
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 2005/2006

November 2005

RMK 353 – Pengurusan Harta

Masa: 3 jam

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi **EMPAT** muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Jawab **EMPAT** soalan sahaja.

1. (a) Huraikan konsep risiko dan ketidakpastian yang digunakan dalam konteks pembangunan dan pengurusan harta.
- (b) Senarai dan huraikan dengan ringkas langkah-langkah dalam proses membuat keputusan dalam pengurusan harta.

(25 markah)

2. (a) Pengurusan Harta yang baik harus terdapat "*professionalisme, komitmen yang menyeluruh dan ketelusan yang ditunjukkan oleh kumpulan pengurusan*". Pada masa yang sama, "*pendidikan pengguna dalam sifat kerjasama akan memberi sumbangan positif dari segi hubungan penghuni dan pemilik, selain dari meringankan beban pengurus harta*".

Adakah anda bersetuju dengan pendapat ini? Bincangkan.

- (b) Terangkan dengan menggunakan graf konsep bagaimana satu perubahan permintaan boleh mempengaruhi pasaran hartanah kediaman. Guna senario setelah terjadi satu bencana alam yang hebat di sebuah penempatan.

(25 markah)

3. (a) Lembaga pengarah sebuah firma bercadang untuk melabur sebanyak RM15,000 ke dalam sebuah loji pengendalian mekanikal yang dijangka akan menjimatkan kos buruh sebanyak RM4,000 setahun. **JADUAL 1** menunjukkan aliran tunai pelaburan itu.

Tahun	Aliran Tunai Projek
0	-15000
1	4000
2	4000
3	4000
4	4000
5	4000

JADUAL 1 : Aliran Tunai Pelaburan Loji

- (i) Jika firma berkenaan hanya ingin projek yang memberi kecepatan bayar balik kos pelaburan, tahun ke berapakah ini akan terjadinya?

Tetapi anda lebih memahami kelemahan penggunaan teknik ini dalam membuat keputusan. Sila huraikan dengan lebih lanjut.

- (b) **JADUAL 2** menunjukkan penggunaan teknik Nilai Kini Bersih (**NKB**) ke atas projek itu pada kadar diskaun yang berbeza. Kadar sasaran adalah 9%.

Projek	Aliran Tunai	Faktor NK		Faktor NK	
		@9%	NK AT	@12%	NK AT
0	-15000	1.0000	-15000	1.0000	-15000
1	4000	0.9174	3670	0.8929	3401
2	4000	0.8417	3367	0.7972	2892
3	4000	0.7722	3089	0.7118	2459
4	4000	0.7084	2834	0.6355	2091
5	4000	0.6499	2600	0.5674	1778
		NKB	559		-2377

JADUAL 2: Perkiraan NKB pada dua kadar diskaun 9% & 12%

- (i) Terangkan maksud (**NKB**) yang diperolehi pada kedua-dua kadar tersebut.
- (ii) Cari Kadar Pulangan Dalaman (**KPD**) projek ini. Huraikan tujuan menggunakan teknik **KPD** berbanding dengan **NKB**.

(25 markah)

4. (a) Perjanjian pajakan adalah satu kontrak. Bincangkan pernyataan ini.
- (b) Di dalam pembentukan perjanjian pajakan beberapa bahagian utama mestilah diperuntukan. Senaraikan kesemua bahagian serta kandungan bahagian-bahagian tersebut.

(25 markah)

5. (a) Takrif "senggaraan".
- (b) Di dalam pengurusan senggaraan terdapat berbagai jenis senggaraan. Terangkan bagaimana pembahagian jenis-jenis senggaraan memberi kesan kepada sistem perancangan kerja.
- (c) Nyatakan **TIGA** keutamaan yang penting dalam membentuk piawaian senggaraan supaya sesebuah organisasi itu dapat beroperasi dengan baik. Bagaimanakah piawaian senggaraan dipersetujui?
- (d) Huraikan kesan penetapan piawaian yang tinggi terhadap struktur organisasi senggaraan.

(25 markah)