



UNIVERSITI
TEKNOLOGI
MARA

CONFERENCE PROCEEDING

ICITSBE 2012

**1ST INTERNATIONAL CONFERENCE ON INNOVATION
AND TECHNOLOGY FOR
SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT**

16 -17 April 2012



Organized by:
Office of Research and Industrial
Community And Alumni Networking
Universiti Teknologi MARA (Perak) Malaysia
www.perak.uitm.edu.my

PAPER CODE: FM 02

TINJAUAN KONSEP KEHIDUPAN DI PERUMAHAN BERTINGKAT

Rohaya Ghani¹ dan Mastura Jaffar @ Mustapha²

¹Faculty of Architecture, Planning and Surveying, Universiti Teknologi MARA (Perak), Malaysia
rohaya425@perak.uitm.edu.my

²Universiti Sains Malaysia Penang, Malaysia
masturaj@usm.my

Abstrak

Perumahan merupakan keperluan bagi setiap orang. Penawaran tanah yang semakin berkurangan dengan bilangan penduduk yang semakin bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi di bandar-bandar telah menyebabkan permintaan terhadap perumahan bertingkat seperti kondominium, apartment dan flat meningkat. Kajian ini bertujuan untuk meninjau pengertian amperihal hidup di perumahan bertingkat di beberapa buah negara seperti Malaysia, Singapura, Hong Kong, Taiwan dan Australia dengan melihat beberapa aspek seperti latarbelakang pembangunan perumahan bertingkat, caj penyenggaraan, pemilikan unit dan harta bersama serta badan-badan pengurusan yang bertanggungjawab dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan kediaman itu. Cara hidup yang berbeza berbanding 'landed properties' terutamanya dalam perkongsian penggunaan harta bersama dan menanggung caj penyenggaraan menjadikan cara kehidupan seperti ini lebih mencabar kepada residen-residen. Kajian ini diharapkan dapat memberi senario gambaran perihal hidup secara keseluruhan selain dapat menghasilkan satu perbandingan antara Negara-negara tersebut.

Kata kunci: Perumahan Bertingkat, Caj Penyenggaraan, Badan Pengurusan, Harta Bersama

Abstract

Housing is a necessity for everyone. Due to the dwindling supply of land, growing number of population especially in large cities, in line with economic growth has led to the demand of high rise residential buildings such as condominiums, apartments and flats. The purpose of this paper is to explore the general view of life within high rise residential in several countries including Malaysia, Singapore, Hong Kong, Taiwan and Australia by looking at several aspects for example the background of the development, maintenance charges, ownership, common properties and also management of the buildings. The different way of life compared to landed properties particularly in sharing the common properties and responsibility of paying the maintenance charges has made the life more challenging for the residents. This study is expected to give a comparison of an overview of life as a whole between these countries.

Keywords : high rise residential, maintenance charges, managment bodies, common properties

1. Pengenalan

Berdasarkan Collins Cobuild Advanced Dictionary 2006, bangunan bertingkat bermaksud bangunan tinggi yang mempunyai banyak tingkat dan aras. Ini bermakna perumahan bertingkat bermaksud perumahan yang mempunyai banyak tingkat dan aras. Menurut Siang (2005) perkataan kondominium berasal dari Latin yang bermaksud 'pemilikan bersama'. Bagi Kuo et al., (2011) kondominium bermaksud skim perumahan bertingkat yang mempunyai banyak unit di dalamnya dan dimiliki oleh individu yang berasingan yang dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan seperti kolam renang, rumah kelab, bilik karaoke, spa, gimnasium dikongsi dan dinikmati bersama oleh semua pemilik. Di Korea perumahan bertingkat dikenali sebagai apartment (Kim, Yang, Yeo, & Kim, 2004) manakala di Australia, perumahan bertingkat lebih dikenali sebagai apartment samada berkepadatan tinggi atau rendah (Warnken, Russel, & Faulkner, 2003) dan unit teratas dipanggil 'penthouse' (Jamila, 1994). Menurut Senaratne et al., (2006) kondominium di Sri Langka dibahagikan kepada tiga jenis iaitu super mewah, mewah dan separa mewah. Di Malaysia, Tunku Halim Abdullah (1996) membahagikan perumahan bertingkat samada sebagai kondominium, apartment atau flat. Perumahan bertingkat paling murah iaitu flat pada kebiasaannya dilengkapi dengan koridor, mempunyai keluasan lantai yang kecil, kemasannya kurang berkualiti dan dijual dengan harga rendah iaitu sekitar RM25,000 (Tiun, 2003). Menurut Forest et al.,

(2002) flat mempunyai keluasan lantai yang kecil dengan ketinggian yang lebih. Begitu juga Appold & Yuen (2007) berpendapat flat bukan sahaja kecil, tapi aliran pergerakan kurang menyenangkan serta adanya keterbukaan kawasan kemudahan awamnya.

Pemilik perumahan bertingkat bertanggungjawab membayar caj penyenggaraan. Menurut Hegedus & Mark (1994), caj penyenggaraan merupakan bayaran bagi perkhidmatan penyenggaraan sebagai sumbangan perumahan bertingkat termasuklah bayaran untuk tujuan pemuliharaannya. Berdasarkan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan), 2007 atau dikenali sebagai Akta 663, caj penyenggaraan ialah bayaran daripada pemilik petak kepada badan pengurusan bagi tujuan penyenggaraan dan pengurusan bangunan. Menurut Christudason (2008b) tujuan pemilik petak membayar caj penyenggaraan adalah untuk menyenggara harta bersama termasuk perbelanjaan-perbelanjaan lain.

2. Tiga faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan bertingkat

Pertamanya ialah faktor semulajadi iaitu imigrasi, lokasi, kekurangan tanah dan pertumbuhan penduduk (Christudason, 2004b; Field, 1987; Senaratne, et al., 2006). Kekurangan tanah dan penduduk yang semakin bertambah menyebabkan negara-negara seperti di Asia, Singapura, Hong Kong dan China perlu kepada pembangunan bertingkat justeru itu pembangunan itu menjadi tarikan kepada ramai penduduk (Yip, Chang, & Hung, 2007; Yuen et al., 2006). Kedua ialah faktor ekonomi. Kenaikan harga perumahan bertingkat akibat dari pertumbuhan di bandar dan penumpuan penduduk ke bandar menyebabkan banyak perumahan bertingkat dibina (Moon et al., 2010). Menurut Ariff & Davies (2011) penumpuan penduduk di bandar juga disebabkan oleh penduduk yang terpaksa berpindah dari kawasan setinggan dan kawasan mundur. Perpindahan sebegini memberi kesan kepada permintaan perumahan bertingkat apatah lagi dengan kekurangan bilangan perumahan selepas Perang Dunia Kedua (Helleman & Wassenberg, 2004). Selain itu ia juga disebabkan oleh bertambahnya pendapatan individu, adanya kemudahan skim bayaran dalam pembelian perumahan bertingkat dan harga jualan yang مناسبah (Senaratne, et al., 2006) dan juga sebagai pilihan terbaik kepada penyerakan pinggir kota (Blandy, Dixon, & Dupuis, 2006; Burton, 2000; Costello, 2005). Faktor terakhir berkaitan dengan persekitaran iaitu adanya kemudahan infrastruktur yang moden, penyenggaraan yang berterusan, pemandangan yang cantik, kemudahan parkir yang terjamin, nilai berprestij, persekitaran yang nyaman dan rekabentuk senibina yang moden (A.I, Jamil, Zain, N, & M, 2009).

3. Perihal hidup di perumahan bertingkat

3.1 Hong Kong

Dalam tahun 2005, sejumlah 55% daripada penduduk Hong Kong tinggal di perumahan bertingkat (Hastings, Wong, & Walters, 2006) dan ia meningkat kepada 95% (Lai & Yik, 2011). Pembangunan perumahan bertingkat bermula tahun 1950an dengan ketinggian hanya 6 hingga 7 tingkat kemudian bertambah kepada 50 hingga 60 tingkat pada tahun 1990an (Yuen, et al., 2006). Menurut Yui (2007) setiap tahun sebanyak 24,600 unit perumahan bertingkat siap dibangunkan dan dalam tahun 2007 didapati lebih daripada 100 blok perumahan 20 tingkat yang berumur 30-34- tahun. Hong Kong adalah antara negara paling ramai tinggal di perumahan bertingkat selain Singapura (Hastings, et al., 2006; Yuen, et al., 2006). Di Hong Kong caj penyenggaraan dikenali sebagai fee pengurusan. Ia didapati dua kali ganda lebih tinggi dari di Taiwan (Yau, 2011). Menurut Hui (2005) fee pengurusannya dikutip setiap tahun. Bagi kediaman yang diuruskan oleh pemilik, caj penyenggaraannya lebih rendah dibandingkan dengan bangunan yang diuruskan oleh pihak ketiga. Pemilik petak merupakan pemilik bersama. Setiap individu memiliki 'undivided share' bagi keseluruhan bangunan termasuk tanah dimana bangunan itu dibina. Mereka berkongsi sebagai 'penyewa' dengan memiliki bahagian yang sama rata (Ho et al., 2006; E. C.-M. Hui, Lau, & Khan, 2011; Yau, 2011). Setiap pemilik petak mempunyai hak eksklusif terhadap unit mereka dan pada masa yang sama bertanggungjawab mengurus harta bersama (Ho, et al., 2006; Jamila, 1994; Walters & Hastings, 1998; Yau, 2011). Dengan itu segala tindakan harus mendapat keputusan dari semua pemilik dan dengan itu menurut Ho et al., (2006) senario sebegini menimbulkan masalah kepada badan pengurusan untuk mendapatkan persetujuan semua pemilik. Menurut beliau pemilik petak boleh menubuhkan badan pengurusan atau melantik ejen pengurusan untuk penyenggaraan dan pengurusannya.

Kajian mendapati majoriti perumahan bertingkat di Hong Kong diuruskan oleh samada 'owner corporation' atau ejen pengurusan harta (Hastings, et al., 2006). Menurut Hui (2005) daripada 38,400 perumahan bertingkat, sebanyak 27,400 yang mempunyai 'owner corporation' telah melantik syarikat pengurus harta sebagai ejen pengurusan harta. Menurut Yip et al., (2007) kebanyakan bangunan di Hong Kong diurus oleh pihak ketiga iaitu ejen pengurusan harta. Walaubagaimanapun pada dasarnya ada tiga jenis pengurusan samada i) diuruskan oleh pemilik, ii) diurus oleh staf dan iii) diurus oleh pihak ketiga. Mereka juga berpendapat kesesuaian jenis badan pengurusan bergantung kepada umur dan jenis perumahan misalnya perumahan

kepadatan rendah diuruskan oleh pemilik, perumahan berumur lebih kurang 6 tahun di urus oleh pihak ketiga manakala kediaman yang melebihi 20 tahun diurus oleh samada pemilik atau staf. Pengurusan dan penyenggaraan bangunan bertingkat ditentukan oleh Ordinan Pengurusan Bangunan (Hastings, et al., 2006; E. Y. Y. Hui, 2005; Walters & Hastings, 1998) dan 'Deed of Mutual Covenant' (DMC) (Li, 2005). Berdasarkan DMC, pemilik boleh menubuhkan Jawatankuasa Pemilik yang bertanggungjawab untuk memantau badan pengurusan (Hastings, et al., 2006) tetapi kerana adanya kekeliruan dalam hak dan obligasi pemilik dan pengurus dalam 'DMC' dan Ordinan Pengurusan Bangunan menyebabkan wujudnya sikap pasif antara pemilik dan pengurus (Walters & Kent, 2000). Kekeliruan dalam DMC juga mengakibatkan pemilik-pemilik sukar membuat keputusan terutama apabila pemilik sendiri menguruskan bangunan (Ho, et al., 2006). Wan, Ho & Yau (2006) berpendapat adalah lebih baik melantik syarikat pengurus harta daripada pengurusan oleh pemilik, pengurusan oleh pemilik lebih baik daripada tiada badan pengurusan langsung namun begitu terdapat kelemahan apabila pengurusan oleh pemilik. Kelemahan itu disebabkan ahli-ahlinya yang tidak profesional, kurang memahami Ordinan Pengurusan Bangunan dan isu-isu pengurusan harta, kurangnya sokongan daripada pemilik-pemilik lain, kurangnya peruntukan masa pemilik-pemilik untuk melibatkan diri dalam pengurusan bangunan dan kurang bilangan pemilik sebagai ahli. Sebaliknya syarikat pengurus harta mempunyai pengalaman dan lebih profesional serta mempunyai kelapangan untuk pengurusan bangunan. Sehingga tahun 2009 terdapat 528 syarikat pengurusan harta di Hong Kong (E. C.-M. Hui, et al., 2011)

3.2 *Taiwan*

Pembangunan perumahan bertingkat bermula seawal 1960an. Pada tahun 2006, 32% daripada 6.38 juta perumahan di Taiwan adalah terdiri daripada perumahan bertingkat dan ia meningkat dari tahun ke tahun. Di Taipei contohnya, 68% daripada jumlah perumahan adalah terdiri daripada perumahan bertingkat. Di Taiwan, caj penyenggaraan dikenali dengan dua nama iaitu i) 'regular assessment fees' dan ii) 'renovation funds'. 'Regular assessment fund' melibatkan penyenggaraan harian manakala 'renovation funds' fokus kepada pemuliharaan bangunan dan penggantian untuk penambahbaikan modal dan juga pembaikan kecemasan utama. 'Regular assessment fees' dikenakan berdasarkan luas lantai setiap unit atau setiap unit. 'Renovation fund' diperolehi daripada empat sumber kewangan iaitu pemaju, pemilik, faedah daripada 'renovation fund' dan lebih daripada 'regular assessment fees'. Sebaik sahaja baki dalam 'renovation fund' melebihi sebanyak dua kali ganda jumlah kutipan 'regular assessment fees' maka kutipannya diberhentikan (Hsieh, 2009). Beliau mendapati kutipan 'renovation fund' adalah antara 3% dan 20% daripada 'regular assessment fees' sebulan.

Menurut Yip et al., (2007) pengurusan perumahan bertingkat di Taiwan sama dengan pengurusan di Hong Kong iaitu samada i) diurus oleh pemilik, ii) staf sendiri iii) syarikat yang dilantik sebagai pihak ketiga tetapi mereka mendapati pemilik lebih suka menggunakan staf sendiri menguruskan bangunan. Pemilihan badan pengurusan bergantung kepada bilangan unit dan jumlah kutipan 'regular assessment fees' Kebiasaannya bagi bilangan unit yang banyak dan fee yang tinggi maka syarikat pengurusan biasanya dilantik sebagai pihak ketiga (Hsieh, 2009). Yip et al., (2007) jenis pengurusan bergantung kepada prestij misalnya bagi kediaman yang agak murah diuruskan samada oleh pemilik atau staf manakala kediaman yang agak mahal diurus oleh pihak ketiga. Bagi bangunan yang kepadatan rendah, ia diurus oleh pemilik dan bagi bangunan berkepadatan tinggi ia diurus oleh pihak ketiga.

3.3 *Malaysia*

Pembangunan perumahan bertingkat bermula pada pertengahan tahun 1960an dengan pelbagai apartment dan flat kos rendah yang dibina di bandar-bandar serta pinggir-pinggir bandar. Flat-flat di Kuala Lumpur kebanyakannya didiami atau disewa oleh samada penghijrah dari luar bandar atau setinggan yang dipindahkan kerana mendiami tanah kerajaan sekitar Kuala Lumpur (Husna & Nurizan, 1987). Pada dasarnya projek perumahan bertingkat dilaksanakan samada oleh sektor swasta atau sektor awam. Tumpuan sektor awam adalah pada perumahan awam manakala sektor swasta selain daripada menyediakan 30% perumahan kos rendah, mereka juga membina perumahan kos pertengahan dan kos tinggi (Government of Malaysia). Berdasarkan stok perumahan dalam suku keempat tahun 2009 menunjukkan 43.8% daripada stok perumahan awam negara adalah perumahan bertingkat manakala flat melebihi 70% daripada perumahan kos rendah seperti terdapat di Selangor, Pulau Pinang dan Kuala Lumpur (Valuation and Property Services Department, 2010).

Setiap unit strata yang dijual kepada individu akan memberi hak kepada pembeli sebagai pemilik petak untuk menerima hakmilik strata dan dengan itu berhak ke atas unit tersebut (Nor Rima & Davies, 2011). Setiap penghuni unit memiliki kepentingan individu bagi unit masing-masing, berkongsi harta bersama dan mempunyai badan pengurusan yang bertanggungjawab ke atas penyenggaraan dan pengurusan bangunan tersebut (Christudason, 2004a). Pemilik petak bertanggungjawab untuk membayar caj penyenggaraan (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2009). Caj penyenggaraan dikira mengikut se unit ("Building and Common Properties (Maintenance and Management) Act," 2007; Nor Rima & Davies, 2011) dan dibayar

secara bulanan (A.I, et al., 2009). Menurut Jamila (1994) ia berdasarkan kepada syer unit dan syer unit ditentukan oleh keluasan lantai dan diselaraskan mengikut tahap penggunaan pelbagai kemudahan yang disediakan. Berdasarkan Akta 663, sebelum hakmilik strata dikeluarkan, terdapat dua pihak yang bertanggungjawab dalam pengurusan dan penyenggaraan perumahan bertingkat di Malaysia iaitu i) pemaju iaitu untuk tempoh kurang 12 bulan selepas penyerahan milikan kosong dan ii) Badan Pengurusan Bersama iaitu 12 bulan selepas penyerahan milikan kosong. Sebaik sahaja hakmilik strata dikeluarkan, perbadanan pengurusan pula bertanggungjawab (A.I, et al., 2009; Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2007). Walau bagaimanapun dalam keadaan dimana bangunan tidak diuruskan dan disenggara dengan baik oleh maka ejen pengurusan boleh dilantik (Ahmad, 2009).

3.4 *Singapura*

Menurut Wong & Yap (2003) perumahan bertingkat di Singapura bermula sekitar tahun 1960an dengan pembinaan flat kos rendah 2 hingga 3 bilik dengan tujuan sewaan. Pembangunannya dalam lingkungan 5 batu dari pusat bandar. Namun begitu pembangunan pada ketika itu banyak mengabaikan kualiti dan standard kerana pada masa itu pembinaan perumahan bertingkat bertujuan semata-mata bagi menyelesaikan krisis perumahan semata-mata. Selepas tahun 1965, kebanyakan flat yang dibina adalah untuk dijual bukan lagi untuk sewaan. Kemudian antara tahun 1970 – 1979, Lembaga Pembangunan Perumahan membina perumahan yang lebih berkualiti, rekabentuk yang lebih menarik dengan bilangan bilik antara 4 dan 5 bilik. Tujuan utama pembinaannya adalah untuk memenuhi keperluan golongan berpendapatan sederhana. Akibat dari itu berlaku perpindahan residen daripada flat kos rendah kepada flat kos sederhana. Mereka yang berpendapatan sederhana tidak layak untuk memiliki perumahan awam. Justeru itu pada tahun 1972 kondominium diperkenalkan untuk golongan tersebut. Konsep kondominium lebih mewah. Ia dilengkapi dengan kemudahan rekreasi, kemudahan sosial, tanpa gangguan, lebih eksklusif dan ia mempunyai lanskap. Antara tahun 1985 dan 2000, lebih banyak apartment eksekutif dibina. Akhirnya flat-flat yang mempunyai 1- 3 bilik semakin berkurangan. Pada dasarnya pembangunan perumahan bertingkat di Singapura bertujuan bagi menggalakkan penggunaan sumber secara intensif, mewujudkan kawasan hijau dan kawasan lapang bagi tujuan rekreasi dan interaksi sosial serta mewujudkan masyarakat yang harmoni, selesa dan bertoleransi. Sektor swasta dan Lembaga Pembangunan Perumahan Singapura bertanggungjawab untuk memajukan pembangunan perumahan bertingkat (Tiun, 2003). Menurut Yuen, et al. (2006), lebih kurang 84% tinggal di perumahan awam manakala 6% tinggal di perumahan swasta. Perumahan bertingkat mencapai ketinggian hingga 30 tingkat yang terdiri dari unit-unit 4 hingga 5 bilik. Kemudian mencecah kepada 50 hingga 70 tingkat.

Menurut Christudason (2008b) di Singapura, sumbangan penyenggaraan disebut sebagai yuran pengurusan. Menurut beliau yuran pengurusan melibatkan penyenggaraan harian. Penentuan caj penyenggaraan berdasarkan kepada keluasan lantai yang didiami dan syer unit bagi setiap lot yang biasanya dinyatakan dalam bentuk nombor (Christudason, 2008a; Singh, 1996). Pemilik petak boleh melibatkan diri dalam badan pengurusan apabila mereka menjadi ahli dalam perbadanan pengurusan. Ejen pengurusan boleh dilantik dan bertanggungjawab dalam pengurusan dan penyenggaraan harta bersama (Christudason, 2008b). Dalam tahun 2003 sebanyak 40% daripada perumahan bertingkat di Singapura diurus oleh ejen pengurusan (Christudason, 2004b). Ejen pengurusan tidak perlu ada lesen untuk menjalankan tanggungjawab tersebut (Christudason, 2008a). Selain itu perbadanan pengurusan boleh dilaksanakan dengan cara 'in house management team' iaitu individu yang dilantik secara terus oleh perbadanan pengurusan. Mereka menjalankan tanggungjawab dan tugas namun dikawalselia penuh oleh perbadanan pengurusan (Christudason, 2004b, 2008a).

3.5 *Australia*

Melbourne merupakan salah satu bandar yang mula-mula membina perumahan bertingkat di dalam bandar (Yuen, et al., 2006). Ia bermula tahun 1960an dengan pembinaan perumahan awam bagi menyelesaikan masalah kawasan miskin tetapi pada tahun 1970an mereka mendapati perumahan sebegini memberikan persekitaran yang kurang sihat. Kemudiannya ia diabaikan, tetapi antara tahun 1980an dan 1990an pembinaan perumahan bertingkat mula kembali meningkat kesan dari penyerakan bandar dan penerimaan semula pihak-pihak seperti kerajaan, pemaju, perancang termasuk penghuni malahan beberapa bangunan-bangunan pejabat ditukar kegunaan kepada apartment. Awal tahun 1960an sektor swasta mula melabur dalam pembinaan perumahan bertingkat. Semenjak tahun 1965, sebanyak 97% pembangunan di bandar Melbourne adalah terdiri daripada perumahan kepadatan tinggi dan sederhana. Kondominium pertama setinggi 6 hingga 10 tingkat dibina di Gold Coast antara 1960an dan 1970an (Costello, 2005).

Berbeza dengan Taiwan, Hong Kong, Malaysia dan Singapura, bayaran penyenggaraan di Australia dipanggil sebagai levi (Easthope, Randolph, & Judd, 2009; Sherry, 2009). Menurut Jamila (1994) levi bergantung kepada nilai unit yang ditentukan oleh 'improved capital value'. Secara automatiknya pemilik petak memiliki kepentingan ke atas unitnya dan berkongsi harta bersama dan dengan itu melayakkan mereka untuk

menjadi ahli kepada 'owners' corporation' (Sherry, 2009). Mereka bertanggungjawab ke atas penyenggaraan dan pembaikan (Moore, Ardill, Guilding, & Warnken, 2006; Sherry, 2009). Menurut Sherry bagi skim perumahan yang besar ejen pengurusan dilantik. Menurut Warnken et al., (2003) di Gold Coast, pemilik tidak bertanggungjawab dalam penyenggaraan sebaliknya melantik 'corporate body' sebagai mewakili pemilik. Ada kalanya 'residen manager' dilantik untuk bertanggungjawab dalam pengurusan harian. Di Queensland, 'residen manager' terpaksa membeli apartment terlebih dahulu untuk mendapatkan hak mengurus bangunan tersebut.

4. Kesimpulan

Lokasi yang berhampiran dengan bandar dan kemudahan yang ada di dalamnya menyebabkan permintaan tinggi terhadap perumahan bertingkat. Mereka yang memilikinya harus menerima konsep kehidupan yang berbeza dibandingkan 'landed properties'. Pembangunan perumahan bertingkat telah diterima setelah setengah abad berlalu. Pemilik petak dan residen sedar tanggungjawab masing-masing untuk membayar caj penyenggaraan. Mereka terpaksa berkongsi mengguna kemudahan yang disediakan serta bersedia dan sanggup untuk bekerjasama dalam mengurus dan menyenggara harta bersama. Kesanggupan untuk bekerjasama oleh semua residen serta memahami cara hidup yang berbeza disamping adanya komitmen dari badan swasta yang mengurus akhirnya boleh mewujudkan keharmonian dan keselesaan tinggal di perumahan bertingkat.

Penghargaan

Penyelidikan penulis ini telah dibiayai oleh UNIVERSITI SAINS MALAYSIA, No. USM-RU-PRGS: 1001/PPBGN/844095.

Rujukan

- A.I, C. A., Jamil, M., Zain, M. F. M., N, M. T., & M, S. (2009). *Sustainable Management of High rise Residential. A gap Identification Among Stakeholders*. Paper presented at the 4th IASME/WSEAS International Conference on Energy and Environment.
- Ahmad, F. I. (2009). *Pelaksanaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 Bagi Mengatasi Masalah Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama* Paper presented at the Persidangan Mempertingkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan Kerajaan - Penambahbaikan Urusan-Urusan Pemajuan Serta Penyenggaraan dan Pengurusan Harta tanah. Retrieved from <http://jpbh.pahang.gov.my/pdf/COB.pdf>
- Appold, S., & Yuen, B. (2007). Families in Flats, Revisited. *Urban Studies*, 44(3), 569-589.
- Blandy, S., Dixon, J., & Dupuis, A. (2006). Theorising power relationships in multi-owned residential developments: unpacking the bundle of rights. *Urban Studies*, 43(13), 2365.
- Building and Common Properties (Maintenance and Management) Act(2007).
- Burton, E. (2000). The compact city: just or just compact? A preliminary analysis. *Urban Studies*, 37(2), 1969-2007.
- Christudason, A. (2004a). Common property in strata titled developments in Singapore. 22(1), 14-28. Retrieved from <http://www.emeraldinsight.com/Insight/viewContentItem.do;jsessionid=DB3F077F91A92A5C3085A5DAFA7FB4EE?contentType=Article&contentId=845561>
- Christudason, A. (2004b). Common property in strata titled developments in Singapore. *Property Management*, 22(1), 14-28.
- Christudason, A. (2008a). Choice of property management system for residential strata development in Singapore. *Property Management*, 26(2), 97-111.
- Christudason, A. (2008b). Legislation affecting common property management in Singapore. *Property Management*, 26(3), 207-219.
- Costello, L. (2005). From prison to penthouses: The changing images of high rise living in Melbourne. *Housing Studies*, 20(1), 49-62.
- Easthope, H., Randolph, B., & Judd, S. (2009). Managing major repairs in residential strata development in New South Wales (pp. 86). New South Wales: City Futures Research Centre.
- Field, B. (1987). Public housing in Singapore. *Land Use Policy*, 4(2), 147-156.

- Forrest, R., Grange, A. L., & Ngai-Ming, Y. (2002). Neighbourhood in a high rise, high density city: some observations on contemporary Hong Kong. *The Sociology Review*, 50(2), 215-240.
- Government of Malaysia. Ninth Malaysia Plan 2006-2010. *Jabatan Percetakan Negara, Kuala Lumpur*.
- Hastings, E. M., Wong, S. K., & Walters, M. (2006). Governance in a co-ownership environment. *Property Management*, 24(3), 293-308.
- Hegedus, J., & Mark, K. (1994). Tenant satisfaction with public housing management: Budapest in transition. *Housing Studies*, 9(3).
- Helleman, G., & Wassenberg, F. (2004). The renewal of what was tomorrow's idealistic city-Amsterdam's Bijlmermeer high rise. *Cities*, 21(1), 3-17.
- Ho, D. C.-W., Yau, Y., Wong, S.-K., Cheung, A. K.-C., Chau, K.-W., & Leung, H.-F. (2006). Effects of building management regimes of private apartment buildings in Hong Kong. *Property Management*, 24(3), 309-321.
- Hsieh, H. R. (2009). Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan. *Habitat International*, 33, 73-80.
- Hui, E. C.-M., Lau, H. T., & Khan, T. H. (2011). Effect of Property Management on property price: a case study in Hong Kong. *Facilities*, 29(11/12).
- Hui, E. Y. Y. (2005). Key success factors of building management in large and dense residential estates. [Case study]. *Facilities*, 23(1/2), 47-62.
- Husna, S., & Nurizan, Y. (1987). Housing provision and satisfaction of low income households in Kuala Lumpur. *Habitat International*, 11(4), 27-38.
- Jamila, H. (1994). *Strata Title In Malaysia*. Malaysia: Pelandok Publications (M) Sdn Bhd.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2007). Penerangan Ringkas Mengenai Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007. Retrieved from <http://www.scribd.com/doc/8655024/Risalah-Pesuruhjaya-Bangunan-Commissioner-Of-Building-COB-1>
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2009). Penerangan Ringkas Mengenai Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007. Retrieved from <http://www.scribd.com/doc/8655024/Risalah-Pesuruhjaya-Bangunan-Commissioner-Of-Building-COB-1>
- Kim, S. S., Yang, I. H., Yeo, M. S., & Kim, K. W. (2004). Development of a housing performance evaluation model for multi family residential buildings in Korea. *Building and Environment*, 40, 1103-1116.
- Kuo, Y. C., Chou, J. S., & Sun, K. S. (2011). Elucidating how service quality constructs influence resident satisfaction with condominium management. *Expert Systems with Applications*, 38, 5755-5763.
- Lai, J. H. K., & Yik, F. W. H. (2011). An analytical method to evaluate facility management services for residential buildings. *Building and Environment*, 46(1), 165-175.
- Li, L. H. (2005). Managing community in Hong Kong - the political economy perspective. *Property Management*, 23(2), 122-136.
- Moon, S.-K., Lee, S.-H., Min, K.-M., Lee, J.-S., Kom, J. H., & Kim, J.-J. (2010). An analysis of landmark impact factors on high rise residential buildings value assessment. *International Journal of Strategic Property Management*, 14, 104-120.
- Moore, K. E., Ardill, A., Guilding, C., & Warnken, J. (2006). The law of strata title in Australia : A jurisdictional stocktake. *Australian Property Law Journal*.
- Nor Rima, M. A., & Davies, H. (2011). Multi-owner low-cost housing management in Malaysia: Effects of owner-occupant characteristics and occupancy rates. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4(3).
- Senaratne, S., Zainudeen, N., & Weddikara, C. (2006). Factors affecting condominium in Sri Lanka. *Built Environment*, 7(01), 23 -28.
- Sherry, C. (2009). The New South Wales strata and Community Titles Acts. *International Journal of Law in the Built Environment*, 1(2), 130-142.

- Siang, T. P. (2005). *Similarities & Issues Strata Titled Malls & Mixed use Developments*. Paper presented at the ICSA Asia Pacific China Symposium. Retrieved from http://www.wisely98.com.sg/home/component/option.com_mandoc/task.doc_view/gid.1/Itemid.66/lang_english/
- Singh, G. (1996). *Property Management in Malaysia*: Federal Publication Sdn Bhd.
- Tiun, L. T. (2003). *Pengurusan Kompleks Kediaman Tinggi*. Kuala Lumpur, Malaysia: Utusan Publication & Distributors Sdn Bhd.
- Tunku Halim Abdullah. (1996). *CONDOMINIUM Purchase, Investment & Habitat*: Pelanduk Publication.
- Valuation and Property Services Department. (2010). Residential property stock report Q4 2009. *Ministry of Finance, Putrajaya*.
- Walters, M., & Hastings, E. (1998). But is fire the issue...? The problems of managing multiple ownership buildings in Hong Kong. *Property Management*, 16(4), 229-235.
- Walters, M., & Kent, P. (2000). Institutional economics and property strata title - a survey and case study. *Journal of Property Research*, 17(3), 221-240.
- Wan, H. H., Ho, D. C., & Yau, Y. (2006). Effects of management bodies on the building management quality of private residential buildings in Hong Kong. *Surveying and Built Environment*, 17(2), 73-77.
- Warnken, J., Russel, R., & Faulkner, B. (2003). Condominium development in maturing destinations: potential and problem of long term sustainability. *Tourism Management*, 24, 155-168.
- Wong, T.-C., & Yap, A. (2003). From universal public housing to meeting the increasing aspiration for private housing in Singapore. *Habitat International*, 27(3), 361-380.
- Yau, Y. (2011). Homeowners' participation in management of multi storey residential buildings: The Hong Kong's case. *Property Management*, 29(4).
- Yip, N.-M., Chang, C.-O., & Hung, T.-Y. (2007). Modes of condominium management: a principal-agent perspective. *Facilities*, 25(5/6), 215-226.
- Yuen, B., Yeh, A., Appold, S. J., Earl, G., Ting, J., & Kwee, L. K. (2006). High-rise living in Singapore public housing. *Urban Studies*, 43(3), 583.
- Yui, C. Y. (2007). Building depreciation and sustainability development. *Journal of Building Appraisal*, 3(2), 97-103.