

# FPP BizNewz

eISSN 2600-9811

June - November 2021

INVESTMENT MANAGEMENT ECONOMICS MARKETING TECHNOLOGY

## MERDEKA

EKONOMI 2021

## ANXIETY DISORDER

Jangan Ambil Mudah

### Do We Look Older Or Younger Than We Really Are?

## SOLAH

A Testimony of Success

## MUSLIM FRIENDLY TOURISM

The Promising Tourism Segments For Malaysia

### To Online Or Not?

## JEBAT

### Si Maine Coon

Photo by Polina Kuzovkova on Unsplash



Oleh:

Noorimah Misnan, Syafini Muda @ Yusuf, Wan Mardiana Wan Musa,  
Shahariah Harun

Jabatan Undang-Undang, UiTM Cawangan Terengganu.



## Kacau Ganggu

# Hak Jiran Yang Diabaikan

**M**enurut Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), kacau ganggu ditafsirkan sebagai 'sesuatu perbuatan, peninggalan atau benda yang menyebabkan atau mungkin menyebabkan bencana, kesusahan, kesalahan, kerosakan, bahaya atau kecacatan kepada deria penglihatan, bau atau pendengaran atau yang membencanakan atau berbahaya atau yang mungkin membencanakan atau berbahaya kepada kesihatan atau harta atau yang menjejaskan keselamatan atau hak penduduk umumnya'. Daripada tafsiran ini, kacau ganggu boleh difahami sebagai apa-apa perbuatan yang menyebabkan kecederaan, kejengkelan atau ketidakselesaan atau perbuatan yang boleh mendatangkan bahaya kepada kesihatan atau kerosakan harta benda. Kacau ganggu boleh terjadi apabila seseorang mengganggu ketenteraman orang lain sehingga menyebabkan orang lain tidak menikmati privasi atau keselesaan di tempat miliknya. Secara umumnya, dari konteks undang-undang, kacau ganggu boleh dibahagikan kepada dua jenis iaitu kacau ganggu persendirian dan kacau ganggu awam. Artikel ini akan memfokuskan kepada kacau ganggu persendirian dengan mengupas undang-undang yang memberi perlindungan kepada

orang yang terjejas keselesaan atau kepentingannya dari perspektif kejiranan.

Dalam kawasan kejiranan, terlalu banyak kacau ganggu yang berlaku. Sama ada ia adalah kesalahan dari sudut undang-undang, bergantung kepada masa dan seriusnya gangguan tersebut. Contoh-contoh kacau ganggu menurut Akta 171 ialah:

- Jiran yang terlalu pengotor sehingga kawasan rumah jiran menjadi tempat pembiakan makhluk perosak dan menyebabkan pencemaran bau.
- Binatang yang boleh mendatangkan kacau ganggu seperti lembu mengganggu tanaman, kucing atau ayam peliharaan yang banyak di kawasan rumah mengganggu jiran kerana bunyi dan najis.
- Melepaskan debu atau asap yang mendatangkan bahaya kepada kesihatan penduduk di kawasan kejiranan. Contohnya, jiran membuat pembakaran terbuka setiap hari dengan membakar sendiri sampah-sampah domestik. Jiran Cina atau India yang membakar colok terlalu berbau juga boleh mengganggu jiran lain.
- Apa-apa timbunan yang mengganggu laluan. Contohnya, jiran membeli pasir, tanah, bata,

papan atau kayu dan meletakkan di hadapan rumahnya sendiri tetapi timbunan tersebut mengganggu laluan.

- Kawasan rumah yang bersema sehingga mengganggu jiran-jiran. Gangguan ini sama ada dari segi pemandangan atau ada binatang berbisa seperti ular dan tebu. Begitu juga rumah yang tidak didiami dan ditinggalkan tanpa pengurusan.
- Bunyi bising yang melampau seperti bermain mercun, bunyi ekzos motor atau gelak ketawa yang terlalu kuat kerana aktiviti berkumpul beramai-ramai.
- Jiran membina tembok dalam kawasan rumah mereka sendiri tapi mengganggu pandangan jiran lain.
- Rumah jiran penuh sesak dengan jumlah penghuni yang tidak munasabah juga merupakan kacau ganggu jika mendatangkan ketidakselesaan kepada jiran lain.
- Jiran meletakkan kenderaan di kawasan yang menghalang laluan.

Apabila wujud kacau ganggu persendirian, pihak yang terganggu boleh mengambil tindakan dengan membuat aduan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sama ada Majlis Bandaraya, Majlis Perbandaran atau Majlis Daerah seperti peruntukan Akta 171. Apabila ada aduan,

PBT mempunyai kuasa untuk mengambil sesuatu tindakan bagi menghentikan kacau ganggu ini. PBT boleh beri notis kepada pemilik rumah dengan arahan untuk menghentikan kacau ganggu, arahan untuk membersihkan kawasan, arahan untuk mengosongkan kawasan, mengubah dan meruntuhkan sesuatu bangunan dalam tempoh 7 hari. PBT juga mempunyai kuasa budibicara untuk memberi tempoh lebih daripada 7 hari jika ada permohonan daripada pemilik kawasan yang mendatangkan kacau ganggu itu.

Notis akan diberikan kepada tuan punya premis atau tuan tanah dan juga ditampal di premis atau kediaman. Jika pihak tersebut gagal mematuhi notis, mereka boleh dikenakan denda RM1000 sehari selepas tempoh notis tamat. PBT juga boleh mengambil tindakan untuk menghapuskan kacau ganggu itu sendiri dan menuntut belanja daripada pemunya.

Jika tuan punya rumah atau tuan tanah gagal mematuhi notis, PBT boleh membawa kes ini ke Mahkamah Magistret dan mahkamah akan mengeluarkan suatu perintah injunksi mandatori menghendaki pemunya premis itu melaksanakan semua atau mana-mana daripada perkara yang dinyatakan dalam notis daripada PBT. Kegagalan mematuhi perintah mahkamah merupakan satu

kesalahan dan boleh didenda tidak melebihi RM1000 atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 6 bulan atau kedua-duanya.

### **Hak Jiran di Bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013**

Strata merujuk kepada bangunan bertingkat di mana pemilik mempunyai hak milik berasingan bagi setiap unit dalam bangunan yang dibina atas sebidang tanah. Bagi penduduk yang tinggal di dalam hartanah berstrata seperti pangsapuri, flat, kondominium dan hartanah yang berpagar, aduan boleh dibuat kepada Badan Pengurusan Bersama terlebih dulu sebelum merujuk kepada peguam atau mahkamah. Peruntukan dalam Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2015, menyatakan bahawa setiap pemilik dan penduduk hartanah berstrata adalah terikat dengan undang-undang dan peraturan tersebut. Pada asasnya, dalam Surat Ikatan Perjanjian Bersama dan Perjanjian Jual Beli ada dinyatakan peraturan-peraturan yang mesti dipatuhi oleh setiap penduduk. Mereka hendaklah bersama-sama menjaga kemudahan yang disediakan, menjaga kebersihan dan keharmonian kawasan premis atau tempat kediaman mereka. Membawa Tindakan ke Mahkamah.

Pihak yang terganggu

juga mempunyai hak untuk membawa kes ke mahkamah sebagai cara penyelesaian dengan membawa bukti-bukti kacau ganggu untuk perbicaraan. Semasa mahkamah menentukan sesuatu perbuatan merupakan kacau ganggu atau tidak, mahkamah akan melihat beberapa fakta seperti keadaan keseluruhan kes tersebut, masa dan tempat ia berlaku, keseriusan kerosakan, kesan melakukannya, jangka masa kacau ganggu dan sama ada terdapat unsur niat jahat semasa melakukan kacau ganggu tersebut. Mahkamah akan menilai sama ada kacau ganggu tersebut munasabah atau tidak. Bagi menentukan wujudnya kacau ganggu, mahkamah menggunakan ujian 'kemunasabahan'. Tindakan kacau ganggu tersebut mestilah 'tidak munasabah'. Pihak yang mengalami kerugian (plaintif) boleh mengambil tindakan undang-undang terhadap pihak yang melakukan kacau ganggu (defendan). Contoh kes-kes yang telah diputuskan oleh mahkamah berkaitan kacau ganggu persendirian.

**LEW CHER PHOW@ LEW CHA PAW & ORS v PUA YONG YONG & ANOR [2011] MLJU 1195**

Plaintif membawa kes ke mahkamah apabila defendan memasang CCTV menghala bahagian belakang rumah plaintif. Plaintif mendakwa defendan telah melakukan kacau ganggu dan privasi

apabila plaintif terpaksa menutup dan mengunci pintu dan tingkap sepanjang masa. Mereka tidak dapat makan dan tidur dengan tenang sehingga memberi kesan pada kehidupan, menyebabkan mereka mengalami tekanan mental dan emosi. Mereka juga mengalami gangguan kesihatan sehingga perlu bergantung kepada ubat. Mahkamah memutuskan bahawa tindakan jiran tersebut bukan sahaja sebagai kacau ganggu, malahan telah melanggar hak privasi plaintif.

**TUNKU NORELLA SURIANI BT TUNKU YUSOFF & ANOR v KUMPULAN SIERRAMAS(M) SDN BHD & ANOR [2011] 9 MLJ 1.**

Kes ini adalah kacau ganggu persendirian apabila jiran membakar barang sembahyang secara tetap dan kerap. Dalam negara berbilang kaum dan bangsa, memang rakyat Malaysia menghormati jiran dan sentiasa bertolak ansur dalam apa-apa perbuatan berunsur keagamaan. Plaintif mengambil tindakan menyaman jirannya yang selalu membuat pembakaran terbuka barang sembahyang sehingga menyebabkan bau asap yang tidak menyenangkan dan boleh mendatangkan bahaya kepada kesihatan. Mahkamah menyatakan bahawa, bau asap yang kerap dan kuat adalah tidak munasabah, dan ia merupakan kacau ganggu kerana menyebabkan

ketidakselesaan kepada plaintif ketika berada di rumah.

**ONG KOH HOU V PERBADANAN BANDAR & YBR MANAGEMENT SDN BHD [2009] 8 MLJ 616**

Plaintif membeli penthouse dan baru memindah masuk ke rumah tersebut. Plaintif hanya tinggal selama dua minggu. Beliau terpaksa berpindah keluar dari rumah tersebut kerana tidak tahan dengan kekerapan bunyi bising pam air yang terletak di bahagian atas rumahnya. Beliau menyaman pemaju dan pengurusan kondominium tersebut kerana kacau ganggu. Mahkamah mendapati, defendan telah melakukan kacau ganggu kerana menyebabkan plaintif mendengar bunyi bising secara berterusan dari pam air yang rosak.

**LAI KONG LOKE & ANOR v TING SEE LENG [2017] 7 MLJ 548.**

Plaintif yang merupakan jiran defendan telah mendakwa defendan telah melakukan kacau ganggu kerana selalu meletakkan kenderaannya di hadapan rumah plaintif sehingga menyukarkan plaintif untuk keluar dan masuk ke kawasan rumahnya. Mahkamah Tinggi memutuskan tindakan defendan adalah tidak munasabah dan telah melakukan kacau ganggu. Selain daripada hak-hak yang dibincangkan di atas, laporan polis juga

boleh dibuat sebagai salah satu jalan penyelesaian. Misalnya, bising yang terlampau juga merupakan kesalahan menurut Akta Kesalahan-Kesalahan Kecil 1955. Meletakkan kenderaan sehingga menyusahkan orang lain juga merupakan kesalahan di bawah Akta Pengangkutan Jalan 1987 dan kesalahan jenayah menurut peruntukan dalam Kanun Keseksaan kerana menceroboh. Pembakaran di tempat terbuka boleh disabitkan atas kesalahan menurut Akta Kualiti Alam Sekeliling 1974.

Sebagai kesimpulan, jika tidak ditangani dengan baik, adalah tidak mustahil kacau ganggu persendirian yang berlaku di kawasan kejiranan boleh

menjadi kacau ganggu awam apabila ia melibatkan hak orang awam dan ia adalah kesalahan jenayah. Tindakan yang kurang bijak boleh terjadi iaitu apabila jiran yang terganggu mengambil tindakan sendiri dengan merosakkan barang jiran atau mencederakan jiran yang melakukan kacau ganggu. Jika ini berlaku, pelaku boleh disabitkan kesalahan jenayah kerana mendatangkan kecederaan. Undang-undang yang sedia ada perlulah dipatuhi dan setiap pihak yang terlibat perlu membuat penambahbaikan bagi menangani masalah kacau ganggu.

Rujukan:

Laman web rasmi

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan [www.kpkt.gov.my](http://www.kpkt.gov.my)

Muhammad Rizal Razman, Juliana Mohamed, Sharifah Zarina Syed Zakaria (2020), Governans Kelestarian Dalam Melindungi Warisan Persekitaran Zon Pinggir Pantai: Kajian Undang-Undang Tort Tumpuan Aspek Kacau Ganggu Persendirian Di Malaysia (Sustainability Governance In Protecting Coastal Zone Environmental Heritage: Study on Law of Tort Focusing Private Nuisance in Malaysia) Jurnal Arkeologi Malaysia, vol 33 No. 2, hlm. 35-43.

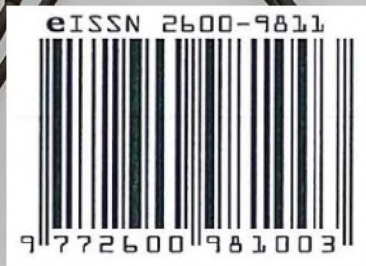


Photo by Potina Kuzovkova on Unsplash