

## BAB 9

# **Tahap Kesedaran Pemilik Petak Terhadap Bidang Kuasa Tuntutan ke Tribunal Pengurusan Strata**

*Salfarina Samsudin, Wong Siew Li, Fatin Afiqah Md Azmi, dan  
Nurul Sal Shabila Izanda*

### **9.1 PENGENALAN**

Parlimen telah meluluskan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 di Dewan Rakyat dan Dewan Negara bagi menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) pada 26 November 2012 dan 19 Disember 2012. Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 yang telah diwartakan dikenali sebagai Akta Pengurusan Strata 2013 atau Akta 757 dan mula berkuat kuasa pada 1 Jun 2015. Tribunal Pengurusan Strata telah ditubuhkan di bawah Seksyen 102 Akta Pengurusan Strata 2013 dan mula beroperasi pada 1 Julai 2015. Tribunal ini adalah sangat penting kerana bangunan berstrata melibatkan pengurusan 'kawasan bersama atau harta bersama' yang mana diuruskan bersama oleh penghuni yang memerlukan kos-kos terlibat secara bersama.

Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013 pada tahun 2015 telah menjadi permulaan kewujudan Tribunal Pengurusan Strata. Pada peringkat permulaan, Tribunal Pengurusan Strata hanya mula beroperasi di Putrajaya sahaja. Namun,

berdasarkan kepada keperluan dari semasa ke semasa, maka, beberapa cawangan tribunal telah diwujudkan di beberapa buah negeri di Semenanjung Malaysia.

## **9.2 TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA**

Tribunal beza dengan mahkamah kerana Tribunal ditubuhkan untuk menangani masalah pertikaian yang timbul dalam kes tertentu sahaja manakala mahkamah ditubuhkan untuk menangani pelbagai pertikaian secara formal. Tribunal Pengurusan Strata ditubuhkan untuk mengadili tuntutan pembeli rumah, pemilik skim strata, pemaju perumahan, Badan Pengurusan Bersama, Perbadanan Pengurusan Subsidiari, ejen pengurusan dan pihak yang berkepentingan dengan mendapatkan kebenaran daripada Tribunal. Tribunal ini hanya digunakan di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan sahaja manakala Sabah dan Sarawak mempunyai undang-undang pengurusan strata yang tersendiri.

Tribunal Pengurusan Strata ditadbir di bawah satu organisasi iaitu Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) bagi memastikan setiap pertikaian dapat diselesaikan dengan lebih tepat dan efisien. Pada 30 Januari 2013, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bersetuju untuk menubuhkan pejabat Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) untuk Tribunal Pengurusan Strata (TPS). Tribunal Pengurusan Strata ditubuhkan melalui Seksyen 102 Akta Pengurusan Strata 2013.

Selain itu, Menteri memainkan peranan yang penting untuk melantik ahli Tribunal terutamanya dalam pelantikan pengerusi, timbalan pengerusi dan juga tidak kurang daripada 20 orang ahli-ahli lain. Tribunal ini ditadbir oleh peraturan-peraturan pengurusan strata (Tribunal Pengurusan Strata)

2015. Jumlah maksimum yang boleh dituntut di Tribunal Pengurusan Strata ialah RM250,000.00 seperti yang dinyatakan dalam Jadual Keempat Akta Pengurusan Strata 2013.

### **9.3 PERANAN TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA**

Tribunal Pengurusan Strata telah membantu banyak pihak yang berkepentingan menyelesaikan pertikaian atau perundangan yang berkaitan dengan isu pengurusan strata tanpa merujuk kepada mahkamah. Ini disebabkan kerana mahkamah sentiasa mengambil masa yang lebih panjang untuk menyelesaikan pertikaian dan kosnya yang lebih tinggi berbanding dengan prosiding di Tribunal. Mengikut Seksyen 105 (1) Akta Pengurusan Strata 2013, Tribunal Pengurusan Strata berperanan mendengar dan menentukan apa-apa tuntutan yang dinyatakan dalam Bahagian 1 Jadual Keempat Akta Pengurusan Strata 2013. Seksyen 105 (3) Akta Pengurusan Strata 2013 juga menyatakan bahawa Tribunal Pengurusan Strata tidak boleh membuat sebarang tuntutan yang mengenai kecederaan diri, hak milik mana-mana tanah atau apa-apa estet atau kepentingan dalam tanah ataupun mana-mana francais yang dipersoalkan. Berdasarkan kepada Seksyen 110 (2) Akta Pengurusan Strata 2013, pemilik sendiri harus mewakili pembicaraan kesnya dan tiada peguam yang terlibat dalam prosiding Tribunal kecuali kes itu terlalu kompleks atau mengalami masalah kewangan yang teruk.

#### **9.3.1 Hak Pemfailan Tuntutan ke Tribunal Pengurusan Strata**

Tribunal Pengurusan Strata ditubuhkan untuk menyelesaikan sebarang pertikaian yang berkaitan dengan pengurusan strata.