

## TINJAUAN KESAN FASILITI KEDIAMAN BERTINGKAT TERHADAP AMAUN DANA PENGURUSAN

Y.M. Yusoff, N.M. Tawil, N. Hamzah, N.A.G. Abdullah, A.R. Musa  
Jabatan Seni Bina,  
Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, UKM  
[yusniza23@gmail.com](mailto:yusniza23@gmail.com), [nmtawil@gmail.com](mailto:nmtawil@gmail.com), [aindanish@gmail.com](mailto:aindanish@gmail.com),  
[akmal.goh@gmail.com](mailto:akmal.goh@gmail.com), [azza.ukm@gmail.com](mailto:azza.ukm@gmail.com)

### ABSTRAK

Perumahan merupakan tajuk perbincangan yang tidak pernah luput dari pemikiran rakyat dan juga pemimpin negara kita. Permintaan rumah yang tinggi di kawasan Bandar terutamanya telah merangsang lagi pembinaan unit perumahan tinggi oleh pihak pemaju. Rakyat lebih cenderung memilih kawasan kediaman bertingkat berbanding perumahan berteres. disebabkan harga rumah yang kian meningkat. Setiap kawasan kediaman tinggi memerlukan sebuah badan untuk menguruskan harta hak milik bersama seperti kemudahan-kemudahan serta fasiliti yang tersedia. Badan yang bertanggungjawab ini ialah pihak Perbadanan Pengurusan. Pelbagai masalah dihadapi oleh pihak Perbadanan Pengurusan dalam menguruskan hal ehwal penduduk dan kawasan kediaman tinggi termasuklah keengganan penduduk menjelaskan dana pengurusan yang merupakan sumber kewangan kepada kerja-kerja penyelenggaraan fasiliti kediaman mereka. Kajian ini dijalankan adalah untuk menentukan amaun sebenar dana pengurusan yang perlu dikenakan kepada penduduk mengikut fasiliti yang ada dalam kawasan perumahan mereka supaya penduduk tidak lagi keliru dan kurang jelas terhadap aliran wang dana pengurusan tersebut.

**kata kunci** : *Kediaman Tinggi, Perbadanan Pengurusan, Fasiliti, Dana Pengurusan*

### PENGENALAN

Permintaan perumahan di Malaysia semakin meningkat sehingga mengakibatkan kenaikan harga pasaran hartanah. Pembinaan perumahan di kawasan bandar semakin berubah ke arah pembangunan secara vertikal berbanding dengan horizontal (Tawil, 2009). Hal ini disebabkan kerana pembinaan bangunan kediaman bertingkat dilihat adalah lebih menjimatkan. Menurut The Malay Mail, 6 Februari 2010, sehingga Disember tahun 2009, kira-kira 12,000 projek yang terdiri daripada 1.2 juta unit rumah bertingkat yang diduduki oleh kira-kira lima hingga enam juta orang telah dibina. Pembinaan bangunan kediaman bertingkat ini adalah wajar untuk mengatasi permintaan bagi hartanah kediaman yang tinggi. Kediaman bertingkat ini biasanya diklasifikasikan kepada kos rendah, sederhana dan tinggi.

Menurut Tiun (2006), konsep kediaman tinggi atau berstrata ini bukanlah sesuatu yang baru. Beliau turut menyatakan bahawa, konsep strata ini telah diperkenalkan pada tahun tujuh puluhan di Pulau Pinang. Maka jelaslah bahawa, Malaysia sudah dapat menerima pembangunan kediaman bertingkat. Bagi bangunan jenis ini, ia terdiri daripada ramai pemilik dalam satu lot tanah yang sama. Setiap unit rumah yang ada dalam bangunan bertingkat tersebut mempunyai pemilik yang berbeza. Kehidupan kediaman jenis ini memerlukan pemilik berkongsi fasiliti dan pengurusan. Ianya berbeza dengan kehidupan di kediaman dari jenis yang lain kerana sifat-sifat perkongsian ini (Tawil 2009). Hal ini menyebabkan pengurusan bangunan bertingkat menjadi sukar dan sering menimbulkan masalah. Dengan ini, Perbadanan Pengurusan adalah diperlukan dalam menguruskan bangunan bertingkat tersebut,

termasuklah menguruskan kawasan awam yang kebanyakannya dikongsi bersama seperti tempat letak kereta, ruang pejalan kaki, lampu di kawasan awam dan lain-lain kemudahan awam yang terdapat di bangunan itu.

Pengurusan yang telah dibuat ini memerlukan bayaran daripada pihak penghuni dalam memastikan bangunan dapat berfungsi menepati piawaian yang dikehendaki dan memenuhi keperluan perundangan yang telah digariskan. Kerja-kerja pengurusan bangunan, terutamanya kos penyenggaraan memerlukan kos yang agak tinggi. Senario ini membuatkan kebanyakan penghuni kediaman bertingkat sering mengadu caj perkhidmatan yang dikenakan adalah terlalu tinggi tanpa menyedari kegunaan dan aliran wang tersebut. Dengan ini adalah menjadi tanggungjawab perbadanan pengurusan dalam menentukan kos pengurusan yang realistik dan mencari alternatif dalam menjimatkan kos penyenggaraan.

#### LATARBELAKANG PENYELIDIKAN

Rata-rata kawasan kediaman tinggi mempunyai sekurang-kurangnya satu fasiliti untuk kegunaan penghuni. Pihak pemaju menawarkan pelbagai bentuk kemudahan dan fasiliti untuk setiap unit kediaman yang ditawarkan demi menarik perhatian pembeli. Menurut Tiun (2006), pembeli cenderung untuk memilih dan memiliki kehidupan yang berkualiti, iaitu, bukan sahaja rumah tetapi pakej perumahan yang lengkap seperti kawalan keselamatan, kolam renang, tempat meletak kereta yang berbumbung dan kehidupan yang privasi. Fasiliti serta kemudahan-kemudahan ini perlu diselenggara untuk memastikan ianya berfungsi dengan baik. Pihak yang bertanggungjawab dalam menguruskan kerja-kerja penyelenggaraan ini adalah pihak Perbadanan Pengurusan.

Perbadanan Pengurusan adalah merupakan satu pertubuhan yang telah diwartakan di dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (selepas ini disebut Akta 318) untuk segala bangunan bertingkat dan ia tertubuh secara automatik apabila terbukanya buku daftar strata. Secara dasarnya, ia bertanggungjawab dalam segala hal pengurusan dan penyenggaraan ke atas harta hakmilik bersama.

Apabila membincangkan soal pengurusan penyenggaraan, maka perbincangan elemen kewangan tidak mungkin dapat dielakkan (Tawil, 2009). Di Malaysia, sumber utama kewangan bagi perumahan bertingkat bukan kos rendah adalah datangnya dari pembayaran dana pengurusan atau dikenali juga dengan dana pengurusan. Kegagalan penduduk menjelaskan bayaran yuran penyelenggaraan akan mengakibatkan tunggakan dan seterusnya menjejaskan kerja-kerja penyelenggaraan bangunan. Senario ini berlaku dalam hampir setiap kawasan kediaman bertingkat. Menurut MyMetro, dianggarkan 80 peratus penduduk pangsapuri Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) Ampang Jaya tidak menjelaskan yuran penyelenggaraan mereka sejak 1988 dan sehingga November lalu, tunggakan mencecah RM 80,712 menyebabkan pihak pengurusan tidak dapat menjalankan penyelenggaraan sebaik mungkin. Kurangnya kesedaran tentang kepentingan wang bayaran penyelenggaraan membuatkan penduduk mengambil hal ini sebagai remeh dan tidak penting. Menurut Tawil (2011), seharusnya setiap pemilik mempunyai kesedaran yang tinggi berkaitan dana ini dan seterusnya bersama-sama menyumbang kepada sumber kewangannya. Pembayaran yuran

tersebut sangat penting untuk memastikan semua fasiliti dan kemudahan khususnya berfungsi secara baik.

Selain itu, terdapat pelbagai aduan penduduk yang menganggap harga yuran penyelenggaraan adalah tinggi dan tidak berbaloi. Selain daripada perlu menjelaskan yuran penyelenggaraan yang agak tinggi, mereka juga perlu menanggung bayaran perumahan mereka dengan harga yang tinggi setiap bulan. Menurut statistik Laman Sesawang Rasmi Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, sehingga tahun 2006, aduan penduduk tentang masalah pengurusan dan penyelenggaraan adalah sebanyak 24 % daripada keseluruhan peratusan aduan iaitu menduduki tempat kedua aduan terbanyak. Senario ini jelas menunjukkan bahawa penduduk kediaman tinggi di Malaysia ini masih belum berpuas hati terhadap khidmat pengurusan dan penyelenggaraan tempat kediaman mereka. Menurut penduduk Pangsapuri PKNS Ampang Jaya dalam My Metro 22 November 2001, sesetengah penduduk tidak menjelaskan bayaran kerana tidak berpuas hati dengan perkhidmatan yang diberikan pengurusan. Fasiliti dan kemudahan yang disediakan oleh pihak perbadanan pengurusan dianggap tidak berbaloi dengan jumlah bayaran yang telah dijelaskan oleh para penduduk. Hal ini berlaku kerana penduduk tidak jelas tentang aliran agihan wang yuran penyelenggaraan tersebut dan menganggap segala bayaran hanyalah untuk perkhidmatan fizikal tanpa memikirkan khidmat dan urusan lain yang mereka tidak ketahui. Sehubungan dengan ini, pihak perbadanan pengurusan harus mengambil langkah bijak dalam menyelesaikan masalah tersebut dengan menghasilkan satu jadual jelas tentang aliran agihan pembayaran yuran penyelenggaraan tersebut.

Sehubungan itu, penyelidikan ini bertujuan untuk mengenalpasti hubung kait antara harga rumah dan penentuan dana pengurusan yang sebenar. Pada masa yang sama, kajian ini juga akan menjelaskan hubungan antara jenis fasiliti yang disediakan dengan dana yang dikenakan kepada penghuni perumahan bertingkat. Dengan adanya penentuan agihan dana pengurusan mengikut fasiliti yang telus, nilai sebenar dana pengurus dapat ditetapkan sekaligus memuaskan hati setiap pihak terutamanya penduduk kediaman tinggi.

#### KEPENTINGAN PENYELIDIKAN

Penyelidikan ini dijalankan untuk mengenalpasti harga unit perumahan bertingkat serta jenis fasiliti yang terdapat dalam kawasan perumahan tersebut dan kaitannya dengan harga dana pengurusan. Tujuan utama adalah untuk mengetahui bagaimana dana pengurusan dihargakan kepada penghuni dan mengenalpasti jumlah sebenar dana pengurusan yang perlu dikenakan kepada penghuni rumah bertingkat berdasarkan harga rumah dan jenis fasiliti yang disediakan dalam kawasan mereka. Maklumat ini adalah penting untuk menjadikan pemilik bangunan kediaman lebih memahami dan bertanggungjawab dalam menjelaskan bayaran kos pengurusan.

#### KAJIAN LITERATUR

Menurut Ismail (1993), secara ringkasnya pengurusan harta boleh didefinisikan sebagai mengawal kepentingan harta dan mengambil kira objektif dalam jangka masa pendek dan panjang yang dikemukakan oleh pemilik. Ia juga bermaksud untuk mengawal dan menyenggara fizikal serta mempertingkatkan kepentingan. Dengan ini kos pengurusan adalah kos untuk menyelenggara fizikal dan mempertingkatkan fungsi sesuatu harta tersebut.

Perkara ini adalah menjadi tanggungjawab Perbadanan Pengurusan sebagaimana yang telah digariskan dalam S 43 Akta 318. Walaupun begitu, adalah tidak wajar untuk menyalahkan perbadanan pengurusan semata-mata terhadap segala kekurangan yang berlaku kerana keupayaan dan kemahiran yang dimiliki oleh perbadanan pengurusan dalam kerja-kerja penyenggaraan adalah terhad (Lee, 1998).

Atas sebab inilah, dalam merealisasikan tujuan penubuhan Perbadanan Pengurusan, Jadual 2 Perenggan 6 Akta 318 telah membenarkan pihak Perbadanan Pengurusan melantik mana-mana firma yang berkelayakan untuk menjalankan tugas penyenggaraan. Namun begitu, masalah berkaitan isu kos pengurusan masih lagi timbul apabila pihak yang telah dilantik oleh Perbadanan Pengurusan untuk menguruskan kediaman mereka mengenakan pertambahan caj yang tidak diketahui kebenarannya.

Sebagai contoh, penggunaan gymnasium. Bayaran awal yang dikenakan kepada pengguna dikatakan sebagai bayaran penyenggaraan dan bayaran masuk pula dikatakan sebagai bayaran untuk pengurusan gimnasium. Ini secara tidak langsung membebankan penghuni kediaman tersebut dan akhirnya mereka tidak mahu lagi kemudahan ini diisytiharkan kepada mereka.

Antara lain, menurut Jamila (1999) penghuni sendiri yang tidak mahu membayar kos pengurusan. Pelbagai alasan yang tidak munasabah direka, sebagai contoh mereka mendakwa tidak menggunakan sepenuhnya harta hakmilik bersama dan mereka merasakan yang caj kos pengurusan terlalu tinggi jika hendak dibandingkan dengan kualiti servis yang diterima.

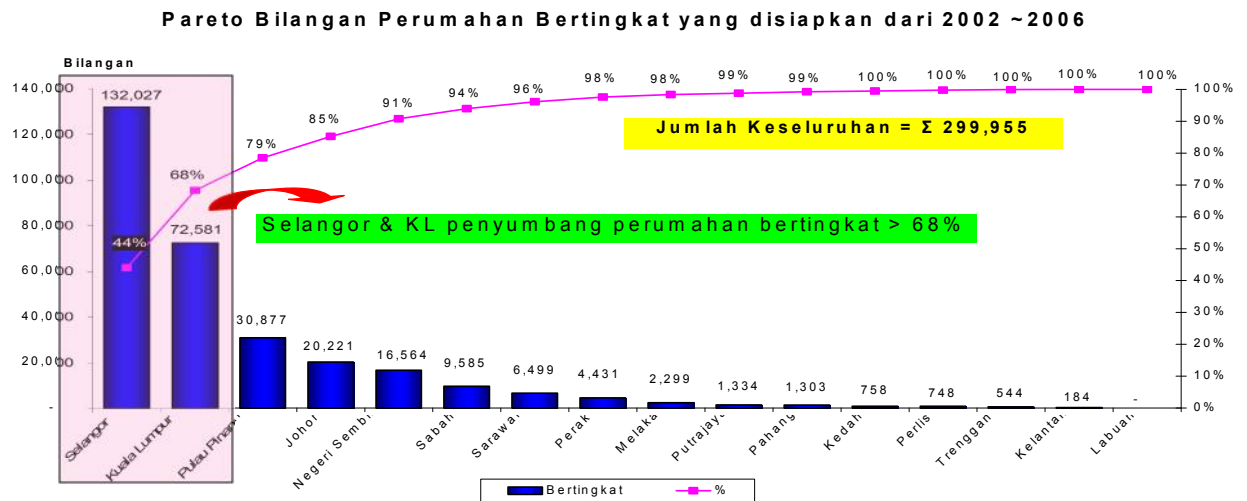
Biarpun Perbadanan Pengurusan boleh menuntutnya melalui mahkamah (Teo, 1993), ia adalah jarang dilakukan kerana tidak praktikal dan mungkin menjejaskan maruah penghuni (Sapian, 2003). Apabila ramai penghuni tidak membayar kos pengurusan, ia akan menyebabkan kebanyakan kerja-kerja penyenggaraan tidak dapat dilakukan tepat pada masanya kerana kekurangan dana.

Senario hari ini menunjukkan kebanyakan daripada caj perkhidmatan yang dikenakan sudah tertunggak untuk satu tempoh waktu yang lama. Ini menyebabkan penghuni lain yang membayar caj perkhidmatan akan merasa kesannya. Akibatnya, Perbadanan Pengurusan terpaksa menampung kos lebihan yang tidak dibayar oleh sebahagian penghuni. Hasnan (1994) dan Ahmad (2002) menyatakan yang sekiranya terdapat kos lebihan, pihak pengurusan berhak untuk menahan kerja penyenggaraan dari diteruskan untuk seketika. Apabila ini berlaku, sudah tentu penghuni akan mempertikaikan kredibiliti perbadanan pengurusan dalam melaksanakan skop kerja mereka.

Daripada senario ini jelas menggambarkan betapa pentingnya kos pengurusan yang realistik ditentukan. Penghuni kediaman bertingkat semakin peka dengan permasalahan ini dan sesuatu perlu dilakukan sebagai memberi garis panduan dalam menentukan indeks kos pengurusan per meter persegi. Ini supaya penghuni dapat menentukan yang mereka telah membayar kos yang sepatutnya, sekaligus menentukan kualiti servis yang diterima sama ada bertepatan dengan jumlah yang telah dibayar atau pun tidak.

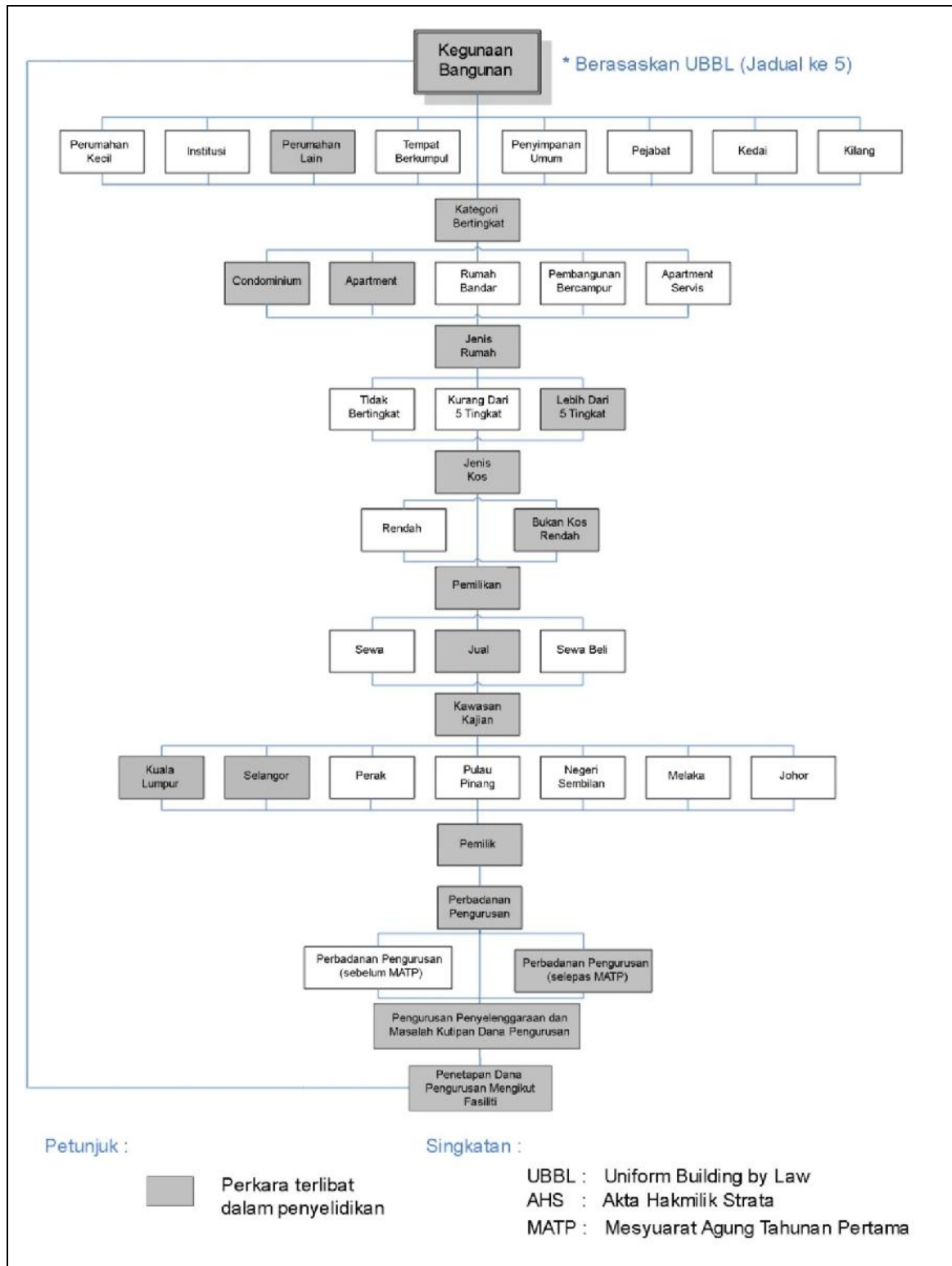
METODOLOGI PENYELIDIKAN

Penyelidikan ini hanya melibatkan dua negeri iaitu Kuala Lumpur dan Selangor yang terletak di kawasan lingkungan Lembah Klang. Perkara ini disebabkan kedua-dua kawasan ini telah menampung jumlah pembinaan perumahan bertingkat yang lebih tinggi berbanding negeri-negeri lain (Ahmad, 2002).



**Rajah 2 :** Graf Pareto Bilangan Unit Kediaman Bertingkat Yang Telah Disiapkan Di Antara Tahun 2002-2006.  
sumber : Tawil et al (2008)

Rajah 1 menunjukkan Graf Pareto bagi bilangan perumahan bertingkat yang berjaya disiapkan dari tahun 2002 sehingga tahun 2006 di seluruh Malaysia. Selangor mencatat bilangan terbesar iaitu sebanyak 44% manakala Kuala Lumpur pula mencatat bilangan perumahan kedua terbesar iaitu 22%.



**Rajah 3 : Skop Kajian**

Sumber : kajian ini

Merujuk kepada Rajah 2, kajian ini tertumpu kepada bangunan untuk kegunaan kediaman lain iaitu kondominium dan apartment yang mempunyai bilangan tingkat

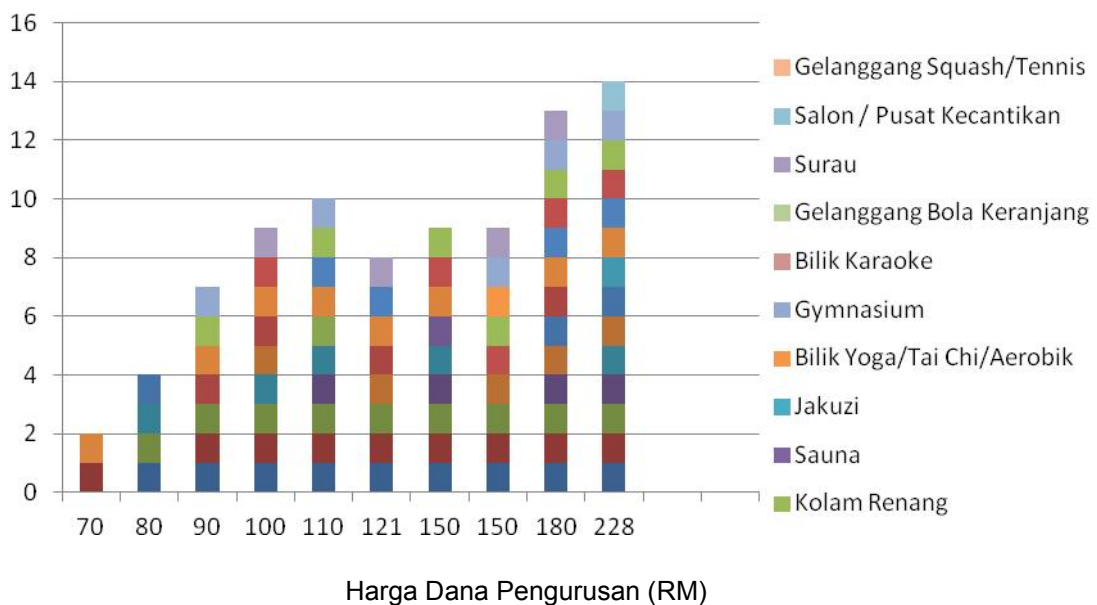
lebih daripada 5 tingkat. Jenis kos pula bukan dari kategori kos rendah dan mempunyai pemilikan 'Jual'. Kajian hanya tertumpu di kediaman tinggi kawasan Selangor dan Kuala Lumpur yang diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan.

KAJIAN AWALAN

Soal selidik telah dijalankan terhadap beberapa orang responden yang tinggal di beberapa buah kediaman tinggi dalam kawasan Lembah Klang. Aspek-aspek seperti, harga rumah, harga yuran dana pengurusan dan senarai jenis fasiliti telah dikumpul dan dicatat.

Harga Dana Pengurusan (RM)x10	24 Jam Pengawasan Keselamatan	Lif	Taman Permainan Kanak-Kanak	Kafeteria	Tapak 'BBQ'	Pusat Penjagaan Anak	Trek Jogging	Kedai Runcit Kiosk	Bilik Membaca	Bilik Pingpong Indoor Game	Bilik Wi-Fi	Dewan Serbaguna	Dobi	Parkir Berbumbung	Kolam Renang	Sauna	Jakuzi	Bilik Yoga/Tai Chi/Aerobik	Gymnasium	Bilik Karaoke	Gelanggang Bola Keranjang	Surau	Salon / Pusat Kecantikan	Gelanggang Squash/Tennis	Jumlah fasiliti yang disediakan
70	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
80	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
90	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	7
100	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	9
110	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	10
121	1	1	1	0	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	8
150	1	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
150	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	9
180	1	1	1	1	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	13
228	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	14

Rajah 3 : Senarai Jenis Fasiliti Mengikut Tempat Kediaman



Rajah 4 : Graf Jenis Fasiliti Mengikut Tempat Kediaman

Menurut Rajah 3 dan 4, didapati secara amnya, harga dana pengurusan adalah bergantung kepada bilangan jenis fasiliti yang disediakan. Walaupun pada amaun harga dana pengurusan RM 121, 150 dan RM 150 mencatat bilangan fasiliti yang sedikit berbanding amaun sebelumnya iaitu RM110, namun 70% daripada data

yang dikumpulkan membuktikan bahawa, meningkatnya harga dana pengurusan adalah selari dengan kuantiti fasiliti.

#### KESIMPULAN

Nilai sebenar harga dana pengurusan perlu diselaraskan mengikut kuantiti dan kualiti jenis fasiliti yang disediakan oleh pihak pengurusan. Ini adalah penting demi memastikan para penduduk kediaman tinggi berpuas hati dengan wang yang telah mereka belanjakan untuk menjelaskan yuran dana pengurusan tersebut. Selain itu, takrifan sebenar harga dana pengurusan juga mampu menghilangkan perasaan ragu-ragu penduduk dengan aliran wang yang telah dibayar.

#### RUJUKAN

- Ahmad bin Ramly (2002). *Prinsip dan Praktis: Pengurusan Penyenggaraan Bangunan*. Selangor: Penerbitan Pustaka Ilmi.
- Hasnan Abdullah (Penterjemah) (1994). *Pengurusan Penyelenggaraan*. Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia (UTM).
- Ismail Omar (penterjemah) (1993). *Pengurusan Harta*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka.
- Jamila Hussain (1994). *Strata Title In Malaysia*. Selangor: Pelanduk Publications (M) Sdn. Bhd.
- Laman Sesawang Rasmi Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah [http://www.hba.org.my/HBA/Statistic/complaints\\_2006.htm](http://www.hba.org.my/HBA/Statistic/complaints_2006.htm) (tarikh dilawati : 2 Disember 2011)
- Lee Kim Noor (1998). *The Residents Associations & Management Committees Perspective*. Kertas Kerja Dibentangkan Ketika Seminar Pengurusan Harta 1998.
- Mymetro, Artikel Yuran Tertunggak Cecah Rm80,712, [http://www.Hmetro.Com.My/Mymetro/Articles/Yurantertunggakcecahrm80\\_712/Article/Index.Html](http://www.Hmetro.Com.My/Mymetro/Articles/Yurantertunggakcecahrm80_712/Article/Index.Html)
- N.M.Tawil (2009), Penentuan Amaun Pukul Tabung dana Pengurusan Perumahan Bertingkat di Malaysia, Universiti Malaya
- N.M. Tawil, A.I. Che-Ani, A. Ramly, M.N. Daud and N.A.G. Abdullah (2011). *Service Charge Issue in Malaysian High-rise Residential Management: An Analysis Using a Fuzzy Conjoint Model*  
International Journal of the Physical Sciences
- Norngainy Mohd.-Tawil, Md-Nasir Daud, Ahmad Ramly, Adi-Irfan Che-Ani, Noraini Hamzah (2008). *Managing Indebtedness Maintenance Charges In High Rise Residential By Lumpsum Deposit Management Fund . International Real Estate Research Symposium (IRERS)*, Putra World Trade Centre, KL. 28-29 April 2008
- Sapian Ismail (2003). *Pengurusan Penyenggaraan Bangunan & Kualiti Kehidupan Di Kondominium Di Malaysia*. Kertas Kerja Dibentangkan Ketika Seminar Pengurusan & Penyenggaraan Bangunan Ke-2, 22-23 Disember 2003, Kuala Lumpur.
- Strata Title Act 1985 (Act 318) & Strata Titles (Federal Territory Of Kuala Lumpur) Rules 1988 (As At 1<sup>st</sup> December 1999)*. Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Teo Keang Sood (Penterjemah) (1993). *Hak Milik Strata Di Malaysia*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa & Pustaka.
- The Malay Mail*, Saturday, 6 Februari 2010, <http://Mmail.Com.My/Content/26936-Apartment-Owners-Must-Pay-Maintenance-Fees-Kong>



Tiun, L. T. (2006). *Managing High-Rise Residential Building In Malaysia: Where Are We?*. Persatuan Sains Sosial, Universiti Putra Malaysia. 8-10 Ogos 2006. Fakulti Ekologi, Universiti Putra Malaysia