

ALTERNATIF TANAM SEMULA KELAPA SAWIT MILIK FELDA:
IMPLIKASI KEPADA DAYA MAJU LADANG

AZLINA MD. YASSIN

GERAN STG
NO. VOT 1003

UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA

ABSTRAK

Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan atau singkatannya FELDA telah ditubuhkan lebih 50 tahun yang lalu merupakan sebuah agensi yang menguruskan pembangunan tanah luar bandar yang terbesar di Malaysia. Penubuhannya adalah bagi merealisasikan strategi pertanian Negara yang bertujuan untuk membangunkan tanah luar Bandar dan meningkatkan taraf hidup orang Melayu. Sehingga kini, ribuan hektar kawasan luar Bandar telah dibangunkan oleh FELDA dengan penanaman kelapa sawit, getah, tebu dan sebagainya. Namun begitu, setelah lebih 50 tahun ditubuhkan, sehingga kini hampir semua kawasan ladang ini telah dibangunkan semua bagi memastikan FELDA terus menjana ekonomi Negara. Kajian ini dilaksanakan bagi mengukur daya maju projek penanaman semula kelapa sawit milik FELDA yang dilaksanakan melalui dua pendekatan pengurusan yang berbeza iaitu melalui pengurusan FELDA dan pengurusan persendirian. Bagi merealisasikan objektif yang dirancang, kaedah temubual bersama pihak pengurusan FELDA dan peneroka di kawasan kajian dan penelitian dokumen berkaitan telah digunapakai di dalam kajian ini. Empat teknik pengukuran daya maju projek iaitu Teknik Pulangan Keseluruhan, Teknik Indeks Keuntungan, Teknik Kadar Pulangan Dalaman dan Teknik Nilai Kini Bersih. Pengiraan dilakukan berdasarkan kepada maklumat kos penoperasian dan aliran pendapatan yang terlibat di kawasan kajian. Dapatan kajian menunjukkan bahawa kedua-dua pilihan penanaman semula kelapa sawit menunjukkan nilai positif (untung), namun pilihan penanaman semula kelapa sawit melalui pengurusan FELDA adalah lebih baik dengan indeks keuntungan yang lebih tinggi. Hasil kajian ini akan dapat membantu peneroka yang akan melaksanakan penanaman semula kelapa sawit supaya membuat pilihan yang tepat berdasarkan petunjuk keberuntungan.

Kata Kunci: *Daya Maju Projek, FELDA, Peneroka, Penanaman Semula Kelapa Sawit, Persendirian, Teknik Pengukuran*

SENARAI KANDUNGAN

ABSTRAK	i
PENGHARGAAN	ii
SENARAI KANDUNGAN	iii
SENARAI JADUAL	vii
SENARAI RAJAH	x
BAB I: PENDAHULUAN	
1.1 Pengenalan	1
1.2 Penyataan Masalah	2
1.3 Objektif Kajian	3
1.4 Skop Kajian	4
1.5 Kepentingan Kajian	4
1.6 Metodologi Kajian	5
1.6.1 Aspek Teoritikal	5
1.6.2 Aspek Praktikal	5
1.7 Susunatur Bab	7
1.7.1 Bab 1: Pengenalan	7
1.7.2 Bab2: Kajian Teoritikal (Proses tanam semula kelapa sawit)	7
1.7.3 Bab 3: Kajian Teoritikal (Pelaburan,keupayaan projek dan teknik pengukuran keupayaan projek pembangunan harta tanah)	7
1.7.4 Bab 4: Kes Kajian	7
1.7.5 Bab 5: Analisis Kajian	8
1.7.6 Bab 6 : Kesimpulan dan Cadangan	8
BAB II: PENGENALAN UMUM PROSES TANAM SEMULA KELAPA SAWIT	
2.1 Pengenalan	10
2.2 Faktor-faktor Tanam Semula	10
2.2.1 Kekurangan Hasil Tanaman	10

2.2.2	Faktor Usia	11
2.2.3	Memperolehi Hakmilik Tanah	11
2.2.4	Persetujuan Majoriti	11
2.3	Pembayaran Kembali Hutang (BK)	12
2.3.1	Elemen-Elemen Bayar Kembali	12
2.4	Pilihan Tanam Semula	13
2.4.1	Tanam Semula Melalui Pengurusan FELDA	13
2.4.2	Tanam Semula Persendirian	16
2.5	Pembiayaan Tanam Semula	17
2.5.1	Sumber Pembiayaan	17
2.6	Proses Tanam Semula	18
2.7	Peraturan Bayaran Kerja Tanam Semula Sawit	20
2.8	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Hasil Pendapatan peneroka	20
2.8.1	Perbelanjaan (Kos) Yang Terlibat Dalam Proses Tanam Semula	21
2.8.2	Pendapatan	22
2.9	Kesimpulan	22

BAB III: PELABURAN, KEUPAYAAN PROJEK DAN TEKNIK PENGUKURAN KEUPAYAAN PROJEK PEMBANGUNAN HARTA TANAH

3.1	Pengenalan	23
3.2	Konsep Harta Tanah	23
3.2.1	Pelaburan Harta Tanah	24
3.3	Definisi Keupayaan Projek	25
3.4	Teknik- Teknik Pengukuran Keupayaan Pelaburan Harta Tanah	26
3.4.1	Konsep Kaedah Aliran Tunai Terdiskaun	28
3.4.2	Kaedah-Kaedah Pengukuran Pulangan	32
3.5	Kesimpulan	47

BAB IV: PENGENALAN KEPADA KAWASAN KAJIAN

4.1	Pengenalan	48
4.1.1	Lokasi	48
4.1.2	Pembukaan Tanah	51

4.1.3	Bentuk Muka Bumi dan Persekitaran	52
4.1.4	Penduduk dan Pekerjaan	53
4.1.5	Kemudahan Asas	54
4.1.6	Sistem Pengurusan Tanah Rancangan	55
4.1.6.1	Carta Organisasi FELDA Adela	56
4.1.7	Pemilikan Tanah	58
4.1.8	Tanam Semula Kelapa Sawit di FELDA Adela	58
4.1.8.1	Surat perjanjian Tanam Semula	59
4.2	Pengurusan Tanam Semula Kelapa Sawit di FELDA Bukit Besar	59
4.2.1	Sistem Pengurusan Tanam Semula Melalui FELDA	60
4.2.2	Sistem Pengurusan Tanam Semula Persendirian	61
4.3	Perbelanjaan Tanam Semula Kelapa Sawit Di Felda Adela	62
4.3.1	Aliran Kos Pengoperasian Tanam Semula Kelapa Sawit Di FELDA Adela.	62
4.3.1.1	Perlaksanaan Atau Kos Tanam Semula	63
4.3.1.2	Kos Penjagaan Sebelum Berhasil	65
4.3.1.3	Kos Ladang Berhasil	69
4.3.2	Pendapatan	72
4.3.2.1	Aliran Pendapatan Tanam Semula Kelapa Sawit Di FELDA Adela	72

BAB V: ANALISIS PROJEK TANAM SEMULA KELAPA SAWIT MELALUI FELDA DAN PERSENDIRIAN DI FELDA ADELA

5.1	Pengenalan	74
5.2	Analisis Kos Pengoperasian Projek Tanam Semula Kelapa Sawit di FELDA Adela	74
5.2.1	Kos Perlaksanaan atau Kos Awalan	74
5.2.2	Kos Penjagaan Sebelum Berhasil	77
5.2.3	Kos Ladang Berhasil	82
5.3	Pendapatan	85
5.3.1	Aliran Pendapatan Pihak FELDA dan Peneroka Di FELDA Adela	85
5.3.1.1	Suntikan Modal	85
5.3.1.2	Penjualan Hasil Buah Tandan Basah (BTB)	86
5.4	Analisis Carta Aliran Tunai	88
5.4.1	Aliran Tunai Masuk Projek Tanam Semula Kelapa Sawit Di FELDA	88

Adela	
5.4.2 Aliran Tunai Keluar Projek Tanam Semula Kelapa Sawit Di FELDA Adela	88
5.4.3 Kaedah Penganalisan	89
5.4.3.1 Kaedah Pulangan Keseluruhan.	89
5.4.3.2 Kaedah Kadar Pulangan Dalaman (IRR)	89
5.4.3.3 Kaedah Indeks Keuntungan	91
5.4.3.4 Kaedah Indeks Nilai Kini Bersih (NKB)	93
5.5 Keputusan Analisis Aliran Tunai Projek Tanam Semula Kelapa Sawit Di FELDA Adela	94
5.6 Kesimpulan	94

BAB VI: RUMUSAN DAN KESIMPULAN

6.1 Pengenalan	96
6.2 Penemuan Kajian	96
6.3 Masalah kajian Dan Cara Mengatasi	98
6.4 Kesimpulan	98

SENARAI RUJUKAN	99
------------------------	-----------

LAMPIRAN 1: JADUAL 4.3 HINGGA JADUAL 4.32

LAMPIRAN 2: JADUAL 5.1 HINGGA JADUAL 5.37

LAMPIRAN 3: ALIRAN TUNAI MASUK, ALIRAN TUNAI KELUAR DAN ALIRAN TUNAI KESELURUHAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

FELDA merupakan agensi kerajaan yang ditubuhkan di bawah Rancangan Malaya Pertama (RM-1) menjelang 1956 dan diletakkan di bawah Kementerian Pembangunan Negara dan Luar Bandar. Penubuhannya adalah di bawah strategi pembangunan pertanian yang bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang Melayu (Federal Land Development Authority (FELDA) 1993).

Matlamat utama penubuhan FELDA adalah untuk membangunkan sektor ekonomi di luar bandar (Ratnam, 1995), disamping menyelesaikan masalah pemilikan tanah yang tidak efisien yang tinggi di kalangan masyarakat luar bandar yang rata-rata adalah golongan Melayu. Sehingga Mac 1994, terdapat 309 buah rancangan telah dibuka di seluruh negara yang menempatkan sejumlah 114,470 bilangan keluarga. Daripada jumlah ini, 74,565 (65.1%) adalah peneroka kelapa sawit, manakala 39,458 keluarga (34.5%) adalah menjalankan kegiatan penanaman getah dan 447 (0.4%) bagi tanaman tebu (Ismail, 1997).

Setelah lebih 50 tahun FELDA diwujudkan, ramai peneroka telah memperolehi geran hakmilik tanah setelah selesai membayar kembali hutang kepada FELDA. Banyak ladang kelapa sawit telah di tanam semula memandangkan pokok kelapa sawit telah sampai usia ekonominya iaitu 25 tahun serta tidak dapat mengeluarkan output yang tinggi. Pokok kelapa sawit lama wajarlah ditebang untuk ditanam semula dengan pokok yang baru jika aras pendapatan kelapa sawit yang telah dirancang itu hendak dikekalkan. Sehubungan dengan itu, FELDA telah mengemukakan dua alternatif kepada peneroka sebagai pilihan untuk melaksanakan proses penanaman semula iaitu:

1. Penanaman semula melalui FELDA.

Kebun akan diuruskan oleh FELDA untuk ditanam semula selama 36 bulan dengan menggunakan Tabung Tanam Semula Sawit(TTS). Peneroka boleh memohon untuk menguruskan kebun selepas tempoh itu atau terus diusahakan oleh FELDA.

2. Penanaman semula secara persendirian.

Peneroka akan menguruskan sendiri segala proses penanaman semula dan boleh mendapatkan peruntukan Tabung Tanam Semula Sawit (TTS) daripada FELDA.

Keperluan untuk menanam semula harus dilihat sebagai peluang untuk meningkatkan produktiviti dan kualiti hasil. Pokok-pokok kelapa sawit akan ditanam berasaskan kaedah tanam semula tanpa bakar (zero burning). Baka tanaman terbaik akan digunakan agar dapat menghasilkan pulangan yang tinggi kepada peneroka mahupun pihak FELDA (Amir,1998).

1.2 Penyataan Masalah

FELDA menyediakan khidmat tanam semula yang lengkap dan terbukti berjaya berdasarkan pengalaman terdahulu. Bantuan dan khidmat yang disediakan termasuk kepakaran pengurusan yang berpengalaman dan diberi secara percuma, bantuan kewangan, input pertanian seperti benih dan baja terpilih mampu menghasilkan pengeluaran yang produktif (Amir,1998). Penanaman semula persendirian merupakan alternatif lain tanam semula sawit. Walaubagaimanapun, peneroka kurang digalakkan untuk melakukan tanam semula sendiri memandangkan proses ini memerlukan kepakaran yang tinggi. Di samping itu, proses tanam semula ini melibatkan modal yang besar jika dilaksanakan dalam kumpulan yang kecil. Ini kerana, peneroka sukar mendapatkan keperluan untuk tanam semula pada harga yang minimum dan ini akan merugikan mereka di kemudian hari (Ismail,1997).

Daripada latar belakang yang dibincangkan di atas, persoalan yang timbul daripada kajian ini ialah:

- Apakah implikasi pilihan sistem tanam semula kelapa sawit yang berbeza ini (Sistem Penanaman Semula Kelapa Sawit melalui FELDA dan Sistem Penanaman Semula Kelapa Sawit Secara Persendirian) kepada profail sesuatu ladang peneroka?.

Oleh itu, antara aspek yang dikaji di dalam kajian ini adalah:

- Pengurusan tanam semula bagi kedua-dua pilihan.
- Elemen perbelanjaan yang terlibat (kos).
- Elemen pendapatan yang diperolehi (hasil).
- Teknik pengukuran keberuntungan pilihan tanam semula.

1.3 Objektif Kajian

Terdapat **TIGA (3)** objektif yang ingin dicapai di dalam kajian ini iaitu:

- 1) Mengenalpasti dan mengkaji faktor-faktor pendapatan dan kos yang terlibat dalam proses tanam semula kelapa sawit.
- 2) Membuat perbandingan pilihan tanam semula dengan mengukur tahap daya maju pelaburan tanam semula kelapa sawit dari aspek pulangan pelaburan dengan menggunakan Kaedah Pulangan Keseluruhan, Kaedah Nilai Kini Bersih, Kaedah Kadar Pulangan Dalaman dan Kaedah Indeks Keuntungan.
- 3) Memberikan cadangan kepada peneroka yang akan melaksanakan tanam semula apakah alternatif tanam semula yang paling baik dan menguntungkan mereka.

1.4 Skop Kajian

Untuk memastikan supaya kajian ini dapat dijalankan dengan lebih teliti dan berkesan, pengupasan isu hanya terhad kepada skop kajian sebagaimana yang dinyatakan di bawah:

- 1) Kajian hanya tertumpu di kawasan FELDA Adela, Kota Tinggi yang merupakan kawasan FELDA yang telah melaksanakan kedua-dua pilihan tanam semula.
- 2) Kajian hanya berkaitan dengan penanaman semula kelapa sawit melalui FELDA dan persendirian, tidak termasuk penanaman semula dengan lain-lain jabatan.
- 3) Kajian tertumpu kepada aspek pengurusan dan ekonomi peneroka sahaja yang hanya melibatkan hasil pendapatan dan perbelanjaan sahaja.

1.5 Kepentingan Kajian

Berdasarkan kepada objektif kajian yang dinyatakan, kepentingan kajian ini dibuat adalah kepada pihak-pihak berikut:

- 1) Kajian ini membantu pihak pengurusan FELDA dan peneroka FELDA Adela untuk memastikan adakah usaha tanam semula yang telah dilaksanakan menguntungkan mereka.
- 2) Kajian ini juga dapat memberi gambaran dan panduan kepada peneroka yang akan melaksanakan penanaman semula kelapa sawit agar membuat pilihan yang terbaik dan menguntungkan mereka.

1.6 Metodologi Kajian

Kajian ilmiah ini akan menekankan metodologi penyelidikan yang didasarkan kepada dua aspek penting iaitu aspek teoritikal dan juga aspek praktikal.

1.6.1 Aspek Teoritikal

Aspek teoritikal meliputi pengkajian awalan terhadap tajuk kajian secara teori. Ia melibatkan perkara seperti yang dinyatakan di bawah:

1) Pengenalpastian Tajuk Kajian

Tajuk kajian dikenalpasti dengan memerhatikan masalah yang timbul. Setelah masalah dikenalpasti, rangka penyelidikan yang dijalankan disediakan dan tujuan penyelidikan ditentukan. Skop kajian diambil kira agar liputan kajian adalah munasabah dan tidak membebankan.

2) Kajian Literatur / teori

Asas-asas teoritikal yang berkaitan dengan tajuk kajian perlu disemak dan dikaji. Ini termasuklah aspek tanam semula, pelaburan serta teknik pengukuran pulangan pelaburan yang berkaitan dengan kajian yang hendak dilaksanakan. Kajian pada peringkat teori ini akan memberi satu gambaran yang lebih jelas terhadap proses pelaksanaan tanam semula serta maklumat-maklumat penting yang berkaitan dengan kajian yang hendak dijalankan.

1.6.2 Aspek Praktikal

Aspek praktikal pula melibatkan kerja-kerja di lapangan serta hasil yang didapati daripada kajian yang telah dijalankan. Ia meliputi aspek-aspek seperti yang dinyatakan di bawah:

1) Pengumpulan Data

Peringkat pengumpulan data terbahagi kepada dua kategori iaitu data primer dan juga data sekunder.

Data Primer merujuk kepada data-data yang diperolehi daripada soal selidik, temuduga dan pemerhatian terhadap masalah yang berkaitan dengan kajian. Data ini adalah sangat penting kerana kejayaan sesuatu kajian adalah berdasarkan kepada kecukupan dan ketepatan data primer yang diperolehi. Antara data primer yang perlu dikumpul ialah bilangan peneroka yang menjalankan tanam semula melalui FELDA dan persendirian, perbelanjaan yang dikeluarkan, modal yang digunakan, kos pengoperasian, pendapatan yang diperolehi dan hasil tanaman kelapa sawit. Data primer ini diperolehi daripada beberapa sesi temuduga yang dijalankan kepada pihak FELDA dan peneroka sendiri.

Data Sekunder merupakan data teoritikal yang dikumpulkan berdasarkan kepada bahan bercetak yang berkaitan dengan kajian ini seperti data berkenaan definisi tertentu yang digunakan, proses tanam semula, faktor-faktor tanam semula serta lain-lain lagi yang berkaitan dengannya.

2) Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang diperolehi akan dianalisis dan disesuaikan ke dalam penulisan kajian ini. Peringkat analisis data adalah peringkat yang amat penting bagi kajian ini kerana ia akan menentukan hasil keputusan terhadap objektif yang telah ditentukan. Dalam objektif pertama, kajian akan difokuskan kepada mengenalpasti faktor-faktor pendapatan dan kos yang terlibat dalam proses tanam semula.

Seterusnya objektif kedua ialah mengukur pulangan keuntungan tanam semula kelapa sawit. Ukuran keberuntungan ini akan ditentukan berdasarkan kepada teknik pengukuran pelaburan tertentu. Analisis data ini juga akan mengenalpasti jangkamasa yang perlu diambil oleh pelaburan tanam semula ini sebelum ia dapat mencatatkan keberuntungan. Analisis ini akan menggunakan teknik aliran tunai agar jumlah perbelanjaan dan pendapatan dapat disesuaikan.

3) Cadangan dan Kesimpulan

Cadangan dan kesimpulan merupakan satu pendapat terhadap keseluruhan kajian yang telah dibuat. Pada bahagian ini masalah berbangkit yang menyebabkan kajian ini dibuat akan diselesaikan. Dengan kata lain bahagian ini merupakan satu jawapan menyeluruh terhadap permasalahan yang dihadapi.

1.7 Susunatur Bab

Penyusunan bab-bab di dalam penulisan ini dibahagikan kepada ENAM (6) bab yang utama seperti di bawah:

1.7.1 Bab 1: Pengenalan

Bab 1 Merupakan pengenalan kepada tajuk kajian yang akan dilaksanakan. Gambaran awal kajian akan diberikan untuk menjelaskan mengapa dan bagaimana kajian dijalankan. Ia merangkumi pernyataan masalah, objektif kajian, terhadap masalah yang dinyatakan, kepentingan untuk mengkaji masalah, skop kajian dan metodologi kajian yang digunakan bagi mengkaji masalah.

1.7.2 Bab 2: Kajian Teoritikal (Proses tanam semula kelapa sawit)

Bab 2 merupakan bahagian teoritikal berkenaan proses tanam semula kelapa sawit secara umum. Penerangan akan dibuat mengenai keseluruhan aspek tanam semula meliputi faktor penyebab tanam semula, pengurusan tanam semula, sumber pembiayaan tanam semula, peraturan bayaran dan lain-lain aspek yang berkaitan dengan tanam semula kelapa sawit.

1.7.3 Bab 3: Kajian Teoritikal (Pelaburan,keupayaan projek dan teknik pengukuran keupayaan projek pembangunan harta tanah)

Bab 3 menerangkan konsep pelaburan dan ukuran pulangan pelaburan. Bab ini akan cuba mengupas secara teori berkenaan pelaburan secara umum dan pelaburan terhadap tanam semula kelapa sawit secara spesifik. Tinjauan juga akan dilakukan berkaitan dengan teknik-teknik ukuran pulangan pelaburan yang digunapakai dalam analisa pulangan pelaburan.

1.7.4 Bab 4: Kes Kajian

Bab 4 menerangkan pengenalan umum FELDA Adela yang merangkumi latar belakang penubuhan, lokasi, pembangunan ladang dan kampung, dan kemudahan asas yang terdapat di FELDA Adela. Ia juga menerangkan tentang proses tanam semula yang dilaksanakan di FELDA Adela dan keseluruhan aspek pendapatan dan kos yang terlibat.

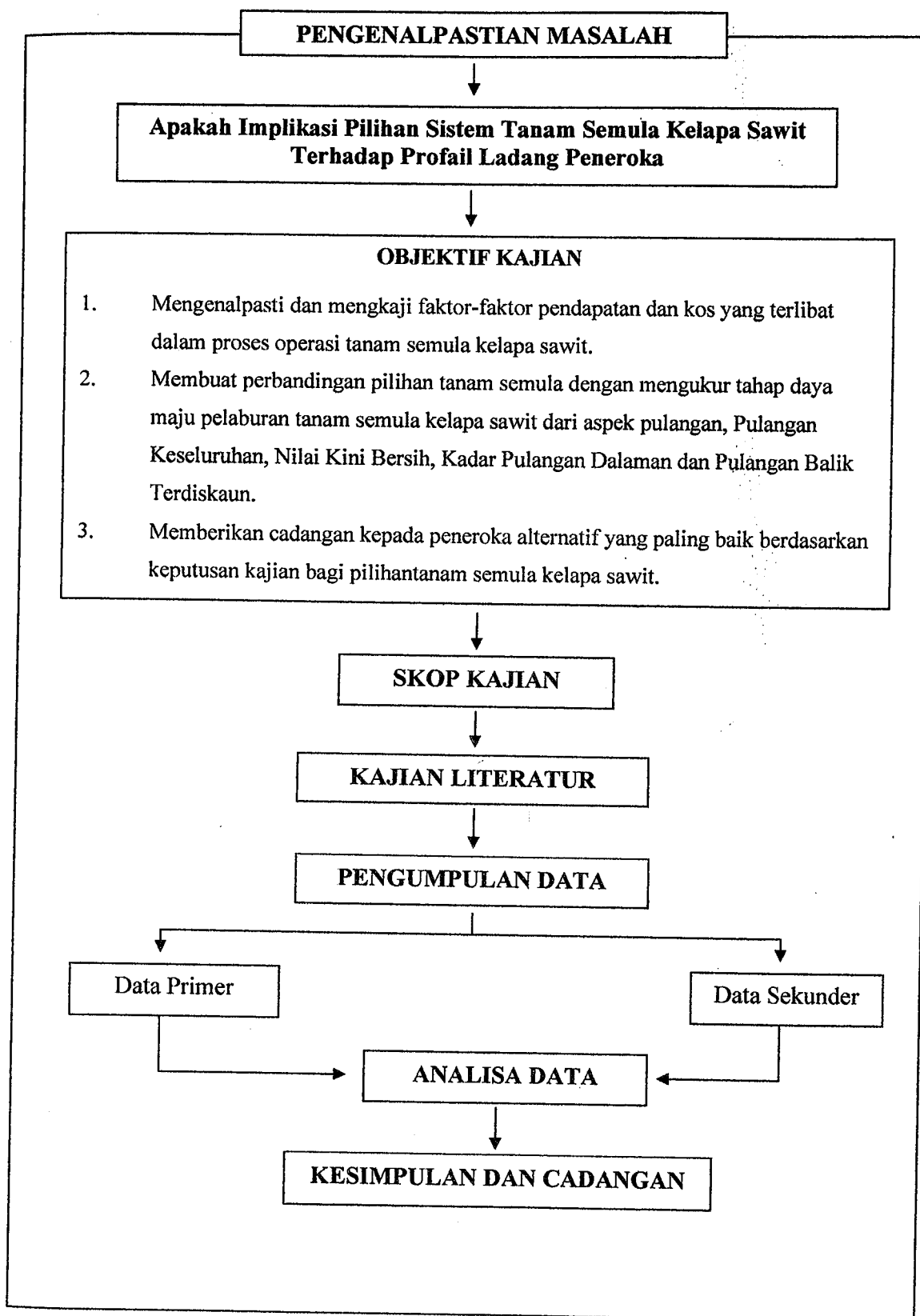
1.7.5 Bab 5: Analisis Kajian

Bab 5 merupakan bahagian analisis kajian iaitu menerangkan kaedah analisis yang digunakan untuk menganalisis data yang diperolehi bagi mengukur daya maju pelaburan tanam semula kelapa sawit dan membandingkan antara kedua-dua pilihan. Hasil analisis akan dinyatakan di dalam bab ini.

1.7.6 Bab 6 : Kesimpulan dan Cadangan

Bab 6 menyatakan hasil penemuan kajian dan cadangan. Bab ini merupakan jawapan terhadap persoalan yang menjadi penyebab perlunya kajian di buat.

Rajah 1.1 di bawah menunjukkan keseluruhan strategi penyelidikan yang akan dijalankan di dalam kajian ini.



Rajah 1.1: Cartalir Metodologi Kajian

BAB II

PENGENALAN UMUM PROSES TANAM SEMULA KELAPA SAWIT

2.1 Pengenalan

Penanaman semula kelapa sawit merupakan agenda yang akan dibincangkan apabila peneroka selesai membayar kembali segala hutang kepada pengurusan FELDA. Pemberian hakmilik kepada peserta selepas selesai membayar kembali kepada FELDA merupakan pendorong untuk peneroka memilih untuk menjalankan sendiri kerja-kerja di kebun mereka. Namun begitu, pihak FELDA tetap akan meneruskan tugas mereka untuk membantu peneroka menanam semula melalui pengurusan FELDA.

Penentuan masa yang sesuai untuk tanam semula perlu untuk memastikan urusannya terkawal dan berjalan lancar. Pengurus rancangan merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam menentukan tempoh tanam semula kepada peneroka. Pengurus rancangan boleh menasihati peneroka untuk membantu mereka dalam penentuan masa untuk tanam semula. Walau bagaimanapun, peneroka sendiri perlu memberikan kata putus bagi pihak dirinya sendiri. Tanam semula digalakkan dilakukan secara berkumpulan yang ramai bukannya secara perseorangan bagi menikmati urusan yang berkesan dan menjimatkan kos penanaman semula. Penerangan tentang proses tanam semula secara lanjut akan diterangkan dalam bahagian seterusnya.

2.2 Faktor-faktor Tanam Semula

Terdapat beberapa faktor yang perlu dikenalpasti sebelum kelapa sawit ditanam semula.

Antara faktor tersebut adalah:

2.2.1 Kekurangan Hasil Tanaman

Kebun kelapa sawit layak untuk ditanam semula apabila kebun tidak mampu mengeluarkan hasil Buah Tandan Basah (BTB) sekurang-kurangnya 13.6 tan sehektar setahun setelah

diusahakan dengan sedaya upaya. Penurunan keupayaan kebun kelapa sawit untuk mengeluarkan hasil BTB yang ditetapkan ini menyebabkan peneroka hanya mampu memperolehi pendapatan bulanan tidak melebihi RM400. Ini menimbulkan kesukaran untuk peneroka menampung kos kehidupan yang semakin meningkat dengan jumlah pendapatan yang kecil. Selain itu, kos pengeluaran juga meningkat kerana upah menuai yang terlalu tinggi. Sehubungan dengan itu, proses tanam semula perlu untuk memastikan peneroka menikmati hasil yang maksimum secara berterusan.

2.2.2 Faktor Usia

Usia merupakan penyebab utama kelapa sawit tidak dapat mengeluarkan hasil yang optimum. Ini kerana apabila usia ekonomi kelapa sawit mencapai usia 25 tahun iaitu tempoh hayat kelapa sawit, pokoknya sudah terlalu tinggi dan menyulitkan proses penuaian. Ini kerana sehingga ke hari ini tidak terdapat teknologi baru untuk membantu penuaian kelapa sawit. Selain itu, kelapa sawit juga tidak produktif untuk mengeluarkan hasil yang maksimum. Maka, pokok layak untuk ditebang bagi menjamin pengeluaran yang berterusan.

2.2.3 Memperolehi Hakmilik Tanah

Hakmilik tanah bagi peneroka FELDA hanya akan diperolehi selepas peneroka selesai membayar kembali segala hutang kepada pihak pengurusan FELDA. Apabila peneroka selesai bayar kembali, hakmilik tanah akan diperolehi dan ini membolehkan kelapa sawit ditebang untuk ditanam semula. Hakmilik tanah akan diperolehi selepas dua tahun selesai bayar kembali. Walau bagaimanapun, jika peneroka selesai bayar kembali dan belum memperolehi hakmilik tanah, mereka juga layak memohon untuk tanam semula kelapa sawit.

2.2.4 Persetujuan Majoriti

Proses tanam semula akan dilaksanakan apabila mendapat persetujuan sekurang-kurangnya 50% daripada peneroka sesebuah tanah rancangan. Ini kerana, persetujuan ini untuk memudahkan pengurusan tanam semula agar dilakukan dalam satu peringkat.

2.3 Pembayaran Kembali Hutang (BK)

Pembayaran kembali hutang merupakan satu daripada kriteria atau faktor yang ditetapkan untuk melayakkan tanam semula kelapa sawit. Pembayaran kembali ini merupakan perkara yang terkandung dalam perjanjian antara peneroka dan pihak pengurusan. Di sini, peneroka terikat untuk membayar kembali segala kewangan yang telah dikeluarkan oleh pihak FELDA di dalam memajukan kawasan rancangan mereka.

Pembayaran kembali ini dipotong dari hasil pendapatan yang diperolehi oleh peneroka. Pihak pengurusan akan mengariskan pendapatan minimum bulanan yang akan diberikan kepada peneroka terlebih dahulu sebelum pemotongan di buat. Dengan ini peneroka akan memperolehi pendapatan yang berpatutan untuk perbelanjaan harian. Jadi, jumlah potongan untuk setiap peneroka adalah berlainan bergantung kepada hasil ladang.

2.3.1 Elemen-Elemen Bayar Kembali

Di bawah ini dinyatakan perbelanjaan pembangunan yang perlu dibayar oleh peneroka:

1. Belanja Pembangunan Ladang

Perbelanjaan ini adalah perbelanjaan yang terlibat dari awal pembangunan tanah sehingga kepada tarikh penutup kunci kira-kira. Tarikh tutup kunci kira-kira adalah bergantung kepada tempoh kejayaan skim FELDA ini (tahun pertama ladang mengeluarkan hasil). Biasanya tempoh tutup kunci kira-kira adalah 7 tahun. Perbelanjaan yang termasuk di bawah kategori ini adalah pembukaan tanah ladang, penjagaan ladang, baja dan racun yang digunakan dan perkhidmatan lain yang digunakan untuk menjayakan ladang.

2. Perbelanjaan Pembangunan Kampung

Peneroka juga perlu membayar kembali perbelanjaan yang telah dikeluarkan oleh pihak pengurusan untuk pembangunan kampung. Perbelanjaan ini adalah tidak termasuk penyediaan prasarana seperti jalan raya, masjid, sekolah dan lain-lain. Bagi keseluruhan perbelanjaan ini, peneroka hanya perlu membayar 35% sahaja, manakala baki bayaran akan ditanggung oleh pihak pengurusan.

3. Pinjaman Persendirian

Selain daripada perbelanjaan yang disebutkan, peneroka juga dikehendaki membayar pembayaran persendirian jika mereka ada meminjam daripada pihak pengurusan FELDA. Perbelanjaan yang dimaksudkan di sini adalah pinjaman perabot dan pekakas, harga rumah, pinjaman sakit (jika ada), pinjaman tunai (jika ada) serta lain-lain perbelanjaan yang dikenakan kepada peneroka yang tidak dimasukkan di dalam kunci kira-kira. Jumlah perbelanjaan ini adalah berbeza antara setiap peneroka, di mana ia bergantung kepada perkara-perkara yang diambil oleh peneroka. Setiap perbelanjaan dimasukkan ke dalam akaun peneroka sendiri.

4. Faedah

Faedah juga akan dikenakan ke atas pinjaman pembangunan tanah rancangan dan juga pinjaman semasa menduduki tanah rancangan. Pada dasarnya, terdapat dua jenis faedah yang dikenakan kepada peneroka iaitu:

- a. Faedah kompaun.
- b. Faedah anuiti.

Sebenarnya di dalam membangunkan tanah rancangan ini, pihak FELDA mendapat pinjaman dari bank dunia, kerajaan pusat dan punca-punca lain. Jadi, pinjaman ini dikenakan kadar bunga. Kadar faedah yang dikenakan adalah pada kadar 6.25% setahun dari jumlah kos pembangunan dan juga pinjaman lain. Selain itu, faedah anuiti juga dikenakan kepada peneroka berdasarkan kepada baki jumlah belum bayar setahun.

2.4 Pilihan Tanam Semula

Setelah peneroka menepati faktor-faktor yang ditetapkan untuk tanam semula, peneroka perlu membuat pilihan untuk tanam semula. Berdasarkan kepada tanah rancangan yang terdahulu menjalani proses tanam semula, terdapat dua pilihan untuk peneroka untuk melaksanakan proses tanam semula iaitu melalui pengurusan FELDA mahupun secara persendirian.

2.4.1 Tanam Semula Melalui Pengurusan FELDA

Peneroka yang berminat untuk menanam semula di bawah pengurusan FELDA perlu memohon kepada FELDA terlebih dahulu. Peneroka kemudiannya akan diberikan surat perjanjian tanam semula oleh FELDA untuk mereka memahami peraturan-peraturan yang ditetapkan di dalam perjanjian tersebut. Apabila peneroka bersetuju untuk mematuhi peraturan yang ditetapkan, maka perjanjian akan ditandatangani antara pihak pengurusan FELDA dan peneroka.

Surat perjanjian disediakan untuk memperjelaskan peranan dan tanggungjawab FELDA dan peserta. Ianya adalah sebagai rujukan kepada perkara-perkara yang telah dipersetujui mengenai urusan tanam semula. Dengan adanya surat perjanjian yang telah dipersetujui bersama, tidak timbul pertikaian yang tidak boleh diselesaikan. Walau bagaimanapun, perkara-perkara yang tidak selesai boleh dirunding dan jika perlu dirujuk kepada penimbangtara untuk penyelesaian.

1. Surat Perjanjian Tanam Semula

Surat perjanjian tanam semula kelapa sawit dibahagikan kepada tiga jenis. Peserta boleh memilih salah satu kaedah pengurusan seperti yang dinyatakan dalam surat perjanjian. Walau bagaimanapun, peneroka biasanya akan memilih mengikut suara majoriti peneroka di sesebuah tanah rancangan. Kandungan surat perjanjian adalah seperti berikut:

- a. Perjanjian tanam semula sawit bagi tempoh 36 bulan.*
FELDA menguruskan kerja tanam semula selama 36 bulan. Selepas itu kebun akan diserahkan kembali untuk diuruskan oleh peserta sendiri.

- b. Perjanjian tanam semula sawit bagi tempoh 36 bulan dan pengurusan kebun selepasnya.*
Peserta membenarkan FELDA menguruskan kebun bermula dari tanam semula hingga berhasil dan seterusnya.

- c. *Perjanjian tanam semula sawit bagi tempoh melebihi 36 bulan dengan peserta mengambil pinjaman sara hidup.*

Peserta membenarkan FELDA menguruskan terus kebun mereka. FELDA memberi pinjaman sara hidup pada kadar RM20 seekar selama 48 bulan. Peserta akan membayar balik pinjaman sara hidup dalam tempoh lapan tahun bersama faedah.

Setelah perjanjian ditandatangani antara kedua-dua pihak, maka pengurusan FELDA akan mengambil alih kebun peneroka untuk ditanam semula.

2. Khidmat FELDA Semasa Tanam Semula

Pihak pengurusan FELDA telah menawarkan beberapa khidmat bagi peneroka yang bersetuju menjalankan proses tanam semula melalui FELDA antaranya ialah:

- a. Menguruskan kerja tanam semula secara berkelompok supaya dapat menjimatkan kos dan memudahkan penggunaan teknologi.
- b. Pengurusan kerja dikendalikan oleh pengurusan yang berpengalaman dan cekap daripada FELDA Plantation Sdn. Bhd (FPSB), anak syarikat FELDA.
- c. Perbelanjaan tanam semula yang cukup diberikan sebanyak RM1,700 seekar, yang ditanggung oleh Tabung Tanam Semula Sawit (TTS). Peserta tidak perlu mengeluarkan apa-apa perbelanjaan untuknya.
- d. Mendapatkan bekalan bahan tanaman yang baik, yang boleh memberikan hasil yang tinggi. Di sediakan juga input pertanian yang diperlukan seperti baja, bahan kimia dan racun kawalan musuh dan penyakit yang secukupnya.
- e. Menguruskan kebun selama 36 bulan, iaitu dari mula sehingga kebun mula berhasil, secara percuma.
- f. Selepas berhasil, kebun boleh diserahkan balik kepada peserta. Walau bagaimanapun, kebun peserta boleh terus diuruskan oleh FPSB atas persetujuan peserta sendiri.

2.4.2 Tanam Semula Persendirian

Penanaman semula kelapa sawit secara persendirian adalah pilihan tanam semula yang dibuat oleh peneroka selain di bawah pengurusan FELDA. Peserta rancangan sawit yang telah menerima hakmilik adalah dibenarkan untuk memilih sendiri kerja-kerja tanam semula di kebunnya. Ini adalah bertujuan untuk memberi peluang kepada peserta yang berupaya dan mampu serta mempunyai pengalaman mengusahakan tanam semula kebun mereka.

Peserta berkenaan perlu memohon dengan mengisi borang permohonan bayaran tanam semula yang boleh didapati di pejabat rancangan. Hanya setelah kerja-kerja tanam semula pokok kelapa sawit selesai dibuat, maka bayaran akan diluluskan untuk dikeluarkan kepada peserta.

Walau bagaimanapun, peserta tidak digalakkan untuk menanam kelapa sawit secara persendirian. Peserta tidak dapat memberikan tumpuan tenaga sepenuhnya di kebun kerana mereka sendiri kurang berupaya disebabkan faktor usia dan kesihatan. Alasan inilah yang menyebabkan tidak ramai peserta yang bersetuju untuk menjalankan tanam semula sendiri.

Walau bagaimanapun, bagi peneroka yang bersetuju untuk menanam semula sendiri, terdapat beberapa perkara yang perlu diberi perhatian iaitu:

- a. Peneroka perlu menyediakan modal secukupnya kerana bayaran akan dibuat setelah kerja tanam semula siap dengan sempurna.
- b. Amalan pertanian yang betul perlu diikuti. Tanaman bawah pokok adalah tidak dibenarkan.
- c. Pastikan anak benih bermutu untuk menjamin hasil yang tinggi selama 25 tahun.
- d. Mampu melaksanakan kerja-kerja kebun termasuk membaja, merumput, kawalan musuh perosak dan penyakit sehingga pokok sawit mengeluarkan hasil.

2.5 Pembiayaan Tanam Semula

Pembiayaan tanam semula merupakan sumber kewangan yang digunakan untuk mengendalikan proses tanam semula. Terdapat beberapa alternatif yang digunakan untuk pembiayaan proses tanam semula ini antaranya ialah:

2.5.1 Sumber Pembiayaan

Di dalam melaksanakan proses tanam semula, pihak pengurusan FELDA telah mendapatkan pembiayaan melalui beberapa cara, antaranya ialah:

1. Tabung Tanam Semula Sawit (TTS)

Tabung Tanam Semula Sawit (TTS) telah diwujudkan sejak tahun 1970. Kos tanam semula sawit akan dibiayai oleh wang TTS. TTS ini diperuntukkan untuk membiayai kos tanam semula melalui FELDA dan juga kerja tanam semula yang dijalankan secara persendirian. Wang ini dikumpul melalui potongan pendapatan sebanyak RM4.00 seekor sebulan daripada setiap peserta rancangan sawit. Pemotongan ini dibuat dari kebun mula mengeluarkan hasil sehingga kebun ditanam semula. Jumlah yang diperuntukkan untuk kerja penanaman semula ialah sebanyak RM1,700 seekor. Jumlah sebenar yang dikutip dari setiap peserta adalah kurang dari angka itu.

Dalam tempoh selama 20 tahun jumlah kutipan wang Tabung Tanam Semula Sawit daripada peserta yang mempunyai keluasan kebun 10 ekar ialah sebanyak RM9,600 ($RM4.00 \times 12$ bulan $\times 20$ tahun $\times 10$ ekar). Wang yang terkumpul itu kemudian dilaburkan dan daripada hasil pelaburan tersebut membolehkan FELDA memperuntukkan wang untuk tanam semula sebanyak RM17,000 sepeserta untuk kebun seluas 10 ekar. Pihak pengurusan FELDA akan menggunakan wang ini untuk pembiayaan proses tanam semula. Pihak persendirian juga akan dibayar jumlah yang sama mengikut cara pembayaran yang ditetapkan.

2. Modal Sendiri

Selain daripada peruntukkan yang diberikan oleh Tabung Tanam Semula Sawit (TTS), terdapat juga sumber pembiayaan lain yang digunakan oleh peneroka untuk menampung kos

tanam semula. Keadaan ini hanya berlaku untuk peneroka yang menguruskan tanam semula secara individu. Modal sendiri ini adalah merangkumi simpanan peneroka ataupun pinjaman dari ahli keluarga yang lain.

3. Koperasi FELDA

Koperasi FELDA juga memainkan peranan dalam proses tanam semula. Walau bagaimanapun, koperasi hanya akan menawarkan pembiayaan kepada peneroka yang menanam semula di bawah FELDA sahaja. Pembiayaan tanam semula di bawah koperasi tidak menuntut bayaran kembali kerana pembiayaannya ini merupakan satu bonus untuk membantu peneroka.

2.6 Proses Tanam Semula

Perlaksanaan proses tanam semula adalah dilakukan secara berperingkat. Secara umumnya, terdapat empat peringkat perlaksanaan tanam semula sebelum ia mengeluarkan hasil, iaitu:-

i. Menebang, Membongkar, Mencincang, Mengumpul

Kesemua aktiviti ini dilakukan pada peringkat pertama tanam semula. Pada masa ini, jentera pembajak digunakan untuk memudahkan perlaksanaannya. Kadangkala terdapat juga peneroka menggunakan racun pembunuh untuk mematikan pokok. Walau bagaimanapun, cara sedemikian mengambil masa yang lama dan mempunyai risiko pokok tidak mati serentak. Ini akan menyukarkan perlaksanaan aktiviti seterusnya.

Membongkar adalah bertujuan untuk memastikan akar pokok tercabut keseluruhannya agar tidak mengganggu proses menanam anak pokok. Selepas membongkar, pokok yang telah ditebang akan dicincang untuk memudahkan ianya dikumpul untuk diangkut keluar. Tanah akan dibiarkan sementara menunggu masa menanam anak pokok untuk mengembalikan kesuburan tanah.

ii. Penanaman Anak Pokok

Selepas selesai keseluruhan aktiviti peringkat pertama, proses peringkat kedua akan diteruskan. Pada peringkat ini, anak-anak pokok kelapa sawit akan ditanam. Biasanya, sebelum pokok ditanam ukuran akan dibuat untuk menentukan jarak setiap anak pokok bersesuaian untuk membesar dengan baik. Ini kerana penggunaan ruang yang cukup untuk membesar penting agar pokok memperoleh cahaya yang baik untuk tumbesaran. Kebiasaannya hanya 45 hingga 50 pokok sahaja ditanam dalam seekor tanah.

iii. Membaja, Merumput, Kawalan Musuh

Selepas anak pokok sawit selesai ditanam, penjagaan yang rapi perlu untuk memastikan ianya mampu mengeluarkan hasil yang baik. Membaja merupakan proses yang paling penting dalam penjagaan anak pokok. Pemilihan baja dan waktu membaja dilakukan setiap empat bulan sekali.

Proses pembajaan juga perlu dilakukan secara terperinci agar tidak terkena pada pucuk anak sawit. Selain membaja, merumput juga perlu dilakukan. Ia bertujuan untuk memastikan tiada parasit pada anak sawit. Parasit mampu bunuh anak sawit akibat dari persaingan untuk mendapatkan makanan. Serangga perosak juga merupakan musuh utama tanaman selain rumput. Kawalan terhadap serangga perosak perlu untuk mengelakkan tumbesaran anak pokok terhalang akibat serangga perosak. Pada masa ini, racun serangga digunakan untuk membunuh serangga yang memakan pucuk atau batang pokok. Tempoh penjagaan ini mengambil masa yang lama dan kos yang tinggi.

iii. Pembajaan Dan Penjagaan

Peringkat terakhir adalah penjagaan dan pembajaan. Pada peringkat ini pokok sudah membesar dan menunggu proses pengeluaran hasil. Walau bagaimanapun, penjagaan berterusan perlu sehingga pokok mengeluarkan hasil. Pada peringkat ini, pembajaan perlu dilakukan untuk memastikan kesuburan pokok terkawal. Kesuburan penting untuk menjamin hasil yang baik. Selepas pokok mengeluarkan hasil, pembajaan akan dilakukan hanya empat kali dalam setahun. Walaupun begitu, pembersihan pokok dari rumput perlu untuk memastikan pokok dapat hidup tanpa persaingan.

2.7 Peraturan Bayaran Kerja Tanam Semula Sawit

Peraturan untuk bayaran kerja bagi proses tanam semula ini hanya perlu diberi perhatian kepada peneroka yang menjalankan tanam semula secara persendirian. Bagi peneroka yang melaksanakannya melalui pengurusan FELDA adalah menjadi tanggungjawab pihak mereka sendiri sahaja. Jadual 2.1 di bawah menunjukkan cara bayaran proses tanam semula kelapa sawit.

Jadual 2.1 : Peringkat Pembayaran Kerja Tanam Semula

Jenis Kerja / Tempoh	Maksimum Bayaran Seekar (RM)
Bayaran pertama setelah tebang pokok sawit asal, bongkar, cincang dan kumpul. Bayaran dibuat selepas siap kerja utama (1) di atas dan setelah siap tanam pokok	850
Bayaran kedua untuk penjagaan termasuk merumput, menyulam, membaja dan kawalan musuh perosak, 12 bulan selepas bayaran kedua.	425
Bayaran ketiga untuk penjagaan dan pembayaran seterusnya selepas 24 bulan siap ditanam	425

Sumber : Ibu Pejabat FELDA Kuala Lumpur, 2000

Sebelum bayaran dibuat kepada peneroka, pemeriksaan kebun akan dilakukan oleh pegawai Unit Tanam Semula. Mutu kerja dinilai dan disahkan oleh pegawai pemeriksa untuk menentukan kerja telah dilaksanakan sepenuhnya yang melayakkan menerima tuntutan bayaran. Permohonan bayaran boleh dibuat dengan menggunakan borang yang dikhaskan yang diperolehi di pejabat rancangan masing-masing.

2.8 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Hasil Pendapatan peneroka

Terdapat dua faktor yang mempengaruhi peningkatan atau penurunan hasil pendapatan peneroka. Ianya bergantung kepada:-

2.8.1 Perbelanjaan (Kos) Yang Terlibat Dalam Proses Tanam Semula

Sebagaimana proses pembangunan yang lain, proses tanam semula ini juga memerlukan kos yang tertentu bagi menampung perlaksanaannya. Kos perbelanjaannya bagi proses tanam semula ini melibatkan beberapa elemen kos yang tertentu. Elemen-elemen kos ini merupakan perkara penting bagi memastikan kelancaran proses tanam semula kelapa sawit. Secara amnya, kos yang terlibat dalam proses tanam semula dibahagikan kepada tiga bahagian iaitu:-

1. Kos Pelaksanaan

Kos pelaksanaan merupakan kos awalan semasa proses tanam semula hendak dijalankan. Kos pelaksanaan ini ditanggung sepenuhnya oleh pihak pengurusan FELDA bagi peneroka yang menanam semula melalui FELDA. Walau bagaimanapun, bagi peneroka yang menanam semula sendiri tetap ditanggung oleh FELDA dan sebahagian besarnya menggunakan peruntukkan modal sendiri bagi menyempurnakan proses ini. Kos pelaksanaan bagi proses tanam semula ini melibatkan beberapa elemen seperti pembersihan dan penyediaan tapak, penanaman kacang penutup bumi, menanam sawit, menyulam, membina / menambak jalan pertanian, pembinaan parit dan pembinaan pagar.

2. Kos Penjagaan Sebelum Berhasil

Kos ini merupakan kos yang terlibat setelah anak kelapa sawit selesai ditanam semula. Penjagaan ini penting untuk memastikan dan menjamin anak pokok tumbuh dengan subur. Kos ini perlu ditanggung sehingga pokok mengeluarkan hasil. bagi mencapai tujuan tersebut, beberapa perkara perlu dilakukan yang melibatkan sejumlah kos tertentu, iaitu merumput, membaja, kawalan musuh dan penyakit, penjagaan jalan pertanian, penjagaan parit, kawalan hakisan teres, pembersihan pokok, mencantas atau tegak anak pokok condong, cukai-cukai, insuran ladang, pembinaan lorong tuai, penjagaan pagar, kawalan api, sempadan dan lorong tuai, kos pemulihan dan membanci atau ukur lilit pokok.

3. Kos Ladang Berhasil

Kos ladang berhasil merupakan kos yang perlu ditanggung oleh peneroka apabila ladang telah mula mengeluarkan hasil iaitu kira-kira tiga atau empat tahun dari masa mula tanam

semula. Kos ini meliputi kos penjagaan pokok selepas berhasil, di mana pokok kelapa sawit perlu penjagaan berterusan untuk memastikan hasil yang berpanjangan. Antara perkara-perkara yang termasuk di dalam kos berhasil adalah seperti insuran ladang, penuaian hasil, pengangkutan hasil, membaja bahan dan buruh serta merumput.

2.8.2 Pendapatan

Pendapatan merupakan elemen terpenting dalam sesebuah proses pembangunan. Pendapatan penting bukan sahaja bagi maksud pulangan modal tetapi juga untuk melihat sejauh mana pembangunan yang dilakukan berjaya. Bagi proses penanaman semula, suntikan modal diperolehi daripada Tabung Tanam Semula Sawit dan modal sendiri sebagai tambahan. Pendapatan diharapkan daripada penjualan Buah Tandan Basah (BTB). Pengendalian proses tanam semula yang teratur akan menjamin hasil pendapatan yang berterusan dan baik.

2.9 Kesimpulan

Perbincangan berkenaan proses tanam semula secara umum ini menunjukkan pelaburan dalam proses tanam semula ini juga adalah sama seperti pelaburan yang lain yang mana ia terdiri daripada komponen-komponen yang spesifik serta unik. Dengan mengkaji secara lengkap teori berkenaan tanam semula kelapa sawit ini, barulah kajian berkenaan pelaburan mengenainya dapat dilakukan dengan lebih sempurna. Ini kerana pengetahuan mendalam terhadap elemen-elemen yang penting dalam sesuatu pelaburan seperti aliran kos ke atasnya dan juga aliran pendapatan yang dapat dijanakannya akan dapat menentukan sama ada sesuatu projek yang dijalankan itu berpotensi atau tidak sebagai alternatif pelaburan.

BAB III

PELABURAN, KEUPAYAAN PROJEK DAN TEKNIK PENGUKURAN KEUPAYAAN PROJEK PEMBANGUNAN HARTA TANAH.

3.1 Pengenalan

Lazimnya, pembangunan sesebuah projek pembangunan harta tanah memerlukan sejumlah modal yang besar. Maka, memastikan pulangan maksimum kepada para pelabur adalah menjadi tujuan utama pelaburan sedemikian. Projek tanam semula kelapa sawit merupakan pelaburan jangka panjang dan berisiko. Oleh yang demikian, kajian terperinci ke atas pelaburan yang dilakukan perlu dibuat bagi memberikan gambaran kasar sama ada sesebuah projek pembangunan yang dicadangkan itu berdaya maju atau sebaliknya. Kajian yang dimaksudkan melibatkan pengukuran keupayaan projek pembangunan harta tanah.

Pelbagai teknik pengukuran pulangan pembangunan harta tanah telah diperkenalkan. Penggunaan setiap kaedah pengukuran keupayaan ini adalah bergantung kepada tahap kesesuaiannya berdasarkan ciri-ciri sesuatu projek yang dicadangkan.

3.2 Konsep Harta Tanah

Menurut Enever (1981), pelaburan bermaksud melepaskan sejumlah wang atau modal pada masa sekarang sebagai tukaran kepada faedah (keuntungan) yang akan diperolehi pada masa hadapan sama ada di dalam bentuk aliran pendapatan atau keuntungan modal (pertumbuhan modal) atau kedua-duanya sekali.

Menurut Richmond (1992), pelaburan adalah melepaskan sejumlah modal dengan balasan menerima pendapatan tetap dalam satu jangka waktu.

Sementara itu, Zaini (1999), telah memfokuskan pelaburan sebagai suatu pengorbanan yang dilakukan dengan mengeluarkan sejumlah modal pada masa kini dengan tujuan untuk memperoleh pulangan pada masa akan datang.

Oleh itu, pelaburan boleh dibahagikan kepada empat aktiviti utama (Dzulkifly),1998) iaitu:-

- i. Melepaskan modal sekarang – Sejumlah wang perlu dilepaskan pada masa sekarang.
- ii. Pertukaran masa – Wang dilepaskan pada masa sekarang untuk mendapatkan faedah (keuntungan) pada masa hadapan.
- iii. Faedah /Keuntungan - sama ada di dalam bentuk aliran pendapatan atau keuntungan modal (pertumbuhan modal) atau kedua-duanya sekali.
- iv. Terdedah kepada risiko – Adanya kemungkinan akan mengalami kerugian.

Daripada definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahawa pelaburan adalah penyerahan dana yang ada sekarang untuk sesuatu tempoh masa bagi mendapatkan aliran dana masa hadapan yang akan memberi ganjaran kepada unit yang melabur kerana tempoh modal itu digunakan, untuk kadar inflasi terjangka dan untuk ketidakpastian aliran dana masa hadapan.

3.2.1 Pelaburan Harta Tanah

Pelaburan dalam harta tanah merujuk kepada pembelian aset atau harta tetap (Dzulkifly,1998). Keuntungan terhadap harta tanah dijanakan oleh penggunaan,penyewaan atau penjualan semula harta tanah tersebut. Oleh yang demikian, kadar pulangan yang akan diperolehi oleh seseorang pemilik harta tanah adalah relatif dan bergantung kepada pemilikannya. Pelaburan harta tanah boleh dianggap sebagai pelaburan jangka panjang.

Secara amnya, pelaburan ke atas harta tanah adalah menarik dan mungkin menguntungkan. Walau bagaimanapun, pelaburan dalam harta tanah adalah terhad kepada suatu kumpulan pakar terpilih yang mempunyai asas modal yang besar. Namun, pada hakikatnya, terdapat pelaburan harta tanah yang boleh dimiliki oleh semua pelabur kerana ia tidak memerlukan janji sanggup modal yang besar.

Walaupun bagaimanapun, pelaburan harta tanah adalah berlainan sekali dengan spekulasi harta tanah yang melibatkan pembelian dan penjualan semula harta tanah dalam tempoh masa yang singkat (Ismail,1999).

SENARAI RUJUKAN

Dzulkifly Bin Ahmad (1998). Pengenalan Pelaburan Harta Tanah. Universiti Teknologi Malaysia.

Federal Land Development Authority (FELDA) (1986). Laporan Tahunan FELDA. Ibu Pejabat FELDA. Kuala Lumpur.

Federal Land Development Authority (FELDA) (1991). Soal Jawab Pengurusan FELDA. Ibu Pejabat FELDA. Kuala Lumpur.

Federal Land Development Authority (FELDA) (1993). Laporan Tahunan FELDA. Ibu Pejabat FELDA. Kuala Lumpur.

Frank K. Reilly (1982). Investment. The Dryden Press. Orlando, Florida.

Mohd Nadzri Bin Jaafar (1996). Bagaimana Keupayaan Sesuatu Pembangunan Diukur. Universiti Teknologi Malaysia.

Norsham Bin Sulaiman (1996). Kajian Permasalahan Pengurusan Dari Pandangan Peneroka. Jabatan Pengurusan Harta Tanah dan Penilaian, Universiti Teknologi Malaysia.

Nor Aini Binti Yusof (1991). Pengukuran Prestasi Harta Tanah. The Surveyor. Kuala Lumpur.

Rusilah Binti Ismail (1987). Kajian Keberkesanan Peranan FELDA. Jabatan Pengurusan Harta Tanah dan Penilaian, Universiti Teknologi Malaysia.

Shahril Bin Shafie (1996). Kajian Pengukuran Keupayaan Pelaburan Harta Tanah Tempat Letak Kereta. Projek Sarjana Muda, Jabatan Pengurusan Harta Tanah dan Penilaian, Universiti Teknologi Malaysia.

Zaini Bin Sapikon (1999). Pengukuran Pulangan Pelaburan Projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura (Second-link). Jabatan Pengurusan Harta Tanah dan Penilaian, Universiti Teknologi Malaysia.