

Pendahuluan kepada Kaedah Penilaian Pelaburan Harta Tanah

Penulis Utama:

Mohd Hasrol Haffiz Aliasak¹, Mohd Farid Sa'ad²

E-mel:

haffiz677@perak.uitm.edu.my¹, mohd011@perak.uitm.edu.my²

Abstrak: Kaedah Penilaian Pelaburan Harta Tanah merupakan salah satu teknik atau kaedah penilaian yang digunakan oleh juruukur penilaian bagi menaksir dan menilai harta tanah pelaburan di mana pendapatan sewa merupakan subjek penilaian utama yang digunakan bagi menentukan nilai modal harta tanah. Penggunaan kaedah ini amat meluas digunakan terutama bagi harta-harta yang boleh menjana pendapatan dalam bentuk sewaan.

Penilaian dan penaksiran ini menggunakan dua faktor penilaian iaitu faktor menilaimodal (Capitalization Factor) dan faktor pendiskaunan (Discounting Factor) nilai modal. Meskipun, penggunaan pelbagai kaedah matematik terutama bagi menentukan nilai faktor menilaimodal dan faktor pendiskaunan, ia dapat membantu jurunilai bagi menaksir menggabungkan pendekatan tersebut dengan mengambilkira beberapa elemen yang mempengaruhi penentuan nilai modal harta tanah pelaburan.

Buku ini menerangkan secara ringkas proses awalan penaksiran dan penilaian harta tanah pelaburan dari peringkat asas penggunaan kaedah, penilaian bagi kepentingan pemilik dan pemajak, penentuan pampasan dalam teknik penilaian nilai cantuman dan penaksiran amaun premium harta tanah pelaburan.

Adalah diharapkan buku asas kaedah penilaian harta tanah pelaburan dapat dimanfaatkan ke semua peringkat pembaca sama ada para pelajar di institusi pengajian tinggi, jurunilai, perunding harta tanah serta masyarakat umum bagi mengenali kaedah dan pendekatan jurunilai dalam menaksir nilai harta tanah pelaburan.

Kata Kunci: Harta tanah, menilai modal, pendiskaunan, penaksiran, penilaian



Pendahuluan kepada

Kaedah Penilaian Pelaburan Harta Tanah

Mohd Hasrol Haffiz Aliasak
Mohd Farid Sa'ad



Penerbit
UTHM

Pendahuluan kepada
**Kaedah Penilaian
Pelaburan
Harta Tanah**

Mohd Hasrol Haffiz Aliasak
Mohd Farid Sa'ad


**Penerbit
UTHM**
2016

© Penerbit UTHM
Cetakan Pertama 2016

Hak cipta terpelihara. Menghasilkan semula mana-mana artikel, ilustrasi dan kandungan buku ini dalam apa jua bentuk elektronik, mekanikal fotokopi, rakaman atau apa-apa bentuk tanpa kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada Pejabat Penerbit Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, Parit Raja, Batu Pahat, Johor adalah dilarang. Mana-mana rundingan tertakluk kepada pengiraan royalti dan honorarium.

Perpustakaan Negara Malaysia Pengkatalogan Data Penerbitan

Mohd. Hasrol Haffiz Aliasak

Pendahuluan kepada Kaedah Penilaian Pelaburan Harta Tanah /
Mohd Hasrol Haffiz Aliasak, Mohd Farid Sa'ad.

Includes index

Bibliography: page 121

ISBN 978-967-0764-57-3

1. Real property--Valuation.

2. Real estate investment.

I. Mohd. Farid Sa'ad. II. Judul.

333.332

Diterbitkan oleh:

Penerbit UTHM

Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

86400 Parit Raja,

Batu Pahat, Johor

No. Tel: 07-453 7051 / 7454

No. Faks: 07-453 6145

Laman web: <http://penerbit.uthm.edu.my>

E-mel: pt@uthm.edu.my

<http://e-bookstore.uthm.edu.my>

Penerbit UTHM adalah anggota
Majlis Penerbitan Ilmiah Malaysia
(MAPIM)

Dicetak oleh:

PERCETAKAN IMPIAN SDN. BHD.

No. 10, Jalan Bukit 8,

Kawasan Perindustrian Miel,

Bandar Baru Seri Alam,

81750 Masai, Johor

Isi Kandungan

Prakata *vii*

Bab 1 KONSEP DAN PRINSIP-PRINSIP PELABURAN

Pengenalan	1
Ciri-Ciri Pelaburan	2
Klasifikasi Pelaburan	3
Matlamat dan Tujuan Pelaburan	12
Sumber-Sumber Risiko Pelaburan	13
Aliran dan Pengaruh Pelaburan	16
Opsyen Pelaburan	17
Pelaburan Sekuriti	18
Pelaburan Amanah	23
Pelaburan Harta tanah	25

Bab 2 ASAS KAEDAH PENILAIAN PELABURAN

Pengenalan	43
Jenis-Jenis Kepentingan Harta tanah	44
Kaedah Penilaian	48
Prinsip Asas Kaedah Penilaian Pelaburan	50
Kaedah Penilaian Pelaburan Konvensional	51
Kekuatan dan Kelemahan Kaedah Penilaian Pelaburan	66

Bab 3 PENILAIAN KEPENTINGAN BEBAS DAN PAJAKAN

Pengenalan	67
Teknik Kaedah Penilaian Pelaburan Kepentingan Bebas	68
Penilaian Kepentingan Pajakan bagi Keuntungan Sewa Tetap	76

Penilaian Kepentingan Pajak bagi Keuntungan Sewa Berubah-ubah	78
---	----

Bab 4 PENILAIAN NILAI CANTUMAN

Pengenalan	91
Keadaan yang Mewujudkan Penilaian Nilai Cantuman	92
Pihak-Pihak yang Terlibat di dalam Penilaian Nilai Cantuman	92
Teknik Kaedah Penilaian Pelaburan	93
Penilaian Nilai Cantuman	94
Contoh Penilaian Nilai Cantuman	97
Kekuatan dan Kelemahan	101

Bab 5 PREMIUM DAN KONSEP PENILAIAN

Pengenalan	103
Tujuan Premium	104
Kebaikan Premium	105
Konsep Penilaian Premium	106
Penilaian Premium	106
<i>Bibliografi</i>	121
<i>Biodata Penulis</i>	125
<i>Indeks</i>	129

Prakata

Syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izin-Nya, sebuah buku ringkas ini telah berjaya diterbitkan bagi memenuhi keperluan dan kehendak pasaran bagi profesion ukur penilaian dan pengurusan harta tanah di Malaysia. Penerbitan buku ini di dalam Bahasa Melayu dilihat sebagai suatu keperluan bagi memberi gambaran yang mudah kepada masyarakat mengenai aliran dan sumbangan profesion juruukur penilaian harta tanah dalam pembangunan ekonomi negara. Kami ingin mengucapkan ribuan terima kasih tidak terhingga kepada pihak Penerbit Universiti Tun Hussein Onn Malaysia di atas kepercayaan yang diberi kepada kami bagi menerbitkan buku ini untuk keperluan tidak hanya kepada para pelajar pengurusan harta tanah di Malaysia, tetapi juga di Singapura, Brunei dan Indonesia yang menjadikan Bahasa Melayu sebagai bahasa pengantara.

Terima kasih ini juga ditujukan kepada panel penilai yang telah meneliti dan menilai penulisan buku. Pandangan dan komen yang membina daripada para panel penilai amat kami hargai dan sanjungi.

Tidak juga dilupakan ucapan penghargaan dan terima kasih kami kepada pihak Universiti Teknologi Mara Cawangan Perak Kampus Seri Iskandar kerana memberi peluang kepada kami untuk mendapatkan sumber-sumber rujukan yang berkaitan dalam menjayakan penulisan ini.

Selain itu juga, buat rakan-rakan sekerja yang memberi sokongan dan semangat kepada kami menulis dan menghasilkan penerbitan ini. Paling yang dicintai dan sayangi untuk selama-lamanya,

ucapan terima kasih ini juga dikhususkan kepada ahli keluarga kami yang banyak memberi semangat dan dokongan kepada kami untuk menjayakan penghasilan penulisan ini.

Mohd Hasrol Haffiz b. Aliasak, PhD.
Mohd Farid b. Sa'ad
Jabatan Pengurusan Hartanah
Fakulti Seni bina, Perancangan dan Ukur
Universiti Teknologi Mara (Perak)
Seri Iskandar

Konsep dan Prinsip-Prinsip Pelaburan

1

PENGENALAN

Pelaburan didefinisikan sebagai, membelanjakan sejumlah modal pada hari ini untuk memperoleh manfaat pada masa hadapan seperti aliran pendapatan atau keuntungan modal. Manfaat yang diharapkan oleh pelabur merangkumi kategori berikut :-

- a. Faedah
- b. Pulangan Pendapatan
- c. Sewaan
- d. Bonus

Pelaburan juga boleh didefinisikan sebagai satu aktiviti yang melibatkan proses pembelian atau pemilikan aset (biasanya merujuk kepada harta tanah) sama ada aset tetap atau aset kewangan yang mana akan menawarkan satu jangkaan pendapatan atau keuntungan modal atau kedua-duanya sekali.

Justeru itu, pelaburan boleh dilihat berdasarkan dua aspek iaitu aset tetap (hakiki) dan aset kewangan. Aset tetap merupakan harta ketara atau kebendaan yang berbentuk fizikal bagi tujuan memudahkan seseorang itu memberitahu atau mengenalpasti nilainya seperti tanah, rumah, bangunan, kilang, rumah kedai, kenderaan, jentera dan logam. Aset tetap juga dapat memudahkan pemiliknya memperoleh kemudahan atau hasil daripada penggunaannya. Aset kewangan pula merupakan sekeping kertas atau dokumen secara fizikalnya tidak boleh menyatakan dengan

Asas Kaedah Penilaian Pelaburan

2

PENGENALAN

Pelaburan harta tanah merupakan salah satu bentuk pelaburan yang secara fizikalnya melibatkan kepentingan harta tanah sebagai modal pelaburan. Amnya, harta tanah akan dapat menjana pulangan atau pendapatan daripada sektor-sektor harta tanah yang dilibatkan oleh pelabur. Dalam konteks pelaburan harta tanah, modal adalah terdiri daripada dua implikasi kos yang utama iaitu kos pemerolehan harta tanah serta kos pengurusan dan penyelenggaraan harta tanah yang juga dikenali sebagai *property outgoings*.

Kos pemerolehan tanah mencakupi harga harta tanah yang dibeli termasuk kos-kos pemerolehan harta tanah yang ditanggung oleh pelabur sebagai pembeli seperti duti setem, yuran peguam, yuran ejen harta tanah dan kos-kos lain yang ditanggung. Manakala kos pengurusan dan penyelenggaraan harta tanah merupakan perbelanjaan wajib tahunan yang ditanggung oleh pelabur bagi memastikan harta tanah berada dalam keadaan baik. Antara kos-kos tersebut termasuklah kos pembaikan dalaman dan luaran harta tanah, kos pengurusan harta tanah, insurans bangunan serta cukai-cukai awam seperti cukai taksiran dan cukai tanah.

Dalam konteks pelaburan harta tanah juga, pelabur menjangkakan pulangan yang boleh diterima daripada harta tanah tersebut yang terdiri daripada pendapatan sewa atau pajakan tahunan serta keuntungan modal. Pendapatan sewa atau pajakan wujud apabila harta tanah tersebut disewa atau dipajak kepada penyewa atau pemajak untuk satu tempoh masa tertentu. Sebagai balasan,

Penilaian Kepentingan Bebas dan Pajakan

3

PENGENALAN

Di dalam menilai sesuatu kepentingan harta tanah dengan menggunakan kaedah penilaian pelaburan, terdapat beberapa elemen yang diperlukan bagi menentukan nilai modal bagi kepentingan harta tanah berkepentingan bebas. Antara elemen-elemen yang diperlukan bagi menilaimodalkan sesuatu kepentingan pelaburan harta tanah adalah seperti berikut :-

Sewa Diterima adalah merujuk sewa yang diterima oleh pemilik harta tanah dari pemajak yang menduduki dan menggunakan kepentingan harta tanah tersebut. Sewa yang diterima adalah dalam bentuk tahunan dan ianya telah ditolak dengan perbelanjaan – perbelanjaan tahunan iaitu *outgoings*.

Nilai Sewa Penuh Pasaran Semasa adalah merujuk kepada nilai sewa semasa bagi harta tanah subjek yang dinilai dengan berasaskan kepada analisis dan kajian pasaran yang dibuat ke atas harta tanah perbandingan. Nilai sewa ini merupakan hak yang boleh diterima oleh pemilik tanah bagi tempoh selama – lamanya.

Faktor Menilaimodal bagi kepentingan bebas adalah merujuk kepada Angka Tahun Belian (Nilai Kini RM 1.00 setahun) bagi menilaimodalkan pendapatan sewa yang diterima oleh pemilik dari pemajak sepanjang tempoh pajakan dan Angka Tahun Belian (ATB) Keabadi bagi menilaimodalkan nilai sewa penuh pasaran semasa untuk tempoh selama-lamanya.

4

Penilaian Nilai Cantuman

PENGENALAN

Penilaian cantuman wujud apabila sesuatu kepentingan harta tanah dibahagikan kepada kepada beberapa kepentingan sama ada secara fizikal atau secara perundangan atau kedua-duanya, di mana setiap satu kepentingan yang baru akan mempunyai nilai pasarannya yang tersendiri. Jumlah nilai tersebut tidak semestinya sama dengan nilai pasaran pegangan bebas dengan pemilikan bagi keseluruhan harta tanah tersebut.

Enever (2005) telah menjelaskan bahawa penilaian nilai cantuman nilai yang tersembunyi di mana ia dikeluarkan apabila wujud penggabungan dua kepentingan ke atas harta tanah tersebut. Ia mungkin sama ada penggabungan secara perundangan di mana ia merujuk kes di mana penggabungan kepentingan bebas dan kepentingan pajakan yang wujud apabila kepentingan pemilik bebas diserahkan kepada pemajak. Richmond (1994) menjelaskan bahawa nilai cantuman akan wujud apabila pembeli yang mempunyai kepentingan khusus terhadap harta tanah tersebut mempunyai kemampuan untuk membeli kepentingan bagi harta tanah tersebut dari pelabur-pelabur lain. Fadilah & Kamsiah (1987) telah mendefinisikan nilai cantuman, di mana harta-harta dicantumkan sama ada secara fizikal atau sebaliknya. Dua atau lebih harta tanah bersebelahan boleh dicantumkan secara fizikal bagi membolehkannya ia dibangunkan dengan lebih ekonomikal lagi. Secara perundangan, kepentingan-kepentingan di dalam sesuatu harta tanah boleh dicantumkan bagi memudahkan pelaksanaan aktiviti bagi harta tanah berkenaan.

Premium dan Konsep Penilaian **5**

PENGENALAN

Premium didefinisikan sebagai jumlah pukat yang dibayar oleh penyewa kepada pemilik tanah sebagai balasan kepada pemberian pajakan dengan sewa yang rendah atau kerana faedah-faedah lain yang diberikan. “Kadar sewa yang rendah” adalah merujuk kepada sewaan di bawah nilai sewa penuh pasaran dan faedah-faedah lain pula merujuk kepada faedah kewangan yang memberi kesan kepada pengurangan bayaran sewa. Sebagai contoh, apabila penyewa membayar untuk pembaikan yang sepatutnya adalah tanggungjawab pemilik dan apabila penyewa membiayai kos membaikpulih harta tanah tanpa mengenakan peningkatan dalam nilai sewa.

Premium juga boleh dimaksudkan sebagai sejumlah wang yang dibayar oleh pemajak pada peringkat awalan atau semasa tempoh pajakan di dalam mempertimbangkan pengurangan di dalam sewa. Pemajak akan membeli keuntungan sewa tahunan dan pemilik akan memodalkannya sebahagian daripada pendapatan pada masa depannya. Pemilik akan menerima sejumlah modal bagi pelaburan tersebut di mana ia mungkin sebahagiannya adalah bebas cukai dan jaminan bagi pendapatan tahunannya akan meningkat. Premium mungkin memberi kesan ke atas meningkatnya keyakinan pemilik untuk membenarkan kepada apa-apa perubahan atau penambahbaikan kepada premis tersebut.

Penyewa akan membayar premium pada permulaan atau semasa pembaharuan pajakan, tetapi lebih daripada satu premium boleh

BIBLIOGRAFI

- Abbot, D. (2000). *Encyclopedia of Real Estate Terms*. Delta Alpha Publishing Ltd.
- Akerson, C. B. (2009): *Capitalization Theory and Techniques Study Guide*, Appraisal Institute.
- Armatys, J., Askham, P. & Green, M. (2009). *Principles of Valuation*. Estate Gazette.
- B. Mayo, H. (2000). *Investment – An Introduction*. 6th Edition. The Dryden Press, Harcourt College Publishers, USA.
- Balchin, P. N. & Kieve, J. L. (1977). *Urban Land Economics*. Macmillan, London.
- Baum A, Mackmin D, Nunnington N (2011). *The Income Approach to Property Valuation*, Elsevier/EG Books.
- Baum, A. & Crosby, N. (Terj. by Ismail Omar) (2000). *Pentaksiran Pelaburan Harta tanah*. Johor: Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Baum, A. & Mackmin, D. (1987). *The Income Approach To Property Valuation*. Routledge & Kegan Paul, London.
- Blackledge, M. (2009). *Introducing Property Valuation*. Routledge.
- Branch, B. (1989). *Investments – Principles and Practices*. 2nd Edition. Longman Financial Services Publishing.
- Britton, W., Davies, K. & Johnson, T. (1989). *Modern Methods of Valuation*. Estates Gazette.
- Davidson, A.W. (2012). *Parry's Valuation and Conversion Tables 12th Edition*. Estate Gazettes.
- Enever, N. & Isaac, D. (2005). *The Valuation of Property Investments 6th Edition*. Estate Gazettes.
- Ferguson, J & Heizer J. (1992). *Real Estate Investment Analysis*. Allyn and Bacon, Mass.

- Ferguson, J. T. & Berry, S. G. (1982). *The Professional Real Estate Investment Guidebook*. Addison-Wesley Publishing Co. Inc.
- Fischer D. (2002): *Property Valuation Methodology*, Black Swan Press, Perth.
- Fraser, W. D. (1984). *Principles Of Property Investment And Pricing*. Macmillan, London.
- Haji Ali, R. (1993). *Pelaburan – Penilaian dan Penerapan*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Hashim, J. (1995). *Memahami Istilah Bursa Saham : Panduan Mengenai Pasaran Saham*. Golden Books Centre Sdn Bhd., Kuala Lumpur.
- Hj Sirat, K (2006). *Investment Method of Valuation – A Workbook*. UPENA UiTM
- Husin, A. (1996): *Harta Tanah: Kaedah Penilaian*. Dewan Bahasa & Pustaka.
- Isaac, D & Steley, T. (2000). *Property Valuation Techniques 2nd Edition*, Palgrave Macmillan.
- Jacobus, Charles J (2005) *Real Estate an Introduction to the Profession*. South Western/Thomson.
- Johnson T, Davies K & Shapiro (2009). *Modern Methods of Valuation Estate Gazettes*.
- K. Reily, F. (1986). *Investment. 2nd Edition*. HRW International Editions, Japan.
- Larsen, James E. (2007). *Real Estate*. Wiley & Sons.
- Law of Sabah. (2000). *Sabah Land Ordinance 1930*.
- Law of Sarawak. (2004). *Sarawak Land Code 1958*.
- Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta-Tanah Malaysia. (2012). *Malaysian Valuation Standards*.
- Millington, A. F (2000). *An Introduction to Property Valuations*. Estate Gazette.

- Mohd Taufek, F. & Hj. Sirat, K. (1987). *Pengenalan Penilaian Harta tanah*. Penerbit Fajar Bakti Sdn. Bhd., Petaling Jaya, Selangor
- Omar, I. (1997). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa & Pustaka, Kuala Lumpur.
- Richmond, D. (1994). *Introduction to Valuation*. Macmillan, London.
- Scarrett, D. (2008). *Property Valuation: The Five Methods, 2nd Edition*. Routledge.
- Shapiro, E., Davies, K. & Mackmin, D. (2009). *Modern Methods of Valuation 10th Edition*, London Estate Gazettes.
- Undang-Undang Malaysia. (2014). Akta Kanun Tanah Negara 1965.
- Unger, M. A. (1989). *Real Estate: Principle and Practices*. South Western Pub. Co.
- Wurtzebach, C. H. & Miles, M. E. (2000). *Modern Real Estate*, John Wiley & Sons Inc.
- Wyatt P. (2007). *Property Valuation in an Economic Context*. Blackwell Publication.