



**FAKULTI SENIBINA PERANCANGAN DAN UKUR
JABATAN PENGURUSAN HARTANAH
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA
SHAH ALAM
SELANGOR**

**PELABURAN DALAM PENGURUSAN HARTANAH
KES KAJIAN: WISMA BOUGAINVILLEA, IPOH**

DISEDIAKAN OLEH : ZAMIHAN BIN IZAM

MEI 2001

PENGHARGAAN

*Syukur ke hadrat Ilahi dengan limpah kurnia dan keizinannya, desertasi ini dapat di sempurnakan dengan sebaik-baiknya walaupun berbagai rintangan terpaksa saya tempuhi dari awal hingga akhir, Alhamdulillah, dengan kegigihan dan keazaman yang kuat, segala masalah dapat di atasi dengan tenang dan sabar. Saya merakamkan jutaan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam usaha merealisasikan Desertasi ini terutamanya kepada **Tuan Hj. Abd. Rahman B. Hj. Mohd Noor** selaku penyelia saya dan semua pensyarah di Jabatan Pengurusan Hartanah.*

*Saya ingin merakamkan ucapan penghargaan ini kepada pihak **Majlis Bandaraya Ipoh (MBI)** yang banyak memberi kerjasama dan bantuan khususnya kepada **En. Ahmad Faisal B. A. Shayuti** selaku **Pengurus Harta Wisma Bougainvillea** dan **Cik Norhayati B. Ishak** selaku **Eksekutif Pemasaran Wisma Bougainvillea** kerana sanggup meluangkan masa untuk memberi maklumat. Maklumat-maklumat yang diperolehi banyak membantu saya di dalam menyempurnakan Desertasi ini.*

*Tidak lupa juga penghargaan dan ucapan terima kasih ini ditujukan **khas** buat **kedua ibubapa** tercinta, adik-adik dan teman tersayang yang banyak memberi sokongan. Begitu juga rakan-rakan sentiasa memberi dorongan dan semangat. Berkat dorongan dan semangat yang telah diberikan, Desertasi ini berjaya disiapkan dengan jayanya.*

Sekian, terima kasih. Amin.

SINOPSIS

1.0 PENGENALAN

Dalam menuju arah pembangunan yang pesat, sektor perdagangan telah mengambil tempat dalam membentuk sesebuah keadaan ekonomi yang lebih kukuh. Di sini pembangunan dalam sektor hartanah telah memberi nafas baru terutamanya dalam pembinaan bangunan seperti kompleks pejabat. Dengan wujudnya bangunan yang moden dan canggih adalah menjadi satu keperluan utama dalam satu sistem pengurusan yang berkesan bagi mencapai matlamat untuk meningkatkan pelaburan dalam sektor hartanah tersebut

Bedasarkan maklumat yang diperolehi bandaraya Ipoh sejak tahun 1990 terdapat kira-kira 5 buah kompleks pejabat yang telah didirikan dan menjelang tahun 1998 kompleks pejabat telah meningkat kepada 8 buah bangunan kompleks pejabat. Terdapat juga beberapa beberapa buah bangunan dalam peringkat yang masih lagi dalam pembinaan dan juga dalam perancangan pembangunan. Ini menunjukkan bahawa permintaan terhadap kompleks pejabat telah meningkat dan pelaburannya terhadapnya akan memberi satu pulangan yang diharapkan.

b) Kaedah mendapatkan fakta-fakta.

Mengumpulkan data-data, maklumat atau butiran-butiran daripada rekod yang lepas, buku-buku rujukan, jurnal dan sebagainya.

i. Penganalisaan akan dibuat dalam bentuk jadual, carta dan mengikut keperluan serta analisa secara terperinci.

ii. Cadangan dan rumusan.

Dibuat untuk mencapai objektif kajian yang telah dinyatakan.

5.0 ISI KANDUNGAN

Bab 1:

Pelaburan

Menerangkan konsep pelaburan di dalam hartanah, keadaan permintaan dan penawaran, peranan serta pelaburannya ke atas harta komersil.

Bab 2:

Pengurusan harta

Menerangkan secara am mengenai pengurusan harta komersil, pengertian dasar, konsep, fungsi, objektif dan jenis-jenis pengurusan harta yang biasa dipraktikan di Malaysia.

Bab 3:

Risiko

Di dalam bab ini menghuraikan secara am terhadap definasi risiko, komponen risiko, jenis-jenis risiko, kaedah menganalisa dan meminimumkan risiko.

Bab 4:

Kajian kes – Wisma Bougainvillea, Ipoh

Bab ini menerangkan tentang asal usul / latar belakang kes kajian serta sistem pengurusan yang dilaksanakan (struktur organisasi). Disamping itu penulis juga menerangkan mengenai kajian dan analisa terhadap pelaburan yang dibuat ke atas Wisma Bougainvillea, Ipoh, Perak.

Bab 5:

Kesimpulan dan cadangan

Mengemukakan kesimpulan terhadap kajian dan analisa yang dibuat dan cadangan-cadangan bagi mengatasi masalah atau cadangan untuk mempertingkatkan lagi pelaburan dan sistem pengurusan yang sedia ada supaya ia dapat memaksimumkan nilai pelaburan ke atas kompleks pejabat.