

**Teks Ucapan Aluan/Perasmian**  
Yang Dipertua Majlis Perbandaran Seberang Perai  
Yang Bhg. Dato' Puan Maimunah Mohd Sharif

**SEMINAR PEMAHAMAN TRIBUNAL PERUMAHAN DAN  
PENGURUSAN STRATA (TPPS)  
MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI**

Tarikh : 20 Ogos 2016 ( Sabtu ) Jam : 9.00 Pagi  
Tempat : Auditorium, MPSP

Terima kasih saudara Pengerusi Majlis,

Yang Dihormati  
Ahli Majlis – Ahli Majlis, Majlis Perbandaran Seberang Perai

Yang Berusaha  
Tuan Sr Hj Rozali Bin Hj Mohamud  
Setiausaha Perbandaran, Majlis Perbandaran Seberang Perai

Yang Berusaha  
Encik Roshan a/l Karthi Kayan  
Ketua Seksyen Tuntutan dan Perundangan  
Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan  
Tempatan (KPKT)

Encik Encik Ho Yew Kuan  
Pengerusi JMB Seri Emas Apartment

Ketua - Ketua Jabatan MPSP

Rakan – Rakan Media

Pengerusi dan Ahli Jawatankuasa JMB/MC, Ejen – Ejen Pengurusan di  
kawasan Majlis Perbandaran Seberang Perai yang mengambil bahagian  
dalam seminar kali ini

Seterusnya tuan - tuan dan puan - puan yang saya hormati sekalian

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, Salam Sejahtera dan  
Selamat Pagi.

---

1 Alhamdulillah, bersyukur ke hadrat Allah S.W.T kerana izin dan limpah kurniaNya dapat kita bersama-sama pada pagi ini untuk menjayakan Seminar Pemahaman Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) ini. Terlebih dahulu saya bagi pihak Majlis Perbandaran Seberang Perai ingin merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada panel penceramah kita pagi ini iaitu Encik Roshan a/l Karthi Kayan daripada Tribunal dan Encik Ho Yew Kuan. Encik Ho merupakan Pengerusi JMB Seri Emas Apartment yang akan berkongsi *success story* sebagai JMB yang telah mencapai kutipan caj penyenggaraan 100% selama tiga tahun berturut-turut serta kejayaan perlaksanaan program hijau di skimnya. Tidak lupa juga ucapan terima kasih kepada semua yang dapat hadir pada pagi ini.

Tuan-tuan dan Puan-puan sekalian,

2. Seminar ini merupakan usaha berterusan pihak **Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MPSP** bagi memberi pemahaman kepada semua golongan sasaran menerusi penganjuran Seminar Pemahaman Tribunal Perumahan Dan Pengurusan Strata (TPPS).

Objektif utama seminar ini diadakan adalah seperti berikut :

a. Memberi penerangan mendalam tentang Tribunal Perumahan Dan Pengurusan Strata bagi mendedahkan dan

meningkatkan kefahaman komuniti berstrata dalam perkara berkaitan pihak-pihak yang berhak memfailkan tuntutan seperti di bawah peruntukan Bahagian 1 Jadual Keempat, Akta 757.

- b. Meningkatkan kesedaran dan pemahaman peserta seminar mengenai skop-skop tuntutan dan jenis-jenis pertikaian yang dikemukakan di Tribunal Pengurusan Strata.
- c. Memberi pengetahuan mendalam mengenai aspek-aspek penting dalam pengurusan dan penyenggaraan bangunan berstrata.
- d. Mengeratkan hubungan di antara pihak Pesuruhjaya Bangunan, Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) dengan JMB / MC di kawasan Seberang Perai.

Tuan-Tuan dan Puan – Puan hadirin sekalian,

- 3. Pembangunan berstrata merupakan satu konsep pembangunan perumahan yang berkembang pesat untuk menyediakan kemudahan kediaman bagi semua peringkat rakyat.

Kehidupan di bangunan berstrata melibatkan perkongsian ramai penghuni dalam jumlah dan jurang profil yang luas berbeza seperti agama, bangsa, budaya, jantina, umur, pekerjaan pendapatan dan sebagainya. Semua penghuni juga perlu berkongsi semua

harta bersama (*common property*) seperti lif, tangga, koridor, padang permainan, kolam renang, tangki air, bumbung, paip kumbahan, bilik serbaguna dan lain-lain lagi. Hubungan sesama penghuni adalah bersifat simbiotik di mana pelaburan pembeli terikat dengan petak tersebut dan ianya tetap akan bergantung kepada penyelesaian secara kolektif sesama pemilik-pemilik petak yang lain.

Faktor yang paling penting dalam menjamin kualiti kehidupan di bangunan berstrata adalah tahap kesedaran dan keprihatinan setiap penghuni kepada kebersihan, keselesaan dan keselamatan serta aspek pengurusan yang cekap. Setiap penghuni perlu faham tentang kewajipan mereka bagi membayar caj penyenggaraan dalam tempoh yang ditentukan bagi memastikan urusan pentadbiran dan pengurusan dapat dijalankan dengan baik oleh pihak pengurusan.

Tuan- Tuan dan Puan – Puan hadirin sekalian,

4. Semua pemilik berstrata juga diingatkan supaya sentiasa mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam. Pemilik kediaman berstrata terutamanya dari jenis kos rendah adalah dilarang menyewakan petak mereka terutamanya

kepada warga asing. Sebagai makluman, Bahagian Perumahan, SUK sedang memantau situasi ini dengan serius. Ini kerana kehadiran warga asing di penempatan ini akan menyebabkan timbulnya pelbagai masalah seperti tahap kebersihan, keselamatan dan nilai pasaran rumah berstrata serta masalah sosial yang lain. Oleh yang demikian, JMB / MC dinasihatkan untuk meneliti semula '*house rules*' skim masing-masing.

Tuan- Tuan dan Puan – Puan,

5 Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada 1 Jun 2016 telah menguatkuasakan Undang – Undang Kecil Pengasingan Sampah Dan Pelesenan Perkhidmatan Pemungutan Sampah Yang Boleh Dikitar Semula 2016.

Bahagian III Undang - Undang Kecil ini menggariskan fungsi Badan Pengurusan Bersama untuk memberitahu pemunya atau penghuni tentang Undang-Undang Kecil ini dan memastikan pemunya atau penghuni menguruskan sampah yang boleh dikitar semula mengikut cara yang ditetapkan oleh majlis. Bagi mana-mana orang yang tidak mematuhi undang-undang ini, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi satu tahun atau keduanya.

Kewajipan Badan Pengurusan Bersama hendaklah menyediakan bekas sampah komunal yang mencukupi dan kemudahan pengurusan sampah yang boleh dikitar semula pada setiap masa supaya sentiasa berada dalam keadaan bersih dan selamat. Bagi bekas sampah yang rosak, ianya perlu dibaiki atau digantikan dengan segera. Kegagalan Badan Pengurusan Bersama mematuhi undang – undang ini boleh didenda tidak melebihi dua ribu ringgit.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan hadirin sekalian,

- 6 Pelbagai program yang bersifat *education and awareness* telah dirancang dan dilaksanakan oleh Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), MPSP antaranya Majlis Anugerah Pengurusan JMB/MC Terbaik (APJMT), Kursus Intensif kepada JMB/MC yang baru ditubuhkan, Taklimat kepada skim bermasalah, Kursus Induksi, Program “*Outreach*”, Program Anak Angkat COB, Program bersama Pemaju dan Pemantauan melalui Sistem COB. Kesemua program ini adalah untuk bertujuan untuk meningkatkan pemahaman berkaitan strata kepada seluruh masyarakat Seberang Perai sekaligus dapat memantapkan lagi ilmu bagi mengurus dan mentadbir skim masing – masing. Walau bagaimanapun, kesemua program yang direncanakan ini tidak

akan berjaya sekiranya ianya tidak mendapat sokongan dari JMB/MC dan semua pemilik dan penghuni.

7. Justeru, penubuhan Tribunal Pengurusan Strata (TPS) di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] yang telah diluluskan dan diwartakan pada 8 Februari 2013 ini dilihat mampu menjadi remedi kepada permasalahan yang sering timbul dalam pengurusan dan pentadbiran skim- skim berstrata ini. Kita akan didedahkan dengan lebih lanjut secara dasarnya berkaitan bidang kuasa TPS, pihak-pihak yang berhak memfailkan tuntutan dan jenis-jenis pertikaian di TPS berdasarkan peruntukan Akta 757.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan hadirin sekalian,

8. Sebelum mengakhiri ucapan, setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih saya ucapkan kepada penganjur KPKT, Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB), MPSP dan semua yang terlibat dalam Seminar Pemahaman Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) ini.

**Dengan ini, saya sukacitanya merasmikan Seminar Pemahaman Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata (TPPS) Bagi Kawasan Majlis Perbandaran Seberang Perai.**

Sekian, Wabillahi Taufik Wal Hidayah, Wassalamualaikum  
Warahmatullahi Wabarakatuh.

Terima Kasih.