

BAB ENAM PENUTUP

6.1 Pengenalan

Bab ini akan menerangkan kesimpulan yang dapat dibuat berdasarkan analisis kajian dan pencapaian objektif kajian. Di samping itu, dalam bab ini juga terdapat cadangan bagi memperkembangkan penemuan kajian dan cadangan kepada pihak yang berkaitan sama ada pihak kerajaan, badan berkanun, atau syarikat persendirian.

6.2 Rumusan

Tujuan utama kajian ini adalah untuk menganalisis prestasi I-REITs bagi Al-‘Aqar KPJ REITs dan Al-Hadharah Boustead REITs. Tempoh analisis kajian adalah dari tahun 2006 hingga 2009 dan data diambil daripada laporan tahunan syarikat. Kajian ini menggunakan kaedah analisis nisbah kewangan untuk mengkaji dan mencapai objektif yang dinyatakan dalam bab pertama. Penyelidikan ini hanya merupakan satu penyelidikan awal bagi I-REITs di Malaysia. Tempoh sampel kajian yang tidak begitu panjang untuk menganalisis prestasi I-REITs jika dibandingkan dengan pasaran REITs konvensional. Walau bagaimanapun, melalui data yang diperolehi, kedua-dua I-REITs menunjukkan prestasi yang tinggi dalam pengagihan dividen kepada pelabur dan mempunyai permodalan pasaran yang besar. Hal ini menjadikan I-REITs Malaysia berpotensi menjadi salah satu instrumen pelaburan jangka panjang yang mampu menarik pelabur luar dan dalam negara.

Berdasarkan peningkatan nilai pasaran, I-REITs menyediakan peluang pelaburan secara khusus di dalam sektor hartanah di Malaysia kepada pelabur. Trend

perkembangan dan skala M-REITs menunjukkan ianya mempunyai potensi yang besar untuk menyumbang kepada pembangunan ekonomi negara. Melalui tinjauan perkembangan, dilihat I-REITs sebagai salah satu cara yang berkesan untuk mengumpul dana daripada pelabur dan menjana pulangan yang tinggi pada masa akan datang.

Di samping itu, I-REITs meletakkan sebuah kedudukan baru bagi pertumbuhan pasaran modal Islam. Hal ini menyumbang dan merangsangkan pertumbuhan dan pengembangan infrastruktur REITs dan pasaran I-REITs secara global. Kejayaan I-REITs bergantung kepada kemampuannya untuk mencipta nilai dan memberikan pulangan yang stabil kepada pelaburan tersebut.

Berdasarkan objektif kajian pertama dapat disimpulkan bahawa pelaburan hartanah merupakan salah satu pelaburan yang mampu memberikan pulangan kepada pelabur. Melalui pelaburan hartanah pelabur mendapat pulangan daripada peningkatan nilai modal dan hasil pendapatan. Pelaburan hartanah terbahagi kepada dua bahagian iaitu pelaburan hartanah secara langsung dan tidak langsung. Walaupun pelaburan hartanah memerlukan jumlah modal yang besar, tetapi dengan langkah-langkah yang diwujudkan menjadikan semua pelabur mampu melabur dalam pelaburan hartanah. Dalam sektor hartanah elemen kecairan perlu dipertingkatkan supaya dapat meningkatkan sumbangan kepada pembangunan ekonomi. Oleh itu, REITs merupakan satu instrumen yang mampu memberikan kecairan kepada sektor hartanah. Pengubahan aset tidak cair kepada aset mudah cair memberi kemudahan kepada syarikat hartanah menjual hartanah sedia ada dan dengan pendapatan yang diperolehi dapat membangunkan projek hartanah baru.

Objektif kedua pula adalah menganalisis perbezaan teori dan aplikasi REITs dan I-REITs. Hasil daripada pemerhatian, REITs dan I-REITs tidak banyak perbezaanya.

Struktur dan pelaksanaan adalah sama, tetapi I-REITs mempunyai sekatan terhadap hal-hal yang tidak mematuhi syariah. Hal ini bermaksud segala pelaksanaan dan operasi I-REITs mestilah selari dengan hukum syariah. Kewujudan I-REITs juga memberikan impak yang positif kepada masyarakat Islam kerana ia mempunyai mempunyai potensi yang besar untuk dibangunkan terutamanya dalam pemilikan hartanah orang Islam.

Keistimewaan yang terdapat dalam REITs mampu membantu membangunkan ekonomi seperti ketelusan pasaran, efisien, pulangan yang stabil dan kompetitif. Penggunaan semula modal dalam REITs dapat membantu menyuntik modal sektor swasta semula dalam ekonomi dengan menggalakan KDNK serta menghasilkan pekerjaan. Selain itu, REITs boleh dijangka untuk mengeluarkan banyak pembangunan hartanah baru seperti hartanah komersil, industri dan peruncitan yang memberikan manfaat kepada sektor pembinaan dan peningkatan kepada pelaburan antarabangsa. Di samping itu, perdagangan atau industri yang berkaitan seperti pembekal bahan bangunan, agen hartanah dan insurans turut mendapat kesan yang positif.

Manakala objektif ketiga adalah mengkaji isu syariah yang wujud dalam pelaksanaan I-REITs dan penyelesaian menurut perspektif fiqh. Garis panduan I-REITs telah menetapkan tanda aras bagi percampuran aktiviti dalam I-REITs. Penetapan di dalam garis panduan tersebut dapat menjadikan I-REITs selari dengan kehendak syariah. Oleh itu, I-REITs mampu menarik lebih banyak pelabur asing bukan sahaja di Timur Tengah, malah di seluruh negara.

Objektif kajian terakhir adalah menganalisis prestasi I-REITs dalam portfolio pelaburan hartanah yang berbeza. Melihat kepada jumlah aset, pendapatan bersih, penggearan, nilai aset bersih bagi dua buah syarikat I-REITs, kajian mendapati kedua-

dua buah syarikat yang menawarkan I-REITs mendapati tidak begitu terkesan dengan keadaan krisis ekonomi pada tahun 2008.

Manakala dari segi pengukuran kecairan didapati bahawa pelaburan I-REITs berasaskan hartanah bangunan hospital adalah mudah cair berbanding I-REITs perladangan. Hal ini dibuktikan melalui perbandingan antara Al-‘Aqar KPJ REITs dan Al-Hadharah Boustead REITs. Dari segi nisbah hutang pula, Al-Hadharah Boustead REITs mempunyai nisbah hutang yang rendah berbanding Al-‘Aqar KPJ REITs, akan tetapi walaupun nisbah Al-‘Aqar KPJ REITs tinggi, ianya masih dapat dikawal. Selain itu, dari segi pulangan, kedua-dua I-REITs memberikan pulangan yang stabil berdasarkan tahun kajian. Secara umumnya kedua-dua syarikat yang menawarkan I-REITs manunjukkan prestasi yang baik walaupun dalam keadaan ekonomi yang tidak menentu dan mampu bersaing dengan REITs konvensional.

Secara kesimpulannya, analisis kajian yang telah dilakukan mencapai objektif utama kajian iaitu menganalisis prestasi syarikat yang menawarkan I-REITs yang tersenarai di Bursa Malaysia. Melalui keputusan yang diperolehi daripada penganalisan, dapat disimpulkan bahawa, secara keseluruhannya prestasi syarikat yang menawarkan I-REITs adalah stabil untuk tempoh empat tahun dari tahun 2006 sehingga 2009. Walau bagaimanapun, dapatan ini hanya berdasarkan dua buah syarikat yang menawarkan I-REITs.

6.3 Cadangan

Berasaskan kesimpulan daripada kajian, terdapat dua kriteria utama dalam meningkatkan pertumbuhan industri I-REITs supaya mampu berdaya saing :

i. Kualiti I-REITs

REITs perlu memastikan kualiti hartanah tersebut mempunyai potensi yang stabil untuk dijadikan pelaburan. Di samping itu, mempelbagaikan portfolio aset pelaburan hartanah, contohnya dari segi lokasi hartanah. Selain itu, perlunya kepada perancangan pelaburan jangka panjang dalam REITs bagi memastikan pertumbuhan nilai aset yang meningkat dan perolehan aset yang berpanjangan.

ii. Kualiti pengurusan

Pertumbuhan industri I-REITs boleh dicapai melalui aktiviti pengurusan aset professional. Kekuatan pengurusan dapat ditingkatkan dengan lebih banyak pengurus professional dan berpengalaman dalam hartanah, terutamanya dalam membina satu model perniagaan yang kompetitif dan menyusun strategi bagi mendapat keuntungan yang tinggi serta menangani risiko. Selain itu, terdapat juga beberapa perkara yang perlu diiringi untuk membangunkan industri I-REITs. Antaranya ialah :

a) Promosi dan pendedahan kepada masyarakat

Sebilangan besar golongan pelabur tidak memahami mengenai REITs susulan kurang pendedahan terhadap instrumen tersebut. Kebanyakan pelabur adalah daripada pelabur institusi. Di samping itu, Malaysia perlu menarik lebih banyak pelaburan langsung asing, kerana impak limpahan manfaatnya ketara ke atas sektor hartanah. Populasi ekspatriat akan meningkat, permintaan bagi perumahan, pejabat, dan ruang niaga dari segi jualan dan hasil, akan dijana.

b) Campur tangan kerajaan

Pentadbiran yang baik dalam pengurusan memerlukan sokongan dan keupayaan pihak berkuasa tempatan bagi menyediakan perkhidmatan yang berkualiti. Oleh itu, untuk

meningkatkan industri I-REITs, terdapat satu keperluan bagi pihak berkuasa tempatan yang sepenuhnya dianggotai oleh ahli professional memastikan penyediaan perkhidmatan yang kualiti adalah mengikut piawaian yang tinggi.

c) Memaksimumkan keuntungan

Bagi mencapai pertumbuhan pendapatan jangka panjang untuk pemegang unit, pengagihan per unit perlu ditingkatkan³⁰¹. Oleh itu, I-REITs perlu menyediakan pengagihan yang konsisten dan tinggi dalam pendapatan sekurang-kurangnya lebih daripada 8 peratus kepada pelabur.

d) Birokrasi pelaburan

Bilangan M-REITs hanya terdapat 13 REITs yang tersenarai di Bursa Malaysia berbanding negara Asia seperti Jepun dan Singapura. Oleh itu, bagi menjadikan industri I-REITs dan REITs Malaysia berdaya saing dan setaraf dengan negara jiran, perlunya penghapusan birokrasi pelaburan yang mengekang pengembangan dan persekitaran perniagaan. Di samping itu, mewujudkan langkah-langkah inovatif untuk mempercepatkan pembangunan industri REITs.

e) Garis panduan dan rangka kerja

Garis panduan yang dikeluarkan bagi I-REITs perlu mencapai piawaian yang dapat diterima oleh pelabur Muslim di peringkat global. Garis panduan ini juga perlu mempertimbangkan strategi pemasaran global.

³⁰¹ <http://www.capitalandfinancial.com/en/cf/publications/AsianREITS.pdf>, 4 April 2011.

6.4 Cadangan Penyelidikan Lanjutan

- 1) Kajian ini hanya menganalisis dua I-REITs yang terdapat di Malaysia. Oleh itu, kajian secara terperinci perlu dilakukan bagi mengkaji pembangunan, prestasi dan kesan I-REITs di pasaran tempatan dan global. Di samping itu, tempoh kajian bagi penganalisan prestasi perlu lebih lama untuk menilai prestasi dan langkah-langkah pembangunan yang lebih strategik dan efisien bagi I-REITs Malaysia.

- 2) Mengkaji prestasi I-REITs dan REITs di Malaysia.
Membuat kajian perbezaan di antara I-REITs dan REITs konvensional di Malaysia dari segi prestasi semasa tempoh krisis, sebelum krisis dan selepas krisis ekonomi. Oleh itu, kajian ini dapat membantu pelabur membuat perbezaan di antara I-REITs dan REITs konvensional.

- 3) Membuat kajian soal selidik kepada masyarakat berkaitan dengan pemahaman terhadap I-REITs. Hal ini mampu memberi pendedahan kepada masyarakat bagi industri I-REITs.