

**KETIDAKSERAGAMAN PELARASAN KE ATAS FAKTOR SYARAT NYATA
BAGI TANAH '*FIRST GRADE*' DI PULAU PINANG**

ROZANA BINTI ZAKARIA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**KETIDAKSERAGAMAN PELARASAN KE ATAS FAKTOR SYARAT NYATA
BAGI TANAH '*FIRST GRADE*' DI PULAU PINANG**

ROZANA BINTI ZAKARIA

**Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
daripada syarat penganuerahan
Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)**

**Fakulti Alam Bina Dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia**

JULAI 2022

DEDIKASI

Terima kasih Ya Allah di atas rezeki ini,

Terima kasih JPPH atas peluang keemasan ini,

Terima kasih Mak Ayah & adik atas doa yang dititipkan tanpa jemu,

Terima kasih keluarga Mertua atas doa yang selalu dikirimkan,

Terima kasih sahabat-sahabat yang senantiasa meniupkan kata-kata hikmat,

&

Ucapan terima kasih istimewa untuk *soulmate*,

Prof Madya Dr. Mohd Azwan bin Abbas atas keizinan, pengertian
dan pengorbanan besar kerana sama-sama mengharungi perjalanan penuh liku
di sepanjang pengajian ini,

&

Kepada Arissa Amanda binti Mohd Azwan, anak *mommy*, terima kasih kerana 'hidup
bersama-sama' dengan kesibukan *mommy*. *Love you to the moon and back*.

Hanya ALLAH sahaja yang dapat membalas budi baik kalian semua

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT kerana dengan limpah dan izinNya Projek Sarjana bertajuk “Ketidakseragaman Pelarasan Ke Atas Faktor Syarat Nyata Bagi Tanah ‘*First Grade*’ Di Pulau Pinang” ini berjaya disempurnakan.

Penyelidik ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada penyelia tesis iaitu Sr. Dr. Mohd Nadzri bin Jaafar, di atas segala curahan ilmu dan bimbingan sepanjang proses kajian ini. Penghargaan juga diberikan kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) kerana memberi peluang keemasan ini dan menaja penyelidik disepanjang pengajian. Terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Sains (Harta Tanah), Dr. Nurul Syakima binti Mohd Yusof dan semua pensyarah atas didikan dan bimbingan sepanjang tempoh pengajian.

Ucapan penghargaan juga tidak dilupakan kepada semua kakitangan JPPH yang secara langsung ataupun tidak langsung yang terlibat dalam menjayakan kajian ini. Tidak dilupakan juga, sekalung penghargaan buat rakan-rakan seperjuangan yang sentiasa bersama-sama berjuang sepanjang tempoh pengajian. Tanpa kerjasama dan sokongan dari kalian, kajian ini pasti tidak dapat direalisasikan.

ABSTRAK

Di Pulau Pinang umumnya dan di Seberang Perai khususnya, terdapat syarat nyata yang dikenali sebagai *First Grade*. Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang di dalam Garis Panduan Tukar Kategori Penggunaan Tanah memperuntukkan bahawa “bagi tanah-tanah yang syarat nyatanya *First Grade*, sekiranya hendak dimajukan, tidak perlu tindakan di bawah Seksyen 124, KTN iaitu tidak perlu melalui proses tukar syarat”. Ini menjadikan tanah *First Grade* mempunyai kedudukan tersendiri atau dipanggil ‘*tanah raja*’. Oleh kerana itu, harga pindah milik bagi tanah *First Grade* dilihat lebih tinggi berbanding tanah *Non First Grade* dan ini menimbulkan jurang harga di antara kedua-duanya. Ia secara langsung memberi kesan kepada penentuan nilai pasaran oleh penilai termasuklah di dalam kes-kes pengambilan tanah. Benarkah penilai-penilai di Seberang Perai mengambilkira faktor perbezaan ini di dalam penentuan nilai pasaran bagi kes-kes pengambilan tanah di Seberang Perai? Sekiranya ianya diambilkira, adakah berlaku ketidakseragaman peratusan di dalam pelarasan mereka? Benarkah wujud perbezaan di antara nilai tanah *First Grade* dengan *Non First Grade*? dan sekiranya benar berbeza, berapakah perbezaan tersebut di pasaran? Bagi mengenalpasti ketidakseragaman dan perbezaan nilai, kajian ini dibuat dengan membandingkan peratusan pelarasan yang digunakan oleh penilai kerajaan dengan penilai swasta, seterusnya kajian pasaran telah digunapakai dan diuji secara statistik bagi mengenalpasti perbezaan yang signifikan antara tanah *First Grade* dan *Non First Grade* di seluruh Seberang Perai. Melalui ujian statistik, menunjukkan berlaku ketidakseragaman pelarasan signifikan antara penilai kerajaan dan penilai swasta apabila peratus pelarasan melebihi 10%. Melalui Ujian t-bebas pula, kajian pasaran membuktikan bahawa terdapat perbezaan nilai yang ketara melebihi 17% di antara tanah *First Grade* dengan *Non First Grade* dan perbezaan ini sangat bergantung kepada daerah, mukim dan perancangan. Kesimpulan yang dapat dibuat adalah ketidakseragaman pelarasan antara penilai kerajaan dan penilai swasta adalah benar terjadi dan faktor syarat nyata sememangnya memberikan kesan terhadap nilai tanah. Hasil kajian ini adalah berfaedah untuk membantu kajian lanjutan bagi menetapkan/mencadangkan kadar/peratusan pelarasan yang munasabah bagi tanah *First Grade* dengan *Non First Grade* di Seberang Perai dalam penentuan nilai pasaran yang lebih berpatutan. Selain dari itu, hasil kajian ini juga boleh dijadikan punca kuasa bagi mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah *First Grade* kerana jurang harga sangat tinggi di sesetengah kawasan.

ABSTRACT

There is an express condition known as *First Grade* in Penang in general, and in Seberang Perai in particular. The Penang State Authority states in the Guidelines on Change of Land Use Category that “for lands whose express condition is First Grade, if it is to be developed, there is no need for action under Section 124, KTN, i.e. there is no need to go through the process of change of conditions”. Due to this, the *First Grade* land has its own position or is referred to as ‘superior land’. As a result, the transfer price for *First Grade* land is perceived to be higher than that of *Non First Grade* land, resulting in a price difference between the two. It has a direct impact on the determination of market value by valuers, including in cases of land acquisition. Is it true that valuers in Seberang Perai take this difference factor into account when determining market value for land acquisition cases in Seberang Perai? Is there a percentage inconsistency in their adjustment if it is taken into account? Is there really a difference in land value between *First Grade* and *Non-First Grade*? This study was conducted to identify inconsistency and differences in value by comparing the percentage of adjustments used by government valuers and private valuers, and then market studies were used and statistically tested to identify significant differences between *First Grade* and *Non First Grade* land throughout Seberang Perai. Statistical testing revealed an inconsistency of significant adjustments between government and private valuers when the percentage adjustment exceeded 10%. Market studies using the Independent Sample t-Test have shown that there is a significant difference in value of more than 17% between *First Grade* and *Non First Grade* land, and this difference is highly dependent on district, mukim, and planning. The conclusion that can be drawn is that the inconsistency of adjustments between government and private valuers is true, and the express condition factor does indeed affect the value of the land. The findings of this study will be useful in future studies to establish/suggest a reasonable adjustment rate/percentage for *First Grade* land with *Non First Grade* in Seberang Perai in determining a more reasonable market value. Furthermore, the findings of this study can be used to investigate the factors that influence the value of *First Grade* land, as the price disparity is quite large in some areas.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	ivv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI SIMBOL	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
BAB 1	PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Persoalan Kajian	6
	1.4 Matlamat Kajian	7
	1.5 Objektif Kajian	8
	1.6 Skop Kajian	8
	1.7 Kepentingan Kajian	9
	1.8 Metodologi Kajian	10
	1.9 Susunatur Bab	14
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	
	2.1 Pengenalan	16
	2.2 Perundangan Tanah Di Malaysia	16
	2.2.1 Syarat Nyata	17
	2.3 Perundangan Tanah Di Pulau Pinang	17

2.3.1	Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka 1963)	18
2.3.2	Kelebihan Geran <i>First Grade</i> dan Geran Mukim <i>First Grade</i>	19
2.4	Profesion Penilaian Harta Tanah di Malaysia	20
2.5	Peranan Profesion Penilaian	22
2.6	Penilaian Harta Tanah	22
2.7	Konsep Nilai	23
2.8	Nilai Pasaran Harta Tanah	25
2.9	Proses dan Kaedah Penilaian	26
2.10	Ketidakteragaman Dalam Penilaian	29
2.11	Faktor Yang Menyebabkan Ketidakteragaman Di Dalam Penilaian	30
2.11.1	Faktor Pasaran dan Data Perbandingan	31
2.11.2	Faktor Penilai	32
2.11.3	Faktor Pelanggan	32
2.11.4	Faktor Proses Penilaian	33
2.11.5	Faktor Definisi Nilai / Tujuan Nilain	34
2.11.6	Faktor Integriti Penilai dan Firma Penilaian	34
2.11.7	Faktor Ketiadaan Manual Piawaian Penilaian	35
2.12	Rumusan	36

BAB 3 METODOLOGI KAJIAN

3.1	Pendahuluan	37
3.2	Proses Penyelidikan	38
3.3	Kajian Literatur	39
3.4	Data Sekunder	40
3.5	Objektif Penyelidikan	41
3.6	Rekabentuk Penyelidikan	41
3.7	Kaedah Penyelidikan	42
3.8	Kaedah Analisis Data	43
3.8.1	Analisis Menguji Dua Populasi Perkadaran (<i>Testing Two Population Proportions</i>)	43
3.8.2	Analisis Ujian t-bebas (<i>Independent Sample t-Test</i>)	45

3.9	Kawasan Kajian	50
3.10	Pengumpulan Data	54
3.11	Pemilihan Data	54
3.12	Rumusan	56
BAB 4	ANALISIS DATA DAN HASIL KAJIAN	
4.1	Pendahuluan	58
4.2	Analisis Data Bagi Objektif Pertama	58
4.2.1	Penelitian Laporan Penilaian	58
4.2.2	Analisis Menguji Dua Populasi Perkadaran (<i>Testing Two Population Proportions</i>)	62
4.3	Analisis Data Bagi Objektif Kedua	65
4.3.1	Analisis Menggunakan Ujian t-bebas (Keseluruhan)	65
4.3.2	Analisis Menggunakan Ujian t-bebas atau <i>Independent Sample t-Test</i> (Terperinci)	68
4.4	Rumusan	76
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	
5.1	Pendahuluan	77
5.2	Hasil Kajian	77
5.2.1	Pencapaian Objektif Pertama	78
5.2.2	Pencapaian Objektif Kedua	78
5.3	Sumbangan Kajian	81
5.3.1	Dalam Bidang Ilmu	81
5.3.2	Pemegang Taruh, Penilai Kerajaan, Penilai Swasta, Pentadbir Tanah dan Pemain Industri	81
5.4	Cadangan Kajian Lanjutan	82
5.5	Rumusan	83
RUJUKAN		84
SENARAI LAMPIRAN		90

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKASURAT
Jadual 1.1	Jumlah Kes Bantahan Ke Mahkamah	4
Jadual 1.2	Jurang Penyelidikan	10
Jadual 1.3	Perancangan Penyelidikan	14
Jadual 3.1	Data Sebelum dan Selepas Pemilihan	60
Jadual 4.1	Ringkasan Laporan Penilaian	63
Jadual 4.2	Hasil Analisis Dari Prosedur Menguji Dua Populasi Perkadaran (<i>Testing Two Population Proportions</i>)	67
Jadual 4.3	Hasil Analisis Ujian F	70
Jadual 4.4	Hasil Analisis Ujian t-bebas	71
Jadual 4.5	Maklumat Data Yang Dipilih Untuk Analisis	72
Jadual 4.6	Jadual Ringkasan Analisis F-Test Bagi Kesemua Sampel	74
Jadual 4.7	Jadual Ringkasan Hasil Analisis Menggunakan Ujian t-bebas Ke Atas Semua Sampel	76

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKASURAT
Rajah 1.1	Metodologi Kajian	14
Rajah 3.1	Proses Penyelidikan	41
Rajah 3.2	Rekabentuk Penyelidikan	45
Rajah 3.3	Peta Daerah-Daerah Di Pulau Pinang	54
Rajah 3.4	Peta Daerah Seberang Perai Utara	55
Rajah 3.5	Peta Daerah Seberang Perai Tengah	56
Rajah 3.6	Peta Daerah Seberang Perai Selatan	57
Rajah 4.1	Peraturan Pelarasan Yang Digunakan Oleh Penilai Kerajaan dan Penilai Swasta	66
Rajah 4.2	Taburan <i>p-value</i> Menggunakan Prosedur Menguji Dua Populasi Perkadaran (<i>Testing Two Population Proportions</i>)	68
Rajah 4.3	Peta Taburan Peraturan Perbezaan Tanah FG dan NFG	78

SENARAI SINGKATAN

FG	-	First Grade
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
KTN	-	Kanun Tanah Negara
MVS	-	Malaysian Valuation Standard
NFG	-	Non First Grade
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
SPU		Seberang Perai Utara
SPT		Seberang Perai Tengah
SPS		Seberang Perai Selatan

SENARAI SIMBOL

- \geq - Lebih besar atau sama
- \leq - Lebih kecil atau sama

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Jadual Taburan Normal Z (<i>Standard Normal (Z-) Distribution</i>)	
Lampiran B	Jalan Kerja Ujian Menguji Dua Populasi Perkadaran (<i>Testing Two Population Proportions</i>)	
Lampiran C	Jalan Kerja Analisis Ujian F Bagi Kesemua Sampel	
Lampiran D	Jalan Kerja Analisis Menggunakan Ujian t-bebas Ke Atas Semua Sampel	

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Penilaian adalah seni dan sains yang menganggarkan nilai untuk tujuan tertentu, kepentingan tertentu harta tanah, pada masa tertentu, dengan mengambil kira semua ciri harta dan juga mempertimbangkan semua faktor ekonomi pasaran termasuk pelaburan alternatif. Berdasarkan kajian Baum dan Crosby (1988) Penilaian adalah anggaran atau ramalan harga jualan yang paling mungkin di mana penilai akan menggunakan kaedah penilaian yang bersesuaian untuk menganggarkan nilai pasaran. Walau bagaimanapun, pasaran harta tanah dikenali dengan ciri-ciri yang berlainan (*heterogeneous*). Manakala kajian Levy dan Schuck (1999) menegaskan penilai perlu melakukan beberapa pelarasan berdasarkan pengalamannya sebelum menetapkan sesuatu nilai pasaran. Pandangan Levy dan Schuck ini disokong oleh Sukran & lain-lain (2021) yang mengupas penilaian mungkin akan berbeza di antara satu penilai dengan penilai yang lain, mungkin disebabkan oleh andaian yang berbeza yang digunakan oleh penilai untuk harta yang sama. Perbezaan pendapat nilai boleh menyebabkan keraguan terhadap kebolehpercayaan penilaian.

Banyak pihak termasuk ahli akademik, profesional dan klien penilaian sama ada di Malaysia atau negara maju di dunia seperti United Kingdom (UK), Amerika Syarikat (AS), Kanada, dan Australia menunjukkan minat mereka terhadap isu mengenai ketepatan penilaian dan perbezaan. Kepentingan untuk mencari konsistensi dan ketepatan dalam penilaian adalah penting kerana akibatnya boleh memberi kesan negatif kepada industri, menjejaskan industri, dan boleh menjadi beban untuk mencapai ketepatan di kalangan penilai (Wilkens, 2014). Kewujudan isu mengenai ketidaktepatan penilaian dan perbezaan telah menjadi perbincangan yang hangat sama ada di dalam atau di seluruh dunia, dan ini telah dibuktikan oleh kajian terdahulu.

Walaupun bagaimanapun, punca dan sumber kepada ketidaktepatan penilaian masih samar-samar dan masih tidak dapat dijawab (Babawale & Omirin, 2012). Walaupun para penyelidik berusaha untuk mencari konsistensi dan ketepatan dalam penilaian, Mahkamah UK telah membuat kesimpulan bahawa margin kesilapan yang boleh diterima berada dalam lingkungan $\pm 5\%$ hingga $\pm 10\%$ sebagai ukuran ketepatan penilaian. Jawatankuasa *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) juga telah membincangkan isu ketepatan penilaian dan telah mengeluarkan *Valuation Guidance Notes* dan menekankan bahawa penilai harus mengamalkan penilaian mengikut *Red Book*. Seorang penilai juga mestilah berkelayakan dan mempunyai pengalaman dalam bidang penilaian untuk mengelakkan isu-isu mengenai ketepatan atau kecekapan (Effiong, 2015; Crosby, 2000).

1.2 Penyataan Masalah

Di Malaysia, isu perbezaan atau ketidakseragaman nilai turut menjadi bualan. Salah satu perkara yang menyumbang kepada ketidakseragaman nilai sesuatu harta tanah adalah ciri-ciri tanah itu sendiri termasuklah dokumen hakmilik. Tanah telah dijelaskan secara terperinci di dalam Seksyen 5, Kanun Tanah Negara (KTN) iaitu “segala benda di permukaan dan di bawah bumi, segala tumbuh-tumbuhan dan lain-lain keluaran semulajadi, segala benda yang bercantum kepada bumi atau terpasang dengan kekal termasuklah tanah yang diliputi air. Pada asalnya, semua tanah adalah tanah Kerajaan dan terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) yang dijelaskan mengikut Seksyen 40 KTN serta diberi kuasa untuk dilupuskan kepada orang atau badan-badan yang layak dengan syarat-syarat yang ditetapkan serta perlu dipatuhi mengikut Seksyen 43 KTN. Dalam Bahagian Tujuh, KTN - Syarat-syarat dan Sekatan Kepentingan menggariskan beberapa peruntukan bagi membolehkan PBN mengawal tanah yang diberimilik supaya tidak disalahgunakan selain daripada tujuan asal tanah tersebut dilupuskan.

Di Pulau Pinang umumnya dan di daerah Seberang Perai khususnya, terdapat syarat nyata yang dikenali sebagai *First Grade*. Syarat nyata seperti ini hanya terdapat di dua negeri sahaja iaitu Pulau Pinang dan Melaka atau dahulunya dikenali sebagai

Negeri-negeri Selat. Di daerah Seberang Perai, Pulau Pinang, tanah *First Grade* adalah unik di mana pemilik tanah mempunyai hak untuk menggunakan tanah mereka untuk apa-apa tujuan berbanding dengan tanah pegangan bebas biasa, yang diiktiraf di bawah Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963. Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang di dalam Garis Panduan Tukar Kategori Penggunaan Tanah memperuntukkan bahawa “bagi tanah-tanah yang syarat nyatanya *First Grade*, sekiranya hendak dimajukan, tidak perlu tindakan di bawah Seksyen 124, KTN. Mengikut pemberitahuan undang-undang 478 (*Legal Notification* 478, dikeluarkan di bawah Seksyen 439, KTN) menyatakan bahawa tanah-tanah Geran *First Grade* tidak tertakluk kepada Seksyen 53 Kanun Tanah Negara, iaitu tanah-tanah ini tidak mempunyai jenis penggunaan tanah (Nasarudin, 2021). Seksyen 124 KTN pula memperuntukkan bahawa tuan tanah boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah atau mengenakan jenis penggunaan tanah. Sebagai kesimpulannya, tanah-tanah *First Grade* tidak perlu melalui proses tukar syarat sebagaimana tanah-tanah lain yang bukan syarat nyatanya *First Grade* atau selepas ini disebut tanah-tanah *Non First Grade*. Ini menjadikan tanah *First Grade* mempunyai kedudukan tersendiri atau dipanggil ‘*tanah raja*’ di kalangan masyarakat di daerah Seberang Perai. Oleh kerana itu, harga pindah milik / jual beli bagi tanah *First Grade* dilihat lebih tinggi berbanding tanah *Non First Grade*. Hal ini menimbulkan jurang harga di antara tanah *First Grade* (selepas ini disebut FG) dan *Non First Grade* (selepas ini disebut NFG) di Seberang Perai. Ia juga secara langsung memberi kesan kepada penentuan nilai pasaran oleh penilai termasuklah di dalam kes-kes pengambilan tanah.

Menurut Perkara 13 (2) Perlembagaan Persekutuan, “tiada undang-undang boleh memperuntukkan pengambilan atau penggunaan harta dengan paksa tanpa pampasan yang memadai”. Di dalam perkara ini, penilai adalah orang yang bertanggungjawab dalam menentukan “pampasan yang memadai” tersebut. Nilai pasaran merupakan asas nilaian bagi penilaian pampasan (MVS, 2019). Mengikut definisi nilai pasaran oleh *Malaysian Valuation Standard*, “*Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*”. Walau bagaimanapun, nilaian yang dibuat oleh penilai terutamanya penilai kerajaan sering dicabar di mahkamah dengan alasan bantahan

“amaun pampasan tidak mencukupi”. Hal ini berkait rapat dengan nilai pasaran yang ditafsirkan. Berdasarkan statistik yang diperolehi daripada Unit Mahkamah JPPH Negeri Pulau Pinang, dari tahun 2015 hingga 2022, terdapat sebanyak 418 kes bantahan diterima. Butirannya adalah seperti berikut:

Jadual 1.1 : Jumlah Kes Bantahan Ke Mahkamah

Tahun	Jumlah Kes Bantahan
2015	19
2016	51
2017	59
2018	105
2019	33
2020	46
2021	97
2022	8
Jumlah	418

Sumber : Unit Mahkamah JPPH Negeri Pulau Pinang (2022)

Bantahan dibuat oleh tuan tanah kerana tidak berpuas hati dengan nilai dan jumlah pampasan yang dipampas oleh Pentadbir Tanah. Antara penyebabnya adalah perbezaan nilai pasaran di antara penilai kerajaan dengan penilai swasta yang dilantik oleh tuan tanah. Perbezaan ini kerap kali disebabkan oleh perbezaan pelarasan dan perbandingan yang digunakan. Pelarasan ke atas faktor syarat nyata juga adalah di antara penyebab berlakunya perbezaan kadar tersebut. Oleh yang demikian, jelas di sini bahawa faktor ketidakseragaman penilaian ini telah menjadi isu di Pulau Pinang dan Seberang Perai sehinggalah sebanyak 418 bantahan kes mahkamah direkodkan.

Penilaian ditafsirkan sebagai satu proses menganggarkan nilai harta tanah dan nilai tersebut mencerminkan harga urus niaga harta tanah sebenar di pasaran terbuka yang dikenali sebagai nilai pasaran. Dengan kata lain, penilai bertanggung jawab untuk menetapkan harga pasaran yang adil dan munasabah serta membentangkannya di

dalam Laporan Penilaian yang akan digunakan oleh kedua-dua pihak (pembeli dan penjual) di pasaran terbuka (Bartke & Schwarze, 2015). Sejauhmana 'munasabah' itu ditentukan membawa penyelidik bagi mengkaji isu ketidakseragaman dalam pelarasan syarat nyata di dalam penentuan nilai pasaran. Ini kerana penilaian sentiasa terdedah kepada ketidakseragaman yang akhirnya mempengaruhi nilai pasaran.

Penilai akan menggunakan pelbagai jenis kaedah penilaian semasa menentukan nilai pasaran sesuatu harta tanah. Salah satu kaedah yang biasa digunakan oleh penilai semasa membuat keputusan penilaian adalah melalui kaedah perbandingan. Di samping kaedah yang digunakan, penilaian akan dipengaruhi oleh ketidakpastian (French, 2011). Tiada dua penilai yang akan memberikan satu nilai pasaran yang sama. Ini kerana setiap jenis penilaian, secara lumrahnya adalah tidak pasti dan tidak tentu (Aliyu et al., 2014). Menurut *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), adalah menjadi tanggungjawab penilai untuk menilai dan mentafsirkan pasaran harta tanah dari 'lautan ketidakpastian' (*sea of uncertainty*)" untuk menghasilkan pendapat nilaian yang boleh dipercayai. Ketidakpastian penilaian wujud kerana ciri-ciri unik pasaran harta tanah yang tidak sama (*heterogenous*) dan tidak sempurna, oleh itu timbulnya keperluan untuk penilaian. Tidak akan ada penilaian diperlukan jika harta tanah berada dalam pasaran yang sempurna dan sama (*homogeneous*) (Aluko, 1998). Hal ini menimbulkan perdebatan di kalangan penyelidik dan penilai profesional untuk membendung isu-isu yang berkaitan dengan ketepatan penilaian kerana penilaian sememangnya terdedah kepada risiko ketidakpastian. Walau bagaimanapun, penilai mempunyai tanggungjawab bagi menentukan nilai pasaran yang berpatutan dan munasabah, tetapi dalam masa yang sama harus membendung ketidakpastian / ketidakseragaman penilaian.

Oleh kerana harta tanah bersifat unik dengan ciri-cirinya yang tersendiri, maka terdapat pelbagai pelarasan perlu dibuat dalam penentuan nilai pasaran. Salah satu faktor yang membezakan sesuatu harta tanah itu adalah syarat nyata yang tercatat di dalam hakmilik sama ada ianya FG atau NFG. Kaedah yang paling sesuai semasa menilai tanah FG ialah dengan membandingkannya dengan tanah FG juga iaitu yang mempunyai syarat nyata yang sama. Walau bagaimanapun keadaan yang sempurna begitu tidak selalunya diperolehi. Kerap kali penilai terpaksa menggunakan bukti-

bukti jual beli dari tanah NFG sebagai perbandingan. Dalam keadaan kini, keputusan dalam membuat pelarasan ke atas faktor syarat nyata banyak bergantung kepada pertimbangan profesional individu seseorang penilai itu kerana ketiadaan bukti yang sah atau 'rule of thumbs' di mana praktis semasa adalah mengadaptasi peratusan tertentu. *Malaysian Valuation Standard* (2019) menjelaskan bahawa pelarasan mestilah munasabah dan penilai mesti mendokumentasikan sebab-sebab pelarasan dan bagaimana ia diukur bagi mencapai nilai yang munasabah selepas pelarasan ke atas harta tanah perbandingan. Pelarasan mestilah tepat, logik, konsisten dan boleh diterangkan.

Persoalannya: benarkah ketidakseragaman di dalam pelarasan tanah bagi faktor syarat nyata berlaku di Pulau Pinang umumnya dan di Seberang Perai khususnya terutama dalam kes pengambilan tanah. Sekiranya ia benar berlaku, apakah peratusan ketidakseragaman tersebut selari dengan perbezaan nilai tanah FG dan NFG di pasaran?.

The International Valuation Standards Committee (IVSC, 2003) menegaskan bahawa harta tanah adalah sebahagian daripada kekayaan dunia dan penilaiannya adalah kritikal kepada daya maju harta tanah berkenaan dan pasaran kewangan. Malangnya, tidak akan ada dua penilai yang menilai harta tanah menggunakan maklumat yang sama dan menilai pada harga pasaran yang sama (Ayedun, Oloyede, & Durodola, 2012). Oleh itu, adalah penting bagi penilai untuk mengenal pasti faktor-faktor yang menyumbang kepada kewujudan ketidakseragaman penilaian kerana ia boleh membawa kepada penilaian yang tidak tepat yang boleh mempengaruhi profesion penilaian secara keseluruhannya.

1.3 Persoalan Kajian

Ramai memperkatakan bahawa apabila dibandingkan harga atau nilai tanah FG dengan NFG, nilai tanah FG adalah lebih tinggi. Tanah FG di Seberang Perai mendapat jolokan nama 'tanah raja' kerana statusnya yang tidak perlu melalui proses tukar syarat dan ini memberikan kelebihan kepada tanah yang bersyarat FG. Justeru, tanah-tanah

FG dikatakan dipindahmilik pada harga yang lebih tinggi berbanding tanah NFG. Benarkah penilai-penilai di Seberang Perai mengambilkira faktor perbezaan ini di dalam penentuan nilai pasaran bagi kes-kes pengambilan tanah di Seberang Perai? Sekiranya ianya diambilkira, adakah berlaku ketidakseragaman peratusan di dalam pelarasan mereka? Benarkah wujud perbezaan di antara nilai tanah FG dengan NFG? dan sekiranya benar berbeza, berapakah perbezaan tersebut di pasaran? Persoalan-persoalan ini perlu dirungkai memandangkan ia sering menjadi perdebatan di antara penilai-penilai di Seberang Perai terutamanya yang melibatkan penilaian bagi maksud pampasan pengambilan tanah.

Oleh itu persoalan penyelidikan adalah seperti berikut:

- i) Adakah berlaku pelarasan ke atas faktor syarat nyata dan adakah wujud ketidakseragaman pelarasan ke atas faktor tersebut oleh penilai di Seberang Perai di dalam kes pengambilan tanah?
- ii) Adakah benar terdapat perbezaan nilai di antara tanah FG dan NFG di pasaran? Sekiranya benar, berapa peratuskah perbezaan itu?

1.4 Matlamat Kajian

Mengambilkira faktor ketidakseragaman pelarasan bagi faktor syarat nyata akan memberikan impak kepada penentuan nilai pasaran yang berpatutan dan munasabah, maka penyelidikan ini akan melaksanakan kajian bagi mengenalpasti perbezaan sebenar di antara tanah FG dan NFG.

1.5 Objektif Kajian

Objektif kajian ini adalah seperti berikut:-

- i) Untuk mengkaji ketidakseragaman pelarasan yang ketara ke atas faktor syarat nyata oleh penilai di Seberang Perai melibatkan tanah FG dan NFG dalam kes pengambilan tanah;
- ii) Untuk mengenalpasti peratus perbezaan di antara tanah FG dengan NFG dengan mengambilkira kajian pasaran.

1.6 Skop Kajian

Skop kajian adalah dihadkan bagi kawasan Seberang Perai sahaja. Daerah Seberang Perai pada umumnya dibahagikan kepada tiga sub daerah lain iaitu daerah Seberang Perai Utara (SPU), Seberang Perai Tengah (SPT) dan Seberang Perai Selatan (SPS). Kajian akan memfokuskan kepada kawasan yang mempunyai taburan data yang mencukupi bagi tujuan analisis.

Bagi menjawab objektif pertama iaitu mengenalpasti adakah wujud ketidakseragaman pelarasan bagi faktor syarat nyata di kalangan penilai di Seberang Perai, penelitian akan dibuat melalui Laporan Penilaian oleh penilai kerajaan dan penilai swasta. Laporan ini diperolehi dari ikatan mahkamah (*court bundle*) bagi kes-kes bantahan ke atas nilai bagi maksud pengambilan tanah di Seberang Perai (merangkumi ketiga-tiga sub daerah). Kesemua dokumen yang dirujuk merupakan kes-kes yang telah selesai perbicaraan.

Bagi objektif kedua, penyelidik akan mengkaji data jualbeli yang melibatkan tanah FG dan NFG. Kawasan kajian yang dipilih adalah kawasan yang mempunyai pindahmilik yang aktif bagi kedua-dua jenis syarat nyata iaitu FG dan NFG. Selain daripada kawasan kajian, data yang akan dipilih juga adalah yang terletak dalam kawasan perancangan pembangunan dan pertanian. Pecahan perancangan dibahagikan

kepada pembangunan dan pertanian kerana penyelidik ingin mengenalpasti perbezaan harga bagi tanah FG dan NFG bagi kawasan bandar (pembangunan) dan kawasan luar bandar (pertanian).

1.7 Kepentingan Kajian

Pengambilan tanah merupakan salah satu kaedah bagi mendapatkan tanah bermilik sama ada oleh pihak Kerajaan Persekutuan, Negeri, agensi-agensi tertentu ataupun pihak lain melalui Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) ataupun Pejabat Daerah dan Tanah (di peringkat Negeri) untuk tujuan pembangunan infrastruktur dan ekonomi negara. Proses pengambilan tanah perlu dibuat dengan teliti berpandukan Akta Pengambilan Tanah 1960. Prosesnya bermula dari pewartaan sehinggalah tawaran pampasan kepada pihak yang berkepentingan. Oleh yang demikian, pihak terlibat termasuklah Penilai dan Pentadbir Tanah perlu memainkan peranan masing-masing dalam menjalankan proses pengambilan tanah agar kepentingan semua pihak adalah terjamin.

Kepentingan kajian ini dilihat dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat seperti Pentadbir Tanah, penilai kerajaan dan swasta serta pemain industri harta tanah. Kepentingan kajian ini boleh dipecahkan kepada beberapa bidang sebagaimana berikut:

- i) Ilmu
 - a) Membantu memberikan gambaran sebenar berkaitan perbezaan nilai antara tanah FG dan NFG kerana ia merupakan hasil dari kajian pasaran.
 - b) Pendedahan berkaitan perbezaan nilai akan menjadi panduan kepada penilai di Seberang Perai untuk lebih peka dalam penentuan peratusan pelarasan kelak. Pelarasan yang munasabah sangat penting terutamanya di dalam kes pengambilan tanah kerana ianya melibatkan tanggungjawab penilai bagi menentukan 'pampasan yang memadai'.

Apabila peratusan yang munasabah dapat dibuktikan, diharap kurangnya perdebatan di antara penilai kerajaan dengan penilai swasta mengenai isu perbezaan tanah FG dan NFG, terutama di dalam kes pengambilan tanah;

- ii) Profesion
 - a) Mempercepatkan kerja-kerja penilaian kerana telah ada satu kajian pasaran yang diyakini kewajarannya;

- iii) Pemegang Taruh (Kerajaan Persekutuan / Negeri / Pentadbir Tanah)
 - a) Membantu Pentadbir Tanah dalam mendapatkan gambaran sebenar berkaitan trend pasaran bagi tanah FG dan NFG; dan

- iv) Industri Harta Tanah
 - a) Membantu pemain-pemain harta tanah di Seberang Perai terutamanya dalam penentuan harga jual beli bagi tanah FG dan NFG.

1.8 Metodologi Kajian

Secara amnya, metodologi penyelidikan berfungsi sebagai rangka kerja yang boleh diakses oleh mana-mana penyelidik dalam menjalankan penyelidikan yang bermula daripada mengenal pasti masalah sehinggalah mencari penyelesaiannya. Ringkasnya, metodologi penyelidikan biasanya akan membentuk asas atau penunjuk kepada penyelidik dalam menjalankan penyelidikan. Dalam penyelidikan ini, kaedah penyelidikan kuantitatif digunakan.

Kajian ini melibatkan lima peringkat utama iaitu pendahuluan, kajian literatur, pengumpulan data, analisis data, kesimpulan dan cadangan. Ringkasan proses penyelidikan dibentangkan dalam Rajah 1.1.

Peringkat 1: Pendahuluan

Pada peringkat ini, maklumat latar belakang umum mengenai topik penyelidikan dikumpulkan. Pernyataan masalah boleh dikenal pasti dari pelbagai sumber seperti jurnal, akhbar, kertas persidangan dan majalah. Berdasarkan pelbagai sumber bacaan, bidang dan matlamat kajian kemudian ditentukan. Penyelidikan terdahulu yang berkaitan dengan ketidakseragaman penilaian diperhalusi untuk menguatkan kefahaman berkaitan isu kajian. Seterusnya, objektif kajian, skop dan kepentingan kajian serta susunatur bab ditentukan.

Peringkat 2: Kajian Literatur

Kajian literatur adalah penting untuk menyediakan teori dan maklumat penyelidikan yang relevan. Sumber rujukan diperolehi daripada jurnal, perundangan, kajian terdahulu, artikel dan sebagainya. Ia merangkumi perundangan tanah di Malaysia, perundangan tanah di Pulau Pinang, profesion penilaian harta tanah di Malaysia, peranan profesion penilaian, penilaian harta tanah, konsep nilai, nilai pasaran harta tanah serta proses dan kaedah penilaian. Selain daripada itu, teori berkaitan ketidakseragaman dalam penilaian serta faktor-faktor yang menyebabkan perbezaan penilaian turut dibincangkan di dalam bab ini.

Peringkat 3: Pengumpulan Data

Peringkat ini memberikan tumpuan kepada proses pengumpulan data bagi mencapai objektif kajian. Pengumpulan data penyelidikan ini adalah melalui data sekunder.

Bagi objektif pertama data diperolehi dari Laporan Penilaian oleh penilai kerajaan dan penilai swasta. Laporan ini diperolehi dari ikatan mahkamah (*court bundle*) bagi kes-kes bantahan ke atas nilai bagi maksud pengambilan tanah. Kesemua dokumen yang dirujuk merupakan kes-kes yang telah selesai perbicaraan.

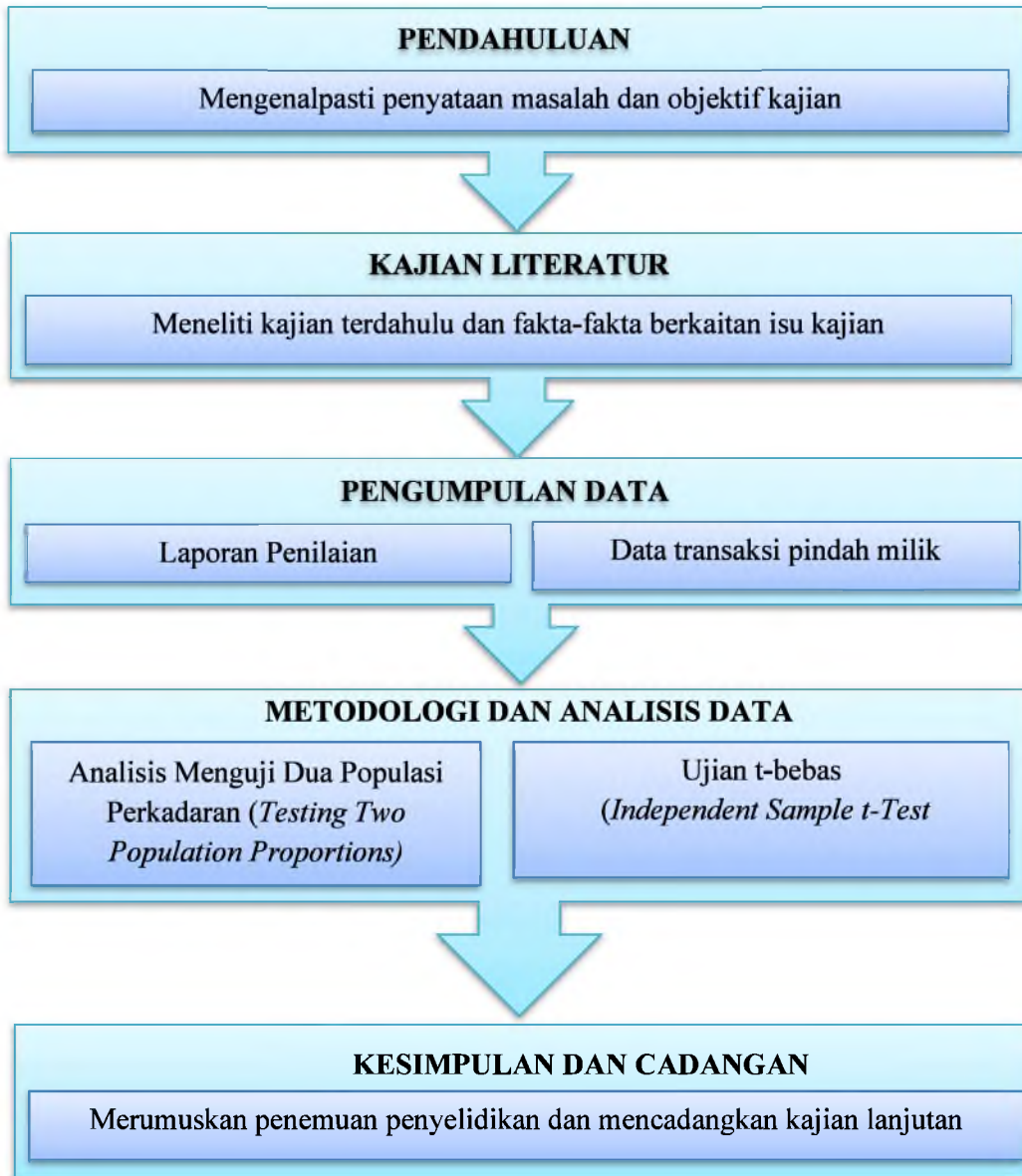
Bagi objektif kedua pula, data yang digunakan adalah transaksi jual beli / pindah milik bagi tanah FG dan NFG yang terletak dalam kawasan kajian. Transaksi jualan berkenaan diperolehi dari Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Seberang Perai.

Peringkat 4: Metodologi dan Analisis Data

Penemuan data dianalisis dan diringkaskan untuk menjawab objektif penyelidikan. Data-data yang diperolehi akan diproses menggunakan perisian Microdoft Excel bagi menjawab kedua-dua objektif penyelidikan. Ujian yang dijalankan adalah dengan menggunakan Analisis Menguji Dua Populasi Perkadaran (*Testing Two Population Proportions*) dan Ujian t-bebas atau *Independent Sample t-Test*.

Peringkat 5: Kesimpulan dan Cadangan

Pada peringkat ini, ia meringkaskan penemuan penyelidikan dan membincangkan objektif penyelidikan. Kajian lanjutan adalah disyorkan untuk meningkatkan penyelidikan masa depan.



Rajah 1.1 : Metodologi Kajian

1.9 Susun Atur Bab

Kajian ini terdiri daripada lima bab iaitu Pendahuluan, Kajian Literatur, Metodologi Kajian, Analisis Data dan Hasil Kajian serta Kesimpulan dan Cadangan.

Bab 1: Pengenalan

Bab ini membincangkan tentang latar belakang kajian, pernyataan masalah, persoalan kajian, matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian, kepentingan kajian, metodologi kajian dan susunan bab.

Bab 2 : Kajian Literatur

Bab ini adalah berkaitan dengan kajian literatur iaitu kajian secara teori dan takrifan bagi mendapat gambaran awal berkenaan tajuk kajian iaitu Ketidakteraturan Pelarasan Ke Atas Faktor Syarat Nyata Bagi Tanah '*First Grade*' Di Pulau Pinang. Maklumat-maklumat yang diperolehi adalah berdasarkan data sekunder.

Bab 3 : Metodologi Kajian

Bab ini menerangkan metodologi yang digunakan dalam kajian. Proses penyelidikan, objektif penyelidikan, rekabentuk penyelidikan, kaedah penyelidikan, kaedah analisis data, kawasan kajian, pengumpulan dan pemilihan data akan dibincangkan secara terperinci dalam bab ini.

Bab 4 : Analisis Data dan Hasil Kajian

Bab ini akan membincangkan berkaitan analisis data dan penemuan kajian. Ia juga akan membincangkan tafsiran hasil dengan menggunakan alat dan teknik analisis.

Bab 5 : Kesimpulan dan Cadangan

Bab ini ialah bab terakhir dimana ia membincangkan berkenaan dengan kesimpulan bagi kajian yang diperolehi berdasarkan keputusan analisis yang telah dilakukan dan cadangan untuk kajian lanjutan yang boleh dijalankan pada masa hadapan.

RUJUKAN

- Adams, C.D., Baum, A.E. and MacGregor, B.D. (1985). The influence of valuation practices upon the price of vacant inner city land. *Land Development Studies*, Vol. 2 No. 3, pp. 157-173.
- Adegoke, O.J. (2016). Effects of valuation variance and inaccuracy on Nigerian commercial property market: an empirical study. *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 34 No. 3, pp. 276-292.
- A.F. Millington (2013) *An Introduction To Property Valuation*
- Aliyu, A. A., Bello, M. U., Kasim, R. B., & Martin, D. (2014). Intangible Elements of Uncertainty in Property Valuation : Theoretical Underpinning, *5*(17), 57–63.
- Aluko, B. T. (2000). A study of appropriateness of mortgage valuation for institutional lending in Nigeria. PhD Thesis.
- Aluko, B. T. (2007). Examining valuer's judgement in residential property valuations in metropolitan Lagos, Nigeria. *Property Management*, *25*, 98–107.
- Amidu, A., R. and Aluko, B., T. (2007). Client influence on valuation: perceptual analysis of the driving factors. *International Journal of Strategic Property Management*, pp. 11, 77-89.
- Amidu, A., R., and Aliko, B., T. (2007). Client influence in residential property valuations: an empirical study. *Property Management*, Vol.25 No.5, pp. 447-461.
- Asiacap. (2022). *Important property valuer roles and the purpose of valuation*. <https://asiacapmalaysia.com/property-valuer-roles-and-purpose-of-valuation>
- Avithey, J., Gyamfi-Yeboah, F. and Gambrah, A. (2006). Valuers: value investors or assessors. *Valuations And Quantity Surveying, Promoting Land Administration and Good Governance 5th FIG Regional Conference*, Accra, Ghana, 8-11 March 2006.

- Awuah, K. and Gyamfi-Yeboah, F. (2017). The role of task complexity in valuation errors analysis in a developing real estate market. *Journal of Property Research*, Vol. 34 No. 1, pp. 54-76.
- Ayedun, C., Oloyede, S., & Durodola, O. (2012). Empirical Study of the Causes of Valuation Variance and Inaccuracy in Nigeria, 5(3), 71–80. <https://doi.org/10.5539/ibr.v5n3p71>
- Babawale, G. (2013). Valuation accuracy - the myth, expectation and reality. *African Journal of Economic and Management Studies*, Vol. 4 No. 3, pp. 387-406.
- Babawale, G. K., & Omirin, M. (2012). An assessment of the relative impact of factors influencing inaccuracy in valuation. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 5, 145–160. <https://doi.org/10.1108/17538271211225904>
- Babbie, E. (2008). *The Handbook of Sosial Work Research Method*. Sage Publication Inc.
- Bartke, S., & Schwarze, R. (2015). The economic role of valuers in real property markets, (October), 1–44. https://www.ufz.de/export/data/global/77647_DP_13_2015_Theeconomicroleofvaluers.pdf
- Baum, A., Crosby, N., & Gallimore, P. (2000). The Influence Of Valuers And Valuations On The Workings Of The Commercial Property Investment Market. The University of Reading Nottingham Trent University.
- Baum, A. and Crosby, N. (1988) Property Investment Appraisal Routlege, London.
- Bell, E., & Bryman, A. (2007). The ethics of management research: An exploratory content analysis. *British Journal of Management*, 18(1), 63–77. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8551.2006.00487.x>
- Blundell, C. and Ward, C. (2008). The accuracy of valuation: expectation and reality. *Working Papers, Real Estate and Planning, University of Reading*, Vol. 14 No. 08, pp. 1-41.
- Bretten, J. & Wyatt, P. (2001). Variance in commercial property valuations for lending purposes: an empirical study. *Journal of Property Investment & Finance*, 19, 267-282.
- Brett, M. (2010). Valuation standards for the global market; Thailand – how valuation failures contributed to financial crisis. *available at* http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=3540&fileExtension=P

DF

- Brown, G. (1986). Property investment and performance measurement. *Journal of Valuation*, Vol. 4 No. 1, pp. 33-44.
- Boykin, JH and Ring, A A (1993). *The Valuation of Real Estate* (4th ed). Prentice Hall
- Clark, P., & Clark, P. (2007). Exploring the nature of research questions in mixed methods research. *Journal of Mixed Methods Research*, Volume 1 N, 207–211.
- Chua Yan Piaw (2014). *Kaedah Penyelidikan (Kaedah dan Statistik Penyelidikan)*. McGraw- Hill, 2014
- Chen, F., Y. and Yu, S., M. (2009). Client influence on valuation: does language matter?, a comparative analysis between Taiwan and Singapore. *Journal of Property Investment and Finance*, vol. 21, No.1, pp. 25-41.
- Creswell, J. W., Plano Clark (2007). Designing and Conducting Mixed Methods Research. *Australian and New Zealand Journal of Public Health*, 31(4), 388–388. <https://doi.org/10.1111/j.1753-6405.2007.00096.x>
- Crosby, N., Lizieri, C., & McAllister, P. (2010). Means, Motive and Opportunity? Distengaling Client Influence on Performance Measurement Appraisals. *Property Research*, 27(2), 181–201.
- Crosby, N. (2000). Valuation accuracy, variation and bias in the context of standards and expectations. *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 18 No. 2, pp. 130-161.
- Crosby, N., Lavers, A. and Murdoch, J. (1998). Property valuation variation and the ‘margin of error’ in the UK. *Journal of Property Research*, Vol. 15 No. 4, pp. 305-330.
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (2008). *Introduction: The discipline and practice of qualitative research*. Sage Publications, Inc.
- Dou, M., Hemphill, L. A., & Lim, L. C. (2020). Development land valuation accuracy in China – a case study of Beijing. *Journal of Property Investment and Finance*, 39(5), 426–449. <https://doi.org/10.1108/JPIF-06-2020-0072>
- Effiong, J. B. (2015). A comparative study of valuation variance and accuracy between Nigeria and UK. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, 57, 94–105. <https://doi.org/10.18052/www.scipress.com /ILSHS.57.94>
- Fernandez, E. (2003). Fair Valuation of Real Estate. BIS Paper (21), 340–367.
- French, N. (2011). Valuing in the downturn: understanding uncertainty. *Property Investment & Finance*, 29(3), 312–322.

- French, N. and Gabrielli, L. (2004). The uncertainty of valuation. *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 22 No. 6, pp. 484-500.
- Forsythe Appraisals (2008). Forsythe appraisals says new appraisal agreement with Fannie Mae And Freddie Mac will help restore consumer confidence in home market. *Real Estate and Investment Week, Atlanta*, p. 31
- Gallimore, P. and Wolverton, M., (2000). The objective in valuation: a study of the influence of client feedback. *Journal of Property Research*, 17(1), pp.47-57.
- Geltner, D. (1993). Estimating market values from appraised values without assuming an efficient market. *Journal of Real Estate Research*, 8, 325-345.
- Havard, T. (2001). Valuation Reliability and Valuer Behaviour. *RICS Foundation Research Paper Series*, October.
- Hager, D., P. and Lord, D., J. (1985). The property market, property valuations and property performance measurement. *Journal of the Institute of Actuaries*, pp 19-60.
- Harper, D. (2008). Valuation of hotels for investors. *Estates Gazette Title*, pp. 1-197.
- Hordijk, A., Nelisse, P., Koerhuis-Gritter, L. (2011). European valuation practices: how to compare valuations across borders? Initial findings. *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 29 Iss: 4/5, pp.575 – 581.
- Ismail Omar (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Dewan Bahasa dan Pustaka, Kuala Lumpur
- IVSC (2003). Global Valuation Issue. September 2003. News Letter
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2016). *Amalan Standard Penilaian* (2016). INSPEN.
- Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. *Handbook For Assessors*. INSPEN.
- James H. Boykin (2001). Land valuation: adjustment procedures and assignments. *Appraisal Institute*, Newburyport 2001.
- Jones, Ian (1997). Mixing qualitative and quantitative methods in sports fan research, *The Qualitative Report: 3(4) 2-12*
- Kumar, R. (2005). *Research Methodology: A Step-by-Step Guide for Beginners*. Person Education Australia.
- Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Tanah Malaysia. (2022). *Overview*. <https://lppeh.gov.my/>
- Levy, D. & Schuck, E. (1999). The influence of clients on valuations. *Journal of Property Investment & Finance*, 17, 380-400.

- Lin, T., C. and Chang, H., Y. (2012). How do appraisers absorb market information in property valuation?: Some experimental evidence. *Journal of Property Management*, Vol. 30, No 2, pp.190 - 206.
- Malaysian Valuation Standards (6th Edition- 1 January 2019). (2019). Board Of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers.
- Mallinson, M. and French, N. (2000). Uncertainty in property valuation – the nature and relevance of uncertainty and how it might be measured and reported. *Journal of Property Investment and Finance*, Vol. 18 No. 1, pp. 13-32.
- Mack, N. (2005). *Qualitative research methods: A data collector's field guide*.
- Matysiak, G. and Wang, P.J. (1995). Commercial property market prices and valuations: analysing the correspondence. *Journal of Property Research*, Vol. 12 No. 3, pp. 181-202.
- Majlis Bandaraya Seberang Perai. (2022). *Maklumat Am*. www.mbsp.gov.my
- McGreal, S. and Taltavull, P. (2012). An analysis of factors influencing accuracy in the valuation of residential properties in Spain. *Journal of Property Research*, Vol. 29 No. 1, pp. 1-24.
- Millington A.P. (1985) Accuracy and the Role of the Valuer Estate Gazette, 9th November, Vol. 276, pp 603
- Na Ayuthaya, N. P., & Swierczek, F. W. (2014). Factors influencing variation in value and investor confidence. *IOSR Journal of Business and Management*, 16(5), 41–51. <https://doi.org/10.9790/487x-16514151>
- NL. Sproull (2002). *Handbook of research methods: A guide for practitioners and students in the social sciences*
- Nasarudin (2021). *Penambahbaikan Kawalan Pembangunan Tanah Melibatkan Tanah Berstatus Syarat Nyata Gred Satu Di Pulau Pinang*. Universiti Teknologi Malaysia. 13-37.
- Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2021), *Penang Land Rules, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Pulau Pinang*.
- Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2014 & 2015), *Penang Land Rules, Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Pulau Pinang*.
- Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2018), *Senarai Arahan Pekeliling PTG, Edaran Am Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang* (Semakan Semula 2018).
- Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (2010). Arahan PTGPP Bilangan 1/2010 yang bertajuk Pengecualian Permohonan Permit Pengeluaran Bahan Batuan (Permit

- 4C) Keatas Tanah-Tanah Berstatus Geran *First Grade*, Geran “*Condition A*” dan Geran “*Condition B*” yang telah dikeluarkan bertarikh 20 Mei 2010
- RICS. (2017). *RICS Valuation – Global Standards 2017 RICS Valuation – Global Standards*.
- RICS. (2014). *RICS Valuation – Professional Standards January 2014*.
- RICS. (2018a). *Pathway guide: Valuation*.
- RICS. (2018b). *The Global Professionals And Ethical Standards*.
- Rothacker, R. (2008). *Home appraisal overhaul draws fire*. McClatchy - Tribune Business News
- Smolen, G., E. & Hambleton, D., C. (1997). Is the Real Estate Appraiser's Role Too Much to Expect? *Appraisal journal*, 65, 9-17.
- SukranYalpir, Suleyman Sisman, Ali UtkuAkar, Fatma Bunyen Unei (2021). Feature selection applications and model validation for mass real estate valuation system, Land Use Policy.
- Undang-undang Malaysia (2006). *National Land Code (Penang And Malacca Titles)*. Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
- Undang-undang Malaysia (2009). *Kanun Tanah Negara 1965*. International Law Book Services.
- Undang-undang Malaysia (2003). *Perlembagaan Persekutuan*. International Law Book Services.
- Warta Kerajaan Negeri Pulau Pinang Tahun 2012 (2012), *Warta Kerajaan Negeri No. 619 bertarikh 11 Oktober 2012*. Percetakan Nasional Malaysia Bhd.
- Warta Kerajaan Tahun 1965 (1965), *Legal Notification 478/1965*. Pejabat Percetakan Kerajaan.
- Wikipedia. (2020). *Seberang Perai*. https://ms.wikipedia.org/wiki/Seberang_Perai
- Wikipedia. (2020). *Maps of Seberang Perai*. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_of_Central_Seberang_Perai_District_Penang.svg
- Wikipedia. (2020). *Pecahan Kawasan Pentadbiran*. https://ms.wikipedia.org/wiki/Pulau_Pinang#Pecahan_kawasan_pentadbiran
- Wilkens, L. (2014). University Town. *Client Influence on Valuer Behaviour in South Africa*.
- Yiu, C., Y., Tang, B., S., Chiang, Y., H. and Choy, L., H., T. (2006). Alternative Theories of Appraisal Bias. *Journal of Real Estate Literature*, Vol. 14, No, 3.