

BAB 4

# **Pembangunan Skim Strata Sebagai Pangsapuri Perkhidmatan dari Perspektif Pembeli**

*Ariyanti Murni Salleh, Siti Radiaton Adawiyah Zakaria,  
Aminah Mohsin, dan Norhidayah Md. Yunus*

## **4.1 PENGENALAN**

Laporan Stok Harta Perdagangan Suku Ketiga 2018 dari Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC) menyatakan bahawa pasaran hartanah di Malaysia pada tahun 2018 semakin bertambah baik dan mencatatkan peningkatan berbanding tahun 2017. Pasaran hartanah bagi tahun 2019 pula dijangkakan stabil ekoran peningkatan bilangan dan nilai transaksi pada akhir tahun 2018. Maka sudah pastinya pihak pemaju mengambil kesempatan ini untuk melaksanakan pelbagai jenis projek pembangunan hartanah.

Secara umumnya, pembangunan hartanah di Malaysia terbahagi kepada tiga jenis hartanah iaitu kediaman, komersial dan industri. Pembangunan hartanah yang biasanya dibangunkan adalah seperti rumah banglo, rumah berkembar, rumah teres, pangsapuri, kondominium, kedai, kompleks membeli-belah, kedai pejabat dan kilang. Malah, kebelakangan ini semakin banyak jenis hartanah baru dibina seperti SoHo, SoVo, SoFo, rumah bandar dan pangsapuri perkhidmatan.

Bilangan pembangunan pangsapuri perkhidmatan semakin popular dibangunkan oleh pihak pemaju. Rentetan daripada penawaran pangsapuri perkhidmatan yang semakin menggalakkan ini, Setiausaha Agung Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan (HBA), Chang Kim Loong menyarankan kepada pembeli agar berhati-hati dan membuat penelitian terlebih dahulu terhadap perbezaan hartanah kediaman dan hartanah komersial sebelum membuat pembelian. Ini kerana menurut beliau, pengetahuan yang cetek berkenaan dengan pangsapuri perkhidmatan menyebabkan pembeli tidak dapat melihat sebarang perbezaannya terutamanya pembeli hartanah buat kali pertama (The Edge Markets, 2017).

Seterusnya, menurut Bekas Menteri Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Abdul Rahman Dahlan menyatakan bahawa kebanyakan pembeli pangsapuri perkhidmatan tidak menyedari sejak awal lagi tentang kos tinggi yang perlu ditanggung oleh mereka (Berita Harian, 2015). Hal ini berlaku kerana kurangnya pendedahan dan informasi berkaitan dengan pangsapuri perkhidmatan kepada bakal pembeli.

Sehubungan itu, kajian ini dijalankan bagi mengukur tahap kefahaman bakal pembeli terhadap konsep pembangunan skim strata sebagai pangsapuri perkhidmatan. Hasil daripada kajian ini secara tidak langsung membantu pihak berkuasa untuk mengambil inisiatif dalam meningkatkan tahap kefahaman masyarakat terhadap konsep pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang dilaksanakan di Malaysia.

## **4.2 KONSEP PEMBANGUNAN PANGSAPURI PERKHIDMATAN**

Menurut Hamizah Johar (2016), pangsapuri perkhidmatan adalah pembangunan hartanah yang dibangunkan

berkonsepkan komersial. Pangsapuri perkhidmatan ini merupakan kediaman dan mempunyai pakej perkhidmatan tertentu di mana ianya memberikan suasana penginapan yang lebih eksklusif kepada penghuni. Manakala berdasarkan Garis Panduan Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Johor, pangsapuri perkhidmatan dilihat sebagai bangunan perdagangan bagi kegunaan penginapan berkonsepkan hotel yang diuruskan oleh pemilik sendiri atau menyewa/memajak kepada sebuah syarikat untuk menguruskannya bagi tujuan penyewaan secara harian, mingguan, bulanan atau secara perkongsian masa (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016).

Pembangunan pangsapuri perkhidmatan ini juga kebiasaannya dibangunkan bersama dengan pembangunan komersial yang lain atau dalam erti kata lain 'pembangunan bercampur'. Pembangunan bercampur boleh didefinisikan sebagai suatu pembangunan yang membenarkan lebih daripada satu kegunaan bagi sesuatu bangunan atau sekelompok bangunan dalam satu lot tanah yang dibangunkan. Berdasarkan takrifan-takrifan bagi pangsapuri perkhidmatan ini, dapat disimpulkan bahawa pangsapuri perkhidmatan adalah bangunan hartanah komersial yang dilengkapi dengan pelbagai jenis perkhidmatan kepada penghuni dan membolehkan penghuni merasai suasana penginapannya seperti hotel mewah.

#### **4.2.1 Kaedah Pengoperasian Pangsapuri Perkhidmatan**

Menurut Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor (2016), kaedah operasi pangsapuri perkhidmatan ini terbahagi kepada dua (2) kaedah pengoperasian iaitu kaedah operasi yang pertama adalah melalui satu entiti syarikat yang memiliki