

# LAWAT PERIKSA DAN PEMERIKSAAN KE ATAS HARTA TANAH UNTUK PENILAI HARTA

Editor:

Mohd. Farid Sa'ad<sup>1</sup>, Najma Azman<sup>2</sup>, Ashrof Zainuddin<sup>3</sup>, Muhammad Nazim Alias<sup>4</sup>, Mohd Hasrol Haffiz Aliasak<sup>5</sup>

Emel:

farid168@uitm.edu.my<sup>1</sup>, najma245@uitm.edu.my<sup>2</sup>, ashro760@uitm.edu.my<sup>3</sup>, nazim@uitm.edu.my<sup>4</sup>, haffiz677@perak.uitm.edu.my<sup>5</sup>

**Abstrak:** Buku ini membincangkan secara ringkas mengenai proses kerja lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah bagi pelbagai tujuan atau maksud penilaian harta tanah. Topik-topik yang dijelaskan dalam buku ini menerangkan secara terperinci komponen-komponen utama bagi proses kerja lawatperiksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah seperti dokumen-dokumen, item-item serta peralatan-peralatan yang diperlukan bagi proses kerja tersebut. Dokumen-dokumen tersebut merangkumi maklumat mengenai pemilikan harta tanah, peta dan pelan-pelan yang berkaitan serta peralatan bantuan bagi mendapatkan data dan maklumat harta tanah seperti prosedur kerja sebelum, semasa dan selepas kerja-kerja lawat periksa dijalankan. Topik-topik tambahan yang mempunyai kaitan dengan kerja-kerja lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah turut dibincangkan di dalam buku ini seperti prosedur pengukuran bangunan, kerja-kerja pemeriksaan ke atas dokumen hakmilik melalui tatakkerja carian persendirian sama ada di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar serta skill dan tatacara untuk mengambil gambar foto harta tanah yang hendak dinilai. Adalah diharapkan agar buku yang ringkas ini dapat dijadikan sebagai panduan penilai harta dan pihak-pihak lain untuk memahami secara dokumentasi mengenai tatacara kerja lawat periksa dan pemeriksaan harta tanah bagi tujuan penilaian harta tanah.

**Kata kunci:** Harta tanah, pemeriksaan, etika, asas penilaian



# LAWAT PERIKSA DAN PEMERIKSAAN KE ATAS HARTA TANAH UNTUK PENILAI HARTA

MOHD HASROL HAFFIZ ALIASAK  
MOHD FARID SA'AD  
NAJMA AZMAN  
ASHROF ZAINUDDIN  
MUHAMMAD NAZIM ALIAS

  
**Penerbit  
UTHM**

# LAWAT PERIKSA DAN Pemeriksaan ke Atas HARTA TANAH UNTUK PENILAI HARTA

**MOHD HASROL HAFIZ ALIASAK  
MOHD FARID SA'AD  
NAJMA AZMAN  
ASHROF ZAINUDDIN  
MUHAMMAD NAZIM ALIAS**



**2021**

© Penerbit UTHM  
Cetakan Pertama 2021

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

LAWAT PERIKSA DAN PEMERIKSAAN KE ATAS HARTA TANAH  
UNTUK PENILAI HARTA / MOHD HASROL HAFFIZ ALIASAK,  
MOHD FARID SA'AD, NAJMA AZMAN, ASHROF ZAINUDDIN,  
MUHAMMAD NAZIM ALIAS.

ISBN 978-967-2975-41-0

1. Real property--Valuation.
  2. Government publications--Malaysia.
  - I. Mohd. Farid Sa'ad. II. Najma Azman.
  - III. Ashrof Zainuddin. IV. Muhammad Nazim Alias.
  - V. Judul.
- 333.332

Diterbit dan dicetak oleh:  
Penerbit UTHM  
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia  
86400 Parit Raja,  
Batu Pahat, Johor  
No. Tel: 07-453 8698 / 8529  
No. Faks: 07-453 6145

Laman web: <http://penerbit.uthm.edu.my>  
E-mel: [pt@uthm.edu.my](mailto:pt@uthm.edu.my)  
<http://e-bookstore.uthm.edu.my>

Penerbit UTHM adalah anggota  
Majlis Penerbitan Ilmiah Malaysia  
(MAPIM)

# Isi Kandungan

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| <i>Prakata</i>     | <i>ix</i> |
| <i>Penghargaan</i> | <i>xi</i> |

## **1.0 PENDAHULUAN**

|     |                                |   |
|-----|--------------------------------|---|
| 1.1 | Pengenalan                     | 1 |
| 1.2 | Definisi Penilai               | 1 |
| 1.3 | Definisi Penilaian Harta Tanah | 4 |

## **2.0 DEFINISI DAN TAFSIRAN LAWAT PERIKSA DAN PROSES PENILAIAN HARTA TANAH**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 2.1 | Definisi Lawat periksa dan Pemeriksaan Harta Tanah                        | 7  |
| 2.2 | Tujuan Lawat Periksa  | 8  |
| 2.3 | Kod dan Etika Penilai   | 9  |
| 2.4 | Fungsi dan Peranan Penilai dalam menilai harta tanah bagi pelbagai tujuan | 10 |
| 2.5 | Garis Panduan dan Rujukan berkaitan dengan Lawat Periksa                  | 11 |

## **3.0 PROSES KERJA NILAIAN**

|       |                                |    |
|-------|--------------------------------|----|
| 3.1   | Definisi Harta Tanah           | 13 |
| 3.2   | Jenis-jenis Harta Tanah        | 15 |
| 3.3   | Prosedur Penilaian Harta Tanah | 21 |
| 3.4   | Tujuan dan Asas Nilaian        | 26 |
| 3.4.1 | Tujuan Nilaian                 | 26 |
| 3.4.2 | Asas Nilaian                   | 27 |
| 3.4.3 | Pendekatan Nilaian             | 27 |
| 3.4.4 | Kaedah Penilaian               | 28 |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| <b>4.0</b> | <b>PETA DAN PELAN</b>                                      |     |
| 4.1        | Definisi Peta  | 37  |
| 4.2        | Jenis-jenis Peta   | 37  |
| 4.3        | Teknik Membaca Peta  | 43  |
|            | 4.3.1 Arah dan Kedudukan                                   | 43  |
|            | 4.3.2 Skala dan Jarak                                      | 47  |
|            | 4.3.3 Ketinggian dan Lampauan Tegak                        | 51  |
| 4.4        | Pandang Darat Fizikal                                      | 58  |
| 4.5        | Pandang Darat Budaya                                       | 59  |
| 4.6        | Definisi Lukisan/Pelan Kejuruteraan dan Senibina           | 62  |
| 4.7        | Jenis-jenis Pelan  | 63  |
| 4.8        | Lembaran Ukur Piawai (RSS) dan Pelan Akui (PA)             | 68  |
| <br>       |  |     |
| <b>5.0</b> | <b>UKURAN DAN PENGIRAAN KELUASAN</b>                       |     |
| 5.1        | Definisi Ukur Kejuruteraan                                 | 71  |
| 5.2        | Jenis-jenis Ukuran Harta Tanah                             | 72  |
| 5.3        | Sistem Unit Ukuran   | 76  |
| 5.4        | Ukuran Jarak   | 77  |
| 5.5        | Ukuran Keluasan  | 78  |
| 5.6        | Jadual Konversi Ukuran                                     | 79  |
| 5.7        | Skala Pembesaran dan Pengecilan Pelan                      | 83  |
| 5.8        | Jenis-jenis Unit Ukuran Pelan Harta Tanah                  | 86  |
| 5.9        | <i>Uniform Method of Measurement of Buildings</i>          | 90  |
| 5.10       | Penukaran Ukuran Keluasan Pelan Tanah/ Tapak               | 97  |
| 5.11       | Formula Matematik Pengiraan Keluasan Pelan Lantai/Bangunan | 100 |

## **6.0 KERJA-KERJA LAWAT PERIKSA DAN PEMERIKSAAN HARTA TANAH**

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 6.1 | Tatacara Lawat Periksa dan Pemeriksaan Harta Tanah      | 107 |
| 6.2 | Persediaan sebelum keluar lawat periksa dan penyiasatan | 111 |
| 6.3 | Semasa Lawat Periksa dan Penyiasatan                    | 123 |
| 6.4 | Tindakan selepas Lawat Periksa dan penyiasatan          | 131 |

## **7.0 CARIAN PERSENDIRIAN**

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 7.1 | Definisi Carian Hak Milik                                | 143 |
| 7.2 | Jenis-jenis Hak Milik Tanah                              | 145 |
| 7.3 | Proses Permohonan Carian Persendirian                    | 150 |
| 7.4 | Butiran Utama dalam Catatan Carian Persendirian          | 154 |
| 7.5 | Pengiraan Unit Syer Pemilikan Tanah                      | 156 |
| 7.6 | Kepentingan Carian Hak Milik dalam Penilaian Harta Tanah | 157 |

## **8.0 FOTOGRAFI**

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 8.1 | Definisi Fotografi                                 | 161 |
| 8.2 | Komponen Utama Kamera                              | 164 |
| 8.3 | Teknik-teknik Mengambil Foto                       | 165 |
| 8.4 | Tujuan dan Keperluan Fotografi dalam Lawat periksa | 166 |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| <i>Bibliografi</i> | 173 |
|--------------------|-----|

|                 |     |
|-----------------|-----|
| <i>Biografi</i> | 177 |
|-----------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| <i>Indeks</i> | 179 |
|---------------|-----|

# Prakata

Lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah untuk tujuan penilaian harta tanah bagi pelbagai tujuan nilai merupakan suatu tugas yang perlu dijalankan oleh seseorang penilai bagi mengenal pasti secara fizikal ke atas harta tanah yang hendak dinilai. Penyiasatan dan pemeriksaan ke atas harta tanah melibatkan kerja-kerja penelitian, pemeriksaan dan pengukuran ke atas harta tanah bagi mendapatkan data-data dan maklumat-maklumat berkaitan dengan harta tanah di mana ia boleh mempengaruhi proses penentuan nilai harta tanah dengan munasabah. Dalam memastikan kerja-kerja lawat periksa dan pemeriksaan harta tanah dapat dilaksanakan dengan baik dan sempurna, terdapat beberapa keperluan yang perlu dititik berat dan dipertimbangkan oleh seseorang penilai bagi memastikan semua keperluan yang dikehendaki semasa proses penilaian dan pelaporan dalam Laporan Penilaian ke atas harta tanah mencukupi serta tidak menjejaskan proses kerja penilaian harta tanah. Secara ringkasnya, material utama yang perlu disediakan sebelum kerja-kerja penilaian harta tanah dijalankan ialah peta, pelan, butiran hak milik harta tanah, data-data perbandingan di samping peralatan bantuan dan sokongan dalam proses pengambilan data-data dan maklumat pengukuran dan fizikal bagi harta tanah subjek seperti kamera, pita pengukur, kompas, alatulis, kertas dan sebagainya. Faktor penentuan lokasi dan kedudukan harta tanah merupakan aspek utama yang perlu dititikberatkan oleh seseorang penilai bagi memastikan harta tanah yang hendak dinilai dapat ditetapkan lokasinya dengan tepat. Dokumen-dokumen statutori seperti salinan hak milik yang telah diperiksa sama ada di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Hakmilik di mana catatan carian rasmi serta semakan data-data pengezonan dan warta-warta kerajaan yang berkaitan dengan cadangan pelaksanaan sesuatu polisi ke atas pembangunan dan perancangan guna tanah adalah yang terkini. Ini penting kerana, data-data ini secara langsung akan mempengaruhi proses penentuan nilai harta tanah. Pemerhatian ke atas elemen-elemen lain seperti kejiranan dan persekitaran juga perlu diambil kira semasa kerja-kerja lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah subjek. Ini adalah kerana, elemen-elemen ini akan diperjelaskan dalam Laporan Penilaian serta memudahkan pihak-pihak yang berkepentingan memahami dan memperoleh maklumat dengan jelas mengenai harta tanah yang dinilai. Adalah diharapkan agar, penjelasan dan penghuraian di dalam buku ini akan memudahkan para pembaca mengetahui mengenai



proses kerja lawat periksa dan pemeriksaan harta tanah yang tidak hanya dalam kalangan pengamal dalam bidang penilaian dan pengurusan harta tanah di Malaysia tetapi juga masyarakat umum yang ingin tahu mengenai proses dan tatacara kerja bagi seseorang penilai dalam menjalankan kerja-kerja penilaian ke atas harta tanah.

# Penghargaan

Syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izin-Nya, buku ringkas ini telah berjaya diterbitkan bagi memenuhi keperluan dan kehendak pasaran bagi profesion ukur penilaian dan pengurusan harta tanah di Malaysia. Penerbitan buku di dalam Bahasa Melayu ini dilihat sebagai suatu keperluan bagi memberi gambaran yang mudah kepada masyarakat mengenai aliran dan proses kerja profesion penilai harta tanah dalam menjalankan kerja-kerja penilaian harta tanah serta menyumbang kepada pembangunan sektor 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 malah di Singapura, Brunei dan Indonesia yang menjadikan Bahasa Melayu sebagai bahasa pengantara. Terima kasih ini 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 bin Aliasak, PhD.  
Mohd Farid bin Sa'ad  
Najma binti Azman  
Ashrof bin Zainuddin, PhD.  
Muhammad Nazim bin Alias  
Jabatan Pengurusan Hartanah  
Fakulti Senibina, Perancangan dan Ukur  
Universiti Teknologi Mara

# 01

## Pendahuluan

### 1.1 Pengenalan

Lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah yang merupakan asas utama di dalam proses penilaian. Pelaksanaan lawat periksa oleh penilai adalah sangat penting bagi membolehkan penilai melihat gambaran secara fizikal ke atas harta tanah yang dilawatperiksa bagi pelbagai tujuan penilaian. Oleh itu, penilai dikehendaki menjalankan lawat periksa dan pemeriksaan yang sempurna ke atas harta tanah yang hendak dinilai bagi membolehkan penentuan ke atas nilai yang munasabah bagi sesuatu jenis harta tanah. Dengan ini, elemen seperti faktor-faktor persekitaran yang diperoleh semasa kerja-kerja lapangan dapat membantu penilai memperkukuhkan justifikasinya dalam proses penilaian harta tanah. Secara ringkasnya, lawat periksa dan pemeriksaan ke atas harta tanah merupakan satu proses fizikal yang dijalankan bagi memperoleh data-data utama berbentuk kualitatif dan kuantitatif yang berkaitan dengan harta tanah yang hendak dinilai.

### 1.2 Definisi Penilai

Penilai merupakan ahli profesional yang terlibat dalam bidang pengukuran di Malaysia. Penilai terlibat dalam proses penilaian harta tanah bagi tujuan-tujuan tertentu sebagaimana yang diminta oleh pelanggan yang memerlukan khidmat juruukur penilaian bagi menentukan nilai modal dan nilai sewa bagi harta tanah, loji dan jentera. Menurut peruntukan dalam Akta Penilai, Pentaksir, Ejen Harta-Tanah dan Pengurus Harta 1981, penilai terbahagi kepada dua kategori iaitu Penilai Berdaftar dan Penilai Percubaan.

Penilai Berdaftar ialah juruukur penilaian yang telah berdaftar sebagai penilai berdaftar sebagaimana yang telah diperuntukkan dalam akta. Menurut Seksyen 2 Akta, Penilai Berdaftar bermaksud, “seseorang yang namanya telah dimasukkan di bawah Bahagian II Daftar dan yang kepadanya telah diberi suatu kuasa bagi menjalankan amalan oleh Lembaga

# 02

## Definisi dan Tafsiran Lawat Periksa dan Proses Penilaian Harta Tanah

### 2.1 Definisi Lawat Periksa dan Pemeriksaan Harta Tanah

Umumnya, lawat periksa merupakan salah satu tugas lapangan yang penting bagi seorang penilai. Sekiranya ketidakcukupan maklumat penting, terperinci dan komprehensif berkenaan harta tanah yang hendak dinilai maka ia akan memberi kesan tidak memuaskan terhadap penilaian yang bakal dibuat. Secara terperinci jika kerja-kerja lawatperiksa tidak dijalankan dengan baik dan sempurna, maka penilaian harta tanah yang ditentukan oleh seseorang penilai tidak mampu memberi gambaran tepat mengenai harta tanah yang dinilai. Ini disebabkan besar kemungkinan faktor-faktor persekitaran secara fizikal yang sepatutnya boleh mempengaruhi nilai tidak diambil kira dalam proses kerja penilaian harta tanah tersebut. Selain itu, ia juga mencerminkan kegagalan pematuhan profesionalisme seseorang penilai dalam memberi pandangan dan pendapat mengenai penilaian sesuatu harta tanah yang dinilai dan ini boleh menimbulkan masalah atau isu sekiranya terdapat berlaku pertikaian terutama jika ia melibatkan prosiding perundangan.

Dari segi bahasa, lawat periksa bermaksud memeriksa sesuatu, manakala dari konteks amalan profesion penilaian harta tanah, lawat periksa merupakan proses kerja yang dijalankan untuk memeriksa harta tanah yang hendak dinilai. Secara asasnya, lawat periksa boleh didefinisikan sebagai, suatu pemeriksaan fizikal yang terperinci mengenai semua aspek tanah dan bangunan termasuklah kedudukan, perihal dan keupayaan harta tanah serta persekitarannya untuk membolehkan seseorang penilai menjalankan kerja-kerja penilaian harta tanah. Merujuk kepada *Malaysian Valuation Standards* (2019), lawat periksa ditakrifkan sebagai, lawatan ke atas suatu harta atau pemeriksaan ke atas suatu aset, untuk memeriksanya dan memperoleh maklumat berkaitan, untuk tujuan bagi menyatakan suatu

# 03

## Proses Kerja Nilaian

### 3.1 Definisi Harta Tanah

Dari segi takrifan, harta tanah adalah merujuk kepada tafsiran tanah. Secara umumnya, tanah memiliki pelbagai peruntukan undang-undang yang berperanan untuk melindungi kepentingannya. Ini adalah disebabkan oleh penawaran tanah yang terhad tetapi memiliki permintaan yang tinggi. Menurut Seksyen 5, Kanun Tanah Negara 1965 dan Seksyen 4, Ordinan Tanah Sabah 1930 (Bab 68), tanah termasuklah

- a. muka bumi dan semua benda yang menjadikan muka bumi seperti batu dan pasir,
- b. tanah di bawah permukaan bumi dan semua benda yang terkandung di dalamnya seperti bahan-bahan galian,
- c. semua tumbuhan dan lain-lain keluaran semula jadi seperti pokok-pokok dan tumbuh-tumbuhan.
- d. semua benda yang melekat pada bumi sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi, dan
- e. tanah yang diliputi oleh air seperti sungai, tasik, parit dan laut.

Seksyen 2, Kanun Tanah Sarawak 1958 (Bab 81) mendefinisikan tanah sebagai, benda-benda yang melekat pada permukaan bumi atau secara kekal terikat kepada apa-apa benda yang melekat pada permukaan bumi.

# 04

## Peta dan Pelan

### 4.1 Definisi Peta

Peta merupakan suatu gambaran permukaan bumi yang digambar pada permukaan datar, dan diperkecil dengan skala tertentu dan juga dilengkapi simbol sebagai penunjuk. Kegunaan peta adalah untuk menunjukkan arah, kedudukan, taburan ciri fizikal dan ciri budaya bagi sesebuah kawasan. Semasa menjalankan kerja-kerja lawatperiksa dan penilaian harta tanah, proses ukur periksa dan penelitian pemetaan merupakan perkara asas yang perlu diketahui. Tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan maklumat fizikal harta tanah yang hendak dinilai. Selain itu juga, proses persediaan awal diperlukan sebelum kerja-kerja ukur periksa dijalankan.

### 4.2 Jenis-jenis Peta

Secara umumnya, terdapat dua kategori utama peta yang digunakan iaitu Peta Bergambar dan Peta Topografi. Peta Bergambar juga dikenali sebagai peta tematik merupakan sejenis peta yang dilukis bagi menunjukkan sesuatu tema yang berkaitan dengan ciri-ciri geografi. Kelebihan peta ini ialah, ia sangat menarik dan mudah difahami orang ramai. Manakala kekurangannya pula ialah, ia hanya memiliki ciri-ciri terhad dan kedudukan bagi kebanyakan ciri-ciri tersebut adalah secara relatif. Secara umumnya, terdapat beberapa jenis peta bergambar/tematik iaitu Peta Taburan, Peta Titik, Peta Koroplet/Kepadatan dan Peta Aliran.

# 05

## Ukuran dan Pengiraan Keluasan

### 5.1 Definisi Ukur Kejuruteraan

Pelaksanaan kerja-kerja penyiasatan dan pengukuran harta memerlukan penggunaan kelengkapan alatan ukur seperti pita ukur adalah penting dalam menentukan keluasan harta tanah. Secara umumnya, terdapat dua jenis kepentingan harta tanah yang diukur iaitu tanah dan bangunan. Bagi pengukuran tanah, ia tidak menjadi suatu batasan kerana terdapatnya pelan-pelan tanah (contohnya RSS Syit dan Pelan PA) yang telah disahkan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (bagi Semenanjung Malaysia) dan Jabatan Ukur Negeri (bagi Sabah dan Sarawak). Untuk tujuan pengesahan keluasan tanah, carian ke atas batu-batu sempadan tanah adalah diperlukan bagi memastikan kedudukannya adalah sama seperti di atas pelan. Manakala untuk bangunan pula, kerja-kerja pengukuran yang dijalankan diperlukan sekiranya pelan-pelan bangunan berkaitan tidak diperoleh atau terdapat kerja-kerja penambahan bangunan (bagi kes pelan yang tidak diserahkan untuk kelulusan oleh Jabatan Bangunan). Untuk tujuan itu, seseorang jurunilai harus menjalankan kerja-kerja pengukuran bangunan yang dibangunkan di atas pegangan tersebut. Oleh yang demikian, kerja-kerja penyiasatan dan pengukuran amat diperlukan bagi melihat gambaran sebenar harta tanah yang hendak dinilai dan secara tidak langsung akan membolehkan jurunilai menentukan pengiraan dan pengukuran yang tepat ke atas harta tanah yang hendak dinilai.

Dari segi amalan, pengukuran dilihat dari konteks pengukuran kejuruteraan yang didefinisikan sebagai cara atau kesenian membuat ukuran terhadap kedudukan relatif bagi titik-titik yang berada di atas permukaan bumi untuk menghasilkan keadaan sebenar perihal kawasan tersebut. Apabila titik tersebut dipelot di atas sekeping kertas lukisan dengan menggunakan skala yang sesuai, maka bentuk muka bumi semula jadi atau cipta jadi

# 06

## Kerja-Kerja Lawat Periksa dan Pemeriksaan Harta Tanah

### 6.1 Tatabara Lawat Periksa dan Pemeriksaan Harta Tanah

Lawat periksa dan pemeriksaan harta tanah merupakan kerja-kerja pemerhatian fizikal yang dijalankan oleh penilai dalam mendapatkan maklumat-maklumat dan data-data harta tanah secara langsung daripada harta tanah subjek yang hendak dinilai. Keperluan menjalankan kerja-kerja lawat periksa dan pemeriksaan telah dinyatakan secara jelas di dalam *Malaysian Valuation Standards* di mana Standard 6 telah memperincikan maklumat-maklumat dan data-data yang perlu diambil semasa kerja-kerja lawatperiksa dijalankan. Berikut adalah maklumat-maklumat dan data-data yang disenaraikan di dalam Standard 6 yang perlu diperolehi melalui kerja-kerja lawat periksa dan pemeriksaan yang dijalankan ke atas harta tanah subjek yang hendak dinilai :

#### a) **Kenalpasti Kedudukan Harta Tanah Subjek**

Penilai atau kakitangan bawahannya mestilah menjalankan kerja-kerja lawat periksa dan mengenal pasti harta tanah dengan merujuk kepada Lembaran Ukur atau dengan mengenal pasti kedudukan batu-batu sempadan atau apa-apa tanda fizikal yang boleh dikenal pasti. Butiran seperti nombor hak milik, nombor lot, Mukim, Daerah, Negeri dan alamat mestilah dicatat.

#### b) **Kejiranan/Persekitaran**

Penilai atau kakitangan bawahannya mestilah mengenal pasti dan memeriksa kawasan kejiranan yang mempunyai kaitannya dalam kerja-kerja penilaian yang dijalankan.



# 07

## Carian Persendirian

### 7.1 Definisi Carian Hak Milik

Secara umumnya, carian adalah merujuk kepada semakan ke atas butiran salinan hak milik daftar yang disimpan sama ada di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Hak Milik. Merujuk kepada peruntukan di dalam Kanun Tanah Negara 1965, Ordinan Tanah Sabah 1930 dan Kanun Tanah Sarawak 1958, setiap tanah yang diberimilik di bawah undang-undang bertulis tersebut adalah terdiri daripada dua salinan dokumen iaitu Dokumen Hakmilik Daftar (DHD) yang disimpan sama ada di Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar Hakmilik dan Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) yang disimpan oleh pemilik/pemajak berdaftar. Antara kedua-dua salinan dokumen hakmilik tanah ini, DHD merupakan dokumen hak milik yang terkini berbanding dengan DHK. Oleh itu, tujuan carian hak milik dijalankan adalah untuk mengemaskinikan maklumat mengenai butiran hakmilik tanah klien yang berdasarkan salinan dokumen DHK yang diberikan oleh klien semasa membuat arahan kerja penilaian harta tanah dibuat. Dalam konteks Kanun Tanah Negara 1965, terdapat dua bentuk carian hakmilik iaitu Carian Rasmi dan Carian Persendirian.

Menurut Seksyen 385, Kanun Tanah Negara 1965, Carian Rasmi ditakrifkan sebagai Suatu Sijil Carian Rasmi yang telah ditandatangani dan dimeterai oleh Pendaftar dengan memastikan kandungannya menunjukkan maklumat hak milik, pemilikan dan perkara berkaitan yang masih berkuatkuasa sebagaimana yang tercatat dalam dokumen hak milik daftaran dan rekod urusan urus niaga/bukan urus niaga yang telah diterima tetapi belum didaftarkan. Manakala Carian Persendirian pula didefinisikan di dalam Seksyen 384, Kanun Tanah Negara 1965 sebagai

# 08

## Fotografi

### 8.1 Definisi Fotografi

Fotografi merupakan salah satu perkara utama yang perlu dilakukan oleh penilai atau kakitangan bawahannya semasa menjalankan kerja-kerja lawat periksa. Perkataan “fotografi” berasal daripada Bahasa Inggeris iaitu *photography* yang diambil daripada perkataan di dalam Bahasa Latin iaitu *photos* yang bermaksud “cahaya” dan *Grafo* pula bermaksud “melukis”. Oleh itu, secara umumnya fotogradi bermaksud suatu proses untuk melukis atau menulis dengan menggunakan medium cahaya. Secara takrifannya, fotografi didefinisikan sebagai suatu proses atau kaedah bagi menghasilkan suatu gambar atau foto bagi sesuatu objek dengan cara merakam pantulan cahaya ke arah objek yang hendak dirakam dengan menggunakan suatu alatan media yang amat peka dengan pencahayaan. Alat atau medium yang popular digunakan bagi merakam cahaya ke atas objek ialah kamera. Oleh itu, tanpa pencahayaan yang mencukupi maka sesuatu foto yang ingin dirakam tidak dapat dilakukan dengan baik dan sempurna.

Terdapat pelbagai jenis kamera foto yang berada dalam pasaran yang boleh diperolehi mengikut jenis dan tujuan kegunaannya. Antaranya kamera SLR, kamera jenis kompak, kamera jenis komkader dan kamera telefon bimbit.

# Bibliografi

- Ab. Hamid Mohamed (2002). Asas Ukur Kejuruteraan. Skudai : Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Almy, R. (2001). A survey of property tax systems in Europe. Tidak diterbitkan.
- Anna A. Che Azmi & Kamala A. Perumal. (2008). Tax Fairness Dimensions In An Asian Context: The Malaysian Perspective. *International Review of Business Research Papers*. 4(5): 11-19.
- Anuar Alias & Noor Hana Asyikin Nor Hanapi. (2010). Comparison Method - Preference Of Adjustment Techniques Among Valuers. *Journal of Design and Built Environment* 7(1) :1-9.
- Azhari Husin. (1996). Harta Tanah: Kaedah Penilaian. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Babawale, G.K. & Oyalowo, B. A. (2011). Incorporating Sustainability into Real Estate Valuation: the Perception of Nigerian Valuers. *Journal of Sustainable Development* 4(4): 236-248.
- Baum, A., Crosby, N., Gallimore, P., McAllister, P. & Gray, A. (2000). The Influence of Valuers and Valuations on the Workings of the Commercial Property Investment Market. Projek Penyelidikan yang dibiayai oleh the Education Trusts of the Investment Property Forum, Jones Lang LaSalle and the Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Bioye Tajudeen Aluko & Abdul-Rasheed Amidu. (2005). Corporate business valuation for mergers and acquisitions. *International Journal of Strategic Property Management* 9(3): 173-189.
- Chancellor, D. (Terj. Institut Terjemahan Negara Malaysia) (2009). Peta dan Cara Melakar Peta. Batu Caves : Marzuq Print & Trading.
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (2016). Laman Web Rasmi. Dicapai dari <http://www.dbkl.gov.my> [5 Februari 2016]
- Dillinger, W. (1988). Urban Property Taxation in Developing Countries. United Nations: World Development Report.
- Dillinger, W. (1991). Urban Property Tax Reform: Guidelines and Recommendations. United Nations: World Development Report.

- Elliott, P. & Warren, C. M. J. (2005). The Valuation Profession in Australia: Profile, Analysis and Future Directions. Kertas kerja Pacific Rim Real Estate Society Conference. Melbourne 24-27 January.
- Elvin Fernandez (June 2011). *Re-defining the Valuation Profession*. Housing & Property, mukasurat 4-5.
- Fadilah Mohd Taufek & Kamsiah Haji Sirat. (1987). Pengenalan Penilaian Hartanah. Kuala Lumpur: Fajar Bakti.
- Galiniene, B., Marčinskis, A. & Deveikis, S. (2005). The professional and ethical potential of Lithuanian property valuers. *International Journal of Strategic Property Management* 9(1): 43-50.
- Government of Perak (1999). Land Rules 1966. Ipoh : Percetakan Nasional Berhad.
- Government of Sarawak. (1957). Miscellaneous Licences Rules 1957. Government Printer.
- Gray, M. S. (1995). Income Based Business Valuation: An effective approach. *New Zealand Valuers' Journal*: 12-20.
- Hishamuddin Mohd Ali, Ibrahim Sipan dan Wah, L. K. (2005). Kajian Susut Nilai dalam Penilaian Loji dan Jentera. Kertas kerja REER Conference. Kuala Lumpur, 26-27 September.
- Hoyt, W. R., Wright, M. J. and Croft, C. S. (2002). The Ethical Values of Registered Valuers in New Zealand. Kertas kerja Seventh PRRES Conference. Canterbury, 21-23 January.
- Ismail Omar. (2003). Penilaian Harta Tanah. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Jabatan Insolvency Malaysia (2016). Laman Web Rasmi. Dicapai dari <http://www.mdi.gov.my> [5 Februari 2016]
- Jabatan Kastam Diraja Malaysia (2016). Garispanduan Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah. Dicapai dari <http://www.customs.gov.my> [22 Disember 2016]
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1991). *Amalan Standard Penilaian*.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2016). Laman Web Rasmi. Dicapai dari <http://www.jp-ph.gov.my> [5 Februari 2016]
- Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (2018). Laman Web Rasmi. Dicapai dari <http://www.jupem.gov.my> [15 Mei 2018]

- Johnson, T., Davies, K. & Shapiro, E. (2000). Modern Methods of Valuation of land, houses and buildings. Estate Gazette.
- Joni Emirzon, SH., M.Hum. (2005). Kode Etik Dan Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis Di Indonesia. *Jurnal Manajemen & Bisnis Sriwijaya* 3(5): 1-13.
- Kamalahasan Achu. (2012). Client Influence on Valuations: A Malaysian Case Study. Kertas kerja UTM-IBIMA International Real Estate Conference. Kuala Lumpur, 9-10 Jun.
- Kelly, R. & Zainab Musunu. (2000). Implementing Property Tax Reform in Tanzania. Lincoln Institute of Land Policy.
- Kummerow, M. (2010). Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate Price Estimation Methods. Diperolehi dari laman web <http://www.citeseerz.ist.psu.edu> [16 Julai 2014]
- Kummerow, M. (2010). Theory for Real Estate Valuation: An Alternative Way to Teach Real Estate Price Estimation Methods. Diperolehi dari laman web <http://www.citeseerz.ist.psu.edu> [16 Julai 2014]
- Law of Sabah (2014). Land Ordinance 1930 (Amended). Kota Kinabalu : Percetakan Nasional Berhad.
- Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah Malaysia (2015). Malaysian Valuation Standards 2019.
- Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah Malaysia (2016). Laman Web Rasmi. Dicapai dari <http://www.lppeh.gov.my> [5 Februari 2016]
- Lim, T. K. & Yoon, W. S. (2011). Atlas Eksplorasi. Geografi Tingkatan 1-5. Shah Alam : Oxford Fajar.
- Loo, E. C., Mckerchar, M. & Hansford, A. (2009). Understanding the Compliance Behaviour Of Malaysian Individual Taxpayers Using A Mixed Method Approach. *Journal of the Australasian Tax Teachers Association* 4 (1): 181-202.
- Marčinskas, A. & Galinienė, B. (2005). Property Valuation in the Context of Transformations: The Case of Lithuania. *Transformation in Business & Economics* 1(1): 139-147.
- Mohammed Yunus A. Rahman & Abdul Rahman Mohammed Noor. (2010). Valuers' education in Malaysia. *Asia-Pacific Housing Journal*: 35-37.

- Mohd Fadzil Daud (2005). Panduan Asas Lukisan Kejuruteraan. Skudai : Penerbit Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Hasrol Haffiz Aliasak & Mohd Farid Sa'ad. (2011). Juru ukur Penilaian dan Proses Pembangunan Hartanah. Shah Alam: UPENA.
- Mohd Hasrol Haffiz Aliasak & Mohd Farid Sa'ad. (2016). Pendahuluan Kepada Kaedah Penilaian Pelaburan Harta Tanah. Batu Pahat : Penerbit UTHM.
- Noor Sharoja Sapiei & Mazni Abdullah. (2008). The Compliance Costs of the Personal Income Taxation in Malaysia. *International Review of Business Research Papers*. 4 (5): 2219-230.
- Royal Institution of Surveyors Malaysia. (2006). *Uniform Methods of Measurement of Buildings*.
- Skarzyński, A. (2006). Residual method of property valuation. *Ukio Technoginis ir Ekonominis Vystymas* 12(3): 253-256.
- Tanzi, V. & Shome, P. di dalam Takatoshi Ito and Anne O. Krueger (Ed). (1992). The Role of Taxation in the Development of East Asian Economies. Chicago: University of Chicago Press.
- Undang-Undang Malaysia (2013). Kanun Tanah Negara 1965 (Disemak). Kuala Lumpur : International Law Book Service.
- Undang-Undang Malaysia. (2013). Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta-Tanah 1981 (Disemak). Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Yasmin Yusoff, Yoon, S. W., Mohd Jamil Mohamed & Kee, L. S. (2002). Kemahiran Geografi Tingkatan 4. Kuala Lumpur : Johore Central Store Sdn. Bhd.
- Żróbek S. & Grzesik C. (2013). Modern challenges facing the valuation profession and allied university education in Poland. *Real Estate Management and Valuation* 21(1): 14-18.