

Malaysian **townplan**

Price RM 20.00

Vol. 06 | Issue 01 | NOVEMBER 2009

ISSN 1675-7629

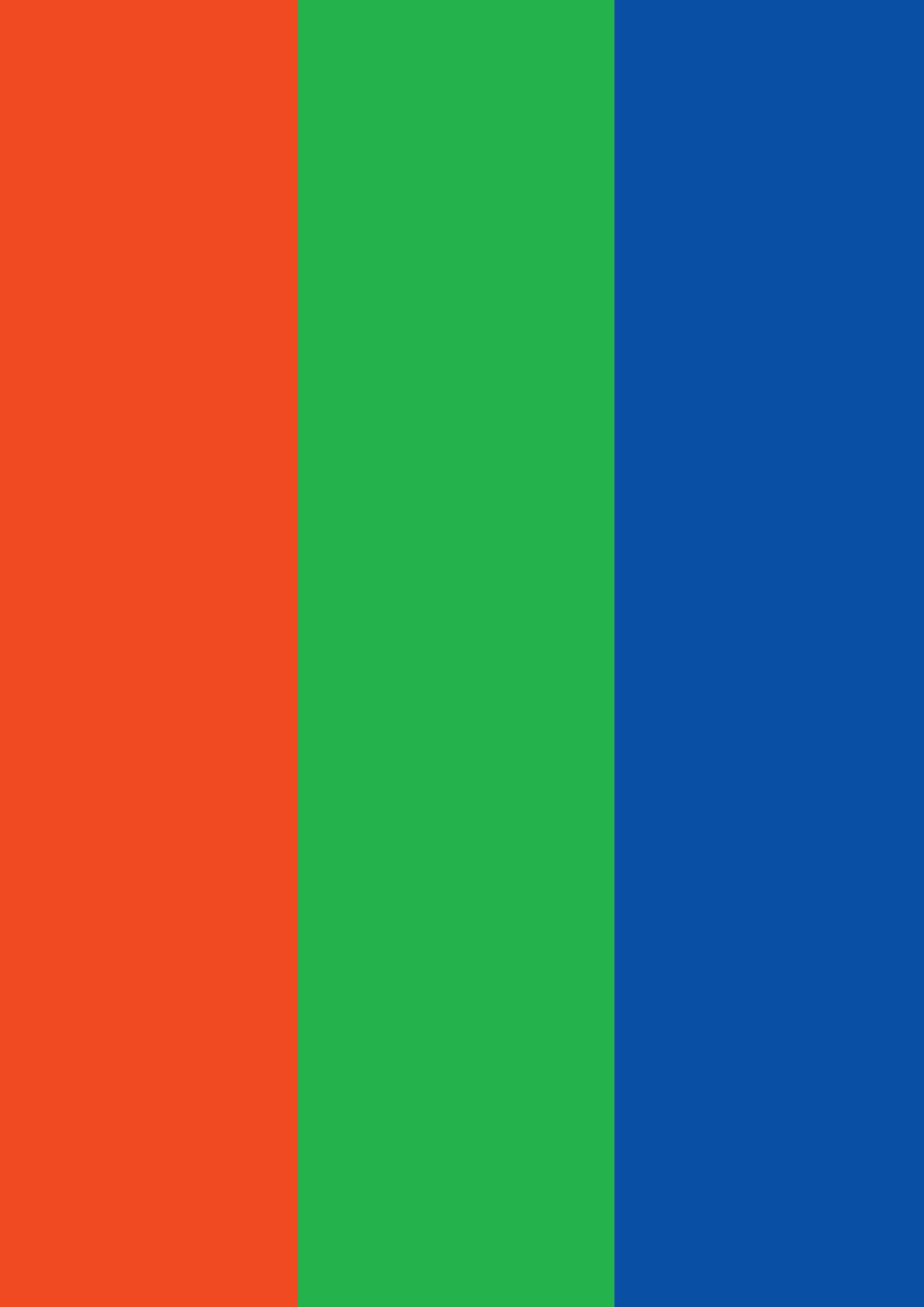
A Journal by the Federal Department of Town and Country Planning, Peninsular Malaysia
Ministry of Housing and Local Government, Malaysia

PLANNING IN
RED

Malaysian townplan



Federal Department of Town and Country Planning, Peninsular Malaysia
Ministry of Housing and Local Government, Malaysia



Malaysian townplan

06

MALAYSIAN TOWNPLAN

This journal is a publication of the Federal Department of Town and Country Planning, Peninsular Malaysia, Ministry of Housing and Local Government, Malaysia. Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur.

Tel : 603 - 2699 2146 / 2691 5472

Fax : 603 - 2693 3964

Webpage : <http://www.townplan.gov.my>

E-mail : jamil@townplan.gov.my

ADVISORS

Dato' Mohd. Fadzil Hj. Mohd. Khir
Kamalruddin Shamsudin

CHIEF EDITOR

Mohamed Jamil Ahmad

COORDINATOR

Fadzli Zubi

EDITORIAL BOARD

Muhammad Ridzuan Arshad
Lilian Ho Yin Chan
Dr. Zainah Ibrahim
Khairani Muhammad
Dr. Noor Yazan Zainol
Sanisah Shafie
Nor Zaliza Mohd. Puzi
Mimi Zarina Md. Nor

EDITORIAL STAFF

Zahrah Salleh
Anisza Zainuddin
Sarah Khalid
Che Zauliha Che Lah
Mohd. Jasni Johari

EDITORIAL POLICY

The contents of this journal do not necessarily reflect the views of the Federal Department of Town and Country Planning nor are they official records. Manuscripts or articles submitted which do not conform to the conventions of the journal may be returned to the authors for revision. The Editorial Board will not take any responsibility for any information published in this journal for their authenticity.

MALAYSIAN TOWNPLAN
NOVEMBER 2009

Contents

04 Editor's Jottings

05 Features

- 05 Towards Open Source at the Desktop
- 11 Ke Arah Bandar Selamat: Pencegahan Jenayah Bandar Melalui Perkongsian Pemetaan GIS *Hotspot* Jenayah
- 20 "Sekatan Tanpa Kelulusan" di Pusat Kejiranan '*Guarded Community*'
- 25 Pelaksanaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), Tanggungjawab Siapa?

34 Review

Books: Editor's Choice

36 Updates

Planning Updates

40 Blast from the Past



MOHAMED JAMIL AHMAD
jamil@townplan.gov.my

Cover Design ■



Concept By:
Mohamed Jamil
Ahmad

“RED”

“Red”. That is the theme for this issue of Malaysian Townplan Journal. After issues of town planning covering themes depicting conventional issues, the Editorial Board is of the opinion that perhaps it is about time to change directions – as far as the cover is concerned. Thus, after much deliberating, the Journal would like to take a journey back to basics. Let us start with planning colours. In a more contemporary vein, RGB denotes Red-Green-Blue trilogy.

As the first edition of this trilogy, Red is chosen because it symbolises courage. Red in planning also means institutions, data bases, computer-based information system. The first article by Abbas Abdul Wahab is about the move towards open source at the Desktop. As a move to rid one of propriety programmes and software, Abbas propagates open source approaches in applications.

The next article is about crime mapping using GIS, Ke Arah Bandar Selamat: Pencegahan Jenayah Bandar Melalui Perkongsian Pemetaan GIS *Hotspot* Jenayah by Zaini Nordin and Nor Shah Mohd. Saad. By the way, hotspots are always ‘red’. The next two articles by Yong Chee Kong focus on guarded and gated communities as well as in relation to legislations. These two articles are also related to safety and security.

So Gentlemen, let us have the courage to face the planning issues presented by these writers and indulge in the debate. Be prepared and let us not end up ‘red’ in the face!

Mohamed Jamil Ahmad
Chief Editor



ABBAS ABDUL WAHAB

abbas@townplan.gov.my

Deg. PLANNING (GCAD), M.Sc GIS (UPM), AMN
Federal Department of Town and Country Planning
Peninsular Malaysia

A summarized version of this article was published in MAMPU's OSCC Bil. 4/2009 June 2009 Newsletter.

TOWARDS OPEN SOURCE AT THE DESKTOP



BACKGROUND

On 19 June 2002, the Government of Malaysia¹ endorsed the paper "Proposal on OSS Implementation in the Public Sector of Malaysia" that encouraged the adoption of Open Source Software (OSS) in the public sector and government agencies were encouraged to shift towards this new direction. In line with this, the Federal Department of Town and Country Planning, Peninsular Malaysia (JPBD) took the initiative and spearheaded the use of OSS. Beginning 2002, all new servers at JPBD Headquarters were installed with Red Hat Enterprise, a Linux operating system, the most popular Linux platform as against the Microsoft Windows NT operating system and later upgraded to FreeBSD, a UNIX base operating system. Among the new servers developed over a period of two years were the homepage server, web mail-cum-antivirus server, database servers and key server farm servers.

By then, in 2004, Tan Sri Samsudin², the former Chief Secretary for the Government of Malaysia in his message at the launch of the Malaysian Public Sector Open Source Software (OSS) Master Plan said "One of the main concerns from the implementation (of ICT) is the escalating and high cost due to the structure of licensing fees and constant upgrades. Risks to national competitiveness arising from software vulnerabilities and potential lock-in through proprietary software have prompted the Government to consider alternative solutions. The emergence of Open Source Software where the sources coded are available for the users to use, modify and redistribute provides vast opportunities for the Government to leverage OSS technologies for the benefit of its IT implementation"

¹ <http://www.oscc.org.my/content/view/177/183/>

² www.oscc.org.my/documentation/Masterplan.pdf



Linux



FreeBSD

In March 2008³, the Malaysian Administrative Modernisation and Management Planning Unit (MAMPU) officially adopted a policy to migrate to the OpenOffice.org on 19.3.2008 in line with the implementation of the Malaysian Public Sector Open Source Master Plan. MAMPU⁴ also scheduled to uninstall all copies of Microsoft Office by the end of 2008. These decisions marks a serious move towards the eventual and total use of OSS at the desktop level even though for a start, it involves Open Source applications working on a Windows platform.

By early 2009, the Ministry of Housing and Local Government which had already implemented the use of OpenOffice.org at the Ministerial level, was desirous of expanding the use of OSS throughout all the departments under its wing, in particular, the desktop computer.

The inevitable is near and adaption to change is the solution to avoid extinction. This paper introduces and promotes three popular OSS namely: the Ubuntu operating system, Open Office.org suite and Quantum GIS for use in desktop computers and take advantage of what Open Source Technology has to offer.

THE BENEFITS OF OPEN SOURCE

To the non IT-savvy users, the term "Open Source" itself is already perplexing. Wikipedia quotes⁵ "Open Source is an approach to the design, development and distribution of software, offering practical accessibility to a software's source code." It requires one to make a software recognised as a free software. To do that, GNU states⁶ it needs to be released under a free software license such as a GNU General Public license

(GNU GPL). The Free/Open Source Software Society Malaysia mentions⁷ that "Free and Open Source software, is software that is available under a license gives you the freedom to copy, modify and redistribute."

For the country, from a macro point of view, the benefits of Open Source can be seen from the objectives of the OSS Master Plan⁸ as follows:

- Reduce total cost of ownership
- Increase freedom of choice of software usage
- Increase interoperability among systems
- Increase growth of ICT industry
- Increase growth of OSS industry
- Increase growth of OSS user and developer community
- Reduce digital divide

From an organisational benefit, GBdirect states⁹ that the use of OSS offers

- Reliability
- Stability
- Auditability
- Cost
- Flexibility and Freedom
- Support and Accountability

For a start, OSS tend to be more reliable because severe defects tend to be fixed by developers within hours of their being detected, a process which is undoubtedly assisted by the availability of the source code. OSS also are more stable because they tend to conform closely to standards efforts has an inertial effect, since standards change but slowly and interchange formats are often particularly stable, as a result, incompatible file formats become less of an issue. By publishing the source code, authors make it possible for users of the software to have confidence that there is a basis for those claims thus making OSS

³ <http://www.oscc.org.my/content/view/189/128/>

⁴ <http://www.oscc.org.my/content/view/189/128/>

⁵ http://en.wikipedia.org/wiki/Open_source

⁶ <http://www.gnu.org/licenses/licenses.html>

⁷ <http://foss.org.my/>

⁸ <http://www.oscc.org.my/content/view/177/183/>

⁹ <http://open-source.gbdirect.co.uk/migration/benefit.html>

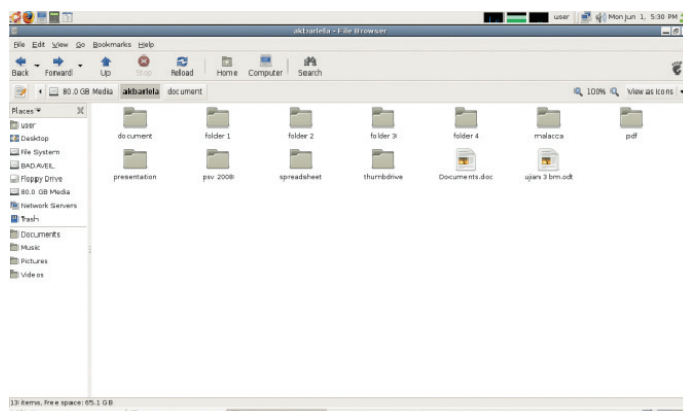
auditable by walking the talk. From a business perspective, the purchase cost of software is only one factor; total cost of ownership (TCO) is what really matters. However there are claims and counter claims so other things being equal, the solution with lowest TCO is usually the most desirable one and most businesses will back OSS where it seems most likely to provide either a clear cost win or valuable leverage over entrenched suppliers. In terms of flexibility, as requirements in the business change, solutions should not be unreasonably constrained by the software. Here; OSS provides flexibility through freedom from a single vendor as well as freedom to modify one's software. For support and accountability, it may appear counter-intuitive at first, especially to one used only to dealing with proprietary software, but whilst the models for obtaining support and accountability for OSS are clearly different, the Open Source outcome is generally better than for all but unusual cases of user-vendor relationships.

UBUNTU OPERATING SYSTEM

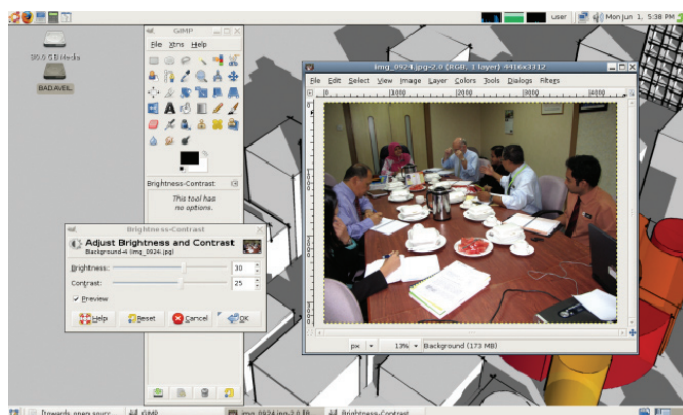


The Ubuntu operating system comes from the Linux platform and became very mature when the 8.0.4 version was launched in 2008, the current Version being 9.0.4. Ubuntu userfriendly features made it popular and resulted in a wide international community. The Malaysian Ubuntu community can be found quite active in the Ubuntu Forum at <http://www.ubuntu.com.my>

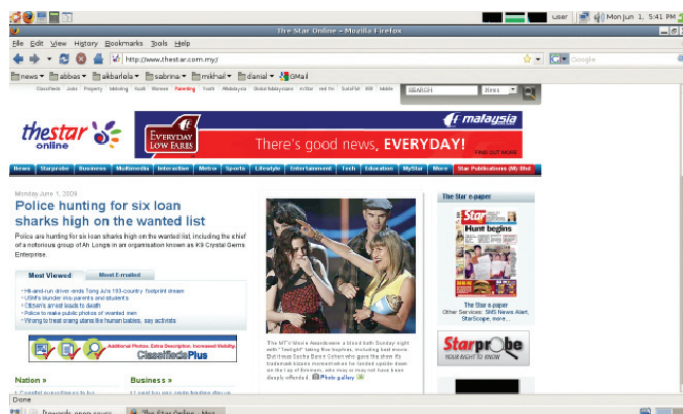
The general comment one receives from a person who has just converted his/her computer from Windows to Ubuntu platform is that everything is faster even though the same CPU is used: there were merely 10 questions to answer during the Ubuntu installation, installation time on a typical Pentium IV computer including the Ubuntu operating system, OpenOffice.org and other applications just takes 20 mins., starting up, moving the cursor, scrolling pages, internet surfing and saving a file even shut down are all comparatively faster than the Windows operating system.



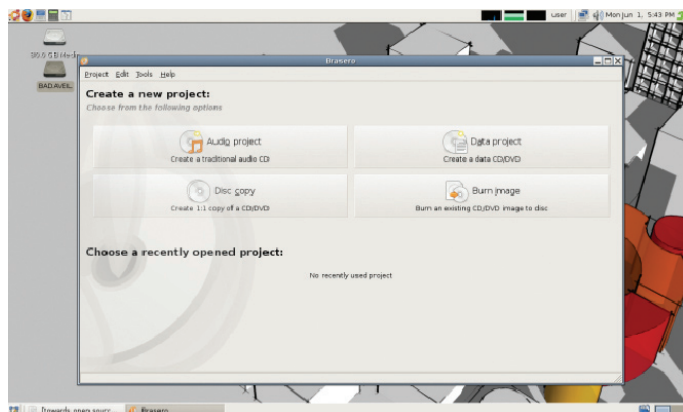
Nautilus explorer is no different in function and use from Microsoft's Windows explorer.



GIMP is an image manipulation program alternative to Photoshop



Mozilla Firefox is the default browser in Ubuntu



Brasero offers CD and DVD burning as easy as ABC

If that is not enough, there is no need to scandisk or defragment the operating system. Next, Ubuntu operating system is invisible to Window virus and spyware so there is no need to install or update antivirus or anti-spyware solutions. Coupled to that, it is generally accepted that a Unix or Linux operating system is comparatively more stable than Windows, hence, does not easily crash.

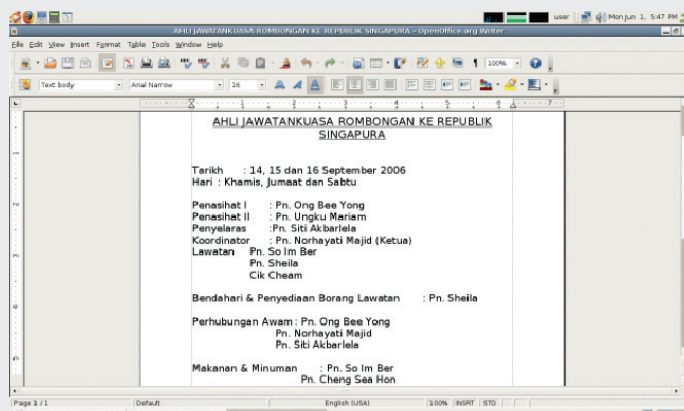
For price comparison, the current retail price of a Windows XP Professional Edition operating system and the Microsoft Office Pro 2007 are respectively RM500 and RM1,000. To operate that system without an anti-virus solution would be unthinkable so RM200 is needed to purchase, for example, Trend Micro PC-Cillin. The cumulative price is RM1,700. Under a government tender, it is not surprising prices are jacked up by an additional 15% rounding that to RM2,000. In comparison, the Ubuntu installation CD/DVD can be obtained by downloading a copy from the internet or requesting a copy from the main distributor in U.K. Both are free-of-charge. An alternative would be to request a kind soul at the Malaysian Ubuntu community to burn a copy and collect it at an agreeable venue as done by the author. It is noted the Ubuntu community is generally helpful in wanting to share knowledge with others interested in this alternative system.

OPENOFFICE.ORG

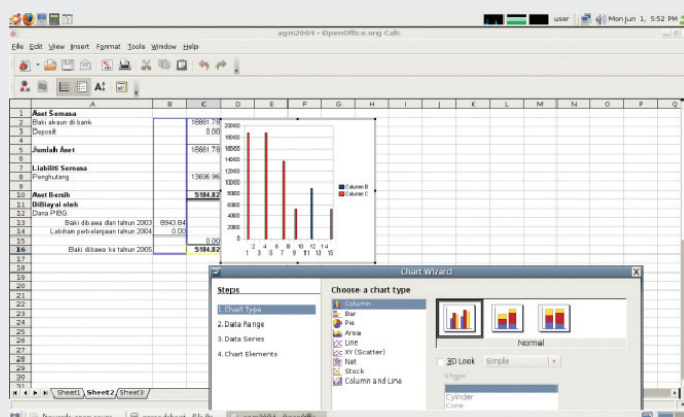


OpenOffice.org is a multiplatform office productivity suite including applications such as a word processor, spreadsheet and presentation manager as well as drawing program with a user interface and features similar to Microsoft's Office Suite. It is the product of Sun Microsystems, the established organisation responsible for the creation of Java, an IT language as well as internet software.

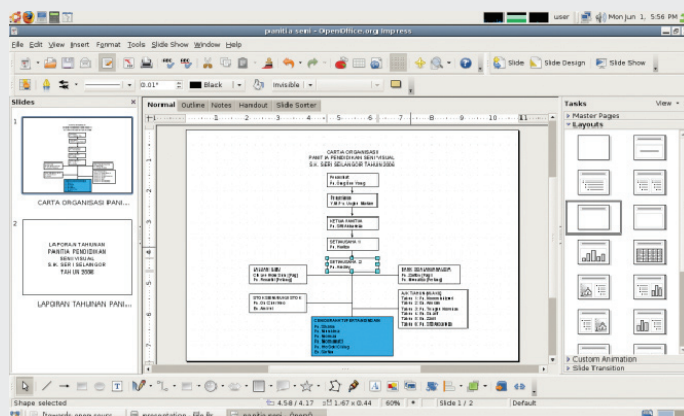
Starting 1.4.2008, MAMPU adopted the Open Document Format (ODF), standard for all new documents created, ODF being the ISO open standard for electronic documents



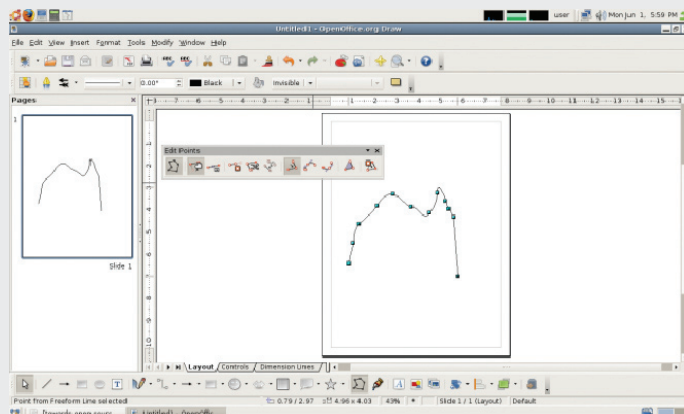
OpenOffice.org opens a Microsoft Word document and can save it in the Microsoft extension .doc



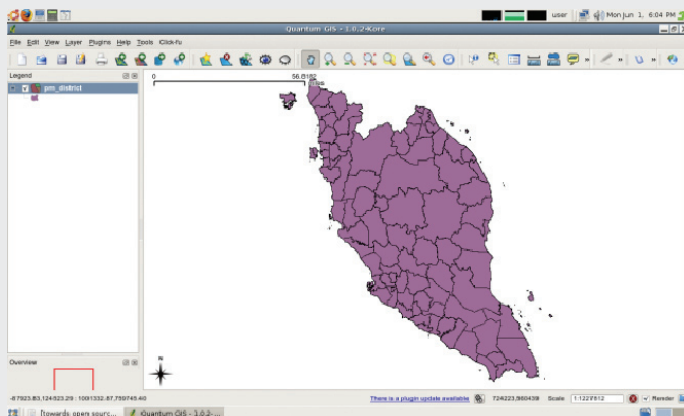
OpenOffice.org opens a Microsoft spreadsheet and can save it in the Microsoft extension .xls



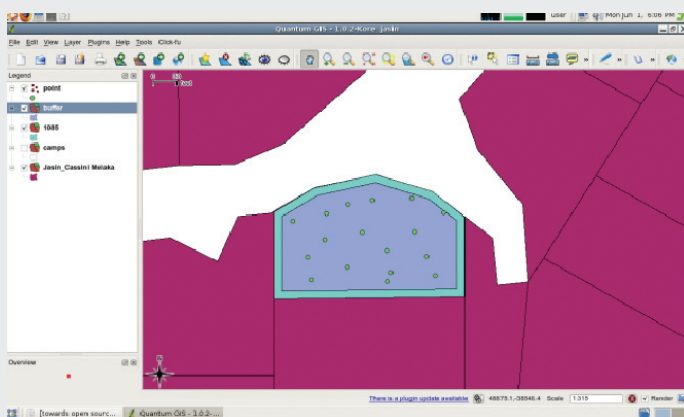
OpenOffice.org opens a Microsoft PowerPoint presentation and can save it in the Microsoft extension .ppt



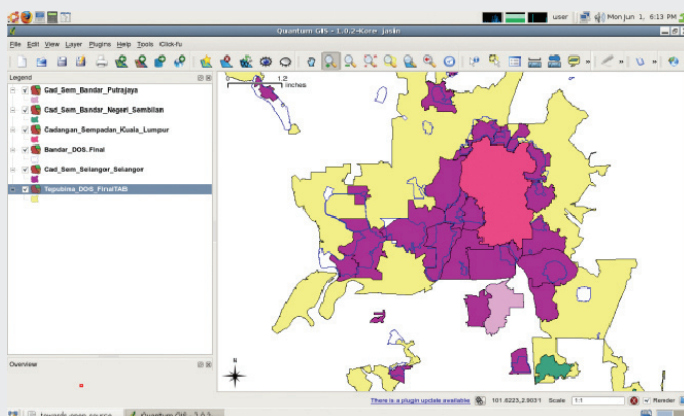
OpenOffice.org has an impressive drawing tool called Draw that Microsoft Office Suite does not offer a similar alternative



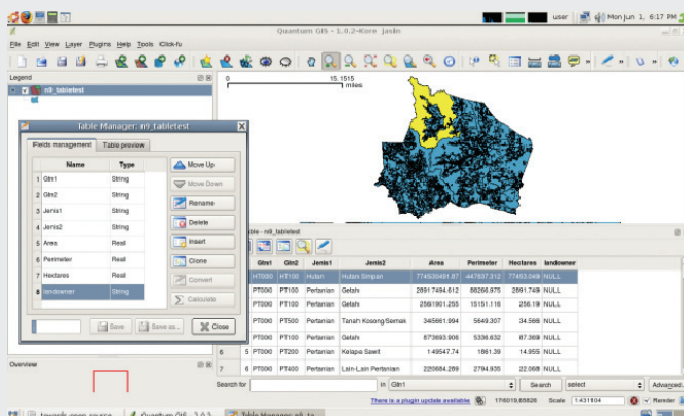
QGIS opens a shape or tab file without conversion



Buffering represents one of many geoprocessing tools provided by the fTools plugin



QGIS basic application can overlay layers to help identify specific spatial information



A table manager plugin offers flexibility for the attribute table

and the default format for OpenOffice.org. With that, a common fear and hesitation to use OpenOffice.org as whether it can open a Microsoft file then saves it under Microsoft default extension becomes a non-issue. However, a user can still interchange between the default ODF and Microsoft extension setting. A second fear whether there will be a loss of accuracy in page format and setup when a Microsoft file is opened under OpenOffice.org then saved in Microsoft extension also becomes a non-issue. Still like all software, upgrades are constantly made to fix bugs, further improve the application and rectify shortcomings based on feedback from users. OpenOffice.org achieved maturity and much popularity when the 2.0 version was launched some time ago. The current OpenOffice.org Version is 3.1.

Without having to re-learn the applications, a regular user of Window's Office Suite should not find any difficulty using OpenOffice.org especially when approached with an open mind. If the user conditions him/herself to simplify moves and uses certain Microsoft shortcut key strokes and command, he/she may find OpenOffice.org awkward as differences may occur although not in function. As such, some familiarization of OpenOffice.org is required.

OpenOffice.org being available in both Windows and Open Source platform makes it the ideal Office Suite application to encourage a smooth transition from Windows to Open Source platform. Alternatively, if there is still a need to work within a Windows environment, at the time of purchasing a computer, a user can further reduce expenditure by installing instead, the Windows version of OpenOffice.org.

QUANTUM GIS



The digital world of town and country planning lies very much in the use of a geographical information system (GIS). Town and spatial planners in Malaysia have commonly used GIS products

from ESRI such as Arcinfo, ArcView and ArcGIS or MapInfo which are available at the desktop level only in the Windows platform.

Quantum GIS or QGIS which established itself in 2002 is a multi-platform Open Source GIS and like OpenOffice.org, QGIS represents the ideal GIS tool to smoothly migrate from Windows to Open Source platform. New users will agree with comments on the internet that QGIS is a very user-friendly system to use. QGIS can do the typical requirements of a GIS, that is, view, edit and create a variety of vector formats or view raster where unlike proprietary GIS software, QGIS can retrieve shapefiles and tabfiles without the need for conversion. This reduces the loss of data accuracy, a common phenomena in data conversion and at the same time, save on loss of much time due to file conversion. Coordinate Reference System including Kertau RSO and all GDM2000 state Cassini have been incorporated into QGIS. QGIS matured in 2006 and the current Version is the 1.0.2 Kore, both available in Windows and Ubuntu platform, free to download and install.

Further analytical tools are constantly being developed and freely contributed by users in the form of plugins such as Interpolation, Geoprocessing and Table Manager. Stable plugins such as fTools become part of the basic QGIS package. If required, QGIS can integrate with GRASS, another Open Source GIS to

exploit more than 300 modules, QGIS also has an international community and active forum at <http://forum.qgis.org>

The beauty of QGIS is that both the Windows and Ubuntu version look exactly alike thus no re-learning is required when users migrate from the Windows to Ubuntu operating system. Everyone also knows that the process of re-learning can be quite taxing for highly technical software such as a GIS. Improvements are still currently being done and for an Open Source application that survives through donations, QGIS is doing very well.

The QGIS Ubuntu version running on a computer with the Ubuntu operating system integrates well and should prove to be comparatively fast as both were designed on Open Source making the system responsive and "light" when it concerns data analysis.

IS OPEN SOURCE THE PERFECT SOLUTION?

The principle problem associated with any computer be it Windows or Open Source platform is the compatibility of drivers for the internal hardware of a computer as well as the peripheral components to synchronize with a particular version of the operating system used. Drivers are developed by the manufacturer of the hardware and peripheral component such as a printer; scanner and some manufacturers are more enthusiastic

than others in securing a wider market especially where it concerns the compatibility of the internal hardware. While peripheral components are generally plug-in play with the Open Source operating system, a driver that has been fine-tuned for a particular version of an operating system will certainly function and work better. Certain manufacturers such as the established Hewlett Packet and Brothers have a strong Open Source support team so their components stand a better chance of compatibility with OSS.

The recent development of the OSS since the mid 2000s in the field of ICT has shown that OSS is rapidly gaining a wider acceptance and it would not be surprising that this pace worry Microsoft, a major stakeholder in desktop operating systems. The more popular OSS becomes, the greater the chances of manufacturers accommodating the needs of the consumers to come up with the appropriate drivers for OSS. That time is soon.

CONCLUSION

To the general user, the system and application can deliver the job fast, is reliable and cheap are usually the main criteria in making the final choice of which cost is a critical factor since the development of IT involves a huge sum of investment. If Open Source can deliver the job fast, is stable and most of all, free, is it not worth considering?

Reference:

GBdirect E-Commerce *Benefits of Using Open Source Software* <http://open-source.gbdirect.co.uk/migration/benefit.html>

OpenOffice.org www.OpenOffice.org

Malaysia Open Source Competence Centre <http://www.oscc.org.my>

Malaysian Administrative Modernisation and Management Planning Unit (MAMPU) <http://www.mampu.gov.my>

Quantum GIS www.qgis.org

Ubuntu <http://www.ubuntu.com>

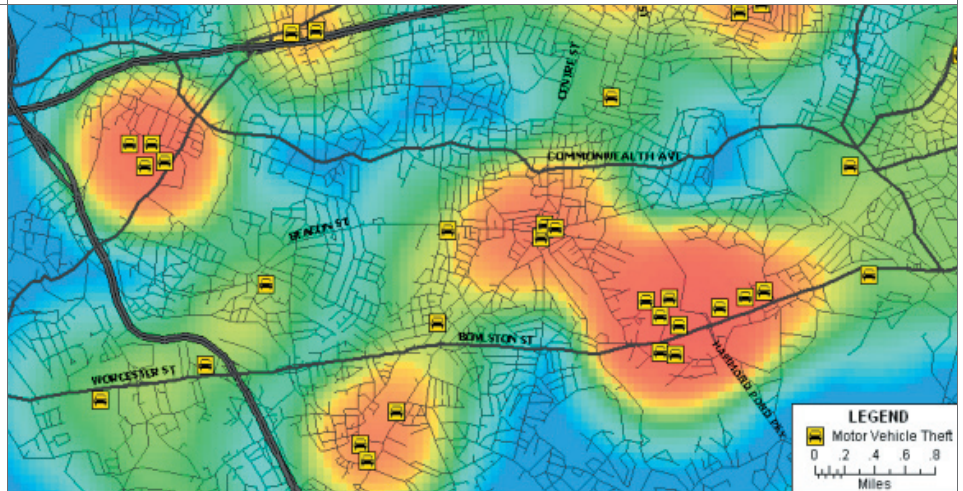
Ubuntu Malaysia www.ubuntu.com.my

Free/Open Source Software Society Malaysia <http://foss.org.my>

KE ARAH BANDAR SELAMAT: PENCEGAHAN JENAYAH BANDAR MELALUI PERKONGSIAN PEMETAAN GIS *HOTSPOT* JENAYAH¹

ZAINI NORDIN²
NOR SHAH MOHD SAAD
igpnet@tm.net.my

Integrated Geoplanning Sdn. Bhd.
Kuala Lumpur



RINGKASAN

Program Bandar Selamat adalah inisiatif oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Malaysia di bawah Jabatan Perancang Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia dengan kerjasama Polis Di Raja Malaysia (PDRM), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Yayasan Pencegahan Jenayah Malaysia (MCPF). Inisiatif yang bermula sejak Januari 2004 dan dipantau oleh JPBD Semenanjung Malaysia ini mengandungi 3 teras strategi terdiri daripada 23 langkah pencegahan khusus untuk mencegah jenayah bandar dengan matlamat untuk menjadikan bandar di Malaysia selamat dan sejahtera.

Salah satu daripada 23 strategi tersebut ialah Perkongsian Maklumat Jenayah melalui '*GIS-Based Crime Mapping*'. Kertas kerja ini akan menggariskan kaedah untuk membangunkan pemetaan jenayah bandar menggunakan Sistem Maklumat Geografi (GIS) untuk mengenal pasti kawasan yang kerap berlaku jenayah (*Crime Prone Area*) atau disebut kawasan '*hotspot*' jenayah dan seterusnya berkongsi maklumat pemetaan jenayah ini dalam strategi membentasi jenayah oleh PDRM dan PBT. Kertas kerja ini ditulis berdasarkan pengalaman membangunkan pemetaan Jenayah Bandar untuk Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA) dan Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) pada Januari 2009.

Kertas Kerja ini mengandungi empat bahagian. Bahagian Pertama menerangkan pendahuluan dan proses perolehan data jenayah dari PDRM. Jenis data jenayah yang diperlukan untuk tujuan analisa jenayah dibahagikan kepada tiga. Bahagian Dua menerangkan proses '*Geocoding*', iaitu peringkat penting dalam memetakan data jenayah PDRM untuk membentuk 'peta alamat' jenayah bandar. Proses '*Geocoding*' dan limitasi-limitasi yang dihadapi. Bahagian Tiga adalah proses analisa spatial GIS untuk menghasilkan pemetaan '*hotspot*' jenayah bandar. Bahagian ini akan menerangkan dengan terperinci hasil pemetaan '*hotspot*' mengikut jenis jenayah dan analisa masa jenayah kerap berlaku. Bahagian Empat dan terakhir akan menerangkan faedah dan bagaimana pemetaan jenayah bandar ini dapat membantu mencegah jenayah bandar di masa hadapan dan seterusnya cara bagaimana untuk berkongsi maklumat jenayah di antara PBT, PDRM dan masyarakat setempat.

¹ Kertas Seminar ini telah dibentangkan di Seminar Map Malaysia 2009 pada 21-22 April 2009, Equatorial Hotel, Pulau Pinang, Malaysia.

² Zaini Nordin merupakan Pengarah Urusan Integrated Geoplanning Sdn Bhd, boleh dihubungi di igpnet@tm.net.my

Kata kunci: Pemetaan Jenayah Bandar, '*Hotspot*', *Geocoding*, Sistem Maklumat Geografi (GIS), *Web Based Crime Mapping*, Program Bandar Selamat.



PENDAHULUAN

Pengenalan

Jenayah biasanya berkaitan dengan tempat dan masa. Di manakah kejadian jenayah berlaku dan bila? Kejadian jenayah boleh berlaku di tempat dan masa yang sama berulang kali. Jenayah juga boleh berlaku semula berhampiran dengan kawasan jenayah yang telah berlaku.

Pengumpulan data jenayah dari segi tempat dan masa kejadian membolehkan kita mengenal pasti kawasan dan masa tumpuan jenayah. Kawasan manakah jenayah sering berlaku? Waktu bilakah banyak kes jenayah? Maklumat-maklumat ini banyak membantu pihak keselamatan dalam mengenal pasti modus operandi jenayah. Ini memudahkan tindakan keselamatan dibuat seperti mempertingkatkan rondaan, menyediakan pos keselamatan atau meletakkan CCTV. Kawasan sering berlaku jenayah ini dipanggil sebagai 'hotspot' jenayah.

Terdapat beberapa perisian GIS yang boleh digunakan untuk menjana analisis 'hotspot'. Namun data jenayah hendaklah terlebih dahulu dibangunkan dalam format GIS dan lokasi jenayah dipetakan mengikut kedudukan geografi yang betul sebelum analisis tersebut dijalankan. Peringkat perolehan data, geocoding dan penganalisan pemetaan jenayah adalah seperti diterangkan di dalam proses pemetaan jenayah Rajah 1.0.

Proses Pemetaan Jenayah

Proses pemetaan GIS jenayah bandar melibatkan empat (4) peringkat seperti ditunjukkan di dalam Rajah 1.0

KEPERLUAN DATA UNTUK PEMETAAN JENAYAH

Perolehan Data Dan Data Utama

Terdapat beberapa lapisan data yang perlu disediakan sebelum pemetaan jenayah dibuat. Pangkalan data GIS

yang telah disediakan oleh pihak PBT, memudahkan pemetaan jenayah dilaksanakan. Lapisan data seperti jaringan jalan, sempadan pentadbiran, lot dan data yang berkaitan sangat diperlukan untuk menentukan lokasi jenayah.

Pangkalan data GIS sedia ada di PBT memudahkan proses penentuan lokasi jenayah dibuat. Bagaimanapun dua data asas yang diperlukan adalah seperti berikut:

- Data Jenayah (Borang Pol.55) dari Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD)
- Peta Jalan dan Alamat dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Jenis-jenis Data Jenayah

Data jenayah yang diperolehi daripada sumber Ibu Pejabat Polis Daerah (IPD) perlu disisih terlebih dahulu. Ini kerana terdapat perbezaan sempadan pentadbiran di antara PBT dan IPD. Di MBSA contohnya, perolehan data jenayah diambil dari dua IPD iaitu IPD Shah Alam dan IPD Petaling Jaya. Kerja-kerja suntingan (*sorting*) data perlu dijalankan untuk memilih kejadian jenayah di kawasan MBSA sahaja, sedangkan IPD Petaling Jaya membekalkan rekod jenayah di kawasan pentadbiran IPD Petaling Jaya. Jadual 1.0 menunjukkan sumber data jenayah dan bilangannya bagi kawasan MBSA.

Rajah 1.0: Proses Pemetaan GIS Jenayah Bandar

PERINGKAT



1

- PEROLEHAN DATA JENAYAH BANDAR DARI SUMBER POLIS
- PEROLEHAN DAN PEMBANGUNAN PETA ALAMAT

PERINGKAT



2

- KEMASKINI REKOD JENAYAH
 - Kemaskini maklumat lokasi kejadian
 - Membina medan untuk rekod tarikh mula & tarikh akhir kejadian jenayah.
 - Membina medan untuk rekod masa mula & masa akhir kejadian jenayah.

PERINGKAT



3

- PROSES GEOCODING
 - Auto Geocoding
 - Manual Geocoding

PERINGKAT



4

- PENGANALISAAN PEMETAAN JENAYAH BANDAR
 - Analisis Pemetaan 'HotSpot' Jenayah
 - Analisis Time Hotspot (Time Line Graph)
 - Analisis Time Hotspot (Time Chart Aoristic)
 - Analisis Time Hotspot (Week Chart Aoristic)

Jadual 1.0: Data Jenayah Dari Dua IPD Untuk Kawasan MBSA

No	Jenis Jenayah	IPD Shah Alam	IPD Petaling Jaya	Jumlah
1	Curi kereta 2007	280	14	294
2	Curi motor 2007	2058	159	2217
3	Curi van lori 2007	130	25	155
4	Lain-lain curi 2007	1048	32	1080
5	Pecah rumah malam 2007	314	8	322
6	Pecah rumah siang 2007	274	4	278
7	Ragut 2007	124	2	126
8	Samun berkawan tanpa senjata	235	0	235
9	Samun tanpa senjata	431	0	431
JUMLAH KESELURUHAN		4894	244	5138

Sumber: Laporan Kajian Pemetaan Jenayah Bandar MBSA, Januari 2009.

Jadual 2.0: Kategori dan Jenis Jenayah

No	Kategori	Jenis Jenayah	MBSA (2007)	MBPJ (2007)
1.0	Jenayah Keganasan	1.1 Bunuh.	-	-
		1.2 Cuba bunuh.	-	-
		1.3 Samun berkawan bersenjata api.	-	-
		1.4 Samun berkawan tanpa bersenjata api.	235	-
		1.5 Samun bersenjata api.	-	-
		1.6 Samun tanpa senjata api.	430	-
		1.7 Rogol.	-	-
		1.8 Mencederakan manusia.	-	-
2.0	Jenayah Harta Benda	1.1 Pecah rumah dan curi (siang)	274	282
		1.2 Pecah rumah dan curi (malam)	314	788
		1.3 Curi motor lori/van	130	353
		1.4 Curi motokar	280	884
		1.5 Curi motosikal	2057	2447
		1.6 Curi ragut	124	348
		1.7 Lain-lain curi.	1047	1189
JUMLAH KESELURUHAN			4891	6291

Sumber: Laporan Kajian Pemetaan Jenayah Bandar MBSA dan MBPJ, Januari 2009.

Secara umum, hanya dua kategori jenayah sahaja yang akan dipetakan/ *geocode* iaitu Jenayah Keganasan dan Jenayah Harta Benda. Jadual 2.0 menunjukkan kategori jenayah tersebut.

Kedua-dua kategori jenayah di atas mempunyai maklumat alamat dan lokasi jenayah dimana jenayah tersebut berlaku. Namun bagi kes jenayah tertentu, lokasi kejadian berkemungkinan bukan di tempat lokasi kejadian sebenar.

Data-data jenayah yang diperolehi daripada IPD ini adalah seperti yang terdapat di dalam Borang POL.55. Borang POL.55 mengandungi

berbagai data/butiran mengenai laporan Polis yang dibuat oleh pengadu. Bagaimanapun hanya beberapa maklumat umum sahaja diperlukan untuk tujuan pemetaan jenayah. Manakala maklumat peribadi tidak diperlukan untuk tujuan pemetaan jenayah. Maklumat yang perlu dalam tujuan pemetaan adalah:

- Jenis Jenayah
- Tarikh/Masa Laporan
- Tarikh/Masa Kejadian
- Alamat kejadian
- Kerugian

Kelima-lima maklumat ini sudah mencukupi untuk proses pemetaan dan analisis '*hotspot*' jenayah. Setiap

kes jenayah yang dipetakan nanti akan diletakkan unik ID. Dengan unik ID ini, IPD atau PBT boleh membuat integrasi data sendiri di antara peta jenayah dengan pangkalan data jenayah. Proses ini akan membentuk peta jenayah yang mempunyai maklumat jenayah yang lebih lengkap seperti maklumat mangsa dan suspek.

Disyorkan supaya data yang perlu dibekalkan oleh IPD kepada PBT dalam bentuk digital (*softcopy*). Serahan data jenayah dalam bentuk cetakan (*hardcopy*) memerlukan pembangunan semula pangkalan data digital tersebut.

Isu Berkaitan Data Jenayah

Terdapat beberapa isu berkaitan perolehan dan data jenayah dan tindakan yang perlu diambil untuk melancarkan proses pembangunan pemetaan jenayah di PBT.

- Masalah alamat tidak lengkap. Terdapat alamat kejadian yang tidak lengkap atau terlalu umum direkod di dalam laporan jenayah seperti di 'Jalan Utama' atau 'Shah Alam' sahaja. Alamat kejadian yang terlalu umum tidak dapat di '*geocode*'. Kaedah terbaik untuk mengatasi masalah ini ialah dengan memetakan terus lokasi jenayah semasa laporan dibuat. Pihak polis boleh dibantu dengan aplikasi *Mapbrowser* untuk mencerap lokasi jenayah semasa laporan mangsa dibuat.
- IPD menyerahkan data-data rekod jenayah kepada PBT dalam bentuk digital bagi memudahkan proses *geocoding* dibuat. Data polis yang diterima dalam bentuk *hardcopy* menyebabkan pangkalan data digital jenayah perlu dibangunkan semula.
- Sempadan pentadbiran yang berbeza di antara jabatan polis dan PBT menyebabkan pengumpulan maklumat terpaksa dibuat di beberapa IPD untuk pemetaan jenayah di sesebuah PBT. Oleh kerana terdapat data dari sumber IPD berlainan, proses *geocoding* perlu dibuat dengan berhati-hati.

Pembentukan Peta Alamat

Sebelum proses *geocoding* dibuat, suatu peta alamat yang lengkap perlu disediakan untuk menghubungkan data rekod jenayah di IPD menggu-

nakan *field* alamat dari pangkalan data dengan lokasi di tapak kejadian.

Peta alamat boleh dibangunkan di atas 'poligon' bangunan atau mengikut 'segment' jalanraya. Peta alamat yang tepat adalah mengikut 'poligon' bangunan manakala di atas 'segment' jalanraya lebih kepada 'potential address range' sahaja. Contoh peta alamat di atas 'segment' jalan adalah seperti dibangunkan oleh U.S. Census Bureau dipanggil *TIGER Map (Topological Integrated Geographic Encoding and Referencing)* dalam rajah 2.0.

Peta Alamat Di Atas Segment Jalanraya

Kaedah paling cepat dalam membina peta alamat adalah dengan memecahkan segment jalan mengikut nombor bangunan/rumah yang terdapat di sepanjang jalan tersebut.

Bagi pemetaan jenayah di MBSA dan MBPJ, peta alamat di atas 'segment' jalanraya. Ciri-ciri peta alamat di atas lapisan jalanraya tersebut ialah:

- Mengenalpasti *line direction* bagi jalan raya yang dirujuk
- Memasukkan nilai mula dan nilai akhir nombor bangunan/rumah di sebelah kiri dan kanan jalan raya. Sistem ini memerlukan penetapan kedudukan nombor genap dan ganjil samada di sebelah kiri atau kanan jalan.

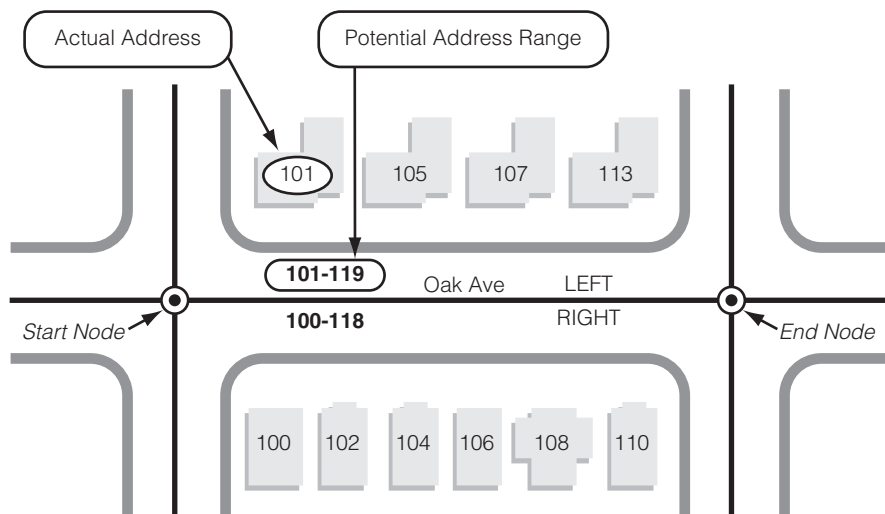
Rajah 3.0 menunjukkan nombor rumah dari 1 hingga 999 (nombor ganjil) di sebelah atas Jalan SS3/62 manakala nombor 2 hingga 1000 (nombor genap) dimasukkan bersebelahan jalan raya. Kaedah ini memerlukan data jalan raya yang lengkap dalam format GIS.

Kelemahan Peta Alamat Di Atas Segment Jalanraya

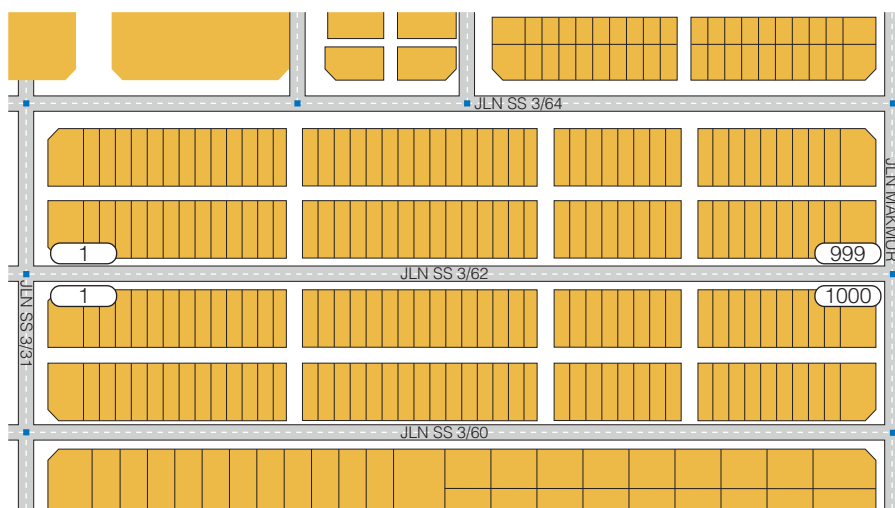
Hasil daripada pemetaan jenayah yang dijalankan di MBSA dan MBPJ, beberapa kelemahan penggunaan peta alamat di atas 'segment' jalan raya telah dikesan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah:

- Lokasi tidak tepat di atas poligon rumah yang dirujuk terutama untuk cerapan kejadian jenayah pecah rumah. Ini kerana proses *geocode* menggunakan peta alamat di atas jalan bergantung kepada jarak

Rajah 2.0: Contoh peta alamat di atas 'segment' jalan berbanding peta alamat sebenar di atas 'poligon' bangunan



Rajah 3.0: Contoh Peta Alamat atas Jalan Untuk MBPJ



offset dari *centerline* jalanraya. Kebanyakan hasil *geocoding* ini tidak jatuh tepat ke atas poligon rumah tersebut.

- Tidak semua alamat boleh dibina di atas lapisan jalanraya terutama alamat untuk pangsapuri atau bangunan pejabat. Alamat kediaman yang tidak berbentuk nombor atau campuran nombor dan abjad juga tidak dapat di'*geocode*' seperti No.145B atau No.20C.
- Kesilapan menentukan kedudukan nombor genap dan ganjil mengikut *line direction* menyebabkan lokasi jenayah di'*geocode*' ke bahagian jalan yang bertentangan. Lokasi sepatutnya di sebelah kanan tapi telah di'*geocode*' ke sebelah kiri jalan.

PROSES GEOCODING

Geocoding adalah proses untuk membentuk pemetaan spatial data-data jenayah di dalam GIS. Pada masa ini, rekod jenayah hanya menyimpan maklumat tempat kejadian tanpa merujuk kepada koordinat geografi di tempat kejadian. Salah satu kaedah untuk mendapatkan koordinat geografi kejadian jenayah adalah dengan mencerap semula koordinat di tempat kejadian dengan menggunakan *Global Positioning System*.

Setiap kes jenayah dari rekod Polis akan ditandakan di atas peta GIS tersebut melalui kaedah *on-screen digitizing*. Kaedah lain adalah dengan cara padanan alamat kejadian (*address-matching*) dengan alamat di

dalam peta GIS. Pelbagai pendekatan atau aplikasi GIS boleh dibangunkan bagi memudahkan proses *geocoding* jenayah dibuat.

Kaedah-kaedah *Geocoding*

Geocoding boleh dibuat samada di atas 'segment' jalan, 'poligon' blok bangunan atau pada titik tengah (*centroid*) sempadan kawasan seperti blok banci, poskod, taman perumahan dan lain-lain. Semua proses *geocoding* ini adalah bergantung kepada alamat dan kejituan peta yang ada. Sekiranya peta alamat yang dibangunkan menunjukkan perincian sehingga ke peringkat poligon bangunan, peta jenayah (terutama jenayah pecah rumah) akan tepat sehingga ke unit bangunan.

Bagi kajian pemetaan jenayah di MBSA dan MBPJ, proses *geocoding* dijana menggunakan peta alamat di atas 'segment' jalanraya. Terdapat dua kaedah *geocoding* yang dijalankan iaitu:

i. *Auto Geocoding* Menggunakan MapInfo berdasarkan Peta Alamat

Auto geocoding yang dijalankan di peringkat ini adalah menggunakan perisian GIS MapInfo Professional berdasarkan kepada peta alamat yang telah dibangunkan di atas. Proses *geocoding* dibuat secara automatik menggunakan keupayaan GIS. Data rekod jenayah cuba dipadankan secara terus ke peta alamat berdasarkan kepada maklumat nombor bangunan/ rumah dan nama jalan yang sama (*address-matching*).

Bagi memastikan proses ini berjalan lancar, kemasukkan maklumat terutama nama jalan perlu dipastikan sama di dalam kedua-dua pangkalan data tersebut iaitu data rekod jenayah dan peta alamat. Kesilapan ejaan atau singkatan perkataan akan menyebabkan proses padanan ini tidak dapat dijalankan secara automatik.

ii. *Manual Geocoding*

Manual geocoding dibuat melalui pemerhatian dan semakan ke atas peta, gambar satelit dan pemahaman berkaitan lokasi

dimana jenayah berlaku. Kaedah yang digunakan di sini adalah menggunakan kaedah *on-screen digitizing* di mana akan mendigit kedudukan jenayah apabila tempat kejadian telah ditemui semasa semakan peta dibuat tadi. Terdapat pelbagai sumber peta yang boleh dirujuk di internet seperti Google Earth, Google Maps, Laman Wikimapia.Org, Yellow Pages untuk memudahkan pengesanan lokasi jenayah secara manual.

Masalah *Autogeocoding*

Semasa menjalankan proses *autogeocoding* terdapat beberapa isu dan masalah telah dikenalpasti. Masalah ini menyebabkan proses *autogeocoding* tidak dapat dibuat sepenuhnya. Isu-isu tersebut ialah:

i. Masalah berkaitan '*abbreviations*'

Masalah ini biasanya berkaitan dengan ejaan ringkas nama tempat atau jalan. Sebagai contoh untuk perkataan 'Jalan' kepada 'Jln' atau 'Lorong' kepada 'Lrg'. *Geocode* tidak dapat dijalankan kerana terdapat perbezaan ejaan. Bagi kes-kes begini, proses manual *geocode* dijalankan dalam '*interactive mode*' di mana kaedah '*address-matching*' digunakan.

ii. Nama tempat mengikut gelaran orang tempatan

Nama tempat berbeza dengan panggilan yang diberi oleh penduduk tempatan. Walaupun ia merujuk kepada lokasi yang sama, tetapi disebabkan nama yang berbeza, proses *autogeocode* tidak boleh dijalankan. Sebagai contoh seperti '*Up Town*' sedangkan pada alamat ia merujuk kepada 'Pusat Bandar Damansara Utama'.

iii. Silap ejaan

Kesilapan yang biasa dibuat ialah silap ejaan pada nama jalan. Kesilapan ejaan ini juga mungkin disebabkan nama tersebut boleh dieja dalam dua cara. Contohnya seperti nama tempat 'Air' dengan 'Ayer' atau 'Alor Star' dengan 'Alor Setar'. Kesilapan ejaan begini banyak berlaku dan proses *autogeocode* tidak dapat dijalankan.

iv. Alamat penuh dimasukkan di dalam ruang data yang salah

Masalah ini adalah berkaitan dengan kesilapan memasukkan maklumat di dalam ruang data yang disediakan. Masalah ini memerlukan kerja-kerja kemaskini dan semakan data dibuat dan dibetulkan mengikut ruang data yang betul. Contoh kesilapan ini adalah seperti mencampurkan nama jalan dengan nama taman di dalam satu ruang data. contohnya seperti 'Jalan Harmoni 3, Tmn Harmoni' di masukkan dalam ruang data 'Nama Jalan'.

v. Alamat tidak lengkap

Alamat tidak lengkap merupakan masalah data yang paling banyak ditemui di dalam data jenayah MBPJ dan MBSA. Terdapat maklumat alamat yang terlalu umum seperti 'di depan Jalan Besar' dan lain-lain. Alamat kejadian tidak menyatakan nombor bangunan/rumah dan proses *geocode* dengan peta alamat tidak dapat dibuat.

vi. Alamat merujuk kepada kawasan lapang atau tempat awam

Terdapat juga kes jenayah yang dilaporkan terjadi di tempat-tempat awam yang tidak beralamat seperti di tempat letak kereta, taman kanak-kanak atau di laluan penjalan kaki. Tempat-tempat kejadian jenayah seperti ini memerlukan proses *manual geocoding*.

vii. Alamat tidak wujud atau peta alamat tidak dikemaskini

Perkara yang biasa berlaku ialah peta alamat yang tidak dikemaskini. Maklumat-maklumat jalan baru tidak dimasukkan di atas lapisan data peta alamat. Ini menyebabkan terdapat rekod jenayah tidak dapat di'*geocode*'.

Penghasilan Peta Jenayah

Hasil akhir daripada proses *geocode* adalah Peta Digital Pin Jenayah. Peta ini menunjukkan taburan jenayah di dalam kawasan pentadbiran yang dirujuk dalam bentuk point. Melalui kaedah pemetaan ini, kita sebenarnya telah boleh mengenalpasti kawasan '*hotspot*' jenayah dengan melihat

intensiti tompok pin jenayah. Rajah 4.0 menunjukkan peta jenayah untuk kawasan MBSA dan MBPJ pada tahun 2007.

ANALISIS DATA JENAYAH

Peringkat seterusnya ialah menjalankan analisis berdasarkan peta jenayah yang telah disediakan itu. Peta jenayah digital dalam format GIS lebih mudah untuk di analisis. Analisa jenayah utama adalah untuk mengenalpasti kawasan dan masa hotspot jenayah. Analisis data jenayah ini, terbahagi kepada dua iaitu Analisis *Spatial Hotspot* dan Analisis *Timeline Graf HotSpot*.

Analisis Spatial Tompok Jenayah (Hotspot)

Analisis spatial akan menunjukkan peta-peta '*hotspot*' jenayah hasil daripada teknik-teknik penganalisaan yang dibuat. Terdapat beberapa teknik dan kaedah penganalisaan kawasan '*hotspot*' yang biasa dibuat. Ada teknik-teknik yang boleh dibuat secara manual dan ada yang memerlukan bantuan aplikasi atau perisian GIS tertentu untuk memprosesnya. Teknik-teknik analisis '*hotspot*' tersebut adalah seperti yang diterangkan dalam pernyataan berikut.

Peta Hotspot Jenayah Dari Point Maps

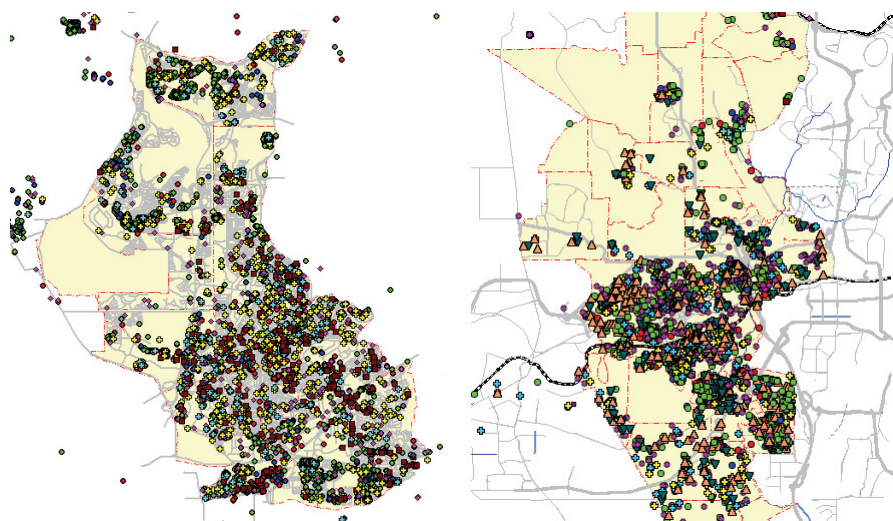
Proses *geocode* akan menghasilkan peta jenayah dalam bentuk *point* atau titik di mana setiap satu titik akan mewakili satu kes jenayah. Ini merupakan teknik yang paling asas dalam pemetaan jenayah.

Rajah 5.0 menunjukkan Peta Pin Jenayah Curi Motor dan Pecah Rumah Malam di kawasan MBPJ. Menggunakan teknik ini, kita dengan mudah dapat mengenalpasti kawasan '*hotspot*' berdasarkan tumpuan titik jenayah di dalam peta.

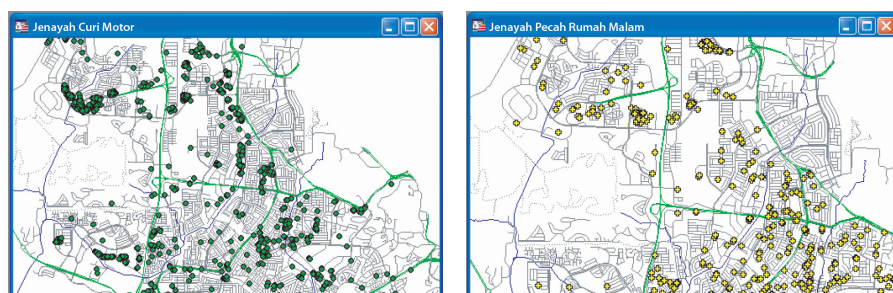
Namun begitu, pemahaman tentang '*hotspot*' mungkin berbeza dengan orang lain dari segi lokasi, saiz dan bentuk. Setiap orang akan menterjemahkan '*hotspot*' mengikut kefahaman sendiri dan sukar untuk menentukan '*hotspot*' mana yang dianalisa dengan betul.

Masalah lain dari teknik ini adalah untuk mengesan titik jenayah yang

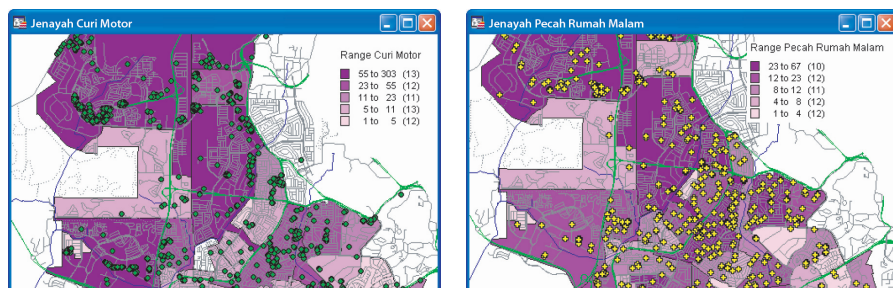
Rajah 4.0: Peta Jenayah Kawasan MBPJ Dan MBSA 2007



Rajah 5.0: Peta Pin Jenayah Curi Motor dan Pecah Rumah Malam di kawasan MBPJ



Rajah 6.0: Thematic Mapping 'Hotspot' Jenayah



bertindih atau kes berulang pada tempat yang sama. Ini disebabkan lokasi jenayah dipaparkan dalam bentuk titik. Di samping itu, apabila terlalu banyak kes jenayah, kita mungkin tidak dapat mengenalpasti kawasan '*hotspot*' atau mengkategorikan semua kawasan adalah '*hotspot*'.

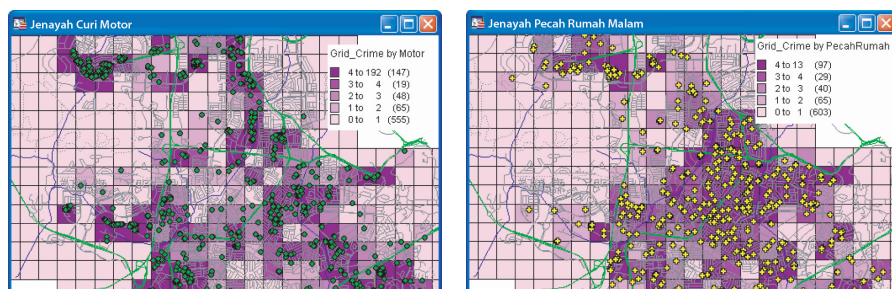
'Thematic Mapping' Sebagai Hotspot Jenayah

Teknik ini juga selalu digunakan dengan membuat *thematic mapping* berdasarkan kepada bilangan titik jenayah di dalam sesuatu sempadan kawasan. Disebabkan kes jenayah dipetakan dalam bentuk titik, ia

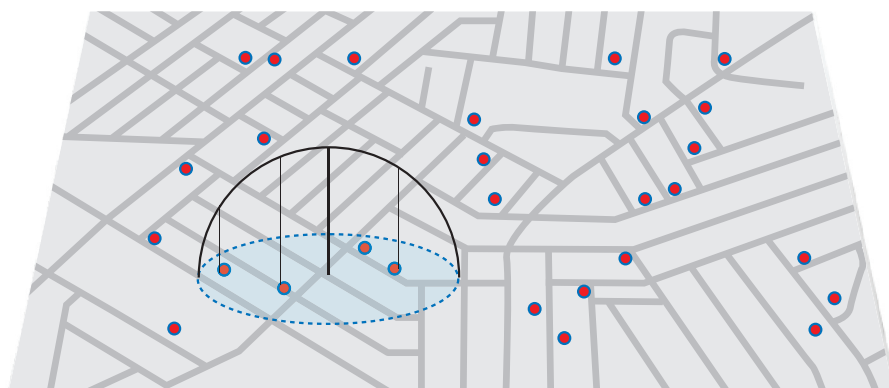
boleh diklasifikasikan di dalam GIS mengikut sempadan kawasan seperti Poskod, Sempadan Mukim, Sempadan Seksyen, Sempadan DUN, Blok Banci dan lain-lain. *Thematic Mapping* yang dibina akan menunjukkan *range* kawasan yang paling tinggi bilangan jenayah sehingga yang terendah.

Rajah 6.0 menunjukkan *thematic mapping* kawasan jenayah. Daripada *tone* warna yang ditunjukkan, kita dapat mengenalpasti kawasan '*hotspot*'. Namun, terdapat beberapa kelemahan daripada teknik ini. Saiz dan bentuk sempadan kawasan yang berbeza mempengaruhi kawasan '*hotspot*'. Di samping itu, taburan jenayah bermungkinan pada

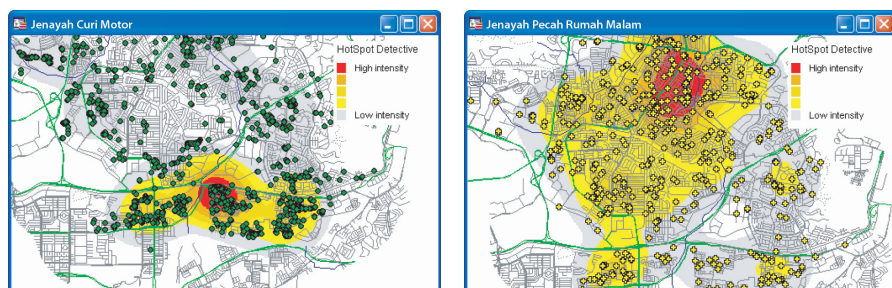
Rajah 7.0: Grid Thematic Mapping



Rajah 8.0: Bandwith 'Hotspot' Jenayah



Rajah 9.0: Analisis Continuous Surface Smoothing Methods



satu sudut di sempadan kawasan sahaja tetapi 'hotspot' merangkumi keseluruhan kawasan sempadan tersebut. Di samping itu juga, sempadan kawasan yang berbeza akan menunjukkan kawasan 'hotspot' yang berbeza walaupun menggunakan Peta Pin Jenayah yang sama.

Grid Thematic Mapping Sebagai 'Hotspot' Jenayah

Teknik yang boleh digunakan untuk mengatasi masalah saiz dan bentuk kawasan yang berbeza adalah dengan menggunakan grid yang seragam. Setiap sel grid mempunyai saiz yang sama. Jumlah titik jenayah yang terdapat di dalam grid tersebut

akan digunakan untuk membina *thematic mapping*. Paparan peta akan menunjukkan kepadatan bagi lokasi jenayah yang kerap berlaku seperti yang ditunjukkan di dalam rajah 7.0

Bagaimanapun adalah sukar untuk menetapkan saiz grid yang sesuai digunakan. Panduan yang digunakan untuk membina grid adalah dengan mengambil jarak kawasan dan dibahagi kepada 50 sel grid. Teknik ini banyak bergantung kepada saiz grid. Grid yang besar dapat menunjukkan kawasan 'hotspot' dengan lebih banyak tetapi sempadan spatial yang umum manakala grid yang terlalu kecil pula tidak dapat menunjukkan kawasan 'hotspot' dengan jelas atau tiada kawasan 'hotspot'.

Continuous Surface Smoothing Methods

Teknik ini lebih tepat dan sangat popular digunakan. Teknik ini menggunakan nilai intensiti atau 'population' dari satu sampel lokasi untuk mengandaikan nilai bagi semua sampel lokasi yang berhampirannya. Teknik ini juga dikenali sebagai Teknik *Quadratic Kernel Density Estimation*. Teknik ini telah digunakan dalam membangunkan pemetaan jenayah MBPJ dan MBSA.

Dua parameter utama perlu dimasukkan semasa menjana analisis ini iaitu saiz sel dan *bandwith*. *Bandwith* akan menjadi parameter utama untuk menentukan hasil 'hotspot' tersebut.

Hasil analisis adalah seperti di dalam Rajah 9.0.

Antara perisian GIS yang menggunakan Model *Quadratic Kernel Density Estimation* adalah seperti 'HotSpot' Detective dan *Vertical Mapper* di dalam perisian GIS MapInfo Professional.

Analisis Timeline Graf Tompok Jenayah (Waktu 'Hotspot')

Analisis tompok jenayah juga boleh ditunjukkan dalam bentuk *timeline graph*. Tompok jenayah mengikut *timeline* ditunjukkan mengikut bulan, minggu, hari dan jam. Pengesanan waktu panas (waktu 'hotspot') ini memudahkan jadual pemantauan dan rondaan pihak keselamatan dibuat mengikut tren kejadian jenayah dari segi waktu kejadian.

Terdapat dua teknik pengiraan masa kejadian jenayah yang digunakan untuk mengenalpasti waktu 'hotspot'. Teknik *timeline* tersebut adalah seperti disebutkan di dalam pernyataan berikut:

Kes Jenayah Masa Kejadian Yang Spesifik (Simple Count)

Teknik ini lebih mudah untuk mengenalpasti waktu 'hotspot' iaitu dengan mengambil masa mula dan masa tamat kejadian sahaja. Kes-kes jenayah yang diketahui masa kejadian dengan tepat sesuai menggunakan teknik ini untuk mengenalpasti waktu 'hotspot'.

Kes Jenayah Masa Kejadian Tidak Spesifik (*Aoristic Analysis*)

Istilah *aoristic* diambil daripada perkataan Greek yang membawa maksud 'without defined occurrence in time'. Istilah ini digunakan sebagai satu teknik analisis 'hotspot' bagi masa kejadian jenayah yang tidak tepat ('unspecific time'). Contoh jenayah yang mempunyai masa kejadian yang tidak tepat adalah seperti jenayah pecah rumah yang pemiliknya tiada di rumah semasa kejadian berlaku. Biasanya masa kejadian kes seperti ini dilaporkan di dalam sela masa tertentu. Contohnya, di antara pukul 10 malam sehingga pukul 3 pagi keesokan hari.

Rajah 11.0 menunjukkan rajah pembentukan Analisis Aoristik dibuat. (a-d) adalah jenis jenayah manakala *search* 1 – 4 adalah sela masa 1 jam. Jenayah a berlaku antara jam 1 hingga 4 jadi nilai pemberat jenayah a dipecahkan kepada 0.25. Nilai pemberat dibahagikan sama bagi setiap jam. Jumlah pemberat akan ditambah dan kita akan dapat mengenal pasti waktu 'hotspot'. Contoh hasil analisis adalah seperti di dalam rajah 12.0 dan rajah 13.0.

PERKONGSIAN DATA

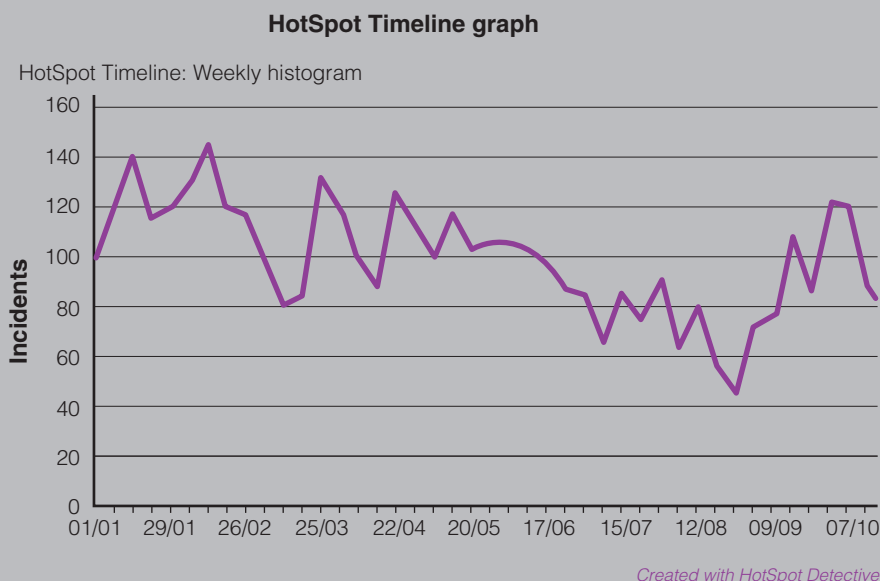
Perkongsi Laporan dan Peta Hotspot

Kaedah perkongsian data yang paling mudah adalah dengan menyediakan laporan dan peta 'hotspot' secara bulanan atau tahunan. Dengan perkongsian peta 'hotspot' ini, Pihak Berkuasa boleh membincangkan strategi untuk mencegah kejadian jenayah bagi bulan selanjutnya.

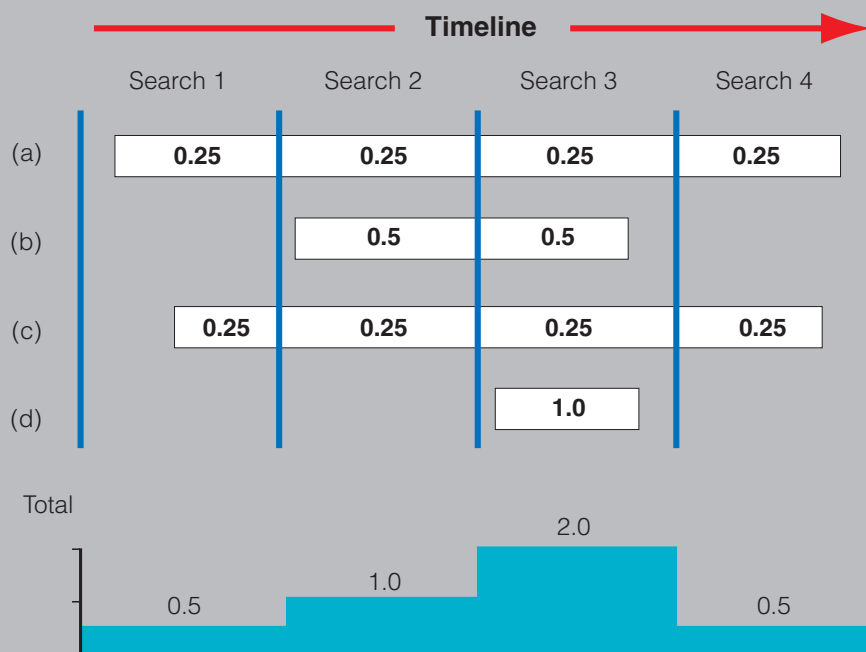
Perkongsi Secara Web Based Crime Mapping

Data jenayah yang dipetakan boleh dikongsi oleh Pihak Berkuasa untuk mengenalpasti kawasan tompok jenayah. Di MBPJ maklumat pemetaan jenayah secara *web based* dikongsi di antara MBPJ, IPD PJ dan orang ramai di alamat <http://202.190.180.254/mapguide/>. Bagaimanapun maklumat terperinci hanya boleh diakses oleh pengguna berdaftar melalui *Login Password* dan *User ID*.

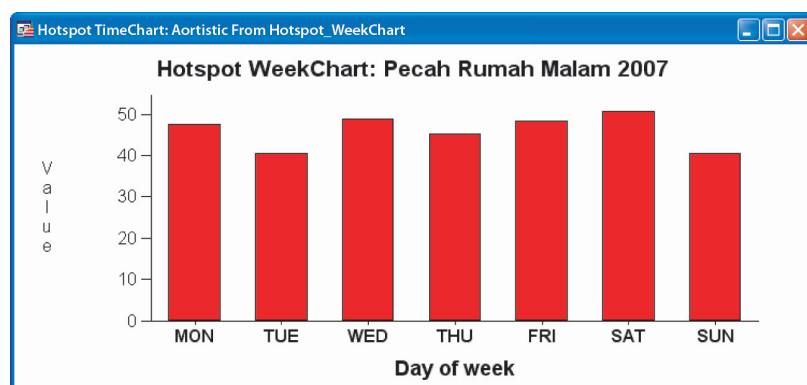
Rajah 10.0: Timeline Graph – Weekly Histogram



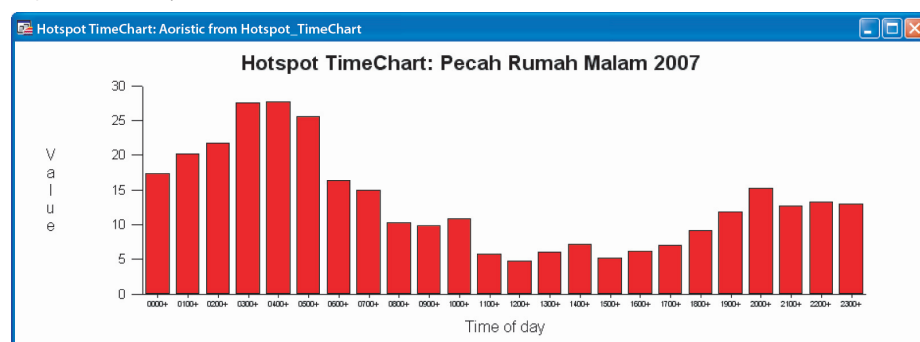
Rajah 11.0: Rajah Analisis Aoristik



Rajah 12.0: 'Hotspot' Weekchart Pecah Rumah Malam 2007 Di MBSA



Rajah 13.0: 'Hotspot' Timechart Pecah Rumah Malam 2007 Di MBSA



Perkongsian secara *web based* Pemetaan Jenayah ini juga membolehkan '*Community Policing*' boleh dilaksanakan di mana pihak Badan Bukan Kerajaan (NGO's) atau Persatuan Penduduk mengetahui status jenayah di tempat mereka.

PENUTUP

Kertas ini menunjukkan pemetaan jenayah '*hotspot*' melalui aplikasi GIS mampu untuk membantu Pihak Berkuasa untuk menangani kes-kes jenayah di negara ini. Dengan penghasilan Pemetaan '*Hotspot*' Jenayah, diharap mampu mengenalpasti kawasan jenayah untuk membolehkan Pihak Berkuasa melaksanakan langkah-langkah pencegahan jenayah yang terkandung di dalam Program Bandar Selamat di bawah Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Bagaimanapun, terdapat beberapa cabaran dalam melaksanakan pemetaan jenayah bandar adalah seperti berikut:

- i. Kesyediaan IPD untuk berkongsi data jenayah dengan PBT masih lagi melalui proses birokrasi dan kebenaran dari pihak atasan. Data-data jenayah yang diperolehi telah pun ketinggalan masa. (*out of date*). Adalah lebih berkesan jika pemetaan jenayah ini dilaksanakan setiap bulan untuk membolehkan pencegahan dibuat pada bulan hadapannya.
- ii. Inisiatif IPD untuk membangunkan laman web peringkat bandar dan daerah bagi memaklumkan kawasan tompok jenayah dalam bandar atau daerah adalah sangat dialu-alukan.
- iii. Kesyediaan IPD untuk melaksanakan pemetaan jenayah secara intensif dengan menempatkan Pegawai Jurugeospasial untuk mengendalikan pemetaan jenayah diperingkat bandar dan daerah
- iv. Kesyediaan IPD untuk memulakan kerja-kerja mencerap koordinat lokasi jenayah dalam setiap laporan kes jenayah yang diterima bagi memudahkan pemetaan jenayah dibuat.

Rujukan:

Jabatan Perancang Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (2008). *Manual Perlaksanaan Pemetaan GIS Jenayah Bandar untuk Pihak Berkuasa Tempatan*. Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan, JPBD Semenanjung Malaysia, Kuala Lumpur.

Integrated Geoplanning Sdn Bhd. (2008). *Laporan Pemetaan GIS Jenayah Bandar, Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)*. Jabatan Perancangan Pembangunan Bandar, MBPJ, Selangor.

U.S Department of Justice (2005). *Mapping Crime: Principle and Practice*. National Institute of Justice, Whashington DC.

Jerry Ratcliffe. *Hotspot Detective for MapInfo, User Manual Version 2.0*. Temple University.

Spencer Chainey & Jerry Ratcliffe (2005). *GIS and Crime Mapping*. Wiley, London

U.S Department of Justice (2005). *Mapping Crime: Understanding 'Hot Spots'*. National Institute of Justice, Whashington DC.



YONG CHEE KONG
fabyong2003@yahoo.com

Perancang Bandar dan Desa
Jabatan Kerajaan Tempatan

“SEKATAN TANPA KELULUSAN” DI PUSAT KEJIRANAN ‘GUARDED COMMUNITY’



PENDAHULUAN

Encik pergi mana? Cari kawan? Kawan duduk rumah mana? Tak pasti, tapi tahu di mana? Sekiranya encik tidak tahu, encik tidak dibenarkan masuk!

Saya pasti ramai di antara kita ada pengalaman sedemikian. Persoalannya adakah sekatan jalan di kawasan ‘*guarded community*’ sah di sisi undang-undang atau secara pentadbiran sahaja? Adakah sekatan ini sesuai dan praktikal? Apakah implikasinya?



Persoalan ini mula hangat diutarakan khasnya selepas Y.Bhg. Datuk Fu Ah Kiow (Timbalan Menteri, Kementerian Keselamatan Dalam Negeri) mempersoal tentang kesesuaiannya pada 17 September 2006, dan tindakan pihak berkuasa tempatan dalam mengeluarkan notis roboh kepada beberapa persatuan penduduk tempatan yang membuat sekatan jalan akses tanpa kelulusan. Tambahan pula, syarat permohonan juga berbeza di antara pihak berkuasa tempatan, ini akan merunsingkan para penduduk khasnya mereka yang tidak mempunyai pengetahuan dalam bidang tersebut.

KAWALAN KESELAMATAN SECARA PENSWASTAAN ATAS INISIATIF PENDUDUDUK TEMPATAN

'Guarded community' biasanya diwujudkan oleh persatuan penduduk di kawasan perumahan yang mempunyai kadar jenayah yang tinggi atau kawasan kumpulan 'berkemampuan'. Kawalan

keselamatan secara penswastaan akan dilaksanakan secara sepenuh hari atau pada sebelah malam sahaja iaitu, antara 11 malam hingga 7 pagi dengan sekatan ketat di jalan akses dan rondaan berkala di kawasan perumahan bagi memastikan keselamatan penduduk kawasan perumahan berkenaan.

Perbelanjaan bulanan bagi mengupah pengawal keselamatan biasanya dikutip daripada semua isirumah yang terlibat dalam program tersebut manakala belanja 'one-off' seperti pondok dan kemudahan keselamatan adalah daripada tabung atau tajaan penduduk. Contohnya, kos bulanan bagi kawalan keselamatan di salah satu pusat kejiranan di Bandar Sungai Long adalah RM 15,000 sebulan dengan melibatkan 346 isirumah, iaitu kurang daripada RM 50 setiap isirumah.

Adalah perlu diingatkan bahawa pihak pengurusan persatuan atau mana-mana jawatankuasa yang dilantik oleh penduduk tempatan tidak

berhak memaksa setiap isirumah membayar yuran pengurusan untuk menanggung kos upahan pegawai keselamatan swasta, bayaran elaun pasukan sukarela mahupun membina kemudahan berkaitan seperti pondok, pagar keselamatan (Sin Chew Daily, 18/9/06).

KESESUAIAN DAN IMPLIKASI SEKATAN JALAN AKSES DI PUSAT KEJIRANAN 'GUARDED COMMUNITY'

'Good Fences make Good Neighbours' (Robert Frost - 'Mending Wall').

Jaringan kejiranan dalam kawasan kawalan keselamatan akan menjadi lebih kukuh di samping dapat menyemai semangat kekitaan dan perpaduan di setiap isirumah kerana hanya penduduk tempatan yang dapat memasuki kawasan tersebut secara bebas dan selamat.

Ia merupakan cara terbaik untuk mengawal dan menjamin keselamatan penduduk tempatan di mana pengawal keselamatan dapat memeriksa setiap

kenderaan dan orang-perseorangan yang memasuki kawasan tersebut. Selain itu, sekatan jalan juga dapat berfungsi untuk menghalang penjenayah berkenderaan daripada melarikan diri sebaik saja terima panggilan daripada penduduk atau mangsa kes pecah rumah. Ini dapat dibuktikan melalui pengalaman di pusat keijiranan Taman Selayang Utama, Fasa Dua yang berjaya menurunkan kadar jenayah daripada 5 kes setiap bulan kepada 'jenayah sifar' sekarang. Penduduk tempatan juga berpeluang melibat diri dalam mesyuarat persatuan penduduk, menjadi ahli pasukan sukarela untuk mengadakan rondaan, serta lebih kerap berjumpa walaupun sekadar membayar yuran bulanan bagi menampung belanja pengawal keselamatan swasta.

Sememangnya semua tindakan bagi mewujudkan pusat keijiranan yang selamat adalah digalakkan sepertimana yang terkandung dalam program bandar selamat yang diusahakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa sejak tahun 2004. Di antara program-program yang disyorkan termasuklah mendapat perkhidmatan kawalan sekuriti swasta untuk mengawasi kegiatan vandalisme dan jenayah, menyediakan risalah jenayah komuniti dan meningkatkan rondaan kawasan perumahan sepertimana yang dipraktikkan oleh 'guarded community' sekarang.



Persoalannya, adakah 'guarded community' dengan sekatan jalan akses merupakan langkah paling sesuai untuk menjamin ketenteraman penduduk dan dibenarkan dari segi perundangan?

Jalan akses dalam sesebuah kawasan perumahan telah pun didapati sejak permohonan pecah-sempadan diluluskan oleh Pengarah Negeri atau Pentadbir Tanah. Pengeluaran hakmilik untuk bahagian pecah sempadan itu disifatkan sebagai telah diserahkan balik kepada Pihak Berkuasa Negeri dan pemilik tanah telah bersetuju dalam permohonannya bahawa suatu cara akses ditubuhkan bagi menjadikan tanah tersebut sebagai 'tanah kerajaan' [seksyen 136, Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)]. Maka, tanah kerajaan tersebut atau lebih dikenali sebagai 'Jalan Raya Awam', yang membolehkan mana-mana orang awam mempunyai hak lalu lalang atau diberi akses untuk faedah semua. Dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) juga, dinyatakan orang awam berhak lalu mana-mana jalan yang diisytiharkan sebagai jalan awam yang biasanya dibaiki atau disenggarakan oleh pihak berkuasa tempatan. Ini bermakna penduduk setempat atau pihak pengawal keselamatan tidak mempunyai kuasa untuk menahan mana-mana orang-perseorangan daripada memasuki 'jalan awam' (*public right of way*). Ini adalah selaras dengan hak kebebasan bergerak sepertimana dalam Perisytiharaan Sejagat Hak Asasi Manusia 1948 (UDHR), Seksyen 4(4), Akta Suruhanjaya Hak Asasi Manusia Malaysia, 1999 (Akta 597) dan kebebasan bergerak warganegara mengikut Perkara 9, Perlembagaan Persekutuan Malaysia.

Tambahan pula, sekatan jalan juga menyusahkan pihak berkuasa tempatan melaksanakan tugas mereka seperti penyutipan sampah, pembaikan jalan, kerja-kerja pembersihan dan penyelenggaraan kawasan hijau serta urusan rasmi lain yang diberi 'kuasa memasuki' dalam seksyen 52, Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267).

Dalam keadaan lain, sekiranya tanah berkenaan diberi hakmilik berasingan sebagai jalan swasta atau pemohon mengizinkan satu hak lalu lalang Pentadbir Tanah yang diwujudkan untuk faedah Pihak Berkuasa Negeri

atau tuan punya atau penduduk mana-mana tanah bermilik (hak lalu-lalang swasta) (seksyen 388, Akta 56), tuannya tanah atau penduduk tanah bersempadan dengan tanah untuk faedah hak lalu-lalang swasta tersebut boleh memohon kepada Pentadbir Tanah untuk berkongsi hak lalu-lalang itu (Seksyen 394, Akta 56). Walau bagaimanapun, jalan persendirian itu masih ada kemungkinan diisytiharkan sebagai jalan awam di bawah seksyen 13, Akta 133.

Di bawah peruntukkan subseksyen 46(1), Akta 133, seseorang yang membina, menegakkan, mendirikan atau menyenggara atau membenarkan dibina, ditegakkan, didirikan atau disenggara sesuatu tembok, pagar, susur, tiang atau apa-apa himpunan sesuatu benda atau lain-lain halangan di mana-mana tempat awam, termasuklah mana-mana jalan yang telah diisytiharkan sebagai jalan awam adalah bersalah kerana menyebabkan suatu halangan dan boleh ditangkap tanpa waran oleh mana-mana pegawai polis atau oleh mana-mana pegawai atau pekerja pihak berkuasa tempatan yang diberi kuasa secara bertulis dan boleh dibawa ke hadapan sesuatu Mahkamah Mejistret. Halangan tanpa kelulusan tersebut juga dilarang bawah seksyen 80, Akta Pengangkutan Jalan 1987 (Akta 333) kerana mungkin menyebabkan bahaya kepada orang awam dan kerosakan kenderaan yang melalui jalan tersebut. Sekiranya disabit kesalahan, boleh didenda tidak lebih daripada lima ratus ringgit dan dikenakan denda tidak lebih satu ribu ringgit bagi kesalahan disabit kali kedua atau kali kemudian di bawah seksyen 46, Akta 133 dan didenda tidak melebihi dua ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak lebih enam bulan atau kedua-duanya bawah seksyen 80, Akta 333. Selain itu, pihak berkuasa tempatan juga boleh meruntuh dan membuang halangan tersebut dan kos atau belanja berbuat demikian boleh dituntut daripada pesalah tersebut (seksyen 9(10), Akta 133).

Lebih-lebih lagi, sekiranya pembinaan pondok dan pagar keselamatan melibatkan kerja tanah dan kerja bangunan berbentuk kekal, kelulusan Kebenaran Merancang adalah diperlukan di bawah seksyen 19, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172). Sebarang kerja pemajuan tanpa Kebenaran Merancang akan

diambil tindakan penguatkuasaan mengikut seksyen 27, Akta 172.

Adakah pegawai keselamatan swasta berkuasa membuat sekatan jalan dan tahanan kenderaan? Sepertimana yang kita ketahui, kawalan trafik sememangnya kuasa dan tanggungjawab pegawai polis [seksyen 21, Akta Polis 1967 (Akta 344)], dan hanya pegawai polis berpangkat tidak rendah daripada Sarjan atau pegawai yang menjaga sesuatu balai polis dan berpakaian seragam yang berkuasa menahan kenderaan bagi tujuan pemeriksaan (seksyen 60, Akta 333). Dalam erti lain, mereka yang mempunyai kuasa mengadakan sekatan jalan (seksyen 26, Akta 344) adalah pegawai polis yang mendapat kuasa bertulis daripada pegawai polis kanan tidak rendah daripada Inspektor atau pegawai pengangkutan yang dapat kuasa bertulis daripada pengarahnya (seksyen 78, Akta 333). Maka, seseorang itu adalah tidak bersalah sekiranya enggan berhenti di pondok keselamatan '*guarded community*' (seksyen 119, Akta 333) sekiranya diarah oleh pegawai keselamatan swasta, mahupun pegawai polis dan warden lalulintas yang tidak berpakaian seragam dan tidak menunjukkan identitinya sebagaimana yang diarah oleh Pesuruhjaya Polis, Dato Bandar dalam hal warden dan Ketua Pengarah bagi pegawai pengangkutan jalan (seksyen 123, Akta 333).

Dari perspektif sosiologi, sekatan di '*guarded community*' adalah bertentangan dengan integrasi komuniti kerana ini akan menimbulkan perasaan ketidakselesaan kepada pelawat dan menyekat gerakan bebas penduduk berdekatan sedangkan ia merupakan jalan awam. Ada di antara ahli sosiologi menyatakan pengwujudan 'kubu pertahanan' ini akan melahirkan ketidaksamaan cara hidup masyarakat dan menyekat proses integrasi rakyat Malaysia. Lanjutan daripada itu, penduduk dalaman 'kubu' akan terasing daripada dunia luar manakala penduduk luar 'kubu' akan rasa terpencil.

Keadaan ini bertambah teruk sekiranya penduduk berdekatan ingin menggunakan kemudahan yang berada dalam lingkungan kawasan kawalan seperti kemudahan taman permainan, taman rekreasi, dewan

serbaguna, surau, pondok telefon dan kemudahan lain sedangkan kuasa menutup tempat awam secara sementara mahupun kekal adalah bawah bidang kuasa pihak berkuasa tempatan [seksyen 65, 67, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)]. Perkara ini pernah diutarakan oleh salah seorang penduduk Kota Kemuning Hill park dalam The Star (26/9/05) dimana jalan utama yang menghubungkan taman awam telah disekat oleh penduduk tempatan. Sekatan ini juga menyebabkan penduduk sekitar tidak dapat menggunakan jalan tersebut dalam perjalanan ke sekolah sedangkan ia merupakan jalan yang jauh lebih selamat dan dekat berbanding jalan lain.

Apakah implikasi sekatan jalan ke atas perniagaan? Perkara ini turut dibincangkan dalam The Star (30/11/06), '*Traders unhappy over barriers*' dimana peniaga dan tuan kedai telah mengadu bahawa penyekatan jalan akan menjadinya jalan mati dan menyusahkan kerja-kerja pemunggahan. Selain itu, ia juga menjejaskan kadar sewaan kedai dan tidak menyenangkan pembeli.

KUASA MELULUS SEKATAN JALAN DALAM '*GUARDED COMMUNITY*'

Walaubagaimanapun, pihak berkuasa tempatan mempunyai kuasa meluluskan halangan jalan bagi tujuan penggunaan sementara

pada hari kebesaran dan upacara (seksyen 46(4), Akta 133) atau atas permohonan persatuan penduduk tempatan bagi tujuan keselamatan dengan mengambilkira keperluannya serta persetujuan daripada penduduk tempatan. Bagi Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ), pihak berkuasa hanya akan meluluskan permohonan tersebut sekiranya terdapat lebih 70% penduduk terlibat bersetuju dengan permohonan itu dan ia adalah berlainan dengan Majlis Perbandaran Selayang (MPS) yang mensyaratkan sokongan semua penduduk (Sin Chew Daily, 19/9/06) dan ketetapan yang disyorkan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) ialah 85% daripada pemilih berdaftar. Dalam kes kebenaran bertulis daripada pihak berkuasa tempatan belum didapati, pihak berkuasa tempatan berhak memindahkan apa-apa halangan atau menahan halangan tersebut sehingga belanja bagi memindah dan menahannya dibayar oleh pemunyananya (Seksyen 46(3), Akta 133).

Berpandukan kepada 'Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpagar' terbitan LPHS, binaan pondok pengawal tanpa penghalang (*barrier*) sahaja yang dibenarkan dan lokasinya hendaklah tidak menghalang lalulintas iaitu sama ada diletakkan di bahagian bahu jalan atau di kawasan lapang. Saiz pondok tersebut perlulah tidak melebihi 6 kaki x 8 kaki dan reka bentuk pondok tersebut perlulah mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan berkaitan.



CADANGAN DAN RUMUSAN

*"Before I built a wall I'd
ask to know,
What I was walling in
or walling out,
And to whom I was like
to give offense"*

(Robert Frost - 'Mending Wall')

Pengwujudan 'guarded community' merupakan tindakan pengasingan diri daripada komuniti keseluruhan dalam keadaan terdesak dan ia menandakan pengunduran dalam sistem sivik negara kita. Kita tidak dapat menafikan bahawa kemungkinan besar akan wujud 'guarded cities' pada masa akan datang sekiranya tren ini berterusan.

Sebelum pengwujudan 'guarded community' khasnya mengadakan sekatan jalan, ada baiknya kita memikirkan perkara yang lebih menyeluruh dengan skop yang lebih

besar dalam menjamin keselamatan semua. Antara program yang boleh dipertimbangkan adalah pengwujudan 'Safe Neighbourhood Unit' (SNU) dan 'Safer Cities Programme' dalam memberi perkhidmatan perancangan dan rekabentuk bandar sepertimana dilaksanakan di England, mencontohi Netherlands dalam penubuhan 'National Inter-Ministerial Crime Prevention Committee', bagi mendidik generasi muda dan golongan wanita dalam ilmu pertahanan diri dan pencegahan jenayah, hidup balik program 'Neighbourhood Watch', rukun tetangga dan mengadakan dialog dengan badan-badan berkenaan seperti Polis Diraja Malaysia, 'Crime Prevention Foundation of Malaysia' (CPFM), persatuan penduduk tempatan dalam meningkatkan keperihatin penduduk tentang keselamatan awam.

Sekiranya mendapat sokongan semua penduduk dalam mengadakan 'guarded community' khasnya dalam keadaan terdesak, persatuan

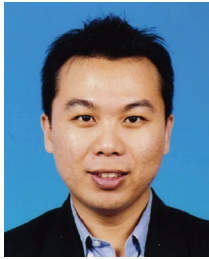
penduduk tempatan adalah dinasihatkan merujuk kepada semua akta dan undang-undang kecil serta garispaduan yang berkenaan. Kelengkapan yang diadangkan adalah pondok keselamatan jenis 'moveable' dengan halangan sementara yang minimum di jalan *cul-de-sac* atau 'inner-road' tanpa melakukan sebarang kerja tanah dan bangunan. Pegawai keselamatan boleh mencatatkan nombor kenderaan yang masuk dan keluar dari kawasan tersebut serta memerhati tempat persinggahan pelawat dan bukannya berbentuk sekatan jalan!

*"Gates and guards
help, but at the end of the day,
residents need to get involved
in maintaining the safety of their
neighbours
- no man is an island."*

(The Star, 17/08/2006)

Rujukan:

Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)
Akta Pengangkutan Jalan 1987 (Akta 333)
Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)
Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta 267)
Akta Polis 1967 (Akta 344)
Akta Suruhanjaya Hak Asasi Manusia Malaysia 1999 (Akta 597)
Dato' Mani Usilappan (2006), *Current Market Trends, Marketing & Branding of Gated Community Development in Malaysia Sustainable Demand* dalam Seminar *On Land, Strata Title and Gated Community* Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Semenanjung Malaysia (2004), *Program Bandar Selamat: Ilustrasi 23 Langkah Pencegah Jenayah*, Kertas Mesyuarat Jawatankuasa Perunding Perbadanan Perbandaran-Perbandaran Malaysia (JKPPP) Bil. 2/2004
Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56)
Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) (Oktober 2006), *Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpagar*
Perlembagaan Persekutuan Malaysia
Robert Frost (1916), *Mending Wall*
Safe Neighbourhoods Unit (SNU) (1993), *Crime Prevention on Council Estates*, London:HMSO
Sin Chew Daily (18/9/2006)
Sin Chew Daily (19/9/2006)
The Star (26/9/2005), *Public Road Fast Turning Private*
The Star (17/8/2006), *Residents Adopting Safety Measures*
The Star (30/11/2006), *Traders Unhappy Over Barriers*
The Star (3/3/2007), *Illegal Fencing Must Go*
The Star (11/8/2007), *Unlawful 'Road Blocks'*
The Sun (29/6/2007), *Law & Reality, Gated and Guarded Communities (Part I)*
www.agc.gov.my, laman web Jabatan Peguam Negara
www.hba.org.my, laman web National House Buyer Association (Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah)
www.suhakam.org.my, laman web rasmi Suruhanjaya Hak Asasi Manusia Malaysia (SUHAKAM)
Yong & Kho (2004), *Safe City: Some Initiatives in Crime Prevention* dalam Malaysian Townplan Vol.01/ Issue03/04



YONG CHEE KONG
fabyong2003@yahoo.com

Perancang Bandar dan Desa
Jabatan Kerajaan Tempatan

PELAKSANAAN AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYELENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007 (AKTA 663): TANGGUNGJAWAB SIAPA?



RINGKASAN

Pelaksanaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) adalah bertujuan menyeragamkan kaedah mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan semua jenis bangunan yang di pecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata dari peringkat penyerahan milikan kosong (*vacant possession*) (VP) oleh pemaju sehingga ke peringkat selepas penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC). Sehingga kini, masih terdapat kurang pemahaman tentang peranan, tanggung jawab, kuasa dan hak masing-masing, khasnya dalam perkara Joint Management Body (JMB), Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan Ejen Pengurusan (EP). Artikel ini bertujuan menerangkan tanggungjawab semua pihak yang terlibat serta cabaran-cabaran dalam pelaksanaan Akta 663 ini supaya ianya difahami dan seterusnya dikuatkuasakan sepenuhnya bagi menjamin hak milik bangunan dan tanah berstrata.

PENGENALAN

12 April 2008 merupakan tarikh akhir penubuhan *Joint Management Body* (JMB) bagi kebanyakan bangunan dan harta bersama di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan iaitu 12 bulan selepas penguatkuasaan Akta Bangunan dan Hartanah Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) pada 12 April 2007. Mengikut statistik dan penemuan awal [Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah (HBA)], kebanyakan kawasan masih belum dapat menubuhkan JMB dan ada yang belum mengemukakan Akaun Penyenggaraan Bangunan (APB) tahunan khasnya bangunan yang telah siap sebelum kuat kuasa Akta 663 serta belum menubuhkan Perbadanan Pengurusan (MC). Persoalan yang timbul, di manakah silapnya dan siapakah yang sepatutnya bertanggungjawab memastikan Akta 663 ini dikuatkuasakan sepenuhnya bagi menjamin hak pemilik bangunan dan tanah berstrata?

LATAR BELAKANG AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA (PENYENGGAARAAN DAN PENGURUSAN) 2007 (AKTA 663)

Pelaksanaan Akta 663 adalah bertujuan menyeragamkan kaedah mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan semua jenis bangunan yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata dari peringkat penyerahan milikan kosong (*Vacant Possession*) oleh pemaju sehingga ke peringkat selepas penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC). Ia melibatkan perumahan jenis kondominium, kondotel, SOHO, pangsapuri, perumahan berkonsep '*gated community*', bangunan pejabat dan kompleks membeli-belah, pemajuan bercampur dan bangunan industri bertingkat.

Akta ini dikuatkuasakan di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan pada 12 April 2007 setelah mendapat persetujuan daripada semua Pihak Berkuasa Negeri (PBN) semasa Mesyuarat Majlis Negara bagi Kerajaan Tempatan

(MNKT) ke – 57. Ini menandakan satu langkah yang positif dalam menyeragamkan undang-undang dan dasar berhubung penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan.

Sebelum wujudnya Akta 663, peraturan penyenggaraan dan pengurusan bangunan diperuntukkan di bawah beberapa perundangan seperti berikut:

- (i) Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1996 (Akta 118);
- (ii) Jadual H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989; dan
- (iii) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

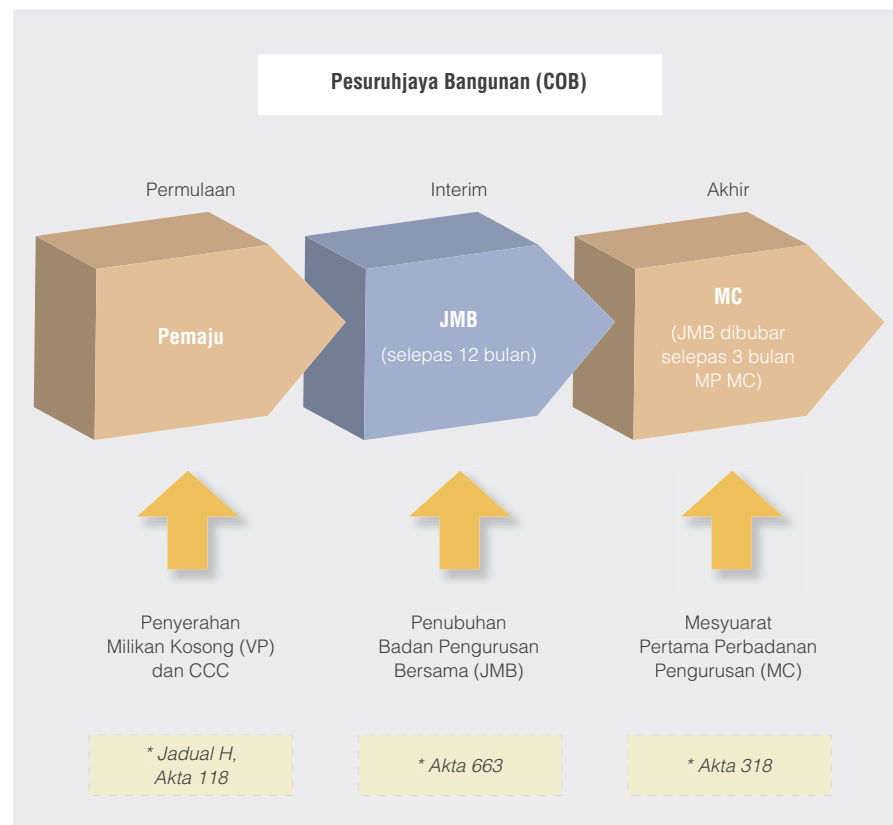
Akta 663 ini digubal lanjutan daripada beberapa masalah dalam hal-ehwal pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama. Di antaranya adalah:

- Pembahagian tugas yang tidak jelas antara pemaju dan pembeli sebelum penubuhan MC.
- Tempoh tanggungjawab pemaju untuk tujuan penyelenggaraan dan mengurus bangunan tidak spesifik.
- Tindakan yang boleh dikenakan kepada kedua-dua pemaju dan pembeli tidak jelas sekiranya melanggar perjanjian jual dan beli (S&P).
- Tidak ada peruntukan undang-undang menyatakan bagaimana caj dikutip dan tindakan boleh diambil sekiranya penghuni enggan menjelaskannya.
- Peranan pihak berkuasa dalam menangani masalah yang dihadapi antara pemaju dengan pembeli atau pemilik dengan pihak JMB atau MC.
- Masalah penyelarasan tanggungjawab dan kerja penyeliaan bagi Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar terhadap Akta 318 dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan terhadap Akta 118.



PENYENGGAARAAN DAN PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA BAWAH AKTA 663

Jadual H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 menetapkan pihak yang bertanggungjawab ke atas penyenggaraan dan pengurusan bangunan sebelum penubuhan MC ialah pemaju, sementara Akta 318 pula meletakkan tanggungjawab ini di bawah MC bagi hak milik strata yang didaftarkan.



Ubah suai daripada rajah 1, Pelaksanaan Akta 663, Mengatasi Masalah dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama (Jabatan Perumahan Negara)

Di bawah Akta 663, satu tempoh interim yang melibatkan Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body*) telah diperkenalkan sementara menunggu hakmilik strata didaftarkan dan Perbadanan Pengurusan (MC) ditubuhkan berbanding hanya dua tempoh iaitu tempoh pra MC dan tempoh tanggungjawab MC sebelum ini.

JMB adalah satu badan bersifat kekal berterusan (*perpetual succession*) dan mempunyai materai (*common seal*) di mana ia boleh didakwa atau sebaliknya. Tanggungjawab JMB akan dilaksanakan melalui Joint Management Committee (JMC) yang dianggotai oleh pemaju dan 5 hingga 12 pembeli atau pemilik petak.

MC akan tertubuh secara automatik apabila buku daftar strata dibuka. Dengan itu ia tidak lagi perlu didaftarkan dengan Pendaftar Pertubuhan atau Suruhanjaya Syarikat Malaysia. MC juga ialah pemilik harta bersama dan sebagai penjaga (*custodian*) dokumen hak milik keluaran bagi tanah di mana bangunan didirikan. Salah satu manfaat penubuhan JMC ini ialah pemaju kini berpeluang bekerjasama dengan pembeli atau pemilik petak dan mengurangkan salah faham antara dua pihak. Pada waktu yang sama, pembeli atau pemilik petak berpeluang mempelajari hal-ehwal penyenggaraan dan pengurusan bangunan sebelum dikendalikan sepenuhnya oleh MC.

Di bawah Akta 663, COB bertanggungjawab mengawal selia keseluruhan proses semasa penyerahan VP sehingga mesyuarat pertama MC serta penyenggaraan dan pengurusan bangunan bersama oleh pemaju, JMB dan MC. Di dalam Mesyuarat MNKT ke -57, semua Pihak Berkuasa Negeri telah bersetuju melantik setiap Yang Dipertua Majlis sebagai Pesuruhjaya Bangunan (COB). Tugas utama COB adalah menguatkuasakan peruntukan undang-undang berpandukan Akta 663 dan Bahagian VI dan VII Akta 318.

TANGGUNGJAWAB DALAM PELAKSANAAN AKTA 663

Dalam menjayakan pelaksanaan Akta 663 ini, setiap pihak perlu memainkan peranannya dengan baik setelah memahami tanggungjawab, kuasa dan hak masing-masing. Salah satu sebab Akta ini tidak dilaksanakan secara menyeluruh oleh pemaju, kerajaan tempatan dan kerajaan negeri adalah kerana kurangnya pemahaman terhadap mekanisme pelaksanaannya.

Setiap pihak akan memainkan peranan yang berbeza dalam tempoh pengurusan yang berlainan, iaitu tempoh permulaan, tempoh interim dan tempoh akhir.



PIHAK TERLIBAT	TANGGUNGJAWAB PARTI TERLIBAT		
	PERMULAAN	INTERIM	AKHIR
Pemaju	- Menentukan bangunan dibina dengan sempurna dan penyenggaraan baik khasnya dalam tempoh 24 bulan selepas serah VP (tempoh liabiliti kecacatan). - Membuka dan menyelenggara suatu kumpulan wang penjelas/ <i>sinking fund</i> serta Akaun Penyelenggaraan Bangunan (APB). - Mendeposit wang tunai atau jaminan bank mengikut jumlah ditetapkan PBN dengan COB bagi tujuan membaiki kecacatan bangunan selepas harta bersama disiapkan. - Melantik juruaudit profesional mengaudit APB setiap tahun. - Menginsuran bangunan terhadap kerugian kebakaran atau risiko lain. - Menyelenggara daftar lengkap pemajuan dengan maklumat lengkap. - Mengadakan mesyuarat pertama melibatkan semua pembeli bagi penubuhan JMB. - Mengemukakan akaun tahunan yang telah diaudit oleh juruaudit profesional kepada COB tidak lewat daripada 6 bulan daripada tarikh kuatkuasa Akta 663 (Bagi bangunan siap sebelum kuatkuasa Akta ini tetapi belum tubuh MC). - Mendeposit segala caj pembeli/ pemaju ke dalam APB dalam masa 2 hari. - Membayar segala perbelanjaan sekiranya COB melantik syarikat menyiasat buku, akaun dan urusan APB. - Memajukan apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat kepada COB atau Menteri sekiranya perlu. - Memajukan apa-apa penyata, laporan, akaun dan maklumat kepada COB atau Menteri sekiranya perlu.	*JMB ditubuh dan tanggungjawab dilaksanakan melalui <i>Joint Management Committee</i> (JMC). - Mendaftar nama JMB dengan COB dalam masa 28 hari dari mesyuarat pertama. - Memilih suatu Jawatankuasa Pengurusan Bersama (JMC) dengan penglibatan pemaju dan 5 – 12 pembeli. - Maklum kepada COB sekiranya pelantikan JMC bermasalah. - Mengadakan mesyuarat sekiranya terdapat arahan bertulis daripada COB. - Mengemukakan salinan minit mesyuarat kepada COB. - Menyelenggara harta bersama. - Menyelenggara daftar lengkap semua pemilik termasuk bilangan petak tidak terjual. - Menyimpan, menyelenggara dan menguatkuasa <i>house rules</i>. - Mentadbir dan mengawal Kumpulan Wang Penyelenggaraan Bangunan (KWPB) termasuk lebihan APB. - Menyelenggara <i>sinking fund</i>. - Menginsuran bangunan terhadap kerugian kebakaran dan risiko lain. - Mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan/Mesyuarat Agung Luar Biasa jika perlu. - Mengutip caj penyelenggaraan mengikut unit syer. - Membenarkan perbelanjaan penyelenggaraan. - Mendapat balik belanja penyelenggaraan dalam petak tertentu. - Membeli, sewa harta alih/harta tak alih. - Mendapat perkhidmatan orang atau ejen penyelenggaraan atau pengurusan. - Membuat kaedah-kaedah dalaman. - JMB dibubarkan selepas 3 bulan Mesyuarat Pertama MC. * Pemilik petak/pembeli - Mendapat perakuan berkaitan caj, KWPB dan perbelanjaan JMB. - Membayar caj kepada KWPB. - Membayar bunga jika caj tidak dibayar setelah tempoh ditetapkan. - Membayar premium insurans berasas unit syer.	
Pemilik Petak/ Pembeli	- Menjelas bayaran perkhidmatan kepada pemaju untuk tujuan penyelenggaraan dalam 14 hari setelah menerima notis. - Membayar deposit 4 bulan pendahuluan perkhidmatan penyelenggaraan. - Menjelas sumbangan <i>sinking fund</i> (10% daripada bayaran perkhidmatan).		MC ditubuhkan selepas Mesyuarat Pertama MC. Tanggungjawab dilaksanakan melalui Majlis (<i>Council</i>) yang dianggotai 3 – 14 pemilik petak. - Menyelenggara dan mengurus keseluruhan bangunan. - Melantik ejen pengurusan (EP) untuk bertindak bagi pihak MC.

PIHAK TERLIBAT	TANGGUNGJAWAB PARTI TERLIBAT		
	PERMULAAN	INTERIM	AKHIR
	Membayar premium insurans berasas unit syer.		- Melantik Majlis MC setiap mesyuarat agung tahunan bagi melaksanakan tanggungjawab. - Pemilik harta bersama dan penjaga (<i>custodian</i>) dokumen hak milik keluaran bagi tanah tapak bangunan. - Mendapat bayaran caruman daripada pemilik petak. - Mengurus Kumpulan Wang Pengurusan dan akuan khas jika perlu. - Menginsurans bangunan terhadap kerugian kebakaran atau risiko lain. - Mematuhi apa-apa notis/perintah mana-mana pihak berkuasa. - Menyedia dan menyelenggara suatu daftar strata bagi bangunan dipecah bahagi. - Mendapat balik belanja penyelenggaraan dalam petak tertentu atau mematuhi apa-apa notis pihak berkuasa. - Membeli, sewa harta alih/harta tak alih. - Meminjam wang dalam menjalankan tugas/kuasa. - Menjamin pembayaran balik wang dipinjam dan membayar faedah. - Memungut caruman daripada pemilik petak. - Membuat undang-undang kecil tambahan atau pindaan mengikut Akta 318. - Memperolehi tanah lain untuk digunakan bagi maksud-maksud yang berkaitan dengan bangunan yang dipecah bahagi. - Memberitahu pendaftar dan Pengarah Tanah dan Galian jika berlaku perubahan nama dan alamat untuk dibuat endorsan dalam daftar strata.
Pesuruhjaya Bangunan (COB)	- Membuat inventori bangunan bertingkat/bangunan strata. - Memastikan pemaju mengemukakan akaun diaudit (kutipan dan perbelanjaan/sinking fund). - Memantau penubuhan JMB. - Menentukan jumlah wang/jaminan bank pemaju setelah diarah oleh PBN. - Menyelesaikan pertikaian berkaitan APB. - Melantik pengurus berdaftar mengkaji semula kadar caruman sekiranya perlu. - Menggunakan deposit yang disediakan oleh pemaju dalam hal penyelenggaraan sekiranya perlu. - Menetapkan tarikh baru mesyuarat pertama JMB sekiranya mesyuarat JMB pertama gagal diadakan. - Melantik seseorang mengadakan mesyuarat pertama JMB jika pemaju gagal berbuat demikian. - Melantik Ejen Pengurusan (EP) dalam penyelenggaraan dan pengurusan bangunan bersama jika pemaju gagal melaksanakannya.	- Memantau penubuhan JMB. - Memperaku penubuhan JMB. - Mengarah JMB mengadakan mesyuarat sekiranya perlu. - Mengeluarkan waran benarkan penahanan apa-apa harta alih kepunyaan pemilik petak akibat gagal menyalurkan caj tertunggak selama 6 bulan (atas permohonan JMB). - Mendapat kembali hutang daripada pemilik/menfailkan saman dalam mahkamah untuk dapat kembali jumlah wang dengan menahan harta alih. - Mengenakan kompaun apa-apa kesalahan. - Menjalankan siasatan secara lisan, memasuki mana-mana bangunan, tanah, atau premis bagi menjalankan pemeriksaan sekiranya perlu. - Menangani masalah yang dihadapi antara pemaju dengan pembeli atau pemilik dengan pihak JMB. - Melaksanakan tugas-tugas penguatkuasaan dan pendakwaan.	- Memantau penubuhan MC. - Menentukan Majlis MC menfailkan salinan akaun perbadanan setelah diaudit dan dibawa bincang dalam Mesyuarat Agung dengan minit tersebut. - Mengarah MC mengadakan mesyuarat agung luar biasa sekiranya perlu. - Mengarah pemilik mengadakan mesyuarat sekiranya pelantikan ahli Majlis adalah dilakukan mengikut cara yang tidak betul. - Menyimpan salinan undang-undang kecil/pindaan mana-mana undang-undang kecil. - Mendapat kembali hutang daripada pemilik/menfailkan saman dalam mahkamah untuk dapat kembali jumlah wang dengan menahan harta alih. - Mengenakan kompaun apa-apa kesalahan. - Menjalankan siasatan secara lisan, memasuki mana-mana bangunan, tanah, atau premis bagi menjalankan pemeriksaan sekiranya perlu.

PIHAK TERLIBAT	TANGGUNGJAWAB PARTI TERLIBAT		
	PERMULAAN	INTERIM	AKHIR
	- Memastikan EP telah menyerahkan simpan bon. - Melaksanakan tugas-tugas penguatkuasaan dan pendakwaan. - Mengeluarkan waran benarkan penahanan apa-apa harta alih kepunyaan pemilik petak akibat gagal menjelas caj tertunggak selama 6 bulan. (atas permohonan pemaju). - Melantik syarikat menyiasat buku, akaun dan urusniada APB jika perlu. - Mengenakan kompaun apa-apa kesalahan. - Menjalankan siasatan secara lisan, memasuki mana-mana bangunan, tanah, atau premis bagi menjalankan pemeriksaan sekiranya perlu. - Menangani masalah yang dihadapi antara pemaju dengan pembeli.		- Menangani masalah yang dihadapi antara pemaju dengan pembeli atau pemilik dengan pihak MC. - Melaksanakan tugas-tugas penguatkuasaan dan pendakwaan.
Ejen Pengurusan (EP)	- Mengurus dan menyelenggara bangunan dan harta bersama bagi pihak pemaju sepertimana diarah COB. - Menyerah suatu bon membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh EP. - Mengemukakan penyata APB kepada COB selepas pelantikannya dan penamatan. - Menyerahkan senarai lengkap aset dan liabiliti APB selepas tamat perjanjian pengurusan.	- Mengurus dan menyelenggara bangunan dan harta bersama bagi pihak JMB sepertimana diarah COB. - Menyerah suatu bon membaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan oleh EP. - Mengemukakan penyata KWPB kepada COB selepas pelantikannya dan penamatan. - Menyerahkan senarai lengkap aset dan liabiliti KWPB selepas tamat perjanjian pengurusan.	
Pegawai Penilaian/ Pen. Peg Penilaian PBT/ Persekutuan berkaitan	- Membantu YDP dalam mengetuai unit COB. - Menjalankan tanggungjawab berkaitan kawal selia bangunan dan harta bersama di kawasan pentadbiran mengikut arahan YDP.	- Membantu YDP dalam mengetuai unit COB. - Menjalankan tanggungjawab berkaitan kawal selia bangunan dan harta bersama di kawasan pentadbiran mengikut arahan YDP.	- Membantu YDP dalam mengetuai unit COB. - Menjalankan tanggungjawab berkaitan kawal selia bangunan dan harta bersama di kawasan pentadbiran mengikut arahan YDP.
Ahli Majlis PBT, ADUN, lain-lain wakil parti politik	- Mendapatkan aduan orang-perseorangan berkenaan bangunan dan harta bersama dan maklum kepada COB. - Memberi keterangan dan penjelasan kepada masyarakat tentang pelaksanaan Akta 663 khasnya hak mereka.	- Mendapatkan aduan orang-perseorangan berkenaan bangunan dan harta bersama dan maklum kepada COB. - Maklum kepada COB sekiranya ada bangunan dan harta bersama gagal menubuhkan JMB. - Memberi keterangan dan penjelasan kepada masyarakat tentang pelaksanaan Akta 663 khasnya hak mereka.	- Mendapatkan aduan orang-perseorangan berkenaan bangunan dan harta bersama dan maklum kepada COB. - Memberi keterangan dan penjelasan kepada masyarakat tentang pelaksanaan Akta 663 khasnya hak mereka.
Lembaga Perumahan	- Memantau pelaksanaan akta mengikut negeri dengan data/statistik yang lengkap. - Mengadakan bengkel/taklimat tentang pelaksanaan akta ini serta penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama.	- Memantau pelaksanaan akta mengikut negeri dengan data/statistik yang lengkap. - Mengadakan bengkel/taklimat tentang pelaksanaan akta ini serta penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama.	- Memantau pelaksanaan akta mengikut negeri dengan data/statistik yang lengkap. - Mengadakan bengkel/taklimat tentang pelaksanaan akta ini serta penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama.

PIHAK TERLIBAT	TANGGUNGJAWAB PARTI TERLIBAT		
	PERMULAAN	INTERIM	AKHIR
Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	- Kuasa melantik COB dan pegawai lain yang perlu. - Menimbang rayuan mana-mana orang-perseorangan atau badan yang terkilan dengan keputusan COB.	- Kuasa melantik COB dan pegawai lain yang perlu. - Menimbang rayuan mana-mana orang-perseorangan atau badan yang terkilan dengan keputusan COB.	- Kuasa melantik COB dan pegawai lain yang perlu. - Menimbang rayuan mana-mana orang-perseorangan atau badan yang terkilan dengan keputusan COB.
Kementerian (KPKT)	- Mengadakan peruntukan bagi <i>standard</i> penyelenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. - Mengadakan peruntukan pembayaran deposit oleh mana-mana orang. - Mengadakan peruntukan bagi caj pungutan oleh COB. - Mengadakan kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan kompondan borang-borang yang hendak digunakan serta kaedah dan tatacaranya. - Mengadakan peruntukan am. - Penyediaan peraturan dan garis panduan Akta Bangunan dan Harta Bersama 2007. - Penyediaan kaedah-kaedah pelaksanaan Akta 663. - Mengadakan bengkel dan taklimat berhubung akta ini (<i>road show</i>).	- Mengadakan peruntukan bagi <i>standard</i> penyelenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. - Mengadakan peruntukan pembayaran deposit oleh mana-mana orang. - Mengadakan kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan kompondan borang-borang yang hendak digunakan serta kaedah dan tatacaranya. - Mengadakan peruntukan am pelaksanaan fungsi, perjalanan kuasa JMB. - Mengadakan peruntukan bagi caj pungutan oleh COB. - Mengadakan peruntukan am.	- Mengadakan peruntukan bagi <i>standard</i> penyelenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. - Mengadakan peruntukan pembayaran deposit oleh mana-mana orang. - Mengadakan kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan kompondan borang-borang yang hendak digunakan serta kaedah dan tatacaranya. - Mengadakan peruntukan bagi caj pungutan oleh COB. - Mengadakan peruntukan am.



CABARAN DALAM PELAKSANAAN AKTA 663

Selepas tarikh 12 April 2008, iaitu tarikh akhir penubuhan JMB, masih banyak pemaju bangunan bertingkat dan 'gated community' yang belum mengadakan mesyuarat pertama dengan pemilik bagi penubuhan JMB. Terdapat juga pemaju masih dalam proses menyediakan senarai inventori bangunan bertingkat dan bangunan strata.

Selain itu, kebanyakan PBT dan Yang Dipertua Majlis yang dilantik sebagai COB menganggap bahawa mereka hanya berperanan sewaktu wujud

perselisihan faham antara pemaju dengan pembeli atau pemilik petak ataupun sekiranya wujud masalah penyenggaraan harta bersama. Tindakan yang diambil oleh mereka sekarang adalah lebih berbentuk pasif dan tidak melibatkan tindakan pencegahan atau pemantauan sebelum masalah wujud. Tindakan proaktif yang sepatut diambil antaranya adalah menghantar wakil COB menghadiri Mesyuarat Agung bagi mendengar keluhan, memantau penubuhan JMB dan MC, mengaudit APB, KWPB, mengadakan lawatan tapak dan mengadakan sesi dialog bersama penduduk bangunan bertingkat, memberi keterangan

tentang Akta 663 dan memantau masalah yang berlaku.

Kelewatan menubuhkan JMB bukan sahaja akan menjejaskan pengurusan bangunan dan harta bersama, tetapi menyebabkan pemaju atau orang-perseorangan melengah-lengahkan kerja-kerja penyenggaraan serta pengauditan akaun penyenggaraan bangunan.

Berikut disenaraikan beberapa cabaran yang mungkin membawa masalah kepada pelaksanaan Akta 663:

- Kegagalan pemaju mengemukakan laporan Audit kepada COB atas sebab tertentu, seperti pemaju tersebut telah 'bankrupt', atau terdapat pengalihan pemunya.
- Pemilik petak atau pembeli tidak memahami mekanisme penubuhan JMB dan hak mereka dalam sistem penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Ramai di antara mereka yang masih terikut-ikut dengan corak sebelum ini iaitu hanya melibatkan tempoh pra MC dan tempoh tanggungjawab MC.
- Terdapat juga pemilik petak yang tidak mengetahui cara untuk menyampaikan aduan sekiranya pemaju gagal menyenggara bangunan. Aduan masih disampaikan kepada Ahli Majlis, ADUN atau media massa dan bukannya kepada PBT di mana Yang Dipertua Majlis telah dilantik sebagai COB sejak 23 Mac 2007.
- Kurang pemahaman mengenai tujuan penubuhan JMB mengakibatkan sesetengah mesyuarat menjadi medan pemaju mengutip yuran penyenggaraan dan pembeli pula menuntut Hakmilik Strata atau sebagai tempat mengadu.
- Pelantikan pegawai yang tidak berkaliber dalam menguruskan Mesyuarat Pertama kerana Yang Dipertua, dan Pegawai Penilaian Kanan sibuk dengan perkara rasmi lain. Ini akan melambatkan penubuhan JMB kerana pegawai bawahannya mungkin tidak memahami hak dan kuasa COB di bawah peruntukan Akta 663.
- Banyak petak bangunan bertingkat khususnya di kawasan Bandaraya dan Perbandaran yang disewakan kepada warga asing, pelajar atau bekerja di kota menyebabkan JMB tidak dapat ditubuhkan. Ini disebabkan pemilik tidak berminat dalam hal-ehwal penyenggaraan dan pengurusan bangunan bersama. Keadaan ini telah mengakibatkan korum satu per empat daripada pembeli tidak dapat dicapai.
- Terdapat sesetengah pemilik petak tidak berminat dalam hal-ehwal pengurusan kerana menganggap kerja-kerja JMC merupakan tanggungjawab yang berat dan memakan masa.
- Pemaju juga menghadapi masalah di mana pemilik petak tidak dapat dihubungi kerana merupakan pelabur luar negara yang membeli hartanah di negara atau atas dasar 'second home' di mana notis tidak sampai dalam tempoh 14 hari.
- Pemaju dan pemilik petak masih berpegang kepada undang-undang bertulis lain seperti kontrak dan surat ikatan (*deed*) yang bercanggah dengan peruntukan Akta 663.

Dalam keadaan JMB tidak dapat ditubuhkan atau penyenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan tidak dijalankan dengan baik oleh pemaju, COB perlu dengan kadar segera melantik EP melalui pemberitahuan bertulis supaya masalah penyenggaraan tidak berlarutan. EP yang dilantik perlu bebas daripada mana-mana kepentingan profesional atau kewangan dalam bangunan atau tanah tersebut dan menyerah simpan suatu bon kepada COB untuk memperbaiki apa-apa kerosakan yang disebabkan olehnya.

PENUTUP

Penggubalan Akta 663 merupakan satu usaha baik dalam menyelesaikan masalah berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat dan *gated community*. Dengan adanya Akta 663 dan entiti baru iaitu COB, kesemua perkara berbangkit dapat ditangani serta tindakan dapat diambil ke atas semua pihak yang tidak mematuhi perundangan. Mekanisme bagi pemaju bekerjasama dengan pemilik petak merupakan satu titik tolak baru di mana pembeli turut berpeluang mempelajari kaedah dan tatacara penyenggaraan dan pengurusan bangunan sebelum dikendalikan sepenuhnya selepas penubuhan MC. Ia seolah-olah satu '*practice ground*' bagi pemilik petak dalam hal-ehwal pengurusan. Apa yang penting adalah kesemua pihak yang terlibat perlu memahami dan menghayati Akta 663 dan kaedah pelaksanaannya demi kebaikan semua.

Bagi mengatasi masalah kelewatan penubuhan JMB atau pemaju gagal mengemukakan laporan tahunan APB, pihak COB perlu memainkan peranan lebih agresif seperti menghantar surat/notis kepada pemaju atau orang-perseorangan, ataupun mengambil tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan sepertimana yang diperuntukan bawah Akta 663.

Selain itu, 'Sistem *Star Rating* Pihak Berkuasa Tempatan' turut mendorong pelaksanaan Akta 663 di mana terdapat 3 kriteria berdasarkan akta tersebut digunakan untuk menilai sesebuah PBT. Antaranya fungsi COB, tempoh masa yang diambil oleh PBT untuk memberitahu pemaju bagi memulakan Mesyuarat JMB dan program penjelasan mengenai COB kepada pemilik-pemilik petak. Walau bagaimanapun, adalah dicadangkan supaya lebih banyak perkara mengenai COB dijadikan kriteria dalam 'Sistem *Star Rating*' kerana ia dapat menggambarkan kesungguhan PBT dalam memantau dan menangani masalah penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di kawasan pihak berkuasa tempatan.



Rujukan:

Lembaga Penyelidikan Undang-undang (2007), *Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663)*, International Law Book Services.

Dr Azimuddin Bahari (2007), *Penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata 1985 Oleh PBT*, dalam Seminar Sehari Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC), di Hotel Roral Adelphi Seremban.

Jabatan Perumahan Negara (2008), *Pelaksanaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007: Mengatasi Masalah dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama*, dalam Seminar Penilaian Keberkesanan Pelaksanaan Inisiatif Baru Mempertingkatkan Sistem Penyampaian Perkhidmatan – Penambahbaikan Urusan Cadangan Pemajuan Serta Penyelenggaraan dan Pengurusan Hartanah, di PICC, Putrajaya.

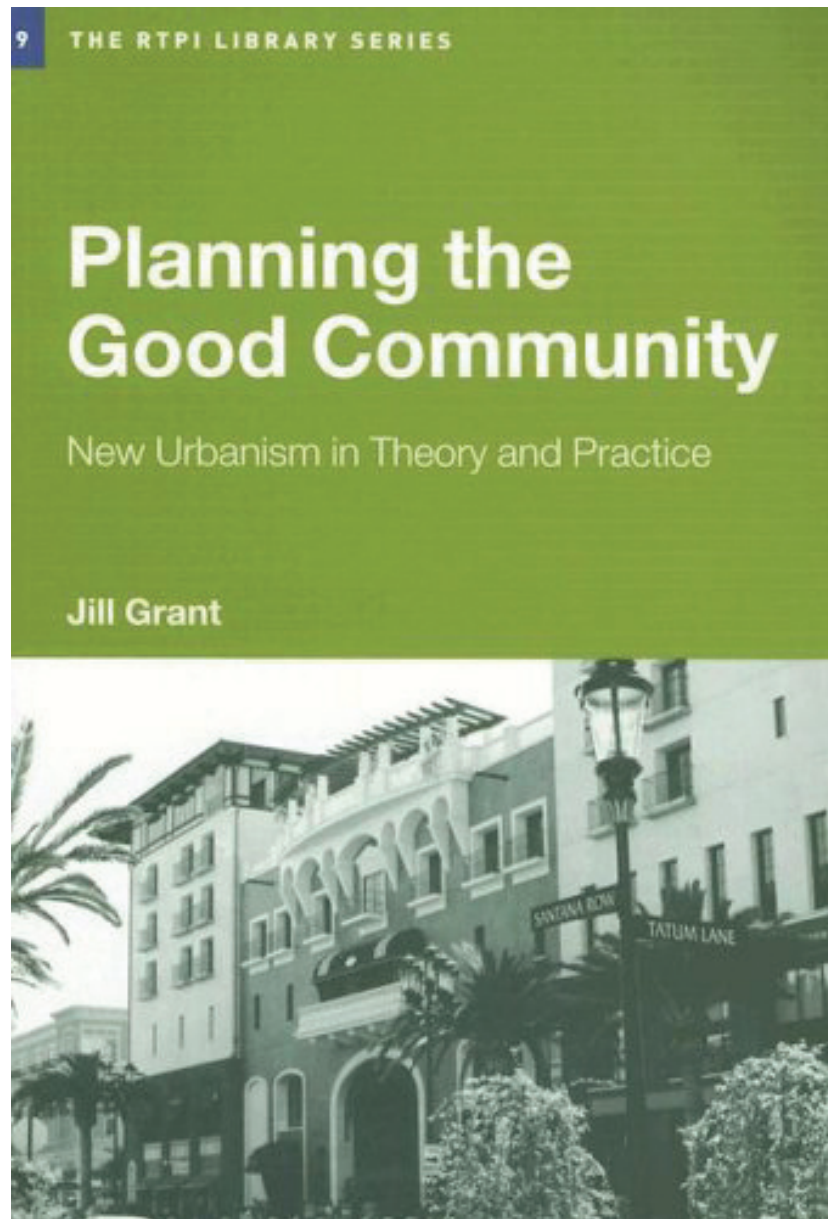
Datin Paduka Alinah Ahmad (2007), *Pesuruhjaya Bangunan/Commissioner of Buildings (COB)*, dalam Seminar Sehari Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC), di Hotel Roral Adelphi Seremban.

Sin Chew Daily (1.4.2008), Metro edition, ms A, ME 05.

Sin Chew Daily (14.4.2008), Metro edition, ms ME 04.

BOOKS: Editor's Choice

DR. ZAINAH BINTI IBRAHIM
zainah@townplan.gov.my



Author: Jill Grant
Planning the Good Community: New Urbanism in Theory and Practice
Year of Publication: 2006
Place of Publication: London
Publisher: Routledge, London
Page numbers: 296
ISBN: 0415700752

This book has considerably examining and addressing one of the significant new urban approaches in contemporary planning and designs i.e. New Urbanism. New Urbanism concept, with its global spread and insertion into governmental policies has become an increasingly dominant feature of planning practice, if not theory. The rise of new urbanism has been reflected in a growing body of literature promoting and supporting the concept. Nonetheless, critiques of this concept have emerged from various angles. Despite this, there has been little drawing together of the often heated debates surrounding new urbanism from an academic perspective.

Part One of the book is to open theoretical debate on the possibilities and pitfalls of new urbanism. As noted by the author, there has been little explicit theorising of new urbanism, and indeed a tendency to avoid theory in favour of new urbanism. Grant goes about this task by providing a preliminary discussion of the implicit theoretical underpinnings of new urbanism and their links with other theories of planning, focusing on community. These underpinnings are further explored through an exploration of the background and experiences of new urbanism. She succeeds in placing new urbanism in a useful historic context especially when she discussed the rise of Garden Cities as a model for physical development which spread across the world. This first part of the book is reviewed by a useful exploration of the theoretical bases of the different strains of new urbanism i.e. traditional neighbourhood design, transit-oriented development and urban villages. The importance of notions of community and ecology are explored in some detail, although the implicit notions of space and spatial relations which runs through new urbanist thought are not directly tackled.

Additionally, this book goes beyond the theoretical aspects of new urbanism. Part Two then, discusses the significant empirical and practice elements. This amounts to a global perspective on the application of new urbanism in four contexts: the USA, Europe, East Asia and Canada. The aim is to provide an overview of the application of new urbanism in different places. As a consequence, it does a good job, reflecting upon the different histories, economic and social contexts which have shaped on how new urbanism has been adopted/rejected. Discussion of new urbanist developments relies on small write-ups by Grant's collaborators mainly, which give a flavour of each development but do not advance a comprehensive analysis. Whilst this approach does work in presenting a wide range of cases, the analysis seems rather subjective. While new urbanists have often argued that their principles are universal and timeless, new urbanism in East Asia has not happened in the same manner as North America and Europe. Grant's investigation of urbanism in Japan importantly reveals the cultural and political limits of new urbanism.

The final part of the book emphasises on theoretical aspects and an evaluation of the prospects for new urbanism. This is where the critique of new urbanism, is most strongly developed. In particular, the social justice implications of this movement are explored and revealed the problems in attempting to address social problems largely through design of the physical environment. Grant concludes that new urbanism cannot guarantee socially-inclusive, diverse, democratic and sustainable communities in the face of 'urban realities'. Nevertheless, the book does not explicitly engage in an analysis of these 'realities', most particularly the land and property market and increasing mobilities which affect how new urbanist developments are built and used. If this has been achieved, a more structured and theoretically informed analysis of these realities would have helped strengthen her critique of new urbanism. Nonetheless, the broad points are made well and she finally concludes that rather than solving the social and economic problems of our cities, new urbanism will eventually fade away like the garden cities movements.

Predominantly, this book represents a significant contribution to our understanding of new urbanism. It is particularly strong in providing a clear, comprehensive critique of new urbanism and asks whether the concerns that drive today's planning theory - issues like power, democracy, spatial patterns and globalisation do receive adequate attention in new urban approaches. The issue of aesthetics is also raised, and whether communities must be more than just attractive in order to be good. Despite some of the criticisms made for instance: the analysis was made in rather general than in-depth; *Planning the Good Community* provides one of the first considered and comprehensive critiques of new urbanism. In doing so, it raises important questions about this concept and its applicability in diverse settings. As such, it will be of interest not only to planning and urban theorists, but also to urban planners and designers.

PLANNING UPDATES

NOR ZALIZA MOHD. PUZI
zaliza@townplan.com

Research and Development Division
Federal Department of
Town and Country Planning
Peninsular Malaysia

JULY 2009

1. INTERNATIONAL CONFERENCE ON WORLD VIEWS AND THE FUTURE OF HUMAN CIVILIZATION

Date : **22 – 23 July, 2009**
Venue : **Banquet Hall, International Islamic University Malaysia**
Organized : **Department of General Studies, Kulliyah of Islamic Revealed Knowledge and Human Sciences, International Islamic University Malaysia**
Further Info. : **<http://www.iiu.edu.my/irkhs/worldviews>**

The deliberations of the two-day international conference has directed towards generating an intellectual discourse on the role of different worldviews and their impact on the future of human civilization.

AUGUST 2009

1. THE 14TH INTERNATIONAL RAINWATER CATCHMENT SYSTEMS CONFERENCE 2009

“RAINWATER HARVESTING TO COPE WITH CLIMATE CHANGE”

Date : **3 – 6 August 2009**
Venue : **Kuala Lumpur, Malaysia**
Organized : **NAHRIM**

OCTOBER 2009

1. EXPERT TALK: NEIGHBOURHOOD REVITALIZATION IN GERMANY

Date : **7 October 2009**
Venue : **Wisma Tun Sambanthan, Kuala Lumpur**
Organized : **Federal Department of Town and Country Planning Peninsular Malaysia and University Technology of Malaysia**

2. CONSTRUCTION IN THE MUSLIM WORLD - “CONSTRUCTION AS CATALYST TO SPUR AND SUSTAIN SOCIO-ECONOMIC GROWTH AND DEVELOPMENT OF THE UMMAH”

Date : **21 – 23 October 2009**
Time : **08:00 am – 05:00 pm**
Venue : **Kulliyah Of Architecture & Environmental Design**
Organized : **Kulliyah Of Architecture And Environmental Design Internatioanal Islamic Univesity (IIUM)**
Further Info. : **<http://constructioninthemuslimworld.blogspot.com/>**

The focus of this Conference is to view construction as the catalyst to solve problems and issues in construction industry. The cooperation collaboration of the richer Muslim economies, the developed nation of the West, Japan, Asia Pacific and elsewhere, the multi-national lending agencies and other more developed nations in lending agencies, practitioners is the solutions find ways towards improvement.

3. EXPERT TALK: SUSTAINABLE REGIONAL PLANNING

Date : **28 October 2009**
 Venue : **Wisma Tun Sambanthan, Kuala Lumpur**
 Organized : **Federal Department of Town and Country Planning
 Peninsular Malaysia and University Technology of
 Malaysia**

4. PAM CPD SEMINAR – ARCHITECTURAL HERITAGE & SUSTAINABILITY ISSUES

Date : **31 October 2009**
 Time : **9.00am – 12.30pm**
 Venue : **Auditorium & Convention Center, Ground Floor Menara
 Hap Seng, Jalan P. Ramlee 50250 Kuala Lumpur**

NOVEMBER 2009

1. EXPERT TALK: PLANNING FOR LONDON

Date : **4 November 2009**
 Venue : **Bilik Tanjung, Federal Department of Town and Country
 Planning Peninsular Malaysia, Kuala Lumpur**
 Organized : **Federal Department of Town and Country Planning
 Peninsular Malaysia**

2. WORLD TOWN PLANNING DAY SEMINAR 2009

“PEMBANGUNAN MAMPAN, RAKYAT DIDAHULUKAN”

Date : **9 November 2009,**
 Venue : **PWTC Kuala Lumpur**
 Organized : **Federal Department of Town and Country Planning
 Peninsular Malaysia**

3. NATIONAL SEMINAR ON MAINSTREAMING BIODIVERSITY

Date : **23 – 24 November 2009**
 Venue : **Hotel Equatorial, KL.**

The two-day seminar is designed to:

- enable a greater understanding and awareness of mainstreaming biodiversity and it's application in the Malaysian context,
- enhance cross-sectoral working and relationships between departments and agencies; and
- provide an avenue for networking to deliberate on various approaches in mainstreaming biodiversity and related issues.

4. INTERNATIONAL CONFERENCE URBAN REGENERATION TOWARDS SELANGOR'S SUSTAINABLE FUTURE

Date : **30 November – 1 December 2009**
 Time : **08:00 am – 05:00 pm**
 Venue : **Sunway Resort Hotel & SPA, Petaling Jaya, Selangor**
 Organized : **Selangor State Government, Malaysian Institute of Planners (MIP), REHDA, The Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)**
 Further Info. : **www.mip.org.my**

The objective of this Conference is to view the issues and challenges of achieving urban regeneration. From the conference, it has come out with some action plans on how to implement several mechanisms in achieving the best practice in urban regeneration for Malaysia.

DECEMBER 2009

1. THE 3RD INTERNATIONAL CONFERENCE ON BUILT ENVIRONMENT IN DEVELOPING COUNTRIES (ICBEDC 2009): SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT: TOMORROW AGENDA TODAY

Date : **2 – 3 December 2009**
 Organized : **School of Housing, Building and Planning, Universiti Sains Malaysia (USM)**
 Venue : **USM's main campus, Penang.**

ICBEDC 2009 will provide a platform for discussion, dissemination and exchange of up-to-date information on built environment, including issues and challenges faced by the built environment industry in developing countries. The main objective is to accumulate solutions and to make recommendations on ways to achieve holistic sustainable development in these developing nations. The conference also aims at fostering cross-disciplinary discussions and networking to further enhance and enrich the knowledge of academicians, researchers, policy makers and industry professionals in built environment. The conference program will feature a few keynote speakers, who are internationally recognized experts in their areas as well as paper presentation by both academia and industry practitioners alike.

2. INTERNATIONAL CONFERENCE ON UNIVERSAL DESIGN IN THE BUILT ENVIRONMENT 2009 (ICUDBE 2009)

Date : **2 December 2009 – 03 December 2009**
 Time : **08:00 am – 05:00 pm**
 Venue : **Kulliyyah Of Architecture & Environmental Design**
 Organized : **Kulliyyah Of Architecture And Environmental Design International Islamic University (IIUM)**
 Further Info. : **<http://icudbe2009.blogspot.com/>**

With the theme Musawah or Equality this conference were manifested by Universal Design which benefits housing, education, employment, transportation & tourism sectors.

3. ESTEC 2009

Date : **7 – 8 December 2009**
 Venue : **Permai Inn Hotel, Jalan Sultan Mahmud, Kuala Terengganu, 20400 Terengganu, Malaysia.**
 Organized : **Department of Engineering Science, Faculty of Science and Technology, Universiti Malaysia Terengganu, Mengabang Telipot, 21030 Kuala Terengganu, Terengganu Malaysia**

Universiti Malaysia Terengganu (UMT) is the 14th public university in Malaysia and is located at Mengabang Telipot, Kuala Terengganu, Terengganu, Malaysia. Its strategic location, which is along the coast of the South China Sea, makes UMT an ideal maritime university. UMT offers a broad spectrum of programs both in the sciences and the social sciences. The Department of Engineering Science, Faculty of Science and Technology, was developed to organize and conduct the Environmental Technology program offering basic courses in engineering sciences and environmental fields.

Following the commitment in environmental science and technology activities, the Department is organizing the Environmental Science and Technology Conference 2009 (ESTEC '09) from 7th to 8th December 2009. This conference serves as a platform to present, discuss and share the latest issues, technologies and treatments for the research and development in environmental fields. It is also aimed to enhance knowledge, information and education in environmental science and technologies as well as to share research findings, the latest technology and the best practice in environmental protection and conservation. The emphasis of the conference is to discuss contemporary challenges and constraints in environmental issues and finally to enhance existing networks and collaboration among participants.

MARCH 2010

1. INTERNATIONAL CONFERENCE ON SUSTAINABLE ARCHITECTURE & URBAN DESIGN 2010

“ISSUES ON GLOBAL ENERGY CRISIS AND ITS IMPACTS ON DESIGN”

Date : **3 – 4th March 2010**
 Venue : **Hotel Royal, Penang, Malaysia**
 Further Info. : **<http://www.hbp.usm.my/icsaud2010/hbp.htm>**

The recent issues in global energy crisis cause overwhelming impacts on the global economy. This increase has caused those involved in the building industry to have more concern in integrating sustainable design in architecture and urban planning. Design orientated to environmental approach has become a major concern and is recently receiving widespread attention. It becomes more important than ever as a potential solution of the current energy crisis. With the conference theme “Issues in Global Energy Crisis and Its Impact on Design”, we are preparing a platform to all participants to discuss on this issue and commitment in promoting holistic design towards sustainable development.



THE NOBAT HALL WAS AMONG THE EARLIEST BUILDINGS COMPLETED DURING THE OPENING OF ALOR STAR BY SULTAN MUHAMMAD JIWA ZAINAL ADILIN SHAH II, KEDAH'S 19TH SULTAN IN 1735. THE WOODEN BUILDING WAS REPLACED BY A FIVE-STOREY STRUCTURE CONSTRUCTED DURING THE REIGN OF SULTAN AHMAD TAJUDDIN MUKARRAM SHAH. THE BUILDING THAT STANDS NOW WAS BUILT IN 1904 TO REPLACE THE OLD BUILDING CONSTRUCTED IN 1860. IT IS THREE STOREYS HIGH, HEXAGONAL, AND TAPERED TO A DOME. THE SIX SIDES ARE DEFINED BY ROUNDED COLUMNS. THE UPPERMOST LEVEL IS WHERE THE NOBAT IS PLAYED.





ISSN 1675-7629



9 771675 762005