



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2011/2012**

NAMA KURSUS : PENILAIAN HARTA TANAH

KOD KURSUS : BPE 12303

PROGRAM : 1 BPD

TARIKH PEPERIKSAAN : JANUARI 2012

JANGKA MASA : 3 JAM

**ARAHAN : BAHAGIAN A
JAWAB SEMUA SOALAN**

**BAHAGIAN B
JAWAP SEMUA SOALAN**

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 5 MUKA SURAT

BAHAGIAN A (50 Markah)

- S1 Secara ringkasnya, harta tanah bemaksud 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) Terangkan bagaimanakah sesuatu kepentingan kekal diperolehi? (5 markah)
 - (b) 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). Pada pandangan anda, mengapa Lembaga perlu mengawalselia semua Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah yang beroperasi di Malaysia? (5 markah)
 - (c) Senaraikan ciri-ciri fizikal harta tanah. (4 markah)
 - (d) Terangkan bagaimanakah sekatan kepentingan, bebanan ke atas harta tanah mempengaruhi sesuatu nilai. (6 markah)
 - (e) Nyatakan perkara-perkara yang perlu disemak dalam membuat carian hakmilik di Pejabat Pendaftaran Hakmilik dan Pejabat Tanah Daerah. (5 markah)

S2 Lokasi, 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) Bincangkan bagaimanakah **LOKASI** mempengaruhi letakan sesuatu harta tanah komersial/peruncitan, perumahan dan perindustriaian.

(10 markah)

(b) Zulhari 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 Zulhari dua alternatif pelaburan terbaik iaitu pelaburan saham dan pelaburan harta tanah. Bandingkan kebaikan dan keburukan kedua-dua pelaburan tersebut.

(15 markah)

BAHAGIAN B (50 Markah)

- 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) Joon Liang mula menyimpan RM15,000.00 pada tahun 1995 dalam Amanah Saham Johor dengan kadar faedah tetap 8%. Berapakah jumlah terkumpul yang diperolehi oleh Joon Liang. (2 markah)
- (b) Ida Nabila mempunyai sebuah banglo. Rosaima, seorang jurutera struktur telah menasihatinya menggantikan bumbung rumahnya pada 10 tahun daripada sekarang. Kos penggantian dianggarkan sebanyak RM20,000.00 pada masa itu. Ida Nabila ingin menyimpan dalam sebuah bank yang memberikan kadar faedah kompaun 9% setahun. Kira berapa yang patut disimpan oleh Ida Nabila sekarang? (5 markah)
- (c) Encik Fahmi 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. Berapakah amaun setahun bagi perbelanjaan ini jika kadar bunga yg boleh diperolehi ditetapkan sebanyak 7%? (5 markah)
- (d) Hidayah menjangkakan beliau perlu membuat penyenggaraan ke atas bangunan 5 tingkat kepunyaan beliau pada tahun 2021. Kos tersebut dianggarkan berjumlah RM60,000.00 Kirakan 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) Shalini 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) Zaida dan Sze Lei 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%. Kirakan nilai pasaran sport centre milik mereka.
(3 markah)
- (b) Siti Aisyah 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. Nilai keseluruhan aliran pendapatan Siti Aisyah jika modal boleh dilaburkan pada kadar 12% setahun.
(7 markah)
- (c) Abdul Rahim merupakan pemilik rumah banglo dengan hak milik kekal. Beliau menyewakan rumah tersebut kepada Nabila Huda dengan sewa RM12,000.00 setahun bersih untuk selama 20 tahun. Nabila Huda kemudian menyewakan pula rumah tersebut kepada Carilyn untuk 15 tahun dengan sewa sebanyak RM14,400.00 setahun bersih. Kadar hasil bagi harta serupa adalah 8%. Nilai kepentingan Abdul Rahim dan Nabila Huda.
(10 markah)
- (d) Zaim 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 Zaim.
(5 markah)

KERTAS SOALAN TAMAT