MEMAHAMI NILAI PASARAN HARTANAH

ISMAIL OMAR

DUA pengunjung, Zahirah Zainal Abiddin (kiri) dan Nur Afifah Ismail tertarik melihat bangunan Legasi Kampong Bharu Residensi yang mengetengahkan rekaan moden di Ekspo Hartanah Malaysia (MAPEX) 2016 di Kuala Lumpur, Jumaat lalu. - GAMBAR HIASAN/BERNAMA

RAKYAT digemparkan dengan berita penjualan sebuah banglo di Pulau Pinang dengan harga RM2.8 juta. Harga yang dibayar dikatakan jauh lebih rendah daripada sepatutnya. Maklumlah lokasi hartanah di Pulau Pinang. Kenapakah terjadi sedemikian? Mari kita cuba fahami erti nilai pasaran hartanah.

Tanah boleh ditakrif seperti peruntukan di bawah Seksyen 5 Kanun Tanah Negara 1965. Takrif tanah termasuklah apa yang ada di atas lapisan muka bumi, di atas, di bawah bumi dan juga tanah yang dilitupi air. Berdasarkan takrif di sisi perundangan ini, boleh dikatakan tanah atau hartanah merangkumi binaan bangunan dan apa-apa sahaja yang kekal di atas tanah. Dalam konteks ini, timbul berbagai-bagai istilah yang berkaitan dengan tanah dan bangunan. Antaranya lokasi dan feng-shui. Ada yang mengatakan tiga faktor yang mempengaruhi nilai hartanah ialah lokasi, lokasi dan lokasi. Ada juga yang keliru dengan istilah banglo. Daftar Istilah Penilaian Harta Tanah yang diterbitkan Dewan Bahasa dan Pustaka pada 1988 merujuk banglo sebagai rumah sesebuah setingkat sahaja.

Sebenarnya, hartanah tidak seharusnya dilihat dari sudut fizikal semata-mata. Lebih penting ialah sifat ekonomi dan perundangan selain sifat fizikalnya. Antara sifat perundangan yang sangat mempengaruhi nilainya adalah kepentingannya.

Dikatakan hartanah mempunyai seberkas kepentingan. Kepentingan hartanah boleh wujud dalam dua kategori iaitu pegangan kekal dan pegangan pajak (termasuk pegangan pajak kecil jikalau ada). Di sisi undang-undang, selain jenis pegangan, wujud pula sekatan kepentingan, kategori guna tanah, kaveat, isemen, lien, bebanan dan sebagainya yang boleh mempengaruhi nilai pasaran hartanah.

Manakala sifat ekonomi pula termasuklah pendapatan (termasuk sewa, lesen, denda, premium, caj dan sebagainya) yang boleh dihasilkan daripada pegangan berkenaan. Begitu juga dengan nilai pasarannya.

Menurut Profesor Sirman Jaffe dari Universiti Wisconsin Amerika Syarikat, setiap tindakan berkaitan hartanah adalah pelaburan. Pelaburan hartanah dikatakan unggul (IDEAL) berbanding pelaburan lain kerana I.D.E.A.L *(income, demand, equity, appreciation dan leverage)*. Pelaburan hartanah dipengaruhi pulangan, risiko dan ketidakpastian yang menentukan nilai hartanah di pasaran. Cuba kita fahami perbezaan antara nilai dengan harga.

Nilai berbeza dengan harga. Harga ialah apa yang kita bayar. Nilai ialah apa yang kita peroleh. Nilai adalah titik keseimbangan antara penawaran dan permintaan. Permintaan sentiasa meningkat berbanding penawaran yang terhad dan tidak anjal. Semasa berunding untuk jual beli hartanah, masa yang wajar diperlukan. Penjual dan pembeli rela-merelai *(willing seller willing buyer)*. Perundingan juga tiada unsur tekanan. Tiada masuk campur saudara-mara. Urusniaga dijalankan dengan tolak-ansur dan secara bebendul yang lurus *(arm's length transaction)*. Tiada unsur penipuan *(bona fide)*.

Apabila pertemuan diadakan antara penjual dan pembeli, harga yang dipersetujui setelah rundingan adalah titik keseimbangan yang membentuk nilai pasaran iaitu harga tertinggi dan terbaik. Di sini, pembeli dan penjual telah berinteraksi menjalankan proses tawar-menawar harga. Mereka telah berunding sebaik mungkin dan mengambil kira semua faktor yang mempengaruhi nilai hartanah berkenaan. Titik pertemuan antara harga ditawarkan penjual dan harga yang diminta pembeli adalah nilai pasaran terbuka yang dipersetujui.

Masalahnya adakah tawar menawar sentiasa terjadi di pasaran? Seringkali harga dipengaruhi pelbagai faktor. Adakalanya, penjual tiada masa atau pembeli tergesa-gesa dan nilai bukanlah tingkat tertinggi dan terbaik. Dalam pengambilan tanah, penjual atau pemilik tanah tidak rela tanahnya diambil. Dalam kes lelongan, harga rizab atau harga lantai dimulakan sehingga bidaan terakhir. Apabila bank meluluskan pinjaman kepada peminjam untuk membeli hartanah, bukan nilai pasaran terbuka tetapi nilai jualan paksa sekiranya penyitaan atau pelelongan terpaksa dijalankan setelah peminjam tidak mampu membayar balik pinjaman. Sekiranya nilai insurans ditentukan, nilai bangunan sahaja yang diambil kira.

Penilai atau jurunilai yang profesional berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah (di bawah Akta 242 tahun 1981 dipinda). Penilai profesional perlu memimpin pergerakan nilai di pasaran dan bukan mengekori pergerakan nilai pasaran semata-mata. Menilai bermaksud membuat anggaran bagi kepentingan hartanah dan bukan semata-mata memetik nilai secara tekaan ikut sedap rasa. Seorang penilai yang terkenal, Profesor Millington dari United Kingdom (telah menulis buku penilaian yang diterjemah ke dalam 70 bahasa) mengatakan bahawa penilai menentukan anggaran nilai kepentingan hartanah pada tarikh penilaian untuk tujuan tertentu seperti jual beli, cukai, pampasan tanah dan sebagainya. Anggaran nilai mesti dibuat dengan mengambil kira faktor-faktor yang mempengaruhi nilai seperti perundangan, ekonomi dan sebagainya.

Setelah persetujuan dibuat tentang nilai, perjanjian jual beli bolehlah ditandatangani. Untuk mengisi borang pindah milik Borang 14A, nilai pindah milik perlu dinyatakan. Bagi maksud menentukan bayaran cukai setem, nilai pasaran hartanah yang dipindah milik akan ditentukan. Sekiranya harga dinyatakan lebih rendah daripada nilai pasaran terbuka yang dinilai penilai berdaftar, maka nilai yang lebih tinggi akan dijadikan asas membayar cukai.

Dalam kes pindah milik hartanah yang berharga RM2.8 juta ini, sudah tentu pihak Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta telah menyediakan laporan penilaian untuk maksud cukai setem. Berapa nilai pasarannya? Tentu penilai swasta yang menjadi panel bagi pihak bank (jikalau berkaitan) juga telah membuat penilaian dan nilai pasaran telah ditentukan. Lantaran itu, rujukan kepada Laporan dan Nilaian yang telah disediakan secara profesional boleh menjawab banyak persoalan yang timbul.

PROFESOR DR ISMAIL OMAR ialah felo penyelidik Institut Transformasi Sosial dan Pembangunan Wilayah (Transform) Universiti Tun Hussein Onn Malaysia. Beliau juga Presiden Pertubuhan Profesional Tanah Malaysia (Pertama) dan menulis buku *Prinsip dan Amalan Penilaian Hartanah (Edisi Kedua)*, terbitan DBP pada 2014.