

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR  
BILANGAN 1/2013**

=====

**GARIS PANDUAN PENGELUARAN LESEN PENDUDUKAN  
SEMENTARA DI BAWAH SEKSYEN 65 KANUN TANAH NEGARA  
1965 BAGI MAKSUD KEGUNAAN PONDOK PENGAWAL**

-----

**1. TUJUAN**

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada semua Pentadbir Tanah berhubung garis panduan berkaitan pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara (LPS) di bawah seksyen 65 Kanun Tanah Negara, 1965 (KTN) bagi struktur yang melibatkan pondok pengawal bagi kawasan Taman Perumahan yang tidak tertakluk di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (AHS) selaras dengan Cabutan Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 6 / 2013 bertarikh 13 Februari 2013 yang telah disahkan oleh MMKN Ke 7 / 2013 bertarikh 20 Februari 2013 .

## 2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Konsep pembangunan komuniti berpagar oleh pemilik rumah bertujuan sebagai langkah pencegahan kes jenayah seperti kes kecurian disamping bertujuan untuk mengurangkan jumlah kenderaan luar yang keluar masuk tanpa sebarang hala tuju di kawasan terbabit.
- 2.2 Fungsi utama komuniti berpagar ini hanya menjurus kepada keselamatan sahaja dan tidak melibatkan urusan lain seperti kutipan sampah dan penyelenggaraan kawasan-kawasan seperti padang permainan dan kawasan lapang.
- 2.3 Kewujudan konsep pembangunan ini bermula dengan dua cara iaitu :
  - i) Wujud berdasarkan cadangan dan konsep pembangunan yang dilaksanakan pemaju sebelum wujudnya AHS. (Pelaksanaan konsep komuniti berpagar melalui AHS hanya terpakai pada tahun 2007 selepas pindaan AHS). Pembinaan pondok pengawal telah wujud terlebih dahulu dan disarankan kepada penduduk untuk ditadbir bersama-sama atau sebagai satu badan penduduk yang diiktiraf.

ii) Kewujudan berdasarkan kepada penubuhan persatuan penduduk (sama ada berdaftar atau tidak berdaftar). Kewujudan parameter kawalan dan pondok pengawal adalah inisiatif penduduk dan tiada sebarang kebenaran pembangunan diperolehi dalam mendirikan pondok pengawal. Untuk makluman kewujudan adalah selepas pemilikan individu telah diperolehi.

2.4 Isu pembangunan komuniti berpagar yang wujud di bawah AHS adalah **TIDAK** berkaitan dengan isu ini memandangkan kaedah pembangunannya telah dikawal melalui peruntukan undang-undang dan telah jelas kuasa pentadbirannya bagi skim-skim yang ada dibawahnya.

2.5 Dalam memastikan pelaksanaan skim komuniti berpagar ini mempunyai kawalan, Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah mengemukakan kertas cadangan Garis Panduan Pembangunan Skim Komuniti Berpagar. MMKN pada 4 Oktober 2008 dimana bersetuju dengan garis panduan tersebut. Pihak LPHS telah membuat edaran garis panduan tersebut kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan orang ramai melalui hebahan dan buku edaran.

2.6 Walaubagaimanapun kewujudan Garis Panduan ini tidak menyelesaikan kesemua masalah berbangkit dalam pelaksanaan komuniti berpagar ini. Melalui Garis Panduan tersebut menetapkan beberapa perkara berikut bagi membolehkan komuniti dilaksanakan. Walaubagaimanapun cadangan tersebut menyebabkan pihak pemilik kediaman dan perumahan tidak bersetuju iaitu :

- i) Setiap komuniti yang dibangunkan perlu membuat ikatan Waad (*Deed of Mutual Covenant*) ditandatangani oleh pembeli dan dipersetujui oleh PBT.
- ii) Komuniti perlu bertanggungjawab di atas penyelenggaraan Rezab Jalan, Lampu Jalan, Taman Permainan, longkang dan lain-lain perkara yang sebelum ini diselenggara oleh PBT.

2.7 Perkara asas yang diutamakan di dalam komuniti berpagar adalah kawalan keselamatan dan tidak melibatkan tentang kawalan di atas penyelenggaraan. Ini kerana pihak pemilik rumah masih perlu membayar bayaran cukai pintu kepada PBT dalam jumlah yang penuh walaupun ikatan Waad tersebut dipersetujui oleh penduduk dengan PBT.

### **3. KAEDAH PELAKSANAAN**

#### **3.1 Kuasa Melulus**

3.1.1 Kuasa melulus bagi permohonan LPS adalah terletak di bawah bidang kuasa Pentadbir Tanah mengikut seksyen 66 KTN.

#### **3.2. Tatacara Permohonan**

##### **3.2.1 Ulasan Teknikal**

- i) Setiap permohonan yang dikemukakan untuk kelulusan pondok pengawal hendaklah mendapatkan kebenaran secara bertulis terlebih dahulu daripada PBT yang berkaitan selaras dengan fungsi PBT sebagai pihak yang mengawal pembangunan dikawasan berkaitan.
- ii) Saiz, luas pondok pengawal dan kedudukannya adalah ditentukan sepenuhnya oleh PBT. Walaubagaimanapun, jika wujud pertindihan dengan hakmilik tanah yang telah didaftarkan maka Pentadbir Tanah berhak menolak permohonan tersebut dengan

memaklumkan secara bertulis kepada pemohon dan juga pihak PBT.

- iii) Pentadbir Tanah hanya perlu mendapatkan ulasan teknikal daripada pihak PBT sahaja untuk kelulusan tersebut.

### **3.2.2 Pihak Yang Boleh Mengemukakan Permohonan**

- i) Hanya Persatuan Penduduk sahaja yang boleh mengemukakan permohonan bagi maksud pondok pengawal ini. Permohonan pondok pengawal secara individu hendaklah ditolak oleh Pentadbir Tanah.
- ii) Semua permohonan hendaklah tertakluk kepada seksyen 43 KTN. Merujuk kepada Persatuan Penduduk bagi maksud ini, Pentadbir Tanah mestilah memastikan perkara-perkara berikut dipatuhi :
  - a) Persatuan Penduduk adalah persatuan yang berdaftar dengan pihak Jabatan Pendaftaran Pertubuhan Malaysia (ROS).
  - b) Perlembagaan Persatuan Penduduk tersebut membenarkan persatuan memiliki

harta tidak alih selaras dengan peruntukan di bawah seksyen 43 (b) KTN.

### **3.2.3 Tempoh Masa Pembaharuan Lesen Pendudukan Sementara**

- i) Tempoh masa pembaharuan LPS adalah tertakluk kepada seksyen 67 (3) KTN dengan **PENGEQUALIAN** tempoh pembaharuan tidak tertakluk kepada tiga (3) kali pembaharuan.

### **3.2.4 Kadar Bayaran LPS**

- i) Kadar bayaran permohonan LPS adalah kekal iaitu **RM 10** selaras dengan Kaedah-Kaedah Tanah Selangor, 2003
- ii) Kadar bayaran untuk kelulusan LPS adalah berjumlah **RM 100.00** setahun.
- iii) Kadar deposit LPS adalah berjumlah **RM 300.00**.

**4. SYARAT-SYARAT TAMBAHAN DI ATAS PENGELUARAN LPS BAGI TUJUAN PONDOK PENGAWAL**

- 4.1 Berdasarkan seksyen 80 Akta Pengangkutan Jalan, 1987 menjelaskan bahawa menjadi satu kesalahan meletakkan halangan seperti bonggol jalan, tali, wayar, takal atau radas dan sebagainya di atas jalan melainkan pihak yang berhak ke atasnya dengan memberikan amaran yang cukup berkaitan dengan halangan tersebut.
- 4.2 Selaras dengan itu adalah diingatkan kepada Pentadbir Tanah bahawa kelulusan LPS hanya melibatkan pondok kawalan keselamatan sahaja dan tidak melibatkan halangan jalan.
- 4.3 Maka, semua kelulusan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah perlu dimaklumkan terma peringatan kepada pemegang lesen terlibat secara bertulis melalui surat kelulusan.

**5. PENGECUALIAN**

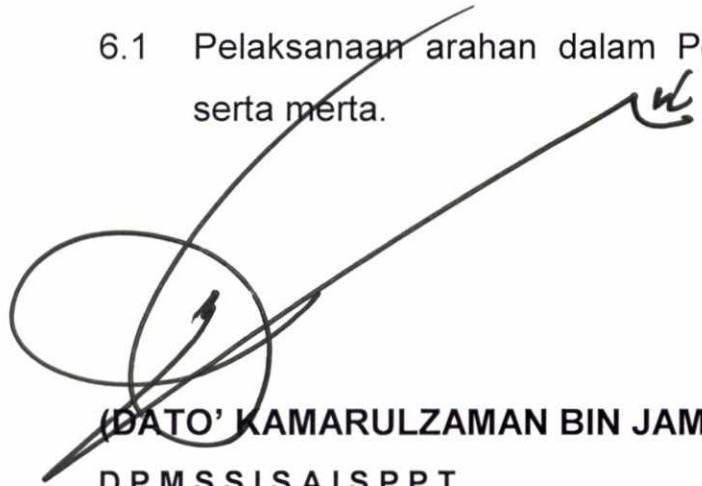
- 5.1 Merujuk kepada Arahan Pengarah Tanah dan Galian Selangor (PTGS) Bil. 1 / 2012 telah memaklumkan sebarang penjualan pelan yang telah dikategorikan sebagai rezab kerajaan perlu dihentikan serta merta.

5.2 Selaras dengan itu, semua penjualan pelan bagi maksud permohonan LPS untuk tujuan pondok pengawal sahaja dibenarkan memandangkan kesemua pondok tersebut terletak di atas rezab kerajaan.

5.3 Penjualan pelan bagi maksud selain pondok pengawal adalah kekal sepertimana Arahan PTGS Bil. 1 / 2012.

## 6. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

6.1 Pelaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuatkuasa serta merta.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke that ends in a small flourish.

**(DATO' KAMARULZAMAN BIN JAMIL)**

D.P.M.S,S.I.S,A.I.S,P.P.T

Pengarah Tanah dan Galian

Negeri Selangor Darul Ehsan

Bertarikh : 14.3.2013