

**PERBADANAN PENGURUSAN :-
'PERLAKSANAAN DAN KEBERKESANAN PENGURUSAN
KEDIAMAN KONDOMINIUM
(KES KAJIAN : WILAYAH PERSEKUTUAN
KUALA LUMPUR)**

Disediakan oleh:

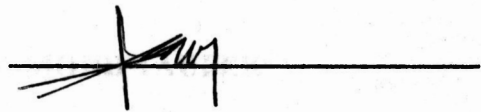
**MOHD NAZROI SHUKRI BIN MUDA
95787497**

Di Bawah Penyeliaan :

PUAN FADILAH BT. MOHD TAUFER

**Dissertasi ini dikemukakan kepada Jabatan Ukur Bangunan,
Fakulti Senibina Perancangan dan Ukur,
Institut Teknologi Mara,
sebagai memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Muda (Kepujian) Ukur Bangunan.**

Tandatangan Penulis



Disahkan



Penyelia Dissertasi

PENGHARGAAN

ALHAMDULILAH,

Syukur tak terhingga kepadanya, dengan keizinan dan limpah kurnianya maka terhasillah dissertasi yang sebagaimana adanya.

Jutaan terimakasih ditujukan khas kepada **Puan Fadillah Taufek**, Penyelia dissertasi, kerana berkat dorongan dan tunjuk ajar yang diberikan dalam menghasilkan dissertasi ini. Tidak dilupakan kepada **Tuan Haji Mohd Amin Din**, koordinator dissertasi dan semua pensyarah Jabatan Ukur Bangunan. Ilmu yang diberikan amatlah berharga.

Saya juga amat terhutang budi kepada semua individu yang terlibat, ianya tidak akan berjaya tanpa panduan dan maklumat yang diberikan. Terutama kepada :-

- 1) En. Ahmad B. Muhammad Yussof, PTG Selangor.
- 2) En. Shukri B. Ismail, PTG Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
- 3) En. Mohd Zaki B. Mahyudin, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi.
- 4) En. Zulkefli B. Hj Ahmad, UDA Holdings Sdn. Bhd.
- 5) En. Abu Hasan Zinon, Daya Urus Sdn. Bhd. (Fajaria).
- 6) Mr. John Verghis, Menara Bangsar.
- 7) Puan Hazlina Abdullah, Sri Wangsaria.

Buat insan yang teristimewa, **Emak, Abah dan Keluarga**, tidak ternilai pengorbanan dan dorongan yang kalian berikan. Kasih Sayang dan perhatian yang diberikan, hanya doa kesejahteraan dipohonkan ke atas kalian.

Tidak ketinggalan sahabat handai Muslim, Fairus, Khalid, Amin, Fiza, Iki, Man, Wan, D'jan, Tam, Azziss, Rizal, Mali, Lan Koric, Haris, D'nan dan sekalian yang lain terima kasih tak terhingga atas pertolongan yang diberikan. *Senda Gurauan* Kalian Membakar Semangat.

Sekian Wassalam,

Nazroi

**RINGKASAN DISSERTASI
PERBADANAN PENGURUSAN
“PERLAKSANAAN DAN KEBERKESANAN
PENGURUSAN KEDIAMAN KONDOMINIUM”**

1.0. PENJELASAN TERHADAP TAJUK DISSERTASI

Tidak dinafikan permintaan terhadap harta tanah kediaman kebelakangan ini begitu meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi negara yang pesat. Kesan daripada itu, disamping penawaran tanah yang terhad maka terdapat banyak bangunan-bangunan bertingkat atau tinggi telah dibina bagi tujuan kediaman. Fenomena ini banyak tertumpu di bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Petaling Jaya, Johor Bharu, George Town dan sebagainya akibat daripada tekanan pertambahan penduduk.

Walaupun masalah ini sedikit sebanyak dapat di atasi akan tetapi fenomena baru telah muncul menjerumus kepada permasalahan berkenaan pemilikan dan pengurusan bagi bangunan-bangunan bertingkat tersebut. Persoalan yang timbul ialah bagaimanakah pemilikan terhadap setiap unit-unit dapat dipastikan dan dilindungi serta siapakah yang perlu menguruskannya.

Pengurusan bangunan ini amat penting bagi memastikan bangunan-bangunan tersebut dipelihara dan dapat mengekalkan fungsi dengan sepenuhnya, termasuklah pemeliharaan ke atas permilikan harta bersama seperti koridor, laluan tangga atau lif, tempat letak kereta serta melibatkan pembayaran cukai-cukai yang dikenakan.

Ekoran daripada itu maka Akta Hakmilik Strata 1985 telah diwujudkan bagi memperkenalkan konsep pecah bahagian bangunan yang mana ianya bagi menggantikan hakmilik Subsidi di dalam Kanun Tanah Negara.

Ini diharapkan dapat mengemaskini akta yang ada dan menangani masalah yang timbul berkenaan penulikan dan pengurusan bagi bangunan bertingkat yang mempunyai permilikan yang lebih daripada seorang.

Akta ini bukan sahaja memperkenalkan konsep pecah bahagian bangunan yang membenarkan pemunyaan individu ke atas sebahagian daripada bangunan akan tetapi ia juga menyentuh berkenaan Perbadanan Pengurusan. Perbadanan Pengurusan ditubuhkan bagi menguruskan keseluruhan bangunan tersebut berkaitan dengan pengurusan skim strata serta hubungan di antara Perbadanan Pengurusan dengan ahli-ahlinya.

Di dalam Akta ini, Perbadanan Pengurusan dikehendaki melaksanakan beberapa tindakan dan fungsi, disamping itu ia juga memberikan kepada Perbadanan Pengurusan sebahagian kewajipan dan juga kuasa. Kewajipan dan kuasa ini hendaklah dilaksanakan oleh majlis Perbadanan Pengurusan tertakluk kepada apa-apa susut yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh Perbadanan Pengurusan dalam penubuhannya.

Oleh itu kajian ini telah dibuat bagi melihat keberkesanan serta penguatkuasa undang-undang dalam pelaksanaannya. Disamping itu ia juga bermaksud bagi melihat permasalahan dan kesukaran yang dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat tentang keujudanya. Ini juga bagi mengenalpasti masalah-masalah yang timbul serta halangan-halangan yang terdapat dalam pelaksanaannya untuk semua hartanah kediaman bertingkat.