

JABATAN UKUR BANGUNAN
FAKULTI SENIBENA PERANCANGAN DAN UKUR

PENGEKALAN ALIRAN TUNAI UNTUK FIRMA
PENGURUSAN HARTANAH
KES KAJIAN : LEMBAH KLANG DAN NEGERI SELANGOR

Satu dissertari yang disediakan sebagai memenuhi sebahagian dari syarat
untuk penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Ukur Bangunan (Kepujian)

Universiti Teknologi Mara

DISEDIAKAN OLEH : IRMARIZAN BTE MUHAMMAD SIRAT
SESSI : JULAI 1997 – OKTOBER 1999

PENGKALAN ALIRAN TUNAI UNTUK FIRMA PENGURUSAN HARTANAH
KES KAJIAN : LEMBAH KLANG DAN NEGERI SELANGOR

ISI KANDUNGAN	M/SURAT
PENGHARGAAN	i
SINOPSIS	ii
RINGKASAN	ix
SENARAI JADUAL DAN LAMPIRAN	xii
BAB 1.0 : PENGENALAN	
1.1 Pengenalan	1
1.1.1 Pengertian aliran tunai	3
1.1.2 Tujuan aliran tunai	6
1.1.3 Perkara-perkara yang mempengaruhi aliran tunai	8
BAB 2.0 : BIDANG TUGAS FIRMA PENGURUSAN HARTANAH(SWASTA)	
2.1 Bidang tugas firma pengurusan hartanah(swasta)	10
2.1.1 Penilaian Hartanah	11
2.1.2 Pengurusan Hartanah	16
2.1.3 Agen Hartanah	18
BAB 3.0 : PERMASALAHAN YANG TIMBUL DALAM PENGURUSAN FIRMA HARTANAH	
3.1 Permasalahan yang timbul dalam pengurusan firma hartanah	
3.1.1 Pendahuluan	19
3.1.2 Masalah dalaman	21
3.1.3 Masalah luaran	26

**PENGEKALAN ALIRAN TUNAI UNTUK FIRMA PENGURUSAN HARTANAH
KES KAJIAN : LEMBAH KLANG DAN NEGERI SELANGOR**

BAB 4.0 : CARA MENGEKALKAN ALIRAN TUNAI

4.1 Pengekaln aliran tunai	32
4.1.1 Pengurusan pentadbiran	32
4.1.2 Pengurusan kewangan	35
4.1.3 Pengurusan pekerja	41
4.1.4 Pengurusan peralatan dan harta firma	49
4.1.5 Pengurusan pelanggan	50
4.1.6 Mahir menjangkakan situasi masa hadapan	53
4.1.7 Mahir dalam undang-undang	54
4.1.8 Mengatur strategi persaingan	54

**BAB 5.0 : KES KAJIAN : MELIPUTI KAWASN LEMBAH KLANG DAN
NEGERI SELANGOR**

5.1 Pendahuluan	57
5.1.1 Firma Jurunilai Bersekutu	59
5.1.2 Firma Malik & Kamaruzaman	62
5.1.3 Firma Kumpulan Jurunilai Sdn. Bhd	66
5.1.4 Firma Ismail & Co	70
5.1.5 Firma Pakatan Property Consultancy Sdn Bhd	73
5.1.6 Firma Michael & Co	76
5.2 Ringkasan soal selidik	
5.3 Cadangan dan penyelesaian	79

BAB 6.0 : KESIMPULAN 89

BIBLIOGRAFI
LAMPIRAN

SINOPSIS

Krisis ekonomi yang melanda rantau Asia Tenggara termasuk Malaysia sejak tahun lalu memerlukan tindakan berani, inovatif, drastik dan langkah-langkah konvensional bagi menangani masalah ini. Kegawatan ekonomi ini hampir melumpuhkan pertumbuhan dan nilai pasaran perdagangan negara – negara rantau ini dengan mata wang dan ekonomi telah menjadi mangsa tekanan dan banyak negara terpaksa menghadapi kenyataan kemungkinan dilanda kemelesetan. Ada di kalangan negara tersebut terpaksa meminta bantuan kewangan dari negara barat termasuk daripada Dana Kewangan Antarabangsa (IMF).

Di Malaysia krisis ekonomi telah menyebabkan nilai mata wang ringgit susut nilainya, pasaran saham menurun, pertumbuhan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) terpaksa dikurangkan, kadar inflasi dan harga barangan meningkat, begitu juga pengangguran. Serangan spekulasi matawang bukan perkara baru. Beberapa tahun lalu, Asia Tenggara telah pun diberi amaran terhadap risiko ini. Jika dilihat pada awalnya, pelabur asing yang mudah percaya dan terlalu ghairah melabur wang mereka ke negara-negara Asia, sedangkan mereka sendiri tidak begitu arif dengan keadaan negara tersebut.

**PENGEKALAN ALIRAN TUNAI UNTUK FIRMA PENGURUSAN HARTANAH
KES KAJIAN : LEMBAH KLANG DAN NEGERI SELANGOR**

Seterusnya kegawatan ekonomi ini adalah disebabkan oleh sistem perbankan yang tidak kemas. Semua negara yang dilanda kegawatan ketika ini, di mana wujud garisan yang kabur antara sektor awam dan swasta. Jika di lihat di negara Asia terlalu ramai orang diberi keistimewaan tanpa pertanggungjawapan, dengan membiarkan mereka membuat percaturan. Pinjaman yang di beri adalah merangkumi bidang hartanah yang mempunyai kesan spekulatif yang amat tinggi, di samping membuat pelaburan untuk membesarkan syarikat. Semua pinjaman secara tidak bertanggungjawab itu mewujudkan pertumbuhan mendadak dalam bidang hartanah dan pasaran saham.

Namun begitu apabila terjadinya kejatuhan mendadak pasaran semikonduktor dan peningkatan kadar pertukaran dolar-yen di samping itu terdapatnya faktor-faktor lain yang boleh meledakkan keadaan. Semua perkara ini menyebabkan pelabur-pelabur yang gementar mula mengeluarkan wang daripada bank, seterusnya perkara inilah yang menyebabkan kejatuhan mata wang berlaku dengan lebih teruk.