

**JABATAN UKUR BANGUNAN
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA**

**CAJ PERKHIDMATAN DAN KOS
PENYELENGGARAAN BAGI RUMAH
PANGSA KOS SEDERHANA RENDAH**

**Satu dissertasi yang disediakan bagi memenuhi
sebahagian dari syarat untuk penganugerahan
Sarjana Muda Ukur Bangunan (Kepujian)**

**DISEDIAKAN OLEH : FIRDAUS BINTI YUSOF
SESSI : TAHUN AKHIR
(2000/2002)**

ISI KANDUNGAN

		Muka surat
1	Senarai carta	I
2	Senarai jadual	IV
3	Senarai rajah	VI
	Senarai gambar	
	Senarai pelan	
	Senarai foto	
4	Lampiran	VII
BAB 1	PENDAHULUAN	
1.0	PENGENALAN	1
1.1	Masalah berkaitan caj perkhidmatan	2
1.2	Objektif kajian	7
1.3	Skop kajian	8
1.4	Methodologi kajian	10
1.5	Kepentingan kajian	13
1.6	Limitasi kajian	14
1.7	Penyusunan bab	15
1.8	Rumusan	18
BAB 2	KAJIAN MENGENAI PEMBANGUNAN RUMAH PANGSA	
2.0	PENGENALAN	19
2.1	Sejarah rumah pangsa	25
2.2	Definisi dan istilah rumah pangsa	36
2.3	Perbezaan antara sistem rumah pangsa dengan pangsapuri dan kondominium	37
2.4	Pembahagian jenis rumah pangsa	40
2.5	Kemudahan –kemudahan di rumah pangsa	42
2.6	Rumusan	53
BAB 3	PENGURUSAN RUMAH PANGSA	
3.0	PENGENALAN	54
3.1	Pengurusan rumah pangsa	56
3.2	Peruntukan perundangan bagi rumah pangsa	60
3.3	Caj perkhidmatan	
3.3.1	Definisi caj perkhidmatan	67
3.3.2	Caj perkhidmatan mengikut perundangan	69
3.3.3	Pembahagian caj perkhidmatan	

	3.3.4 Pemungutan pembayaran caj perkhidmatan	72
	3.3.5 Asas penentuan caj perkhidmatan	74
3.4	Masalah berkaitan caj perkhidmatan	80
3.5	Rumusan	82
BAB 4 KAJIAN KES		
4.0	PENGENALAN	83
4.1	KAJIAN KES:TAMAN SERI DELIMA, SUNGAI ARA, PULAU PINANG	85
	4.1.1 Lokasi kajian	87
	4.1.2 Perkhidmatan yang disediakan	88
	4.1.3 Sistem pengurusan	90
	4.1.4 Kos penyelenggaraan	92
	4.1.5 Langkah penjimatan	97
4.2	KAJIAN KES:TAMAN DESA GENTING, BALIK PULAU, PULAU PINANG	98
	4.2.1 Lokasi kajian kes	100
	4.2.2 Perkhidmatan yang disediakan	101
	4.2.3 Sistem pengurusan	102
	4.2.4 Kos penyelenggaraan	105
	4.2.5 Langkah penjimatan	111
4.3	KAJIAN KES:PDC 6 SLAB BLOCK, SUNGAI ARA, PULAU PINANG	113
	4.3.1 Lokasi kajian kes	115
	4.3.2 Perkhidmatan yang disediakan	116
	4.3.3 Sistem pengurusan	118
	4.3.4 Kos penyelenggaraan	120
	4.3.5 Langkah penjimatan	124
4.4	Analisis terhadap kos pengurusan	127
BAB 5 ANALISA KAJIAN KES		
5.0	PENGENALAN	140
5.1	Penerangan ringkas mengenai kajian	
	5.1.1 Borang soal selidik	141
	5.1.2 Peringkat analisis	143
5.2	Analisis kajian	
	5.2.1 Faktor-faktor yang mempengaruhi caj perkhidmatan	144

	5.2.2 Analisis skim perkhidmatan rumah pangsang dan faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan caj perkhidmatan	166
	5.2.3 Langkah penjimatan yang boleh diambil oleh badan pengurusan	178
BAB 6	CADANGAN DAN KESIMPULAN	
6.0	PENGENALAN	190
6.1	Cadangan- cadangan	
	6.1.1 Dari segi pengurusan	192
	6.1.2 Langkah penjimatan	200
6.2	Kesimpulan	212
LAMPIRAN		
BIBLIOGRAFI		

SENARAI CARTA

	Muka surat
Carta 2.1.1a :Pertambahan Penduduk Pulau pinang Dari Awal Tahun 1930-an Sehingga Lewat Tahun 1980-an	28
Carta 2.1.1b :Jumlah Stok bagi Perumahan Bertingkat di Negeri Pulau Pinang Dari Tahun 1991 sehingga Tahun 1999	35
Carta 4.1.3 :Carta Organisasi	90
Carta 4.2.3 :Carta organisasi TECHWARE PROPERTY	103
ANALISIS TERHADAP KOS PENGURUSAN	
Carta 4.4a : PERATUSAN PERBELANJAAN ELEMEN-ELEMEN CAJ PERKHIDMATAN (TAMAN DESA GENTING)	135
Carta 4.4b : PERATUSAN PERBELANJAAN ELEMEN-ELEMEN CAJ PERKHIDMATAN (TAMAN SERI DELIMA)	136
Carta 4.4c : PERATUSAN PERBELANJAAN ELEMEN-ELEMEN CAJ PERKHIDMATAN (PDC 6 SLAB BLOCK-3 BILIK)	137
Carta 4.4d : PERATUSAN PERBELANJAAN ELEMEN-ELEMEN CAJ PERKHIDMATAN (PDC 6 SLAB BLOCK-2 BILIK)	138
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI CAJ PERKHIDMATAN	
CARTA 5.2.1a :Perkhidmatan yang disediakan di skim perumahan pangsa dan adakah ia perlu disediakan oleh badan pengurusan	145
CARTA 5.2.1a(a) :Pembersihan bangunan dan harta bersama.	147
CARTA 5.2.1a(b) :Elektrik dan air bagi kawasan awam.	148
CARTA 5.2.1a (c) :Penjagaan seni taman bagi kawasan	149