

**AMALAN DALAM MEMBUAT KEPUTUSAN PELABURAN HARTA  
TANAH**

**WAN SYAHIRA BINTI WAN MAMAT**

**UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

AMALAN DALAM MEMBUAT KEPUTUSAN PELABURAN HARTA TANAH

WAN SYAHIRA BINTI WAN MAMAT

Tesis ini dikemukakan  
sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah  
Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2015

**DEDIKASI**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Dengan nama Allah yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang”

*Kepada arwah ayahanda, semoga sentiasa dicucuri rahmat Ilahi*

*Kepada ibunda dan kakanda yang telah banyak memberikan sokongan, dorongan dan kasih sayang. Ribuan terima kasih diucapkan.*

*Kepada adikku Nurul Aida Binti Mohd Zin, terima kasih yang tidak terhingga kerana banyak membantu dan menemani sepanjang perjuangan ini.*

*Kepada rakan-rakan seperjuangan ku sekalian, Noor Amni Bt Hj Abd Razak, Nurul Izzati Bt Tarmizi, Julaida Bt Johan, Nurhaizum Hassanah Bt Yusoff, Siow Gzem Win dan Mohd Aliff Zaquan bin Mohd Hisham yang pernah bersama ketika susah dan senang. Ribuan terima kasih ke atas sokongan dan galakan yang diberikan. Beribu kemaafan ku pohon sekiranya ada salah dan silap*

*Segala sokongan kalian selama ini tidak dilupakan buat selama-lamanya.*

*Terima kasih.*

~SEMOGA ALLAH SENTIASA MELINDUNGI DAN MENCUCURI RAHMAT KE ATAS KITA  
SEMUA~

## PENGHARGAAN

Saya ingin mengambil kesempatan untuk merakamkan terima kasih kepada Dr. Mohd Nadzri bin Jaafar selaku penyelia utama dan Dr Ainur Zaireen Binti Zainuddin selaku penyelia bersama yang telah banyak memberi bimbingan, nasihat, komen, kritikan serta meluangkan masa untuk berbincang sepanjang tempoh penyediaan projek ini. Saya juga ingin berterima kasih kepada pensyarah-pensyarah Jabatan Harta Tanah yang banyak memberikan tunjuk ajar serta pandangan yang membantu saya dalam menghasilkan kajian ini.

Seterusnya, penghargaan juga ditujukan khas kepada En Muhammad Zaini Mustapha selaku pegawai Pengurus Kanan Harta Tanah bagi syarikat Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) yang banyak menyumbangkan bakti dan tenaga. Melalui beliau saya mendapatkan pelbagai maklumat penting bagi kajian. Tidak lupa juga kepada seluruh pegawai dan staf PMBK yang sudi meluangkan masa dengan memberikan tunjuk ajar serta maklumat bagi menjayakan projek ini.

Selain itu juga, tidak dilupakan ribuan terima kasih kepada ibu tercinta, ahli keluarga dan rakan-rakan seperjuangan saya yang sentiasa memberi sokongan moral dan nasihat sepanjang menjalankan projek ini terutama ketika saya menghadapi masalah. Seterusnya, ucapan terima kasih juga kepada pihak pentadbiran Sekolah Pengajian Siswazah Universiti Teknologi Malaysia yang banyak membantu dan melancarkan proses pembelajaran dan kajian saya.

Akhir kata, jutaan terima kasih diucapkan kepada semua pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung sehinggalah saya berjaya menamatkan projek sarjana ini.

Sekian, terima kasih

## ABSTRAK

Pelaburan harta tanah dilihat sebagai instrumen penting dalam peningkatan ekonomi. Namun, menjadi satu isu apabila pelaburan yang dilaksanakan berlandaskan konsep konvensional. Hal ini menyebabkan berlaku ketidakadilan dalam pengagihan keuntungan dan menjalankan aktiviti pelaburan yang bertentangan dengan konsep Islam. Kelantan merupakan antara negeri di Malaysia yang mengamalkan pentadbiran secara Islamiah. Oleh itu ia menjadi satu cabaran besar bagi kerajaan negeri untuk meningkatkan ekonomi negeri melalui aktiviti pelaburan harta tanah. Oleh yang demikian, tiga objektif dikemukakan dalam kajian ini iaitu mengkaji proses pelaburan harta tanah, mengenal pasti kriteria-kriteria utama yang diambil kira oleh Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) sebelum membuat keputusan pelaburan harta tanah serta menjelaskan amalan sedia ada pihak PMBK dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Kajian hanya ditumpukan kepada PMBK dan anak syarikatnya memandangkan PMBK merupakan perbadanan kerajaan negeri dalam membantu meningkatkan ekonomi negeri Kelantan. Bagi menyempurnakan kajian ini, dua kaedah pengumpulan data digunakan. Pertamanya melalui data primer seperti pemerhatian di lapangan, soal selidik dan temu bual. Keduanya pula melalui pengumpulan data sekunder iaitu melalui tesis, jurnal, artikel dan profil syarikat. Kaedah analisis yang digunakan bagi kajian ini pula ialah analisis statistik deskriptif, analisis skala pelbagai-dimensi dan analisis kandungan. Hasil daripada kajian mendapati PMBK tidak menggunakan sepenuhnya kriteria pelaburan dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Namun, segala aktiviti pelaburan yang dijalankan adalah berlandaskan prinsip syariah selaras dengan konsep ubudiyah, mas'uliyah dan itqan. Hal ini menuntut kepada penambahbaikan dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah yang patuh syariah. Melalui kajian ini, satu panduan baru dihasilkan bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah yang patuh syariah.

## ABSTRACT

Real estate investment is seen as an important instrument in improving the economy. However, it becomes an issue when the investment is carried out in accordance with the conventional concept. This has resulted in injustice in the distribution of profits since the investment activities opposes the Islamic principles. Kelantan is among the states in Malaysia that practices Islamic administration. Therefore, it has become a great challenge for the state government to boost the state's economy through real estate investment activities. Hence, three objectives are presented in this study, which are reviewing the process of real estate investment, identifying the main criteria considered by Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) before making real estate investment decision and clarifying existing PMBK practices in real estate investment. The study only focused on PMBK and its subsidiaries, as PMBK is the state corporation body to improve the economy of Kelantan. To accomplish this study, two methods of data collection were used. Firstly by primary data such as field observations, questionnaires and interviews. Secondly, through secondary data collection, which is through thesis, journal articles and organization profile. The analytical methods used for this study are descriptive statistical analysis, multidimensional scaling analysis and content analysis. Results from this study shows that PMBK do not make full use of concept of investment criteria in making real estate investment decision. Meanwhile, all the investment activities carried out were based on the “*syariah*” principles in line with the concept of *ubudiyyah*, *mas'uliyah* and *itqan*. This requires improvements in making real estate investment decision based on “*syariah*” principles. Through this study, a new guide produced in making real estate investment decisions that were based on the “*syariah*” principles.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>PENGESAHAN</b>	
	<b>HALAMAN JUDUL</b>	i
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xii
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xiv
	<b>SENARAI SINGKATAN</b>	xvi
	<b>SENARAI LAMPIRAN</b>	xviii
<b>1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	4
	1.3 Persoalan Kajian	9
	1.4 Matlamat dan Objektif Kajian	10
	1.5 Skop Kajian	10
	1.5.1 Kawasan kajian	11
	1.5.2 Data	11
	1.5.3 Kriteria pelaburan	12
	1.5.4 Amalan dalam membuat keputusan pelaburan	12
	1.6 Kepentingan Kajian	12
	1.7 Susun Atur Bab	14
	1.7.1 Bab 1: Pendahuluan	14

1.7.2	Bab 2: Kajian literatur	14
1.7.3	Bab 3: Metodologi	15
1.7.4	Bab 4: Kes kajian	15
1.7.5	Bab 5: Analisis kajian	15
1.7.6	Bab 6: Kesimpulan dan cadangan	16
1.8	Kesimpulan	18
<b>2</b>	<b>PELABURAN HARTA TANAH</b>	<b>19</b>
2.1	Pengenalan	19
2.2	Strategi Pembangunan Harta Tanah	21
2.3	Definisi Pelaburan	23
2.4	Pelaburan Harta Tanah	24
2.5	Jenis Pelaburan Harta Tanah	27
2.5.1	Pelaburan harta tanah secara langsung	27
2.5.2	Pelaburan harta tanah secara tidak langsung	27
2.6	Keputusan Untuk Melabur Dalam Harta Tanah	29
2.7	Proses Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	29
2.8	Faktor-faktor Mempengaruhi Pelabur Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	36
2.8.1	Pasaran harta tanah	40
2.8.2	Kualiti dan jenis harta tanah	40
2.8.3	Lokasi harta tanah	40
2.8.4	Risiko	41
2.8.5	Pulangan	42
2.8.6	Objektif dan visi syarikat	42
2.8.7	Modal yang diperlukan	43
2.8.8	Pembiayaan	43
2.8.9	Keadaan politik	44
2.8.10	Keadaan ekonomi	44
2.9	Amalan Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	45
2.9.1	Organisasi yang mengamalkan prinsip syariah islamiah	50
2.10	Kesimpulan	52



<b>3</b>	<b>METHODOLOGI KAJIAN</b>	<b>53</b>
3.1	Pengenalan	53
3.2	Pengumpulan Data	55
3.2.1	Data primer	55
3.2.2	Data sekunder	56
3.3	Kaedah Kajian	56
3.4	Fasa Pertama: Mengkaji Proses Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	58
3.4.1	Pemilihan sampel kes	58
3.4.2	Analisis data	59
3.5	Fasa Kedua: Mengenal Pasti Kriteria-kriteria Utama Yang Diambil Kira Sebelum Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	59
3.5.1	Pemilihan sampel kajian	60
3.5.2	Pengedaran borang soal selidik	61
3.5.3	Kaedah temu bual	63
3.5.4	Analisis data	63
3.6	Fasa Ketiga: Menjelaskan Amalan Sedia Ada Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	65
3.7	Kesimpulan	66
<b>4</b>	<b>KAJIAN KES</b>	<b>67</b>
4.1	Pengenalan	67
4.2	Latar Belakang PMBK	68
4.3	Struktur Pentadbiran PMBK	70
4.4	Teras Perkhidmatan Yang di Amalkan Dalam Pentadbiran PMBK	71
4.4.1	PMBK	74
4.4.2	Tunjong Development Corporation (TDC)	75
4.4.3	PMBK Sawit Sdn Bhd	76
4.5	Kesimpulan	77

<b>5</b>	<b>ANALISIS KEPUTUSAN PELABURAN</b>	<b>78</b>
5.1	Pengenalan	78
5.2	Analisis Kajian	79
5.3	Mengkaji Proses Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	79
5.4	Faktor-faktor Yang Terdapat Dalam Model Pelaburan Harta Tanah	82
5.5	Analisis Terhadap Keputusan Pelaburan Yang Dilaksanakan Oleh Pihak Pembuat Keputusan	83
5.5.1	Analisis bagi keputusan kajian pasaran dalam membuat keputusan pelaburan oleh pihak pembuat keputusan pelaburan	83
5.5.2	Analisis bagi jenis objektif yang digunakan dalam membuat keputusan pelaburan	92
5.5.3	Analisis bagi aspek membuat keputusan terakhir dalam pelaburan harta tanah	96
5.5.4	Analisis bagi tahap pengambil risiko oleh pihak pelabur	100
5.5.5	Analisis elemen-elemen risiko yang mempengaruhi keputusan pelaburan harta tanah	104
5.5.6	Analisis risiko pelaburan terhadap sektor pelaburan harta tanah	107
5.6	Perbandingan Antara Faktor Pelaburan Dan Kriteria Utama Yang Diambil Kira Oleh PMBK Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	111
5.7	Amalan PMBK Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah	113
5.7.1	Sektor yang terlibat dalam aktiviti pelaburan PMBK	116
5.7	Kesimpulan	128
<b>6</b>	<b>PENEMUAN KAJIAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>130</b>
6.1	Pengenalan	130
6.2	Penemuan Kajian	130

6.2.1	Pencapaian objektif pertama	132
6.2.2	Pencapaian objektif pertama	133
6.2.3	Pencapaian objektif pertama	138
6.3	Limitasi Kajian	139
6.4	Cadangan Penambahbaikan	140
6.5	Cadangan Kajian Lanjutan	141
6.6	Sumbangan Kajian	141
6.6.1	Bidang ilmu	142
6.6.2	Pihak berkepentingan	142
6.6.3	Pihak kerajaan dan swasta	143
6.7	Kesimpulan	143
<b>BIBLIOGRAFI</b>		145
<b>LAMPIRAN A</b>		156
<b>LAMPIRAN B</b>		166

## SENARAI JADUAL

<b>NO JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
1.1	Komponen cadangan pembangunan Bandar Baru Tunjong	7
2.1	Faktor-faktor yang diambil kira sebelum membuat keputusan pelaburan harta tanah	39
2.2	Fungsi <i>stakeholders</i> REITs/PTF konvensional	47
2.3	Fungsi <i>stakeholders</i> REITs Islam	48
3.1	Jumlah responden mengikut organisasi dan projek pelaburan yang dipilih	60
3.2	Bahagian borang soal selidik	62
4.1	Statistik Tanah Milik PMBK Yang Telah Dibangunkan	69
4.2	Statistik Tanah Milik PMBK Yang Belum Dibangunkan	70
4.3	Jumlah pelaburan PMBK	73
5.1	Perincian aktiviti dalam proses pelaburan harta tanah	81
5.2	Kriteria bagi faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	84
5.3	Kriteria bagi faktor mikro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	88
5.4	Keputusan jenis objektif yang menjadi keutamaan dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah	93
5.5	Keutamaan aspek yang diambil kira bagi	96

	mewujudkan keputusan terakhir pelaburan harta tanah	
5.6	Paras keutamaan keputusan terhadap risiko dalam melaksanakan pelaburan harta tanah	100
5.7	Kesan risiko dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah	104
5.8	Jenis harta tanah yang memberi risiko kepada pelaburan harta tanah	107
5.9	Perbandingan di antara kriteria umum dalam pelaburan da kriteria utama yang diambil kira oleh PMBK	111
5.10	Amalan PMBK dalam proses membuat keputusan pelaburan	114
6.1	Penemuan Kajian	131
6.2	Perincian aktiviti dalam proses pelaburan harta tanah	132
6.3	Kriteria yang diambil kira oleh PMBK semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah	136

## SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Bidang yang menjadi pilihan pelabur bagi negeri Kelantan	3
1.2	Pertumbuhan KDNK bagi negeri-negeri di Malaysia	5
1.3	Carta Alir Kajian	17
2.1	Strategi Pengurusan Tanah Bandar Cleveland	21
2.2	Proses pengurusan portfolio pelaburan harta tanah	33
2.3	Proses pelaburan harta tanah	34
2.4	Ringkasan proses pengurusan portfolio pelaburan harta tanah	36
2.5	Struktur pelaburan konvensional	47
2.6	Struktur pelaburan Islam	48
3.1	Hubung kait metodologi dalam kajian	54
3.2	Kaedah kajian mengikut fasa	57
5.1	Proses pelaburan harta tanah	80
5.2	Peratusan keutamaan kriteria bagi faktor makro yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	85
5.3	Analisis MDS bagi faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	86
5.4	Peratusan keutamaan bagi faktor makro yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	89

5.5	Analisis MDS bagi faktor makro utama yang diambil kira oleh pelabur bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah di Negeri Kelantan	90
5.6	Kriteria dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah	92
5.7	Peratusan keutamaan bagi jenis objektif yang digunakan untuk membuat keputusan pelaburan harta tanah	93
5.8	Analisis MDS bagi keutamaan jenis objektif yang digunakan untuk membuat keputusan pelaburan harta tanah	95
5.9	Peratus keutamaan bagi aspek yang diambil kira bagi mewujudkan keputusan terakhir pelaburan harta tanah	97
5.10	Analisis MDS bagi aspek yang diambil kira bagi mewujudkan keputusan terakhir pelaburan harta tanah	98
5.11	Peratus keutamaan terhadap tindakan pelabur dalam membuat keputusan terhadap risiko pelaburan harta tanah	101
5.12	Analisis MDS bagi tindakan pelabur dalam membuat keputusan terhadap risiko pelaburan harta tanah	102
5.13	Peratus keutamaan kesan risiko terhadap pelaburan harta tanah	104
5.14	Analisis MDS bagi kesan risiko dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah	105
5.15	Peratus keutamaan jenis harta tanah yang memberi risiko terhadap pelaburan	108
5.16	Analisis MDS bagi jenis-jenis harta tanah yang memberi kesan kepada pelaburan harta tanah	109

## SENARAI SINGKATAN

<b>AHP</b>	-	<i>Analytic Hierarchy Process</i> / Proses Hierarki Analitik
<b>ANP</b>	-	<i>Analytic Network Process</i> / Proses Rangkaian Analitik
<b>BBT</b>	-	Bandar Baru Tunjong
<b>BTG</b>	-	Bazar Tok Guru
<b>CDP</b>	-	<i>Comprehensive Development Plan</i> / Rancangan Pembangunan Komprehensif
<b>ETP</b>	-	<i>Economic Transformation Programme</i> / Program Transformasi Ekonomi
<b>GTP</b>	-	<i>Government Transformation Programme</i> / Program Transformasi Kerajaan
<b>H1</b>	-	<i>First Half-year</i> / Separuh Tahun Pertama
<b>H2</b>	-	<i>Second Half-year</i> / Separuh Tahun Kedua
<b>KDNK</b>	-	Keluaran Dalam Negeri Kasar
<b>KLIA</b>	-	<i>Kuala Lumpur International Airport</i> / Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur
<b>KWSP</b>	-	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
<b>MBE</b>	-	Model Baru Ekonomi
<b>MDS</b>	-	<i>Multidimensional Scaling</i> / Skala Pelbagai-dimensi
<b>MPKB</b>	-	Majlis Perbandaran Kota Bharu
<b>NKEA</b>	-	<i>National Key Economic Areas</i> / Bidang ekonomi utama negara
<b>NPP</b>	-	<i>National Physical Plan</i> / Rancangan Fizikal Negara
<b>PBBT</b>	-	Perbadanan Bandar Baru Tunjung
<b>PDS</b>	-	<i>Physical Development Strategy</i> / Strategi Pembangunan Fizikal
<b>PKINK</b>	-	Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan
<b>PMBK</b>	-	Perbadanan Menteri Besar Kelantan
<b>PNB</b>	-	Perbadanan Nasional Berhad
<b>PTD</b>	-	Pejabat Tanah Daerah



<b>PTG</b>	-	Pengarah Tanah dan Galian
<b>RPM</b>	-	Rancangan Pembangunan Komprehensif
<b>SJER</b>	-	<i>South Johor Economic Region/ Wilayah Ekonomi Johor Selatan</i>
<b>STUD</b>	-	Sara-Timur Urban Development Sdn Bhd
<b>TDC</b>	-	Tunjong Development Corporation Sdn Bhd
<b>UPEN</b>	-	Unit Perancang Ekonomi Negeri
<b>YAKIN</b>	-	Yayasan Kelantan Darul Naim
<b>YIK</b>	-	Yayasan Islam Kelantan

**SENARAI LAMPIRAN**

<b>Lampiran</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
A	Borang Soal Selidik kepada Pihak Pegawai	156
B	Pengiraan Indeks Keutamaan Bagi Borang Soal Selidik Oleh Pegawai	166

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Pengenalan**

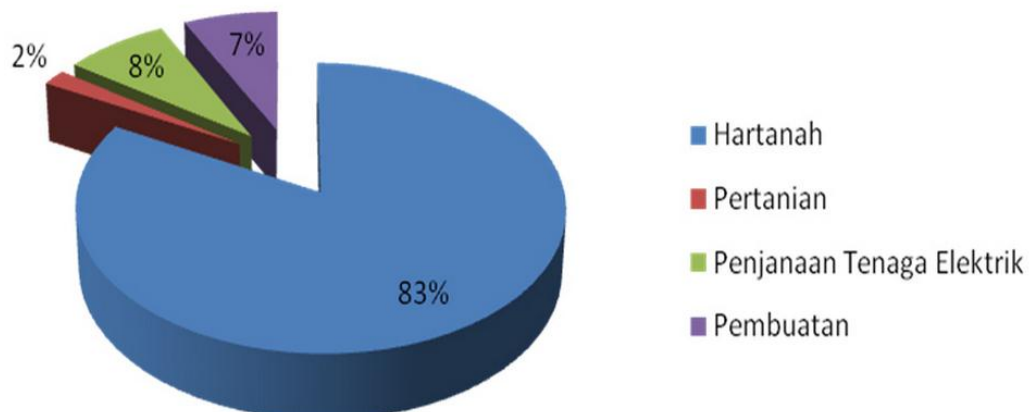
Harta tanah merupakan aset yang penting di mana harta tanah bukan sahaja berfungsi untuk diduduki malah ia mendapat tumpuan di seluruh dunia. Manakala, pelaburan harta tanah antarabangsa sedang mendapat nilai mata wang yang luas yang mana ianya seimbang dengan globalisasi kini dan peningkatannya menjadi penting dalam ekonomi dunia (Jieming, Loo-Lee dan Xing-Quan, 2006). Hal ini dengan jelas menunjukkan bahawa peningkatan utama ekonomi adalah melalui pelaburan. Sebagaimana yang diketahui bahawa terdapat pelbagai jenis pelaburan seperti saham, saham pinjaman, bon, waran, harta tanah dan lain-lain. Harta tanah pula merupakan aset utama pelaburan selain saham dan bon (Hoesli dan MacGregor, 2000).

Di Malaysia, pelaburan melalui harta tanah ini mula dipandang serius oleh semua pihak terutamanya pihak kerajaan. Pelaburan merupakan aspek yang penting dalam peningkatan ekonomi. Ini kerana strategi utama bagi meningkatkan ekonomi adalah melalui pelaburan. Pelbagai program dan agensi diwujudkan bagi membangunkan ekonomi negara termasuk meningkatkan pelaburan melalui harta tanah (Jabatan Perdana Menteri, 2012). Hal ini dapat dilihat melalui kewujudan ISKANDAR Malaysia bagi membentuk strategi pembangunan melalui pembangunan fizikal, ekonomi dan sosial. Menurut Iskandar Malaysia (2006), Pembangunan-pembangunan ini dilaksanakan oleh Iskandar Malaysia melalui Rancangan Pembangunan Komprehensif (RPM) 2006-2025. Tujuan RPM ini dibentuk adalah untuk menyediakan pembangunan sosioekonomi yang holistik dan mampan, dengan

penekanan untuk menghasilkan iklim pelaburan sihat yang menarik minat pelabur tempatan dan pelabur asing.

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

Pelaburan tanah ini bukan hanya dipandang serius oleh pihak kerajaan Malaysia malah kerajaan-kerajaan negeri turut berusaha untuk menjalankan pelaburan bagi meningkatkan ekonomi mereka, antaranya adalah Negeri Kelantan. Hal ini dapat dilihat melalui Rajah 1.1 berkaitan statistik yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri Kelantan (2014) mengenai bidang pelaburan yang dilaksanakan di negeri tersebut. Negeri Kelantan turut mempunyai bidang tanah dan masih banyak yang perlu dibangunkan. Menurut Pengarah Tanah dan Galian Kelantan (PTG) (2014), keluasan negeri Kelantan dicatatkan seluas 1,494,664 hektar. Daripada jumlah tersebut, 195,842.66 hektar tanah milik kerajaan negeri yang masih belum dibangunkan. Terdapat beberapa jabatan yang dipertanggungjawabkan untuk menguruskan tanah-tanah tersebut, antaranya seperti Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK), Perbadanan Kemajuan Iktisad Negeri Kelantan (PKINK), Yayasan Islam Kelantan (YIK), Yayasan Kelantan Darul Naim (YAKIN), Pejabat Tanah Dan Galian (PTG), Pejabat Tanah Daerah (PTD) serta Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN). Walau bagaimanapun, kajian hanya akan difokuskan kepada tanah milik PMBK.



Rajah 1.1: Bidang yang menjadi pilihan pelabur bagi Negeri Kelantan

Sumber: Kerajaan Negeri Kelantan, 2014

Negeri Kelantan digelar negeri “Serambi Mekah” kerana membawakan imej pentadbiran islamik yang mana segala aktiviti yang dijalankan dalam negeri tersebut hendaklah berlandaskan syariah islamiah. Hal ini bertepatan dengan misi utama negeri iaitu mengamalkan prinsip *Ubudiyah*, *Mas’uliyah* dan *Itqan* (UMI) (Kerajaan Negeri Kelantan, 2014). Menjadi suatu kewajipan bagi setiap jabatan kerajaan untuk mengamalkan prinsip yang ditetapkan kerajaan negeri bagi mengekalkan pentadbiran ismialiah yang dibina termasuk PMBK. Hal ini jelas dapat dilihat melalui visi, misi dan moto syarikat yang berlandaskan syariah. Selain itu, PMBK mengetengahkan moto syarikat iaitu “Untung Dunia, Untung Akhirat” dalam setiap aktiviti yang dijalankan (Perbadanan Menteri Besar Kelantan, 2014). Oleh yang demikian, PMBK perlu memikul tanggungjawab besar dalam usaha meningkatkan ekonomi negeri di samping mengamalkan prinsip islamiah iaitu dengan patuh syariah. Ini bermakna setiap aktiviti yang dijalankan haruslah berlandaskan syariah islamiah yang telah ditetapkan. Walau bagaimanapun, ia tidak membataskan PMBK dalam menjalankan aktiviti pelaburan.

Pada tahun 2012, Negeri Kelantan telah mencetuskan satu revolusi pelaburan baru melalui pengumuman projek pembangunan Bandar Baru Tunjong. Projek ini telah dipertanggungjawabkan sepenuhnya kepada PMBK. PMBK juga menjalankan projek ini secara usaha sama dengan anak syarikatnya iaitu Tunjong Development Corporation Sdn Bhd (TDC) dan Sara-Timur Urban Development Sdn Bhd (STUD (Lagenda Tunjong Kota Bharu, 2013). Pada peringkat awal pembangunan Bandar Baru Tunjong, Syarikat Sara Timur telah menganggarkan pelaburan bagi

pembangunan tersebut akan mencecah sehingga RM1.2 billion. Manakala mengikut maklumat terkini yang disiarkan oleh Perbadanan Bandar Baru Tunjong (2012), bahawa sehingga kini seramai 43 penyertaan pelabur swasta tempatan dan luar negeri yang terlibat dengan pelbagai komponen pembangunan seperti pasaraya, bangunan perniagaan, bangunan kediaman, kondominium dan *autocity*. Ini menunjukkan pelaburan terhadap pembangunan Bandar Baru Tunjong agak memberangsangkan sehingga dapat menarik ramai pelabur.

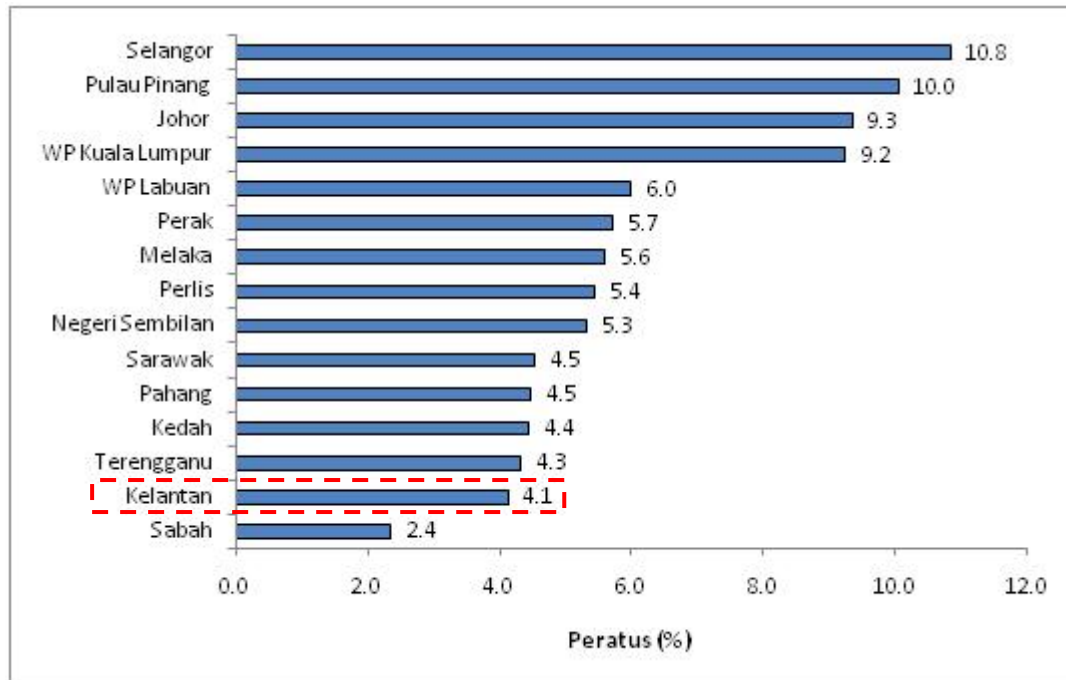
Melalui pembangunan ini membuktikan bahawa Negeri Kelantan mampu mewujudkan pelaburan harta tanah sehingga peringkat antarabangsa. Namun, timbul isu apabila kebanyakan pelaburan kini adalah berkonsepkan konvensional yang mana ia jelas bertentangan prinsip syariah yang diamalkan. Oleh yang demikian, faktor-faktor dan kriteria-kriteria penting yang mempengaruhi pelaburan perlu dikaji. Setelah faktor dan kriteria tersebut dikenal pasti, barulah pelabur mampu untuk mewujudkan portfolio pelaburan harta tanah yang terbaik. Selain itu, segala aktiviti pelaburan yang dijalankan haruslah berlandaskan kepada misi negeri tersebut dan patuh syariah islamiah yang telah ditetapkan dan ia merupakan satu cabaran besar bagi pihak PMBK.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Pelaburan merupakan faktor penting bagi peningkatan ekonomi sesebuah negara. Manakala pelaburan melalui harta tanah kini dilihat semakin menggalakkan. Ini kerana sektor harta tanah adalah merupakan satu sektor yang dinamik dan ianya melibatkan suatu pelaburan yang fizikal dan bersifat jangka panjang (Hoesli dan McGregor 2000). Aktiviti pelaburan harta tanah semakin berkembang sehingga mewujudkan pelbagai aktiviti pelaburan seperti pengumpulan bank-bank tanah, projek-projek pembangunan harta tanah dan saham harta tanah. Kerajaan Malaysia juga turut mengorak langkah dengan mewujudkan pelbagai program dan agensi pelaburan harta tanah dalam meningkatkan ekonomi negara. Dalam pelaburan harta tanah juga terdapat satu skim khusus iaitu Amanah Harta Tanah (REIT's). REIT's merupakan skim pelaburan kolektif di mana dana daripada para pelabur dikumpulkan dan dilaburkan di dalam portfolio hartanah atau yang berkaitan dengan aset hartanah

dan pelaburan yang dibenarkan (Jabatan Kastam Diraja Malaysia, 2014). Oleh yang demikian wujud persoalan bagaimanakah proses pelaburan harta tanah dilaksanakan di seluruh dunia.

Pentadbiran di Negeri Kelantan adalah berbeza daripada negeri-negeri lain di Malaysia di mana negeri ini mengamalkan pentadbiran secara islamik. Imej islamik yang dibawa negeri ini menyebabkan ia digelar sebagai negeri “Serambi Mekah” di Malaysia. Imej yang dibawa ini bukan semata-mata pada nama malah setiap aktiviti yang dijalankan dalam negeri tersebut seharusnya berlandaskan kepada syariah islam, khususnya bagi kerajaan negeri. Negeri Kelantan juga tidak terkecuali dalam menjalankan pelbagai aktiviti bagi meningkatkan ekonomi negeri. Namun, hasil daripada kajian Penyelidik mendapati perkembangan ekonomi di Kelantan berada pada kedudukan yang tercorot berbanding negeri-negeri lain di semenanjung Malaysia. Hal ini jelas dinyatakan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia (2011) bahawa Negeri Kelantan hanya mencatatkan 4.1 peratus pertumbuhan KDNK sehingga tahun 2010. Gambaran keseluruhan bagi perkembangan ekonomi bagi setiap negeri-negeri di Malaysia ditunjukkan melalui Rajah 1.2 di bawah:



Rajah 1.2: Pertumbuhan KDNK bagi negeri-negeri di Malaysia

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia, 2011

Rentetan daripada itu, kerajaan Negeri Kelantan mula merancang pelbagai pelaburan termasuk pelaburan harta tanah. Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK) merupakan sayap kanan bagi kerajaan negeri Kelantan selaku perbadanan yang dipertanggungjawabkan untuk memajukan ekonomi negeri. Pelbagai aktiviti pelaburan dirangka dan dilaksanakan. Projek-projek pembangunan harta tanah juga kian rancak dijalankan. Antara projek pelaburan terbesar yang giat dijalankan pada masa kini adalah Pembangunan Bandar Baru Tunjong atau dikenali sebagai Lagenda Tunjong yang mana projek ini di dokong oleh PMBK. Kewujudan Lagenda Tunjong menjadi nadi utama pertumbuhan ekonomi negeri dan sekali gus memberi peningkatan peluang pekerjaan terhadap penduduk tempatan di Kota Bharu. Projek tersebut juga adalah antara komponen yang bakal menjadi mercu tanda pembangunan di Kelantan pada masa akan datang. Bandar Baru Tunjong ini merupakan satu bukti kesungguhan kerajaan negeri membangunkan kawasan di pesisir bandar sehingga menjadi sebuah bandar baru.

Pelaksanaan projek tersebut terbukti memberi impak pelaburan yang besar kepada ekonomi Negeri Kelantan. Hal ini dibuktikan apabila syarikat Sara-Timur Urban Development Sdn Bhd (STUD) selaku pemaju utama telah mengumumkan bahawa projek tersebut merupakan pelaburannya yang terbesar yang pernah dilakukan dengan anggaran awal nilai pelaburan berjumlah 1.2 billion (STUD, 2012). Syarikat tersebut yakin bahawa tindakan yang diambil bakal memberi pulangan yang tinggi kerana keunikan pembangunan tersebut mampu menarik pengguna dari dalam dan luar negara. Sehingga tahun 2012, seramai 43 pelabur dari dalam dan luar negara telah bersetuju untuk melabur dalam pembangunan BBT ini mengikut komponen pembangun yang berbeza (Perbadanan Bandar Baru Tunjong, 2012). Hal ini menunjukkan satu kejayaan yang boleh dibanggakan kerana mampu menarik ramai pelabur dalam jangka masa yang singkat. Jadual 1.1 di bawah menunjukkan komponen-komponen pembangunan yang telah dicadangkan mengikut pelan utama (Master Plan) bagi pembangunan Bandar Baru Tunjong.



**Jadual 1.1: Komponen cadangan pembangunan Bandar Baru Tunjong**

1.	<b>Komponen Kerajaan</b>	<b>169.77 ekar</b>
2.	<b>Komponen Komersial</b>	<b>336.22 ekar</b>
3.	<b>Komponen Perumahan</b>	<b>328.32 ekar</b>
4.	<b>Komponen Bandar Perubatan</b>	<b>57.15 ekar</b>
5.	<b>Komponen Bandar Akademik</b>	<b>64.44 ekar</b>
6.	<b>Komponen Autocity</b>	<b>56.25 ekar</b>
7.	<b>Halal Park</b>	<b>49.32 ekar</b>
8.	<b>Taman/ Ladang Organik</b>	<b>19.21 ekar</b>
9.	<b>Bandar Usahawan dan IKS (SENSA TIMUR)</b>	<b>277.00 ekar 84.78 ekar</b>
10.	<b>Pembinaan Masa Hadapan</b>	

Sumber: Perbadanan Bandar Baru Tunjong, 2012

Pelaburan harta tanah merupakan aktiviti yang berisiko tinggi dan rumit. Kerumitan ini menyebabkan kesukaran dalam membuat keputusan pelaburan. Umumnya terdapat pelbagai faktor yang perlu dipertimbangkan secara menyeluruh termasuk faktor ekonomi, sosial dan alam sekitar bagi mendapatkan keputusan yang optimum. Daizhong dan Lihua (2009) telah memperkenalkan suatu Proses Rangkaian Analitik (*Analytic Network Process*, ANP) dan LV Fang dan GAO Yan (2011) pula memperlihatkan penggunaan Proses Hierarki Analitik (*Analytic Hierarchy Process*, AHP) dalam menangani masalah dalam membuat keputusan. Kedua-dua teknik yang digunakan ini memerlukan kajian terperinci kepada beberapa faktor dan kriteria utama. Bagi ANP, 5 kriteria utama dijadikan sebagai aras pengukuran kriteria yang penting dalam membuat keputusan pelaburan. Manakala, AHP pula menggunakan 4 kriteria utama bagi membentuk satu keputusan pelaburan harta tanah yang terbaik. Oleh yang demikian wujud persoalan kajian iaitu apakah kriteria-kriteria utama yang diambil kira oleh PMBK dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

Menjadi satu cabaran besar bagi Negeri Kelantan apabila segala aktiviti pelaburan yang dijalankan kini umumnya berbentuk konvensional. Sistem yang digunakan ini juga merupakan sistem ekonomi yang sudah dipraktikkan secara

meluas di dalam sesebuah masyarakat di seluruh dunia. Umumnya, pelaburan secara konvensional bebas menjalankan segala aktiviti berbentuk riba, perjudian dan sebagainya. Hal ini jelas bertentangan dengan syariah islamiah yang telah ditetapkan. Dalam pelaburan harta tanah juga tidak dinafikan turut mempunyai unsur-unsur yang tidak patuh syariah dalam setiap aktiviti pelaburan. Seperti yang dinyatakan oleh Suruhanjaya Sekuriti (2008) bahawa garis panduan yang ditetapkan dalam pelaburan REIT's ini adalah berteraskan pelaburan konvensional. Garis panduan REIT's tersebut memperlihatkan ciri-ciri keutamaan berkenaan liberalisasi had pinjaman bagi REIT's, kelonggaran ke atas perolehan harta tanah pegangan pajakan serta kelonggaran kepada perolehan harta tanah yang di cagar kepada institusi kewangan. Di sini dapat dilihat kelemahan-kelemahan dalam sistem pelaburan secara konvensional.

Pelaburan secara konvensional dilihat semakin banyak kekurangan yang wujud dalam aktiviti-aktiviti pelaburan yang dijalankan. (Hamdana & Ahmad Azam, 2010). Rentetan daripada itu, semakin banyak syarikat-syarikat harta tanah mewujudkan pelaburan harta tanah yang patuh syariah. Masyarakat islam dan bukan islam pula mula beralih arah pada pelaburan tersebut. Menyedari akan keperluan masyarakat khususnya umat Islam terhadap pelaburan harta tanah yang berlandaskan syariah, Suruhanjaya Sekuriti menerbitkan garis panduan Amanah Pelaburan Harta Tanah Islam (I-REIT's). Malaysia mengambil langkah pertama dalam mengeluarkan garis panduan I-REIT's Pengendalian harta tanah yang berasaskan I-REIT's hendaklah terlibat dalam aktiviti-aktiviti yang dibenarkan mengikut prinsip-prinsip Syariah sahaja (Suruhanjaya Sekuriti, 2005). Sehingga tahun 2014, sebanyak 64 buah syarikat yang telah berdaftar sebagai syarikat harta tanah yang menjalankan aktiviti-aktiviti pelaburan harta tanah yang patuh syariah (Majlis Penasihat Syariah Pesuruhjaya Sekuriti Malaysia, 2014).

Sebagai contoh, syarikat pelaburan Al-Hadharah Boustead mengamalkan empat prinsip syariah sebagai asas kepada setiap aktiviti pelaburan harta tanah yang dijalankan. Empat prinsip syariah yang digunakan ialah *Al-Musyarakah*, *Al-Wakalah*, *Al-Ujr* dan Harta *Musya* (Mohd Yahya, Yusni Anis, Fidlizan, Azila, & Fatimah Salwa, 2014). Hasil kajian yang dijalankan oleh Mohd Yahya dan etc (2014) menunjukkan peningkatan pengeluaran minyak sawit berlaku setiap tahun dari tahun

2007 sehingga 2011. Ini membuktikan bahawa pelaburan harta tanah yang dijalankan mengikut syariah mampu memberi peningkatan keuntungan.

Selaras dengan misi kerajaan negeri Kelantan iaitu mengamalkan prinsip Ubudiyyah, Mas'uliyah & Itqan (UMI), PMBK turut melaksanakan aktiviti-aktiviti pelaburan berlandaskan syariah. Hal ini jelas dapat dilihat melalui misi syarikat iaitu mengambil alih, memegang dan membangun aset strategik bagi pihak kerajaan negeri, dengan meningkatkan nilai pegangan dan pulangan pelaburan melalui pengurusan aset dan penglibatan komersial yang efektif berlandaskan syariah, serta menyumbang kepada pembangunan ekonomi negeri dan kesejahteraan rakyat. Manakala Moto syarikat yang digunakan pula ialah “Untung Dunia, Untung Akhirat” (Perbadanan Menteri Besar Kelantan, 2014). Oleh yang demikian, wujud persoalan ketiga iaitu bagaimanakah amalan PMBK dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

Di sini, pemilihan portfolio pelaburan oleh PMBK perlu dikaji semula terutama terhadap kriteria-kriteria yang diambil kira semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah. Kriteria-kriteria tersebut akan dikaji dan dibandingkan dengan kriteria-kriteria yang terdapat dalam model-model portfolio pelaburan harta tanah bagi melihat kelemahan yang wujud dalam pemilihan dan pengurusan pelaburan oleh pihak PMBK. Seterusnya, kriteria-kriteria yang penting akan dicadangkan kepada pihak PMBK. Selain itu, amalan dalam membuat keputusan pelaburan juga perlu diteliti bagi memenuhi misi kerajaan negeri iaitu menjalankan aktiviti pelaburan yang patuh syariah. Kelemahan yang wujud ini dijadikan sebagai aras pengukur kepada kajian. Oleh yang demikian, kajian ini adalah penting untuk membantu pihak PMBK mewujudkan dan merancang portfolio pelaburan harta tanah yang terbaik.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Berdasarkan isu dan permasalahan yang telah diterangkan maka persoalan kajian boleh diringkaskan seperti berikut:

- i) Bagaimanakah proses pelaburan harta tanah dilaksanakan?

- ii) Apakah kriteria-kriteria utama yang diambil kira oleh PMBK sebelum membuat keputusan pelaburan harta tanah?
- iii) Bagaimanakah amalan PMBK dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah?

#### **1.4 Matlamat dan Objektif Kajian**

Matlamat utama kajian adalah untuk mengkaji amalan-amalan oleh PMBK dalam menjalankan aktiviti pelaburan serta kriteria-kriteria utama yang digunakan semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah. Bagi mencapai matlamat ini, beberapa objektif kajian diperlukan seperti berikut:

- i) Mengkaji proses membuat keputusan pelaburan harta tanah.
- ii) Mengenal pasti kriteria-kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat keputusan pelaburan harta tanah.
- iii) Menjelaskan amalan sedia ada dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

#### **1.5 Skop Kajian**

Kajian ini secara umumnya melibatkan amalan pembangunan tanah di negeri Kelantan. Kerajaan negeri Kelantan masih mempunyai hak milik tanah yang masih banyak. Bagi meringankan beban, kerajaan negeri telah membahagikan tanah-tanah tersebut kepada beberapa jabatan di bawahnya untuk dipertanggungjawabkan. Antara jabatan yang terlibat adalah seperti PMBK, PKINK, PTG, PTD, YIK, YAKIN dan UPEN. Disebabkan terlalu banyak tanah di negeri Kelantan, maka kajian hanya difokuskan kepada tanah milik PMBK.

PMBK dipilih sebagai kajian kerana PMBK merupakan perbadanan yang paling hampir dengan kerajaan negeri yang mana ianya dipengerusikan oleh Menteri Besar Kelantan itu sendiri iaitu Dato' Haji Ahmad Yakob. Selain itu, amalan yang

digunakan oleh PMBK adalah berteraskan kepada misi kerajaan negeri iaitu menjalankan aktiviti yang patuh syariah. PMBK mempunyai pelbagai struktur pentadbirannya yang mana merangkumi struktur perladangan, harta tanah, pelaburan dan pembangunan korporat. Selain itu, projek pelaburan yang terbesar melalui pembangunan Lagenda Tunjong telah dipertanggungjawabkan ke atas PMBK. Untuk memastikan skop kajian ini tidak menjadi terlalu luas, maka fokus kajian hanya akan tertumpu pada struktur pelaburan harta tanah PMBK. Ini kerana pelaburan merupakan faktor utama bagi meningkatkan pembangunan ekonomi negeri tersebut.

Kajian ini juga merangkumi aspek pengumpulan kriteria-kriteria penting dan amalan dalam membuat keputusan pelaburan, penganalisan penentuan pemilihan dalam membuat keputusan bagi portfolio pelaburan harta tanah.

### **1.5.1 Kawasan kajian**

Negeri Kelantan telah dicatatkan antara negeri yang mundur berbanding negeri-negeri lain di semenanjung Malaysia. Namun, kerajaan negeri Kelantan telah memperlihatkan kemampuan mereka dalam meningkatkan ekonomi negeri melalui aktiviti pelaburan dan pembangunan tanah. Sebagai contoh, kerajaan Kelantan telah mengumumkan pembangunan Bandar Baru Tunjong (BBT) pada tahun 2012. Impak daripada pengumuman pembangunan tersebut, mereka mampu menarik ramai pelabur dalam dan luar negeri. Pembangunan BBT tersebut dilaksanakan oleh PMBK dengan kerjasama beberapa anak syarikatnya. Oleh itu dapat dilihat bahawa harta tanah milik PMBK adalah sesuai untuk dijadikan sebagai kajian penyelidikan. Oleh yang demikian, negeri Kelantan dipilih sebagai kawasan bagi kajian ini.

### **1.5.2 Data**

Aktiviti utama kajian adalah melibatkan aktiviti pengumpulan data daripada pihak pengurusan PMBK. Antara data yang diperlukan adalah seperti struktur pentadbiran tanah, strategi pelaksanaan pembangunan tanah, nilai-nilai pelaburan

tanah, kriteria-kriteria penting yang diambil kira serta amalan sedia ada yang digunakan semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah serta amalan pentadbiran PMBK khususnya dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah. Data yang diperoleh tersebut digunakan bagi menganalisis tahap penilaian portfolio pelaburan bagi tanah tersebut.

### **1.5.3 Kriteria pelaburan**

Dalam pelaburan dan pembangunan tanah, secara umumnya terdapat beberapa kriteria-kriteria pelaburan yang telah diperkenalkan dan dilaksanakan. Pelbagai kajian telah dilaksanakan dengan menggunakan beberapa model pelaburan harta tanah bagi mewujudkan pelaburan yang terbaik. Oleh yang demikian, faktor-faktor utama yang digunakan dalam model pelaburan dikumpulkan melalui kajian-kajian terdahulu bagi mengenal pasti kriteria-kriteria penting dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah.

### **1.5.4 Amalan dalam membuat keputusan pelaburan**

Umumnya, amalan yang digunakan dalam pelaburan adalah berkonsepkan konvensional. Namun, berbeza dengan negeri Kelantan yang mana menggunakan konsep patuh syariah dalam setiap aktiviti yang dijalankan. Oleh yang demikian, amalan-amalan sedia ada yang telah diaplikasikan oleh PMBK dalam membuat keputusan pelaburan perlu dikaji bagi melihat adakah amalan tersebut selaras dengan konsep patuh syariah yang diamalkan di negeri Kelantan.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Dengan melaksanakan kajian ini diharap dapat memberikan sumbangan dan faedah seperti berikut:

**a) Sumbangan kepada bidang ilmu**

Dengan wujudnya kajian ini, ianya mampu memberikan sumbangan yang besar terhadap bidang ilmu terutamanya dalam penambahbaikan terhadap teori portfolio dalam mengguna pakai portfolio pelaburan harta tanah. Selain itu juga, dengan terhasilnya kajian ini, satu panduan bagi membuat keputusan pelaburan harta tanah ini menjadi penambah baikkan dalam bidang ilmu pelaburan dan juga pembangunan tanah. Konsep islamik dalam pelaburan harta tanah juga dapat dijadikan satu panduan baru. Dengan adanya kajian ini juga turut membantu pihak seperti pelajar dan penyelidik untuk mendalami bidang ini.

**b) Pihak berkepentingan**

Kajian ini dijangka memberi sumbangan yang besar kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pembangunan dan pelaburan tanah dan khususnya kepada PMBK. Ini kerana penemuan yang diperoleh melalui kajian ini dapat digunakan oleh pihak-pihak PMBK bagi tujuan pelaburan harta tanah. Secara umumnya penemuan ini pastinya dapat membantu pihak PMBK dalam menyusun semula portfolio pelaburan ke atas tanah milik mereka. Dengan harapan penyusunan semula portfolio pelaburan tersebut memberi kesan yang positif dan dapat meningkatkan pelaburan di samping mengurangkan risiko terhadap pembangunan tanah milik mereka.

**c) Pihak kerajaan dan swasta**

Selain PMBK, pihak kerajaan tempatan, negeri dan persekutuan juga turut memperoleh manfaat daripada kajian ini. Seperti yang telah dinyatakan bahawa tanah milik Kerajaan Negeri Kelantan telah dipertanggungjawabkan kepada beberapa jabatan lain seperti PMBK, PKINK, PTG, PTD, YIK, YAKIN, UPEN dan lain-lain. Oleh yang demikian, secara tidak langsung kajian ini pastinya dapat digunakan bagi merangka portfolio pelaburan tanah dengan sebaiknya melalui keputusan yang terbaik supaya portfolio tersebut dapat membantu meningkatkan ekonomi negeri.

Bagi pihak swasta pula, syarikat yang berasaskan pembangunan tanah dan harta tanah juga dapat memanfaatkan kajian ini bagi membentuk satu portfolio pelaburan tanah milik mereka dengan sebaiknya. Kajian ini juga dapat membantu

mereka dalam merancang pelaksanaan strategi pembangunan ke atas harta tanah. Selain itu juga ianya dapat memberikan gambaran tentang kriteria-kriteria penting dalam pelaburan harta tanah serta konsep syariah yang diguna pakai dalam pelaburan.

## **1.7 Susun Atur Bab**

Terdapat enam (6) bab di dalam penyusunan penulisan ini. Ia adalah seperti berikut:

### **1.7.1 Bab 1: Pendahuluan**

Bab ini memberi gambaran awal kajian mengenai pelaksanaan pembangunan tanah yang dijalankan oleh PMBK. Bab ini merangkumi pernyataan masalah, objektif, skop kajian, dan susun atur bab.

### **1.7.2 Bab 2: Kajian literatur**

Bab ini menerangkan secara terperinci mengenai objektif dan teori yang berkaitan dengan kajian di dalam membantu pelaksanaan kajian tersebut. Antaranya, konsep pelaburan, portfolio pelaburan harta tanah, faktor-faktor yang mempengaruhi pelaburan harta tanah, kriteria-kriteria penting dalam pelaburan harta tanah dan amalan yang diaplikasikan oleh PMBK dalam usaha pembangunan dan pelaburan harta tanah.



### **1.7.3 Bab 3: Metodologi**

Bab ini menerangkan secara terperinci berkaitan metodologi kajian. Ianya merangkumi kaedah dan proses pengumpulan data, kaedah analisis data serta data-data yang diperlukan dalam kajian. Ia termasuklah metodologi yang digunakan dalam pelaksanaan kajian.

### **1.7.4 Bab 4: Kes kajian**

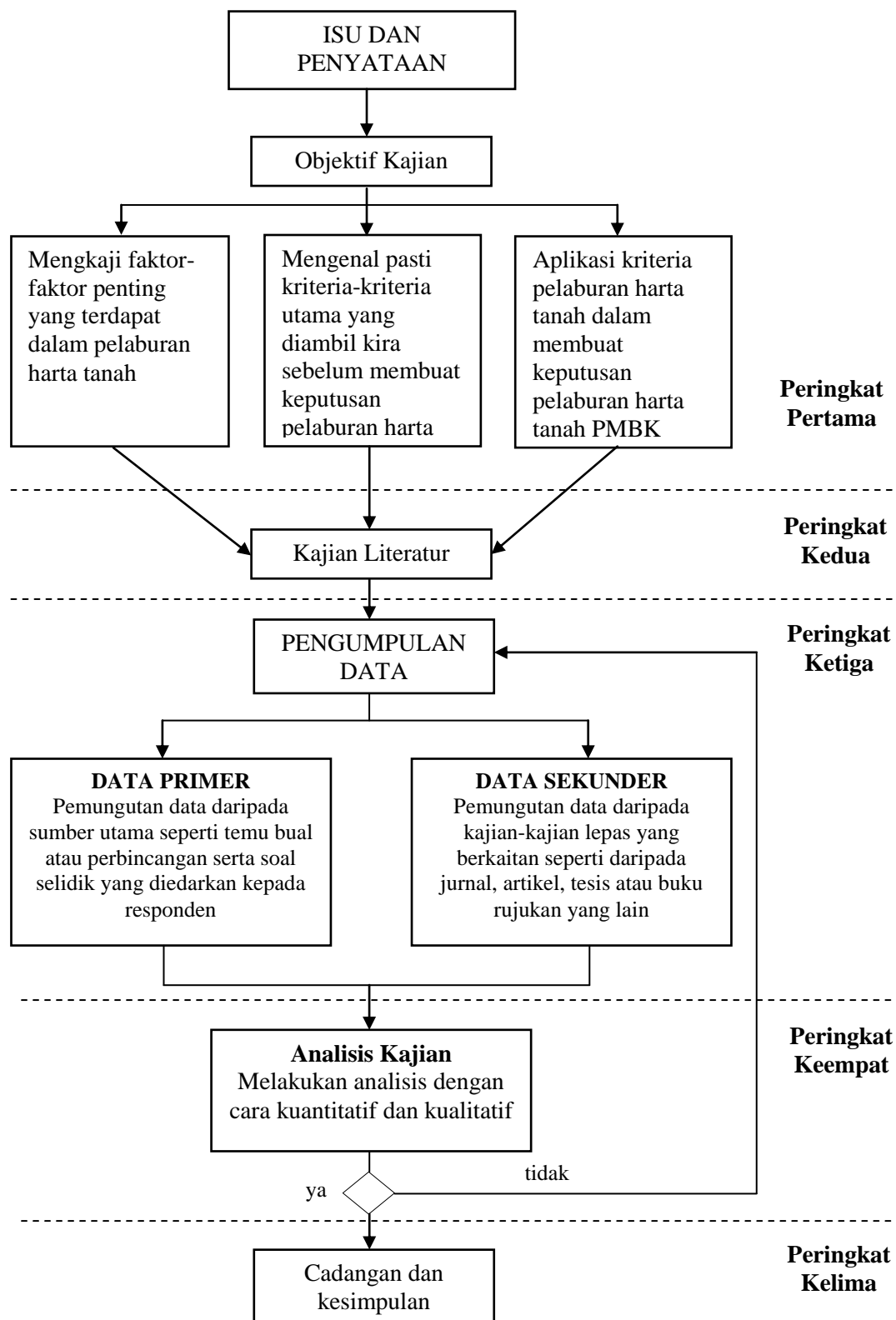
Bab ini pula melibatkan kawasan yang dipilih sebagai kawasan kajian iaitu di negeri Kelantan dan juga kes kajian. Dalam bab ini juga diterangkan secara terperinci mengenai kes kajian iaitu harta tanah milik PMBK. Antara perkara-perkara yang diterangkan adalah seperti keluasan tanah, faktor dan kriteria yang diambil kira bagi membuat keputusan pelaburan, portfolio pelaburan yang digunakan dan amalan dalam pelaburan yang telah dilaksanakan.

### **1.7.5 Bab 5: Analisis kajian**

Analisis dalam bab ini melibatkan analisis statistik deskriptif, analisis skala pelbagai-dimensi dan analisis kandungan. Kaedah ini digunakan untuk menganalisis borang soal selidik dan hasil temu ramah yang dibuat iaitu mengenai cara untuk mengenal pasti tanah milik kerajaan negeri, faktor membuat keputusan pelaburan, maklumat terperinci tentang tanah tersebut dan sebagainya. Hasil analisis dapat membantu penulis mencapai keputusan kepada kajian dan seterusnya membuat kesimpulan dan cadangan.

### **1.7.6 Bab 6: Kesimpulan dan cadangan**

Bab 6 merupakan bab yang terakhir dalam penulisan kajian ini. Ia meliputi rumusan mengenai kajian yang dijalankan dan juga cadangan pada masa hadapan yang bersesuaian di samping memberi manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan di dalam kajian. Bagi melihat dengan lebih jelas, carta alir ditunjukkan melalui Rajah 1.3 di bawah.



Rajah 1.3: Carta Alir Kajian

Sumber: Kajian Penyelidik, 2014

## **1.8 Kesimpulan**

Secara kesimpulannya, bab ini menjelaskan secara umum berkaitan kajian secara keseluruhannya. Bab ini merangkumi permasalahan kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian dan rangka kajian. Kajian ini dilaksanakan adalah disebabkan wujudnya permasalahan iaitu berlaku kerugian dalam negeri Kelantan disebabkan keputusan pelaburan yang telah dilaksanakan. Permasalahan ini perlu diselesaikan kerana negeri Kelantan berpotensi mengembangkan ekonomi negeri setaraf dengan negeri-negeri maju yang lain.

Matlamat kajian adalah untuk melihat apakah kriteria-kriteria penting yang perlu dipertimbangkan semasa membuat keputusan pelaburan harta tanah agar keputusan tersebut mampu memberi keuntungan kepada negeri di samping mengamalkan konsep patuh syariah. Bagi menyelesaikan permasalahan tersebut, beberapa objektif kajian dirangka dengan teliti iaitu mengkaji proses pelaburan harta tanah, mengenal pasti kriteria-kriteria utama yang diambil kira sebelum membuat keputusan pelaburan harta tanah dan menjelaskan amalan sedia ada dalam membuat keputusan pelaburan harta tanah

Dengan adanya kajian ini dapat membantu ramai pihak seperti pelajar-pelajar jurusan harta tanah, pihak-pihak yang terlibat dengan pelaburan harta tanah serta pihak berkepentingan. Oleh yang demikian, kajian ini perlu dirangka dengan sebaiknya bagi mendapatkan keputusan yang terbaik dan seterusnya menyelesaikan permasalahan yang dihadapi

## BIBLIOGRAFI

- Ab. Mumin Ab. Ghani (1999) Sistem kewangan Islam dan pelaksanaannya di Malaysia. Jabatan Kemajuan Islam Malaysia, Kuala Lumpur.
- 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 Finance*. 35-42.
- 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.
- Ahmad Ariffian, Bujang, Hasmah, dan Abu Zarin (2003). *Penilaian Harta Tanah*, Monograf. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Azlan, K. dan Shamsudin (1993). *Saham Dan Pelaburan Yang Perlu Anda Tahu*. Malaysia: Fajar Bakti.
- Babbie, Earl, R. (2010). *The Practice of Social Research* (12th ed.). Wadsworth: Cengage Learning. p. 530.
- Ballesteros, E., Bravo, M., Pérez-Gladish, B., Arenas-Parra, M., dan Plà-Santamaria, D. (2011). Socially Responsible Investment: A Multicriteria Approach To Portfolio Selection Combining Ethical And Financial Objectives. *European Journal of Operational Research* 216 (2012), 487–494. Elsevier.

- Bank Negara Malaysia (1993), *Industrialization And The Land Markets In Malaysia*, Kertas Perbincangan, Jabatan Ekonomi. Malaysia.
- Bank Negara Malaysia, (1993). *Laporan Tahunan BNM 1993*. Kuala Lumpur: Malaysia
- Bank Negara Malaysia, (1998). *Laporan Tahunan BNM 1998*. Kuala Lumpur: Malaysia
- Baum, AE (2002) *Commercial Real Estate Investment*, Estates Gazette, London
- BIMB Institute of Research and Training (BIRT) (1998) Konsep syariah dalam sistem perbankan Islam. BIMB Institute Of Research And Training (BIRT), Kuala Lumpur.
- 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
- 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*. 267-281. Springer.
- Chow, F. C. (1995). Bahagian Harta Kumpulan Wang Simpanan Pekerja: *Faktor-Faktor Yang Diambil Kira Dalam Membuat Keputusan Pelaburan Harta Tanah*. Sarjana Sains (Harta Tanah). Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Chua, Y. P. (2012). *Asas Statistik Penyelidikan*. Shah Alam: McGraw-Hill Education.
- Chua, Yan Piaw (2006). *Kaedah dan Statistik Penyelidikan*. Buku 1. Kaedah Penyelidikan, Malaysia. McGraw-Hill (Malaysia) Sdn Bhd.
- Creswell, J.W. (2009) *Research Design, Qualitative, Quantitative And Mixed Methods Approaches*. (3<sup>rd</sup> ed). Los Angeles: Sage; 2009.

- 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. 544-547
- Denzin, N.K., dan Lincoln Y.S. (2000). *Handbook of Qualitative Research*. (2<sup>nd</sup> ed). Thousand Oaks: Sage; 2000.
- 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.
- Fadillah Mansor, Fakhruddin Sulaiman (2009) Operasi dana Saham Amanah secara Islam: Kajian kes di Public Mutual Berhad. *Jurnal Syariah* 17 (1), 69-88.
- Faizah Ismail (2002) Asas-asas muamalat dalam Islam. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- 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
- Hamdana, A. H., & Ahmad Azam, S. (2010). Potensi Amanah Pelaburan Islam (I-REIT's) Dalam Pertumbuhan Ekonomi di Malaysia. *Persidangan Kebangsaan Ekonomi Malaysia ke V (PERKEM V)* (hlm. 140-147). Malaysia: Prosiding PERKEM V.
- 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 Strategy On The Property 'Style' Performance Of UK Property Companies*. University Of Salford, Salford United Kingdom: Doktor Falsafah.

- Hishamuddin, M. A. dan Ruddock, L. (2000) The Impact of Portfolio Strategy on the 'Style' Performance of UK Property Companies. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 5 (3), 123-133.
- 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.
- 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*.
- Hussin, M.Y.M., Borhan, J.T., (2009). Analisis Perkembangan Pasaran Saham Islam di Malaysia. *Jurnal Syariah*. 17(3), 431-456.
- Ibbotson, R.G. (1987). *Investment Market*. Mc Graw-Hill, Inc. 217-218
- Iskandar Malaysia. (2006). *Rancangan Pembangunan Komprehensif untuk Wilayah Ekonomi Johor Selatan 2006-2025*. Khazanah Nasional
- 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.
- Jabatan Perangkaan Malaysia (2010). *Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK) Mengikut Negeri, 2010*. Diperoleh November 10, 2013, daripada Portal Rasmi Jabatan Perangkaan Malaysia : [http://statistics.gov.my/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1300%3Agross-domestic-product-gdp-by-state-2010-updated-74102011&catid=98%3Agross-domestic-product-by-state&Itemid=153&lang=bm](http://statistics.gov.my/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=1300%3Agross-domestic-product-gdp-by-state-2010-updated-74102011&catid=98%3Agross-domestic-product-by-state&Itemid=153&lang=bm)
- Jabatan Perdana Menteri. (2012). *Laporan Tahunan ETP*. 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*. (6<sup>th</sup> ed). New York: John Wiley and Sons Inc.
- Kamalhasan, A. A. (2001). *Pelaburan Amanah Harta Tanah Di Malaysia* (Kajian Kes: AHP, AMFT, FMPT, MPTFI). Projek Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Kementerian Kewangan Malaysia, (2000). Laporan Ekonomi Tahun 2000. Diperoleh September 23, 2013, daripada Portal Rasmi Kementerian Kewangan Malaysia: <http://www.treasury.gov.my/>
- Kerajaan negeri Johor, (2013). *Pelaburan Iskandar Malaysia di Johor*. Diperoleh November 7, 2013, daripada Portal Rasmi Kerajaan Negeri Johor: [http://www.johor.gov.my/pelaburan/page/iskandar\\_malaysia](http://www.johor.gov.my/pelaburan/page/iskandar_malaysia))
- Kerajaan Negeri Kelantan. (2014). Bidang Yang Menjadi Pilihan Pelabur bagi Negeri Kelantan. Didapatkan Januari 7, 2015, daripada Portal Rasmi Kerajaan Negeri Kelantan: <http://www.kelantan.gov.my/index.php/ms/pelabur/bidang-yang-menjadi-pilihan-pelabur-bagi-negeri-kelantan>
- Kerajaan Negeri Kelantan. (2014). Misi Perkhidmatan Pelanggan Pejabat SUK Kelantan. Didapatkan Januari 3, 2014, daripada Portal Rasmi Kerajaan Negeri Kelantan: <http://www.kelantan.gov.my/index.php/ms/warga-suk/misi-perkhidmatan-pelanggan>

- Ketua Audit Negara, 2011. Laporan Ketua Audit Negara 2011: *Pengurusan Kewangan Dan Aktiviti Badan Berkanun Persekutuan Serta Pengurusan Syarikat Subsidiari*. Jabatan Audit Negara Malaysia.
- Ketua Pengarah Hasil Dalam Negeri. (2012). AMANAH PELABURAN HARTA TANAH / TABUNG AMANAH HARTA – GAMBARAN KESELURUHAN. Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia.
- Ketua Penilaian dan Perkhidmatan Harta, (2012). *Laporan Pasaran Harta Tanah 2012*. Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. Kelantan
- Krippendorff, K. (2004). *Content Analysis: An Introduction to Its Methodology*. Sage Publication. California. Pp 18 & 19.
- Labiosa, W.B., Forney, W.M., Esnard, A.-M., Mitsova-Boneva, D., Bernknopf, R., Hearn, P., Hogan, D., Pearlstine, L., Strong, D., Gladwin, H., dan Swain. E. (2013). An Integrated Multi-Criteria Scenario Evaluation Web Tool For Participatory Land-Use Planning In Urbanized Areas: The Ecosystem. *Environmental Modelling & Software*. 210-222.
- Lagenda Tunjong Kota Bharu. (2012). Laman Utama. Diperoleh pada September 17, 2013, daripada Portal Rasmi Lagenda Tunjong: <http://www.lagendatunjong.com/indexBM.html>
- Lagenda Tunjong Kota Bharu. (2013). Laman Utama. Didapatkan September 18, 2013, daripada Portal Rasmi Lagenda Tunjong: <http://www.lagendatunjong.com/indexBM.html>
- Lagenda Tunjong Kota Bharu. (2013). Laman Utama. Diperoleh pada September 18, 2013, daripada Portal Rasmi Lagenda Tunjong: <http://www.lagendatunjong.com/indexBM.html>
- Lagenda Tunjong Kota Bharu. (2013). Laman Utama. Retrieved September 18, 2013, from Portal Rasmi Lagenda Tunjong: <http://www.lagendatunjong.com/indexBM.html>
- 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.
- LV Fang dan GAO Yan, (2011). Study of Multiple Criteria Decision Making for Real Estate Investment Environment Based on AHP. *Emergency Management and Management Sciences (ICEMMS)*. 9 Oktober 2011. *2nd IEEE International Conference*. 89-92.
- Macleary, A.R. dan Nanthakumaran, (1993). *Property Investment Theory*. E&F.N Spon. 113-118.
- Majlis Penasihat Syariah Pesuruhjaya Sekuriti Malaysia. (2014). *Senarai Sekuriti Patuh Syariah*. Malaysia: Suruhanjaya Sekuriti.
- Marshall, C. & G.B. Rossman (1995). *Gesigning Qualitative Research*. Thousand Oaks, London and New Delhi, Sage
- Mason, C., dan Stark, M. (2004). A Comparison of the Investment Criteria of Bankers, Venture Capitalists and Business Angels. *International Small Business Journal*. 22(3). 227–248. London: SAGE Publications.
- 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*, 101-112.
- Nor-Azua, R. M., dan Norhayati, A. (2012). A Conceptual Paper on Factors Affecting Investment Decision of Malaysian Investor. *2012 International Conference on Innovation, Management and Technology Research (ICIMTR2012)*. 21-22 May, 2012. Malacca, Malaysia. 450-453.
- Norul-Ainin Bte Mukhtar (2005). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Dalam Membuat Keputusan Peruntukan Pelaburan Harta Tanah Dari Perspektif Syarikat Harta Tanah*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Obiyatulla IB (2002) New issues in Islamic capital market development: Risk management and Islamic capital markets. Kertas Kerja Seminar The Kuala

- Lumpur International Islamic Capital Market Conference di Suruhanjaya Sekuriti. 26-27 Mac.
- 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.
- Pengarah Tanah Dan Galian Kelantan (2014). Laporan Tahunan: *Keluasan Tanah di Seluruh Negeri Kelantan*. Jabatan Ketua Pengarah dan Galian. Kelantan
- Perbadanan Bandar Baru Tunjong. (2012, Mac 19). *Berita Terkini Pembangunan di Bandar Baru Tunjong*. Diperoleh pada September 17, 2013, daripada Portal Rasmi Perbadanan Bandar Baru Tunong: <http://pbbt.my/article-id-9.html>
- Perbadanan Bandar Baru Tunjong. (2012, Mac 19). *Potensi Pelaburan*. Diperoleh Oktober 3, 2013, daripada Portal Rasmi Perbadanan Bandar Baru Tunjong: <http://pbbt.my/article-id-7.html>
- Perbadanan Menteri Besar Kelantan. (2002). Profile Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK). Tidak Diterbitkan.
- Perbadanan Menteri Besar Kelantan. (2013, September 1). *Visi, Misi dan Moto PMBK*. Retrieved Oktober 1, 2013, from Laman Sesawang Rasmi Perbadanan Menteri Besar Kelantan: <http://www.pmbk.gov.my/>
- Perbadanan Menteri Besar Kelantan. (2014). Laporan Tahunan PMBK. Tidak Diterbitkan.
- Pike, R. (1996). *Corporate Finance And Investment: Decision And Analysis*. (2<sup>nd</sup> ed). London: Prentice Hall
- Pyhrr SA, Cooper JR, Wofford LE, Kapplin SD, and Lapidés PD (1989) *Real Estate Investment: Strategy, Analysis, Decisions*, John Wiley and Sons, New York
- 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.
- Roberts C and Henneberry J (2007) Exploring Office Investment Decision Making in Different European Contexts, *Journal of Property Investment and Finance*, Vol 25 No 3, pp289-305
- Roberts, C., dan Henneberry, J. (2007). Exploring Office Investment Decision Making in Different European Contexts. *Journal of Property Investment & Finance*. 25(3). 289 – 305. Emerald
- 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
- Rymarzak, M., dan Siemin´ska, E. (2012), Factors Affecting The Location of Real Estate. *Journal of Corporate Real Estate*. 14(4). 214 – 225. Emerald.
- 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.
- Sah, V., Gallimore, P., dan Clements, J. S. (2010). Experience And Real Estate Investment Decision-Making: A Process-Tracing Investigation. *Journal of Property Research*. 27(3). 207-219. Routledge.
- Sara-Timur (2012). *Sara Timur plans RM1.2billion township in Kelantan*. Diperolehi pada November 2013, daripada portal rasmi sara-timur sdn bhd: [http://www.sara-timur.com/wordpress/wp-content/uploads/2012/01/MY\\_2256\\_20120118\\_N\\_DE\\_BS\\_pg25\\_309e31\\_Sara-Timur-plans-RM1.pdf](http://www.sara-timur.com/wordpress/wp-content/uploads/2012/01/MY_2256_20120118_N_DE_BS_pg25_309e31_Sara-Timur-plans-RM1.pdf)

- 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.
- Sudin Haron (1996) Prinsip dan operasi perbankan Islam. Berita Publishing Sdn. Bhd., Kuala Lumpur.
- Suruhanjaya Sekuriti. (2005). Guidelines for Islamic Real Estate Investment Trust. Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.
- Suruhanjaya Sekuriti. (2008). Guidelines On Real Estate Investment Trust. Suruhanjaya Sekuriti Malaysia.
- 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-Hshiung, T. (2005). Evaluating IT/IS Investments: A Fuzzy Multi-Criteria Decision Model Approach. *European Journal of Operational Research*. 173 (2006). 1026–1046. Elsevier.
- Wati Binti Abdul Patah, (2003). *Portfolio Pelaburan Harta Tanah Institusi Tabung Amanah*. Tesis Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Wikipedia. (2010, 6 17). Tampoi, Johor. Diperolehi pada 2 23, 2013, daripada Wikipedia: [http://ms.wikipedia.org/wiki/Tampoi,\\_Johor](http://ms.wikipedia.org/wiki/Tampoi,_Johor)
- Wikipedia. (2010, Oktober 30). Rancangan Malaysia Pertama. Diperolehi pada Februari 23, 2013, daripada Wikipedia:

[http://ms.wikipedia.org/wiki/Rancangan\\_Malaysia\\_Pertama#Pembangunan\\_industri\\_dan\\_masyarakat\\_pedagang\\_bumiputera](http://ms.wikipedia.org/wiki/Rancangan_Malaysia_Pertama#Pembangunan_industri_dan_masyarakat_pedagang_bumiputera)

Zhi-qing, M., Xiao-fen, Y., Min, J., dan Hui, G. (2007). Risk Measure and Control Strategy of Investment Portfolio of Real Estate based on Dynamic CVaR Model. *Systems Engineering - Theory & Practice*. 27(9). 69-76. Elsevier.