30	Sebahagian Bangunan Bagi Maksud Pelaburan Milik Kejora Harta Berhad Pada Tahun 2000 – 2004	101
Jadual 3.31	Nilai Bagi Maksud Pelaburan Kejora Harta Berhad Pada Tahun 2000 – 2004	102
Jadual 3.32	Portfolio Pelaburan Talam Corporation Berhad Tahun 2000 – 2004	107
Jadual 3.33	Projek Pembangunan Talam Corporation Berhad	109
Jadual 3.34	Nilai Bagi Maksud Pembangunan Talam Corporation Berhad Pada Tahun 2000 – 2004	111
Jadual 3.35	Perolehan Maxisegar Dan Bangunan Komersil Kompleks Pandan Kapital Shopping Mall Dari Tahun 2000 – 2004	112
Jadual 3.36	Beberapa Bangunan Milik Talam Sehingga Tahun 2004	113
Jadual 3.37	Keuntungan Hotel Maxcourt Dari Tahun 2000 – 2004	114
Jadual 3.38	Nilai Bagi Maksud Pelaburan Talam Corporation Berhad Pada Tahun 2000 – 2004	115
Jadual 3.39	Portfolio Pelaburan Mutiara Goodyear Development Berhad Antara 2000-2004	118
Jadual 3.40	Nilai Pelaburan Mutiara Goodyear Development Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	119
Jadual 3.41	Senarai Pembangunan Perumahan Mutiara Goodyear Development Berhad	120
Jadual 3.42	Nilai Pembangunan Mutiara Goodyear Development Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	123
Jadual 3.43	Perbandingan Peratus Pelaburan Setiap Syarikat Pada Tahun 2004	124

Jadual 4.1	Senarai Nama Syarikat Harta Tanah / Responden Yang Bekerjasama Dalam Agihan Borang Soal Selidik	131
Jadual 4.2	Kaedah Guidelines	132
Jadual 4.3	Skala Borang Soal Selidik	133
Jadual 4.4	Kepuasan Milikan	135
Jadual 4.5	Kawalan Persendirian	136
Jadual 4.6	Untuk Pelaburan	137
Jadual 4.7	Kekang Inflasi	137
Jadual 4.8	Keselamatan Modal	138
Jadual 4.9	Perlindungan Cukai	139
Jadual 4.10	Keperluan Pengurusan	139
Jadual 4.11	Menunjukkan Analisis Diskriptif Kebaikan Pelaburan Harta Tanah Yang Di Titikberatkan Oleh Pelabur Dalam Membuat Peruntukan Harta Tanah	140
Jadual 4.12	Ketidakcairan	143
Jadual 4.13	Pelaburan Jangka Panjang	144
Jadual 4.14	Leverage Kewangan	144
Jadual 4.15	Sekatan Undang-Undang	145
Jadual 4.16	PecahBahagi	146
Jadual 4.17	Menunjukkan Analisis Diskriptif Kelemahan Pelaburan Harta Tanah Yang Di Titikberatkan Oleh Pelabur Dalam Membuat Peruntukan Harta Tanah	146
Jadual 4.18	Min Skor Bagi Teknik Pelaburan Yang Diguna Pakai Oleh Pihak Pelabur Dalam Pelaburan Harta Tanah	149
Jadual 4.19	Ringkasan Analisis Frekuensi Terhadap Faktor-Faktor Penting Yang Mempengaruhi Pihak Pelabur Dalam Membuat Keputusan Dalam Pelaburan Harta Tanah.	152
Jadual 4.20	Skor Min Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pihak Pelabur Dalam Membuat Peruntukan Harta Tanah	153

SENARAI GRAF

GRAF SURAT	TAJUK	MUKA
Graf 3.1	Keuntungan Sebahagian Daripada Projek Syarikat I&P Sepanjang 2003	53
Graf 3.2	Kedudukan Kewangan (Perolehan) Syarikat Sepanjang 5 Tahun 2000 - 2004	60
Graf 3.3	Nilai Sewa Bangunan Pejabat Milik HLPB Sepanjang 2000 – 2004	67
Graf 3.4	Nilai Pembangunan Syarikat Kejora Harta Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	100
Graf 3.5	Nilai Pelaburan Syarikat Kejora Harta Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	102
Graf 3.6	Nilai Pembangunan Syarikat Talam Corporation Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	111
Graf 3.7	Keuntungan Hotel Maxcourt Dari Tahun 2000 - 2004	114
Graf 3.8	Nilai Pelaburan Syarikat Talam Corporation Berhad Sepanjang Tahun 2000 – 2004	116
Graf 4.1	Analisis Frekuensi Menunjukkan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pihak Pelabur Dalam Peruntukkan Harta Tanah	154
Graf 4.2	Min Skor Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pihak Pelabur Dalam Membuat Keputusan Dalam Peruntukan Pelaburan Harta Tanah	155

SENARAI RAJAH

RAJAH SURAT	TAJUK	MUKA
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	11
Rajah 2.0	Proses Pengurusan Portfolio	20
Rajah 2.1	Keluk Penawaran Harta Tanah Terhad	25

SENARAI CARTA

CARTA SURAT	TAJUK	MUKA
Carta 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	11

BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pelaburan di dalam sektor harta tanah mempunyai perbezaan yang ketara dengan pelaburan di dalam sektor lain. Ini adalah kerana pelaburan harta tanah adalah satu pelaburan yang mengandungi unsur-unsur ketidakpastian iaitu tentang saiz dan juga keuntungan pada masa hadapan. Semakin besar ketidakpastian tentang pulangan masa hadapan, maka semakin tidak menariklah sesuatu pelaburan itu (Azlan, 1993).

Perkara penting dalam pelaburan yang tidak pasti ini sebahagiannya adalah menentukan proses peruntukan / alokasi pelaburan harta tanah. Pihak pelabur percaya bahawa peruntukan harta tanah yang optimal adalah penyumbang kepada kejayaan sesebuah syarikat (Little, 1999).

Di dalam menentukan peruntukan portfolio pelaburan, perkara penting yang perlu diperkatakan adalah berapa banyakkah peratus peruntukan yang dibuat di dalam setiap kelas aset (*asset classes*) yang telah dipersetujui untuk dibuat pelaburan (Eicholtz *et al*, 1995). Peruntukan portfolio pelaburan ini adalah langkah pertama dalam membuat

sebarang keputusan terhadap strategi yang digunakan oleh sesebuah syarikat. Peruntukan ini amat penting kerana ia menggunakan konsep kepelbagaian (*diversified*) yang boleh menurunkan atau meminimumkan impak yang negatif iaitu risiko yang perlu ditanggung dalam pelaburan (Little, 1999). Selain itu, hasil pulangan yang akan diperolehi akan digunakan untuk memberi dividen kepada setiap ahlinya.

Semasa kegawatan ekonomi pada tahun 1999-2001, sektor pembinaan dan harta mengalami kemerosotan mendadak apabila beberapa projek utama kerajaan terpaksa ditangguhkan (Wati, 2003). Dalam hal ini, adalah penting bagi setiap pelabur mengenalpasti kelas aset (*asset classes*) atau pelaburan manakah yang selamat untuk melabur. Ini kerana jika strategi yang diguna oleh pihak pelabur tidak berkesan, ia boleh mengesani keuntungan dan kedudukan syarikat.

Oleh yang demikian, sebelum membuat dan memilih sesuatu peruntukan portfolio pelaburan pihak pelabur perlulah mengambilkira faktor-faktor yang mempengaruhi seperti risiko dan keadaan pasaran sesuatu pelaburan itu. Apabila faktor-faktor yang mempengaruhi telah dikenalpasti, barulah peruntukan portfolio boleh dibuat.

1.2 Penyataan Masalah

Pelaburan harta tanah memerlukan modal yang sangat besar (Fadilah, 1987). Ia memerlukan pengurusan yang kompleks dan teratur. Pengurusan yang kompleks ini termasuklah peruntukan yang dibuat dalam pelaburan dan juga pengurusan portfolio yang dibuat (Markowitz, 1952).

Beberapa kajian di US dn UK telah menunjukkan dengan jelas pengoptimuman peruntukan harta tanah dalam portfolio-portfolio institusi pelaburan (Baum, 1989; Giliberto, 1992; Gyourko dan Lineman, 1990; Firstenberg, Ross dan Zisler, 1988; Webb dan Rubbens, 1988; Howell dan Rydin, 1990; MacGregor dan Nanthakumaran, 1992;

Liang, Myer dan Webb, 1995; Corgel dan deRoos, 1994). Kajian yang dilakukan ini adalah untuk mengenalpasti konflik yang berlaku dalam peruntukan harta tanah diantara model portfolio 'standard mean-variance' dan peruntukan harta tanah melalui pemerhatian oleh institusi-institusi pelaburan (Baum, 1989; Giliberto, 1992; Gyourko dan Lineman, 1990; Firstenberg, Ross dan Zisler, 1988; Webb dan Rubbens, 1988; Howell dan Rydin, 1990; MacGregor dan Nanthakumaran, 1992; Liang, Myer dan Webb, 1995; Corgel dan deRoos, 1994). Di dalam peruntukan harta tanah, kaedah pemerhatian amat penting dalam memainkan peranan. Ia boleh dibuat melalui data-data lepas ataupun jangkaan pada masa hadapan. Ini terbukti, walaupun data-data lepas adalah berguna dalam analisis risiko dan pulangan (*risk and return*), jangkaan pada masa akan datang amat penting untuk menentukan peruntukan harta tanah yang optimum (Brown and Schuck, 1996).

Di Malaysia, didapati sebelum kegawatan ekonomi berlaku akibat daripada kejatuhan mata wang serantau pada tahun 1997 - 2001, kebanyakan syarikat-syarikat pemaju gemar untuk membuat pelaburan di dalam harta tanah jenis pejabat. Sebagai contoh sebelum kegawatan ekonomi berlaku, syarikat SHL Consolidated Berhad banyak terlibat di dalam aktiviti pelaburan jenis pejabat. Kumpulan ini telah membelanjakan sebanyak RM7,800,000 pada tahun 1996. Akan tetapi setelah berlakunya kegawatan ekonomi, lambakan terhadap pasaran harta tanah jenis pejabat telah terjadi. Dan ini menyebabkan aktiviti pelaburan harta tanah kumpulan ini terhadap jenis pejabat mula menunjukkan perubahan dan mengalami penurunan. Dan ini secara tidak langsung telah mengubah peruntukan alokasi harta tanah yang dibuat oleh kumpulan ini. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan pelaburan yang telah dibuat oleh SHL Consolidated dalam pelaburan harta tanah jenis pejabat dari tahun 1997 – 2001:-

Jadual 1.1 : Pelaburan SHL Consolidated Terhadap Pelaburan Harta Tanah Jenis Pejabat Dari Tahun 1997 - 2001

Tahun	1997	1998	1999	2000	2001
Jumlah Perbelanjaan	7,456,000	6,340,000	6,000,000	5,230,000	4,990,000
Peratus perbelanjaan	4.4%	14.96%	5.36%	12.83%	4.58%

Sumber : Laporan Pasaran Harta Tanah Dari Tahun 1997 – 2001

Berdasarkan jadual 1.1 di atas, dapat dilihat perubahan yang telah berlaku terhadap kumpulan SHL Consolidated dalam pelaburan harta tanah jenis pejabat. Setiap tahun semasa kegawatan ekonomi dari tahun 1997 sehingga 2001, ternyata pelaburan terhadap harta tanah jenis pejabat telah berkurangan. Kumpulan ini telah mengurangkan perbelanjaan di dalam pelaburan harta tanah jenis pejabat dan mula untuk membuat aktiviti lain seperti pembangunan harta tanah jenis kediaman.

Dalam membuat peruntukan / alokasi harta tanah, terdapat pelbagai perkara yang perlu diperhati dan dikaji oleh pihak pelabur. Ini termasuklah faktor-faktor yang mempengaruhi pihak pelabur dalam membuat peruntukan atau alokasi pelaburan harta tanah. Sebagai contoh, kita lihat sahaja kepada faktor kesan kelembapan ekonomi semasa negara pada tahun 1997 - 2001, pihak pelabur terlalu berhati-hati dalam menentukan jenis pelaburan yang akan dilaburkan dan alokasi harta tanah yang akan dibuat.

Persoalan yang timbul disini adalah apakah faktor-faktor utama yang mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur? Oleh itu, kajian ini akan membincangkan dan mengenalpasti tentang faktor-faktor utama yang mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur.

1.3 Objektif Kajian

Di dalam kajian ilmiah ini, terdapat beberapa objektif yang ingin dicapai melalui penulisan ini iaitu:

- i. Mengenalpasti bentuk aktiviti-aktiviti pelaburan harta tanah bagi syarikat-syarikat pelabur harta tanah di Malaysia.
- ii. Mengenalpasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi dalam membuat keputusan peruntukan pelaburan harta tanah dari perspektif pelabur.

1.4 Skop dan Limitasi Kajian

Dalam kajian ilmiah ini, ia memfokuskan terhadap semua syarikat-syarikat harta tanah yang telah disenaraikan di papan utama dan papan kedua Bursa Malaysia Berhad. Kesemua syarikat-syarikat yang terlibat ini menjalankan aktiviti-aktiviti yang melibatkan pembangunan harta tanah. Aktiviti-aktiviti syarikat harta tanah ini adalah menggambarkan gaya sebenar peruntukan atau alokasi harta tanah yang telah dibuat oleh syarikat tersebut. Syarikat-syarikat yang terbabit ini adalah syarikat pemaju harta tanah dan terlibat di dalam sektor pelaburan harta tanah sama ada secara langsung atau pun tidak langsung. Kajian ini juga melibatkan proses dalam membuat keputusan. Akan tetapi tidak semua syarikat-syarikat yang terbabit membuat keputusan seperti yang diterangkan. Ini kerana kebanyakan respon yang diperolehi tidak begitu memberangsangkan. Ia juga berkemungkinan respon yang diperolehi adalah rendah. Hanya sebanyak lapan syarikat harta tanah sahaja yang memberikan kerjasama di dalam kajian ini. Secara keseluruhannya kajian ini akan mengenalpasti aktiviti-aktiviti pelaburan syarikat harta tanah terbabit dan mengenalpasti faktor-faktor utama yang mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur dalam membuat keputusan peruntukan atau alokasi pelaburan harta tanah.

1.5 Kepentingan Kajian

Kajian ini secara amnya diharap dapat memberikan sumbangan kepada semua pihak terutamanya pelabur-pelabur syarikat harta tanah. Ia diharap dapat memberikan :-

- a) Membantu pihak pelabur yang terlibat dalam institusi harta tanah memahami dengan lebih lanjut tentang pelaburan harta tanah.
- b) Menjadi panduan kepada pelabur-pelabur di institusi harta tanah berkaitan tentang faktor-faktor yang mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur.
- c) Menjadi sumber rujukan dan dapat membuka minda pelajar-pelajar pengurusan harta tanah terhadap peluang kerjaya dalam pengurusan dan pelaburan harta tanah yang boleh diterokai pada masa yang akan datang.

1.6 Metodologi Kajian

Dalam memastikan kajian ini dilakukan secara terancang dan teratur, pembahagian atau proses penyiapan kajian dibahagikan kepada 5 peringkat iaitu :-

a) Peringkat pertama :

Permulaan kajian dilakukan adalah dengan mengenalpasti tajuk dan skop kajian yang sesuai untuk dikaji. Tajuk kajian yang dipilih adalah faktor-faktor yang mempengaruhi peruntukan harta tanah dari perspektif pihak pelabur. Pada peringkat ini, ia juga membincangkan masalah yang timbul dalam kajian iaitu penglibatan syarikat-syarikat di dalam sektor harta tanah di negara kita dan juga faktor-faktor yang mempengaruhi peruntukan / alokasi harta tanah dari perspektif pihak pelabur. Bab

pendahuluan dalam kajian ini juga disusun dan ini termasuklah beberapa sub tajuk iaitu pengenalan, pernyataan masalah, menetapkan objektif kajian yang perlu dicapai, kepentingan kajian, skop dan limitasi kajian, metodologi kajian dan susun atur bab.

b) Peringkat kedua :

Peringkat kedua lebih tertumpu kepada kajian literatur iaitu berkaitan dengan teori-teori pelaburan diperbincangkan dalam bab ini. Teori-teori yang terlibat adalah definisi pelaburan harta tanah, prinsip pelaburan harta tanah, jenis pelaburan, pelaburan harta tanah, ciri-ciri pelaburan harta tanah, peluang dalam pelaburan harta tanah, peruntukan / alokasi harta tanah dan juga kelebihan serta kekurangan harta tanah juga diperbincangkan dalam bab ini. Selain itu, pada peringkat ini, kerja-kerja pengumpulan data telah dijalankan dengan menggunakan 2 jenis pengumpulan iaitu:-

i) Data sekunder

Data-data sekunder dikumpulkan daripada bahan rujukan bertulis seperti keratan akhbar, majalah, makalah, laporan tahunan syarikat, laporan tahunan ekonomi, internet, buku-buku, jurnal dan sebagainya. Ia juga merangkumi pengumpulan data, penganalisan data dan pembentangan data.

ii) Data primer

Data primer diperolehi daripada pendedaran borang soal selidik yang dijalankan serta menggunakan kaedah temubual dengan pegawai-pegawai pelaburan di bahagian syarikat pemaju harta tanah terbabit. Kaedah temubual dibuat kepada :-

- a) Kakitangan syarikat-syarikat pelaburan harta tanah
- b) Kakitangan Bursa Malaysia Berhad

Analisis dibuat berdasarkan kepada jawapan yang diberikan oleh pihak responden yang bekerjasama. Analisis yang digunakan di dalam kajian ini adalah analisis '*frekuensi*' dan *analisis diskriptif*. Analisis ini digunakan dalam menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pihak pelabur dalam membuat keputusan peruntukan atau alokasi harta tanah.

c) Peringkat ketiga :

Peringkat akhir ini melibatkan kesimpulan dibuat berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi pihak pelabur dalam membuat peruntukan / lokasi harta tanah. Setelah kesimpulan dibuat, peringkat akhir adalah membuat cadangan yang boleh dimanfaatkan oleh syarikat pelaburan harta tanah.

Di akhir penulisan, penulis juga memberikan beberapa cadangan berkaitan dengan kajian lanjutan pada masa akan datang.

1.7 Susun Atur Bab

1.7.1 Bab Pertama (1) - Pengenalan

Bab ini memberi penerangan mengenai pendahuluan, pernyataan masalah, objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian, dan susun atur bab. Bab ini amat penting dalam memberikan gambaran secara rambang akan tujuan penulisan ini dibuat.

1.7.2 Bab Kedua (2) – Pelaburan Harta Tanah

Bab ini secara amnya membincangkan tentang teori-teori yang berkaitan dengan pelaburan harta tanah. Bab ini menjelaskan tentang definisi, konsep, cara, proses, jenis dan maklumat-maklumat yang berkaitan dengan pelaburan. Selain itu ia juga menerangkan tentang peruntukan / alokasi harta tanah dan juga kelebihan dan kekurangan apabila membuat pelaburan dalam institusi harta tanah.

1.7.3 Bab Ketiga (3) – Kes Kajian

Bab yang ketiga ini lebih membincangkan berkaitan dengan latar belakang kes kajian. Selain itu ia juga membincangkan tentang aktiviti-aktiviti syarikat pemaju harta tanah yang menjadi responden dalam kajian ini. Bab ini juga menerangkan tentang peruntukan / alokasi harta tanah di 8 buah syarikat pemaju harta tanah di Malaysia yang menjadi responden di dalam kajian ini.

1.7.4 Bab Empat (4) – Analisis Dan Penemuan Kajian

Dalam bab ini, hasil atau data mentah daripada borang soal selidik yang telah diterima daripada responden akan dianalisis. Borang soal selidik ini telah diedarkan ke setiap syarikat-syarikat harta tanah di Malaysia. Borang soal selidik yang digunakan terdiri daripada lima bahagian. Di dalam borang soal selidik ini terdiri daripada latarbelakang responden, kebaikan apabila melabur di dalam harta tanah, keburukan apabila melabur di dalam harta tanah, teknik-teknik yang diguna pakai oleh pihak pelabur apabila melabur di dalam harta tanah dan faktor-faktor penting yang mempengaruhi peruntukan pelaburan harta tanah dari perspektif pelabur. Setiap bahagian borang soal selidik ini akan dianalisis dengan bantuan pakej pengkomputeran

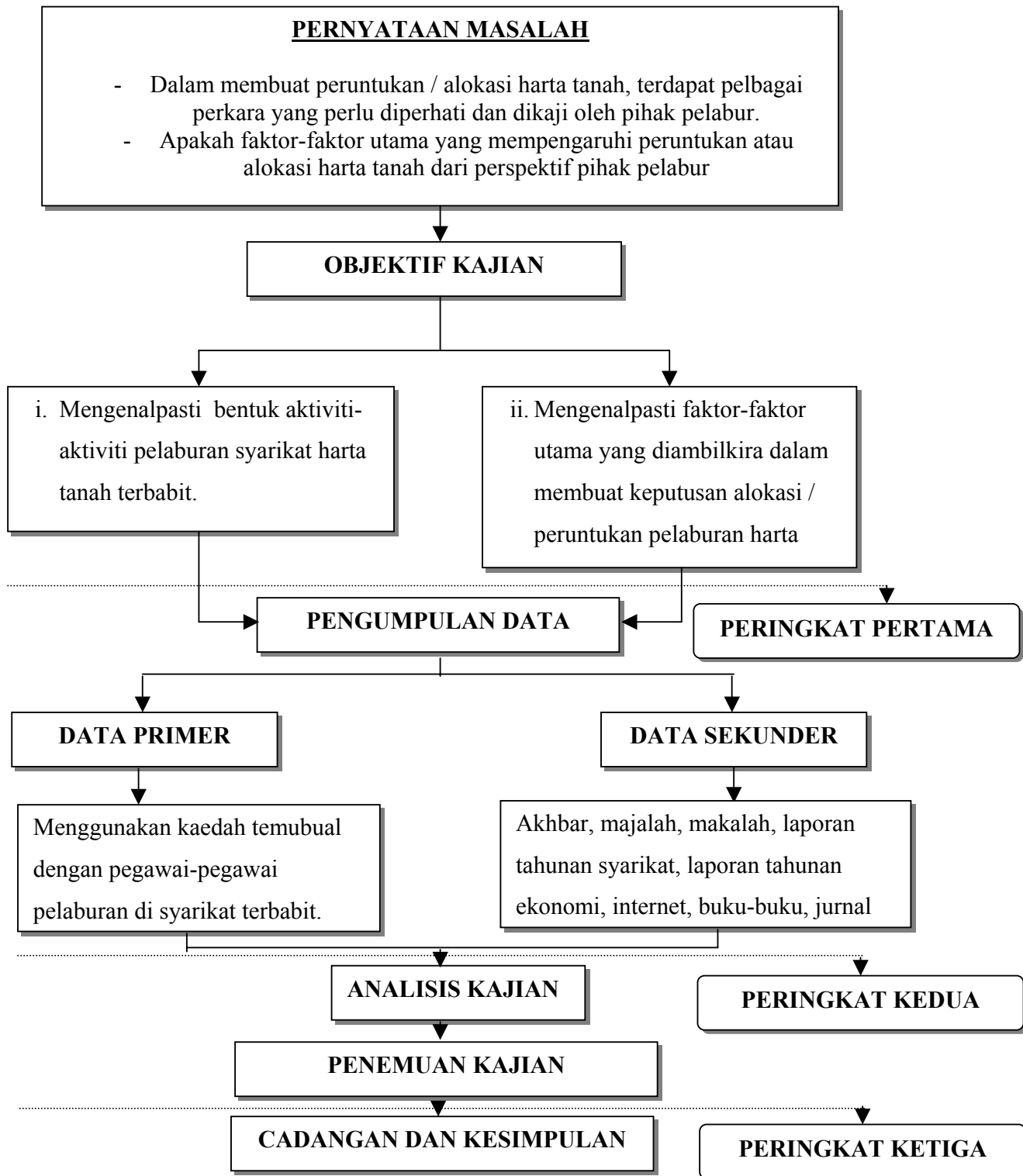
iaitu “*Statistical Package For Social Science*” (SPSS). Teknik kuantitatif yang telah digunakan di dalam kajian ini adalah :-

- a) Analisis Statistik Kekekapan (*Frequency analysis*)
- b) Analisis Statistik Diskriptif (*Descriptive analysis*)

Analisis yang dijalankan ini adalah bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang timbul dan mencapai objektif mengapa kajian ini dibuat.

1.7.5 Bab Lima (5) – Kesimpulan Dan Cadangan

Bab yang terakhir ini pula hanya akan membincangkan kesimpulan bagi keseluruhan kajian yang dibuat. Cadangan bagi kajian lanjutan juga dibuat bagi rujukan pelajar-pelajar harta tanah.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

Bibliografi

(i) Buku

1. Bailey, J. V. (1979). "*Pension Fund Investment Management*". : A Handbook For Sponsor and Their Advisor. 11 – 20.
2. Jaffe, A.J. & Sirmans, C.F. (1996). "*Fundamental of Real Estate Investment*". Inc. Englewood Cliffs, N. J. : Prentice Hall. 21 – 22.
3. Dewan Bahasa Dan Pustaka (1992). "*Kamus Dewan*". Kementerian Pendidikan Malaysia, Kuala Lumpur.
4. Jones, C.P. (1996). "*Investment: Analysis and Management*". 6th ed. New York: John Wiley and Sons inc.
5. Radcliffe, R. C. (1987). "*Investment: Concepts, Analysis and Strategy*". Scoot, Foreman and Company. 684 – 685.
6. Schumacer, D. T dan Bucy, E. P. (1992). "*The Buy and Hold Real Estate Strategy: How To Secure Profits in any Real Estate Market*". New York: John Wiley and Sons Inc.

7. Alexander, G. J. and Sharpe, W. F. (1989). "*Fundamentals of Investments*". New Jersey: Prentice Hall Inc. 170.
8. Macleary, A. R. dan N. Nanthakumaran. (1993). "*Property Investments Theory*". E&F.N Spon. 113 – 118.
9. Pike, R. (1996). "*Corporate Finance and Investment: Decision And Analysis*". 2nd Ed. London: Prentice Hall.
10. Stepleton, T. (1994). "*Estate Management Practice*". London: The Estate Gazette Ltd.
11. Ismail Omar. (1992). "*Penilaian Harta Tanah*". Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
12. Fadilah Mohd Taufek. (1982). "*Pelaburan Harta*". Malaysia: Fajar Bakti..
13. Haji Azlan Khalili, Haji Shamsudin (1993). "*Saham dan Pelaburan Yang Perlu Anda Tahu*". Malaysia: Fajar Bakti.
14. Sharpe, William F. (1981). *Investments*. United States of America: Prentice Hall, Inc. Courier-Westford.
15. Wiedemer, John P. (1979). *Investments*. London: Butterworth.