



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN  
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR  
SEMESTER I  
SESI 2012/2013**

**NAMA KURSUS : PENILAIAN HARTA TANAH**

**KOD KURSUS : BPE 12303**

**PROGRAM : 1 BPD**

**TARIKH PEPERIKSAAN : DISEMBER 2012/JANUARI 2013**

**JANGKA MASA : 3 JAM**

**ARAHAN : BAHAGIAN A  
JAWAB SEMUA SOALAN**

**BAHAGIAN B  
JAWAB SEMUA SOALAN**

**KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI LIMA (5) MUKA SURAT**

**BAHAGIAN A**

**S1** Secara ringkasnya, harta tanah bermaksud tanah dan bangunan. Penilai bertanggungjawab menilai sesuatu harta tanah berdasarkan kepentingan-kepentingan yang ada pada harta tanah dan bukanlah tanah dan bangunan itu dalam bentuk fizikalnya. Jadi peranan penilai ialah memberikan pendapat tentang sesuatu kepentingan harta tanah dengan menggunakan kaedah-kaedah profesional serta terikat dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah (BOVEA).

- (a) Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah (BOVEA) ditubuhkan dalam tahun 1981 di bawah Kementerian Kewangan Malaysia. Penubuhan dan operasi Lembaga ini adalah seperti yang diperuntukkan di bawah Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 (Pindaan).

Jelaskan, mengapa Lembaga perlu mengawalselia semua Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah yang beroperasi di Malaysia?

(5 markah)

- (b) Senaraikan LIMA (5) ciri-ciri fizikal harta tanah.

(5 markah)

- (c) Terangkan dengan ringkas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah .

(10 markah)

- (d) Nyatakan perkara-perkara yang perlu disemak dalam membuat carian hakmilik di Pejabat Pendaftaran Hakmilik dan Pejabat Tanah Daerah.

(5 markah)

**S2** Lokasi dan lokasi merupakan faktor yang sangat penting dalam penentuan pelaburan harta tanah. Keutamaan lokasi bagi harta tanah adalah berbeza mengikut jenis harta tanah.

(a) Umi Nazirah memiliki sejumlah wang sebanyak RM500,000.00. Beliau berhasrat untuk menggandakan wangnya dan pada masa yang sama tidak mahu mengambil risiko kehilangan wang tersebut. Sebagai seorang perunding pelaburan anda mencadangkan kepada Umi Nazirah dua alternatif pelaburan terbaik iaitu pelaburan saham dan pelaburan harta tanah.  
Bandingkan kebaikan dan keburukan kedua-dua pelaburan tersebut.

(15 markah)

(b) Penentuan sesuatu lokasi di dalam amali ukur periksa adalah sesuatu perkara yang amat penting.

Nyatakan dengan ringkas **SEPULUH (10)** perkara-perkara yang perlu dilakukan sebelum menjalani ukur periksa sesuatu harta tanah.

(10 markah)

**BAHAGIAN B**

**S3** Penilai adalah terlibat dengan pengiraan nilai modal dan nilai sewa tahunan yang diperolehi sesuatu harta tanah dan hasil pulangan setahun yang dijangka oleh seseorang pelabur. Berdasarkan formula-formula matematik penilaian tertentu, kirakan contoh-contoh kes yang diberikan di bawah.

- (a) Ghee Cheng mula menyimpan RM15,000.00 pada tahun 1995 dalam Amanah Saham Johor dengan kadar faedah tetap 8%.

Hitung jumlah terkumpul yang diperolehi oleh Ghee Cheng sehingga tahun 2011.  
(2 markah)

- (b) Lokman mempunyai sebuah banglo. Khairul Shafiq, seorang jurutera struktur telah menasihatinya menggantikan bumbung rumahnya pada 10 tahun daripada sekarang. Kos penggantian dianggarkan sebanyak RM20,000.00 pada masa itu. Lokman ingin menyimpan dalam sebuah bank yang memberikan kadar faedah kompaun 9% setahun.

Hitung berapa yang patut disimpan oleh Lokman sekarang?  
(5 markah)

- (c) Cik Fatin Syaza mempunyai 10 ekar kebun kelapa sawit. Perbelanjaan untuk tanaman kelapa sawit dianggarkan sebanyak RM500.00 seekar setahun dalam tempoh 4 tahun. Dalam tempoh itu pokok-pokok sawit tidak mendatangkan hasil.

Hitung amaun setahun bagi perbelanjaan ini jika kadar bunga yg boleh diperolehi ditetapkan sebanyak 7%?  
(5 markah)

- (d) Jia Yun menjangkakan beliau perlu membuat penyenggaraan ke atas bangunan 5 tingkat kepunyaan beliau pada tahun 2021. Kos tersebut dianggarkan berjumlah RM60,000.00.

Hitung berapakah jumlah yang perlu dilabur pada **setiap tahun** sekiranya pelaburan tersebut dibuat pada akhir setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 8%.  
(5 markah)

- (e) Viknes berhasrat memiliki rumah banglo 2 tingkat di Bukit Damansara dalam tempoh 20 tahun dari sekarang. Harga rumah tersebut dianggarkan berharga RM1.7 juta. Kirakan berapa jumlah yang perlu disimpan oleh beliau setiap bulan sekiranya pelaburan tersebut dibuat pada awal setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 7.5%. Semakan harus dibuat untuk memastikan jawapan adalah tepat.

(8 markah)

**S4** Matematik penilaian memberikan nilai masa kini ke atas penerimaan RM1 setahun selama  $n$  tahun dan ke abadi/selama-lamanya dengan kadar faedah semasa mengikut pelaburan yang dilaburkan. Berdasarkan kes-kes yang diberikan kirakan pendapatan yang diterima.

- (a) Welfred dan Sofia memiliki sebuah Sport Centre di Johor Bahru berkepentingan pegangan kekal dengan pendapatan bersih RM15,000.00 sebulan. Kadar faedah harta tanah serupa ialah 8.5%.

Hitung nilai pasaran Sport Centre milik mereka.

(3 markah)

- (b) Suet Khim menerima RM12,000.00 tiap-tiap tahun selama 10 tahun hasil daripada rumah sewanya. Sewanya dinaikkan kepada RM1,500.00 sebulan sehingga ke abadi pada tahun yang ke-11.

Nilaikan keseluruhan aliran pendapatan Suet Khim jika modal boleh dilaburkan pada kadar 12% setahun.

(7 markah)

- (c) Ameerun Nabeel merupakan pemilik rumah banglo dengan hak milik kekal. Beliau menyewakan rumah tersebut kepada Nur Adzlyn dengan sewa RM12,000.00 setahun bersih untuk selama 20 tahun. Nur Adzlyn kemudian menyewakan pula rumah tersebut kepada Nurul Akmal untuk 15 tahun dengan sewa sebanyak RM14,400.00 setahun bersih. Kadar hasil bagi harta serupa adalah 8%. Nilaikan kepentingan Ameerun Nabeel dan Nur Adzlyn.

(10 markah)

- (d) Zaidan memperolehi pendapatan RM100,000.00 setahun hasil daripada firma penilaian miliknya selama 20 tahun dengan kadar faedah 11% dan kadar timbunan (dtt) 3%. 40% cukai dikenakan ke atas tabung simpanan. Kirakan modal yang perlu dilaburkan oleh Zaidan.

(5 markah)

**-SOALAN TAMAT-**