

**MESYUARAT PERTAMA PENGGAL KETIGA
DEWAN UNDANGAN NEGERI PULAU PINANG
YANG KEEMPAT BELAS
17 APRIL 2020**

PERKARA : 5(B)(VIII)17

**SOALAN BERTULIS OLEH AHLI KAWASAN MACHANG BUBUK
YB. LEE KHAI LOON**

17. Tribunal Pengurusan Strata (TPS).
- (a) Senaraikan kes-kes yang telah dikendalikan oleh TPS mengikut daerah dan keputusan yang dibuat.
 - (b) Apakah kekangan dan cabaran yang dihadapi oleh Commissioner of Building (COB) dalam menguatkuasakan Akta Pengurusan Strata?
 - (c) Apakah usaha Kerajaan Negeri dalam membantu rumah kos rendah berstrata tinggi?

**YB. JAGDEEP SINGH DEO A/L KARPAL SINGH
MENJAWAB BAGI PIHAK Y.A.B. KETUA MENTERI**

17. Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) terbahagi kepada dua iaitu Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah (TTPR) dan Tribunal Pengurusan Strata (TPS).

Ibu Pejabat TPPS beroperasi di Putrajaya dan mempunyai tiga (3) buah pejabat iaitu di Zon Timur (Terengganu), Zon Selatan (Johor Bahru) dan Zon Utara (Pulau Pinang). TPPS mempunyai beberapa mahkamah di Putrajaya dan di setiap pejabat zon serta mahkamah tambahan iaitu di Kuala Lumpur, Muar dan Pulau Pinang.

Sementara itu Tribunal Pengurusan Strata (TPS) pula ditubuhkan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan telah beroperasi pada 1 Julai 2015. Selain daripada Akta 757, TPS juga

dikawal selia oleh Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Tribunal Pengurusan Strata) 2015.

TPS mempunyai bidang kuasa untuk mendengar dan menentukan tuntutan yang dinyatakan dalam Bahagian I Jadual Keempat dalam Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]. Terdapat 14 bidang kuasa di dalam Bahagian I Jadual Keempat tersebut.

Misi utama TPS adalah untuk menyelesaikan pertikaian dan mengadili tuntutan berkaitan pengurusan strata dengan telus dan berintegriti, secara kos efektif dan dalam tempoh yang singkat. Di dalam piagam pelanggannya, TPS meletakkan sasaran bagi penyelesaian kes tuntutan iaitu dalam masa 150 hari bekerja dari tarikh pemfailan kes.

Pada dasarnya, TPS merupakan mekanisme terbaik bagi menangani masalah pertikaian melibatkan isu-isu strata. Namun begitu, masih banyak aduan berkaitan isu-isu strata dipanjangkan terus kepada Bahagian Perumahan atau kedua-kedua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melalui sistem ePintas. Sehubungan dengan itu, TPS telah menjalankan beberapa aktiviti promosi yang lebih meluas bagi memberi maklumat serta pengetahuan berkenaan dengan fungsi TPPS secara amnya dan TPS secara khususnya kepada orang awam.

- (a) Sehingga 31 Mac 2020, TPS Zon Utara telah mendengar dan memutuskan sebanyak **241** tuntutan. Daripada jumlah ini sebanyak **153 (63.49%)** tuntutan adalah daripada penduduk bangunan berstrata di Pulau Pinang, manakala baki **88** tuntutan adalah daripada negeri-negeri lain seperti Kedah dan Perak. Senarai kes-kes tuntutan mengikut daerah dan keputusan bagi tempoh sepanjang Januari 2019 sehingga Mac 2020 melibatkan tuntutan dari Pulau Pinang adalah seperti di **LAMPIRAN A**.
- (b) Antara kekangan dan cabaran yang dihadapi oleh Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) dalam menguatkuasakan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) adalah seperti berikut:

- (i) Kesedaran pemilik-pemilik strata terhadap Akta 757 masih di tahap yang rendah;
 - (ii) Tempoh penguatkuasaan Akta 757 (dikuatkuasakan pada 12 Jun 2015) yang menjangkau tempoh lima (5) tahun masih belum mencukupi bagi proses pendidikan dan kesedaran kepada pemilik strata sebelum tindakan penguatkuasaan (prosiding mahkamah) dilaksanakan;
 - (iii) Kurang penglibatan pemilik-pemilik strata dalam program-program yang dijalankan oleh COB bagi meningkatkan pemahaman berkaitan Akta 757 terutamanya bagi skim kos rendah yang dibina melebihi 15 tahun; dan
 - (iv) COB berhadapan dengan sikap (*attitude*) pemilik-pemilik yang kurang memberikan kerjasama dalam menguatkuasakan Akta 757 tersebut.
- (c) Usaha COB kedua-dua PBT dalam membantu rumah kos rendah berstrata tinggi adalah seperti berikut:
- (i) COB kedua-dua PBT mengambil inisiatif dengan memberikan khidmat nasihat, bimbingan dan tunjuk ajar kepada JMB/MC rumah kos rendah dalam usaha meningkatkan mutu penyenggaraan dan pengurusan di skim tersebut;
 - (ii) COB mencuba alternatif lain iaitu pendidikan strata kepada generasi muda di peringkat sekolah melalui program '*Strata Kids*';
 - (iii) Menjadi penyelaras bagi program bantuan perumahan di peringkat Kerajaan Persekutuan iaitu Tabung Penyenggaraan Perumahan Malaysia (TPPM); dan
 - (iv) Mengadakan usaha sama dengan JMB/MC bagi mengadakan gotong-royong secara berkala di kawasan rumah kos rendah berstrata tinggi untuk meningkatkan kualiti kebersihan.

LAMPIRAN A**SENARAI KES-KES TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA (TPS) DI NEGERI
PULAU PINANG MENGIKUT DAERAH DAN KEPUTUSAN****A] RUMUSAN KES TPS PECAHAN MENGIKUT DAERAH (JAN – DISEMBER 2019)**

BIL.	DAERAH	KEPUTUSAN			JUMLAH
		DIBENARKAN	DITOLAK	TARIK BALIK	
1.	Daerah Timur Laut (DTL)	133	112	62	307
2.	Daerah Barat Daya (DBD)	92	46	43	181
3.	Seberang Perai Utara (SPU)	30	31	19	80
4.	Seberang Perai Tengah (SPT)	29	9	13	51
5.	Seberang Perai Selatan (SPS)	12	2	10	24
JUMLAH KESELURUHAN		296	200	147	643

RUMUSAN KES TPS PECAHAN MENGIKUT DAERAH (JAN – MAC 2020)

BIL.	DAERAH	KEPUTUSAN			JUMLAH
		DIBENARKAN	DITOLAK	TARIK BALIK	
1.	Daerah Timur Laut (DTL)	26	9	11	46
2.	Daerah Barat Daya (DBD)	33	1	11	45
3.	Seberang Perai Utara (SPU)	5	3	5	13
4.	Seberang Perai Tengah (SPT)	8	1	9	18
5.	Seberang Perai Selatan (SPS)	0	0	1	1
JUMLAH KESELURUHAN		72	14	37	123

B] SENARAI KES-KES TPS DI NEGERI PULAU PINANG (JANUARI – MAC 2020)

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
1	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0348-06/19	TOLAK
2	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0418-07/19	TARIK BALIK
3	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0419-07/19	TARIK BALIK
4	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0578-10/19	TOLAK
5	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0625-10/19	DIBENARKAN
6	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0626-10/19	TARIK BALIK
7	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0635-10/19	TOLAK
8	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0643-11/19	TARIK BALIK
9	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0663-11/19	TOLAK
10	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0669-11/19	TOLAK
11	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0670-11/19	TOLAK
12	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0676-11/19	DIBENARKAN
13	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0677-11/19	DIBENARKAN
14	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0678-11/19	DIBENARKAN
15	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0679-11/19	DIBENARKAN
16	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0680-11/19	DIBENARKAN
17	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0681-11/19	DIBENARKAN
18	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0682-11/19	DIBENARKAN
19	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0683-11/19	DIBENARKAN
20	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0420-07/19	TARIK BALIK

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
21	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0458-08/19	DIBENARKAN
22	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0514-09/19	DIBENARKAN
23	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0515-09/19	TARIK BALIK
24	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0666-11/19	TOLAK
25	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0736-12/19	DIBENARKAN
26	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0739-12/19	DIBENARKAN
27	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0740-12/19	DIBENARKAN
28	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0741-12/19	TARIK BALIK
29	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0742-12/19	DIBENARKAN
30	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0743-12/19	DIBENARKAN
31	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0744-12/19	DIBENARKAN
32	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0745-12/19	DIBENARKAN
33	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0746-12/19	DIBENARKAN
34	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0747-12/19	TOLAK
35	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0748-12/19	TOLAK
36	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0753-12/19	TARIK BALIK
37	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0754-12/19	TARIK BALIK
38	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0756-12/19	TARIK BALIK
39	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0108-01/20	DIBENARKAN
40	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0109-01/20	DIBENARKAN
41	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0110-01/20	DIBENARKAN

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
42	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0116-01/20	DIBENARKAN
43	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0117-01/20	DIBENARKAN
44	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0118-01/20	DIBENARKAN
45	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0119-01/20	DIBENARKAN
46	TIMUR LAUT	TPSZU/P-0572-10/19	TARIK BALIK
47	BARAT DAYA	TPSZU/P-0550-10/19	DIBENARKAN
48	BARAT DAYA	TPSZU/P-0551-10/19	DIBENARKAN
49	BARAT DAYA	TPSZU/P-0552-10/19	DIBENARKAN
50	BARAT DAYA	TPSZU/P-0553-10/19	DIBENARKAN
51	BARAT DAYA	TPSZU/P-0554-10/19	DIBENARKAN
52	BARAT DAYA	TPSZU/P-0571-10/19	TARIK BALIK
53	BARAT DAYA	TPSZU/P-0580-10/19	DIBENARKAN
54	BARAT DAYA	TPSZU/P-0581-10/19	TOLAK
55	BARAT DAYA	TPSZU/P-0613-10/19	TARIK BALIK
56	BARAT DAYA	TPSZU/P-0671-11/19	DIBENARKAN
57	BARAT DAYA	TPSZU/P-0672-11/19	TARIK BALIK
58	BARAT DAYA	TPSZU/P-0673-11/19	DIBENARKAN
59	BARAT DAYA	TPSZU/P-0674-11/19	DIBENARKAN
60	BARAT DAYA	TPSZU/P-0675-11/19	DIBENARKAN
61	BARAT DAYA	TPSZU/P-0688-11/19	DIBENARKAN
62	BARAT DAYA	TPSZU/P-0689-11/19	TARIK BALIK

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
63	BARAT DAYA	TPSZU/P-0690-11/19	TARIK BALIK
64	BARAT DAYA	TPSZU/P-0691-11/19	DIBENARKAN
65	BARAT DAYA	TPSZU/P-0692-11/19	DIBENARKAN
66	BARAT DAYA	TPSZU/P-0693-11/19	DIBENARKAN
67	BARAT DAYA	TPSZU/P-0694-11/19	TARIK BALIK
68	BARAT DAYA	TPSZU/P-0695-11/19	DIBENARKAN
69	BARAT DAYA	TPSZU/P-0697-11/19	DIBENARKAN
70	BARAT DAYA	TPSZU/P-0698-11/19	DIBENARKAN
71	BARAT DAYA	TPSZU/P-0699-11/19	DIBENARKAN
72	BARAT DAYA	TPSZU/P-0700-11/19	DIBENARKAN
73	BARAT DAYA	TPSZU/P-0701-11/19	DIBENARKAN
74	BARAT DAYA	TPSZU/P-0702-11/19	DIBENARKAN
75	BARAT DAYA	TPSZU/P-0703-11/19	DIBENARKAN
76	BARAT DAYA	TPSZU/P-0704-11/19	DIBENARKAN
77	BARAT DAYA	TPSZU/P-0705-11/19	DIBENARKAN
78	BARAT DAYA	TPSZU/P-0706-11/19	DIBENARKAN
79	BARAT DAYA	TPSZU/P-0707-11/19	DIBENARKAN
80	BARAT DAYA	TPSZU/P-0708-11/19	TARIK BALIK
81	BARAT DAYA	TPSZU/P-0709-11/19	DIBENARKAN
82	BARAT DAYA	TPSZU/P-0710-11/19	DIBENARKAN
83	BARAT DAYA	TPSZU/P-0711-11/19	DIBENARKAN

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
84	BARAT DAYA	TPSZU/P-0712-11/19	DIBENARKAN
85	BARAT DAYA	TPSZU/P-0713-11/19	DIBENARKAN
86	BARAT DAYA	TPSZU/P-0714-11/19	DIBENARKAN
87	BARAT DAYA	TPSZU/P-0421-07/19	DIBENARKAN
88	BARAT DAYA	TPSZU/P-0460-08/19	TARIK BALIK
89	BARAT DAYA	TPSZU/P-0715-11/19	TARIK BALIK
90	BARAT DAYA	TPSZU/P-0717-12/19	TARIK BALIK
91	BARAT DAYA	TPSZU/P-0734-12/19	TARIK BALIK
92	SPU	TPSZU/P-0405-07/19	TARIK BALIK
93	SPU	TPSZU/P-0416-07/19	TARIK BALIK
94	SPU	TPSZU/P-0549-10/19	TARIK BALIK
95	SPU	TPSZU/P-0577-10/19	DIBENARKAN
96	SPU	TPSZU/P-0636-10/19	DIBENARKAN
97	SPU	TPSZU/P-0466-08/19	TOLAK
98	SPU	TPSZU/P-0468-08/19	TOLAK
99	SPU	TPSZU/P-0749-12/19	TARIK BALIK
100	SPU	TPSZU/P-0750-12/19	DIBENARKAN
101	SPU	TPSZU/P-0751-12/19	DIBENARKAN
102	SPU	TPSZU/P-0755-12/19	TARIK BALIK
103	SPU	TPSZU/P-0735-12/19	TOLAK
104	SPU	TPSZU/P-0737-12/19	DIBENARKAN
105	SPT	TPSZU/P-0645-11/19	DIBENARKAN
106	SPT	TPSZU/P-0684-11/19	DIBENARKAN
107	SPT	TPSZU/P-0685-11/19	TARIK BALIK
108	SPT	TPSZU/P-0686-11/19	TARIK BALIK
109	SPT	TPSZU/P-0687-11/19	TARIK BALIK
110	SPT	TPSZU/P-0716-11/19	TOLAK
111	SPT	TPSZU/P-0719-12/19	DIBENARKAN
112	SPT	TPSZU/P-0720-12/19	TARIK BALIK
113	SPT	TPSZU/P-0721-12/19	DIBENARKAN
114	SPT	TPSZU/P-0722-12/19	DIBENARKAN
115	SPT	TPSZU/P-0723-12/19	TARIK BALIK
116	SPT	TPSZU/P-0724-12/19	DIBENARKAN

BIL	DAERAH	NO. KES	KEPUTUSAN
117	SPT	TPSZU/P-0725-12/19	TARIK BALIK
118	SPT	TPSZU/P-0726-12/19	TARIK BALIK
119	SPT	TPSZU/P-0727-12/19	TARIK BALIK
120	SPT	TPSZU/P-0728-12/19	DIBENARKAN
121	SPT	TPSZU/P-0729-12/19	TARIK BALIK
122	SPT	TPSZU/P-0730-12/19	DIBENARKAN
123	SPS	TPSZU/P-0616-10/19	TARIK BALIK