

PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN

SELANGOR BIL. 3 TAHUN 2025 VERSI II

=====

PELANJUTAN TEMPOH PROGRAM PEMATUHAN SYARAT

DAN PENGUATKUASAAN KILANG TANPA KEBENARAN

DI NEGERI SELANGOR

#KITASELANGOR KTK SIFAR

(KIKS)

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan agensi kerajaan yang terlibat mengenai keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) berhubung penambahbaikan Pelanjutan Tempoh Program Pematuhan Syarat Dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor yang telah diluluskan oleh MMKN ke 19/2025 bertarikh 25 Jun 2025 yang telah disahkan oleh MMKN ke 20/2025 pada 2 Julai 2025.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Melalui keputusan-keputusan MMKN yang terdahulu, Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah melanjutkan tempoh Program Pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor sebanyak tujuh (7) kali bagi memberi peluang dan membolehkan lebih ramai pemilik tanah dan pengusaha kilang tanpa kebenaran (KTK) mengambil peluang akan

insentif yang ditawarkan.

- 2.2 Kerajaan Negeri melalui MMKN ke 29/2023 bertarikh 8 November 2023 yang telah disahkan oleh MMKN ke 30/2023 pada 6 Disember 2023 bersetuju untuk melanjutkan Program Pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor (PPKTK) sehingga 31 Disember 2024 dengan kerjasama pihak Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS) dan Unit Perancang Ekonomi Negeri (Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan (SPBT UPEN), dan kerjasama agensi yang berkaitan menyediakan garis panduan yang baharu.
- 2.3 Lanjutan itu, melalui MMKN ke 23/2024 bertarikh 21 Ogos 2024 yang telah disahkan oleh MMKN ke 24/2024 pada 28 Ogos 2024 telah bersetuju untuk melanjutkan PPKTK dengan penjenamaan semula kepada Program Pematuhan Syarat dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor #KITASELANGOR KTK SIFAR (PSPKTK).

3. DEFINISI DAN TAFSIRAN.

3.1 Definisi

Dalam Pekeliling ini, perkataan-perkataan berikut membawa maksud yang ditetapkan baginya melainkan konteksnya mengkehendaki makna yang lain:

- | | |
|------------------------------|--|
| Kilang Tanpa Kebenaran (KTK) | (i) Kilang yang dibina di atas tanah kerajaan tanpa izin (setinggalan) |
| | (ii) Kilang yang dibina di atas |

	tanah hakmilik yang berkategori pertanian (syarat tanah belum diubah).
	(iii) Kilang yang beroperasi di premis bangunan kediaman atau bangunan perniagaan; dan
	(iv) Kilang yang beroperasi tiada lesen perdagangan PBT.
“Pengusaha KTK”	Pengusaha kilang yang menjalankan aktiviti KTK
“Permit Khas”	Permit yang dikeluarkan oleh PTGS dengan pengenaan fi tambahan
Kategori A	KTK yang dibina di dalam <i>zoning</i> perindustrian
Kategori B	KTK yang dibina di luar <i>zoning</i> perindustrian

3.2 Tafsiran

Melainkan dinyatakan sebaliknya, tafsiran di dalam Pekeliling ini adalah seperti berikut:

3.2.1 KTK yang terlibat dalam PSPKTK ini adalah merujuk kepada mana-mana bangunan kilang yang telah diusahakan dan beroperasi **sebelum 28 Ogos 2019 tanpa kebenaran atau kelulusan PBN;**

3.2.2 Pengiraan kadar fi tahunan Permit Khas sebanyak

RM4.00 per meter persegi adalah merujuk kepada keluasan tanah yang digunakan bagi Kategori B; dan

3.2.3 KTK yang telah selesai mendapatkan kelulusan daripada semua agensi sehingga telah mendapat Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance-CCC*) dengan kategori industri akan dikeluarkan daripada PSPKTK.

4. KAEDAH PELAKSANAAN

4.1 Pelaksanaan PSPKTK melalui kaedah-kaedah seperti berikut.

4.1.1 Tindakan Penguatkuasaan hendaklah dilaksanakan oleh:

4.1.1.1 Tindakan penguatkuasaan oleh **Pejabat Daerah dan Tanah (PDT)**; dan

4.1.1.2 Tindakan penguatkuasaan oleh **PBT**

4.1.2 Tindakan penguatkuasaan oleh PDT

4.1.2.1 Tanah Kerajaan

- a) Tindakan penguatkuasaan bagi KTK yang dibina atas tanah Kerajaan hendaklah selaras dengan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor Bil. 2/2018 dan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor Bil. 2/2024.

4.1.2.2 Tanah Hak Milik

- a) Tindakan penguatkuasaan hendaklah selaras dengan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor Bil. 2/2024;

- b) PDT hendaklah menyampaikan kepada semua pemilik tanah berdaftar dalam Kategori A atau Kategori B yang telah melanggar syarat tanah menggunakan notis dalam Borang 7A Kanun Tanah Negara [Akta 828] (KTN). PTD hendaklah mengendorskan suatu nota dalam dokumen hak milik yang menyatakan bahawa tanah itu adalah tertakluk kepada tindakan kerana pelanggaran syarat;
- c) Pemilik berdaftar tanah hendaklah mematuhi notis tersebut dalam tempoh dua belas (12) bulan dari tarikh penyampaian notis;
- d) Perkara yang perlu dimasukkan dalam notis dalam Borang 7A adalah seperti yang berikut:
 - i. Pemilik berdaftar tanah Kategori A hendaklah membuat permohonan tukar syarat dengan kadar segera;
 - ii. Pemilik berdaftar tanah Kategori A hendaklah membuat pembayaran premium mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan dalam notis dalam Borang 5A;
 - iii. Pemilik berdaftar tanah Kategori B hendaklah membuat permohonan Permit Khas dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyampaian notis dalam Borang 7A.

Permohonan Permit Khas tersebut adalah bertujuan untuk mendapatkan Lesen Perniagaan daripada PBT yang berkaitan; dan

- iv. Tempoh Permit Khas yang dikeluarkan adalah untuk tempoh satu (1) tahun mengikut tahun kalendar dan boleh diperbaharui sebanyak tiga (3) kali sahaja.

- e) Bagi tanah yang diberimilik sebelum permulaan KTN, tindakan penguatkuasaan adalah sepertimana di bawah peruntukan Seksyen 53 (4) KTN iaitu dengan bayaran pampasan selaras dengan peruntukan di bawah Seksyen 434 KTN.

- f) Di antara contoh hak milik sebelum permulaan KTN ialah:-
 - i. hak milik *Extract of Mukim Register* (EMR); dan
 - ii. hak milik *Approved Application* – AA.

- g) Bagi Pemilik berdaftar tanah Kategori A, permohonan Permit Khas adalah tidak dibenarkan.

4.1.3 Tindakan penguatkuasaan oleh PBT

Tindakan penguatkuasaan oleh PBT adalah sepertimana garis panduan yang telah disediakan oleh UPEN SPBT

(Garis Panduan Tindakan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor – 2021).

4.2 Kaedah Permohonan Mengubah Kategori Penggunaan Tanah

4.2.1 Pemilik berdaftar tanah Kategori A hendaklah mengemukakan permohonan melalui jururunding (perunding) bertauliah yang dilantik.

4.2.2 Pemilik berdaftar tanah hendaklah mengambil tindakan seperti berikut:

4.2.2.1 memulihkan tanah mengikut syarat kategori kegunaan tanah seperti yang dinyatakan dalam hakmilik; atau

4.2.2.2 mengemukakan permohonan menukar kategori kegunaan tanah sepertimana yang diperuntukkan di dalam KTN seperti berikut:

a) Seksyen 124A; atau

b) Seksyen 197 dan Seksyen 76; atau

c) Seksyen 204

4.2.3 Pemilik berdaftar tanah Kategori B hendaklah membuat permohonan Permit Khas kepada PDT dalam tempoh Januari 2025 hingga Disember 2027. Selepas tamat tempoh tiga (3) tahun tersebut, tindakan penguatkuasaan hendaklah dilaksanakan jika pemilik berdaftar tanah tidak memulihkan tanah / berpindah ke dalam zon yang telah ditetapkan.

4.2.4 Permohonan untuk mengubah kategori dan syarat kegunaan tanah kepada perindustrian di bawah program KTK hendaklah merujuk kepada garis panduan / prosedur yang telah disediakan oleh PTGS.

4.3 Penawaran Insentif.

4.3.1 Pemilik berdaftar tanah akan mendapat insentif sekiranya membuat permohonan mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan. Kaedah bayaran insentif adalah seperti berikut:

4.3.1.1 Potongan sebanyak 30% diberikan terhadap kelulusan serah balik dan beri milik semula di bawah Seksyen 204 KTN bagi bayaran premium yang dijelaskan dalam tempoh enam (6) bulan daripada penyampaian notis dalam Borang 5A kepada pemohon; atau

4.3.1.2 Potongan sebanyak 30% diberikan terhadap kelulusan permohonan dibawah Seksyen 197 dan Seksyen 76 KTN jika dijelaskan dalam tempoh enam (6) bulan daripada penyampaian notis dalam Borang 5A kepada pemohon; atau

4.3.1.3 Potongan sebanyak 30% diberikan terhadap kelulusan permohonan dibawah Seksyen 124A jika dijelaskan dalam tempoh enam (6) bulan daripada penyampaian notis dalam Borang 5A kepada pemohon; atau

4.3.1.4 Sekiranya pemilik berdaftar tanah tidak berkemampuan untuk membayar premium yang dikenakan, pemilik berdaftar tanah hendaklah membuat bayaran nominal sebanyak 30% atau RM300,000 yang mana lebih tinggi daripada jumlah bayaran premium yang telah diluluskan. Bagi pilihan ini, Kaveat Pendaftar hendaklah didaftarkan di dalam hak milik bagi menghalang pemilik berdaftar tanah melakukan urusan niaga ke atas tanah tersebut. Memorial yang perlu dimasukkan pada hak milik adalah seperti berikut: **“Pemilik berdaftar tanah hendaklah menjelaskan bayaran premium kepada Kerajaan Negerisebelum apa-apa urusan niaga melalui kaedah jual beli baharu didaftarkan. Baki bayaran dikira daripada jumlah premium semasa ditolak jumlah premium yang telah dijelaskan”**. [Nilai yang dikenakan adalah berdasarkan nilai semasa daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) ketika pembayaran penuh dibuat].

4.3.1.5 Bagi permohonan di bawah seksyen 197 dan seksyen 76 KTN oleh pemilik tanah berdaftar di kawasan Kampung Baru adalah mengikut Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor Bilangan 4/1999;

4.3.1.6 Bagi pelaksanaan Program Pematuhan Syarat Dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran Di

Negeri Selangor di kawasan Kampung Baru, formula pengiraan di bawah seksyen 197 dan seksyen 76 KTN ditambah baik seperti berikut:

- a) (Perniagaan / Industri)
($\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times \text{nilai tanah semasa} \times (60 \text{ tahun} - \text{baki tempoh sediaada}) \times 50\%$; atau
- b) (Perniagaan & Industri)
($\frac{3}{4} \times \frac{1}{100} \times \text{nilai tanah semasa} \times (99 \text{ tahun} - \text{baki tempoh sediaada}) \times 50\%$).

4.3.1.7 Premium Khas Tanah di bawah Kaedah 11 Kaedah-Kaedah Tanah Selangor 2003 pindaan 2016 **adalah kecualikan;**

4.3.1.8 Bayaran Caj Pemajuan dikenakan selaras dengan **Kaedah- Kaedah Caj Pemajuan pindaan 2021.**

Potongan sebanyak 30% diberi untuk bayaran caj pemajuan yang dikenakan oleh PBT ke atas pemilik berdaftar tanah dan pengusaha KTK.

4.3.1.9 Potongan sebanyak 30% diberi untuk Bayaran *Improvement Service Fund (ISF)* selaras dengan Seksyen 132, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (*Akta 133*). Kaedah bayaran adalah secara ansuran seperti berikut:

- a) 70% sebelum kelulusan Kebenaran

Merancang; dan

- b) 30% sebelum kelulusan Pelan Jalan dan Saliran.

4.4 Caruman Parit.

Sumbangan caruman parit kepada Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) Selangor **adalah dikenakan** kepada pemilik berdaftar tanah.

4.5 Penggunaan Permit Khas Tanah dan Lesen Perniagaan Sementara

4.5.1 Permit Khas

4.5.1.1 Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bil. 2/2007 adalah terpakai bagi tanah-tanah yang berada dalam Kategori B untuk tempoh **tiga (3) tahun** bagi memberi peluang kepada pemilik berdaftar tanah untuk memulihkan tanah dan berpindah ke zon perindustrian.

4.5.1.2 Manakala kadar bayaran fi tahunan permit khas bagi Kategori B diselaraskan kepada RM4.00 semeter persegi bagi semua jenis industri berdasarkan kepada pelan pra-hitungan / pelan susun atur keluasan yang digunakan.

4.5.1.3 Ulasan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia adalah tidak diperlukan kerana permit khas ini bersifat sementara. Pemohon perlu mengisi dan menandatangani Borang Pelepasan

Tanggungjawab sekiranya berlaku apa-apa kejadian yang tidak diingini. **Borang Pelepasan Tanggungjawab** seperti di **Lampiran A**.

4.5.2 Lesen Perniagaan Sementara

4.5.2.1 Pemberian Lesen Perniagaan Sementara atau pelanjutan Lesen Perniagaan Sementara boleh diberikan kepada pengusaha KTK yang telah menyelesaikan semua urusan tanah dengan perakuan PDT.

4.5.2.2 Bagi memastikan keberkesanan PSPKTK, pemberian Lesen Perniagaan Sementara KTK (baharu / pembaharuan) kepada pengusaha kilang hendaklah dikeluarkan setelah mendapat permit khas.

4.5.2.3 Syarat- syarat Lesen Perniagaan Sementara:

- a) Lesen Perniagaan Sementara boleh dikeluarkan untuk tempoh satu (1) tahun kepada pengusaha KTK dalam Kategori A dengan dikenakan kadar fi sebanyak tiga (3) kali ganda sehingga permohonan tukar syarat berjaya diselesaikan.
- b) Lesen Perniagaan Sementara boleh dikeluarkan untuk tempoh tiga (3) tahun kepada pengusaha KTK dalam Kategori B

dengan kadar fi dinaikkan kepada lima (5) kali ganda daripada kadar fi sedia ada.

4.6 Pengezonan Semula Kawasan (*Rezoning*).

PBT hendaklah menilai semula kilang-kilang yang berada di luar zoning perindustrian supaya kawasan tersebut boleh dizonkan sebagai kawasan perindustrian sekiranya bersesuaian.

5. SYARAT TEKNIKAL MINIMA PBT

Garis panduan syarat teknikal minima PBT hanya diguna pakai ke atas permohonan tukar syarat tanah yang telah diluluskan seperti berikut:

5.1 Syarat Minima Kebenaran Merancang

5.1.1 Pengecualian ulasan daripada:

5.1.1.1 Jabatan Alam Sekitar (kecuali bagi industri yang mempunyai proses dan melibatkan pelepasan ke udara, pelepasan efluen dan penghasilan buangan terjadual);

5.1.1.2 Air Selangor (kecuali bagi keperluan untuk menaik taraf sistem bekalan air);

5.1.1.3 Tenaga Nasional Berhad (kecuali bagi keperluan untuk menaik taraf sistem bekalan elektrik);

5.1.1.4 Jabatan Kerja Raya (sekiranya telah mempunyai plan induk kawasan dan pengecualian keperluan TIA dan RSA bagi lot lebih daripada 3 ekar);

5.1.1.5 Jabatan Pengairan dan Saliran (sekiranya telah

mempunyai pelan induk kawasan dan 5 meter minimum untuk rizab anak sungai);

5.1.1.6 Suruhanjaya Komunikasi dan Multimedia Malaysia (SKMM); dan

5.1.1.7 Jabatan Perkhidmatan Pembentungan/Indah Water Konsortium (IWK).

5.2 Syarat Minima Pelan Bangunan (Kategori A)

5.2.1 Struktur bangunan perlu berada di dalam anjakan bangunan:

5.2.1.1 Menghadap jalan : 20 kaki (syarat asal adalah 40 kaki); dan

5.2.1.2 Sempadan bersama: 13 kaki (syarat asal adalah 25 kaki).

5.2.2 Bayaran bagi permohonan kelulusan pelan bangunan yang mematuhi perkara 5.2.1 adalah 5 kali ganda bayaran fi pelan manakala bagi struktur bangunan yang telah memasuki kawasan anjakan, bayaran 10 kali ganda bayaran pelan akan dikenakan.

5.2.3 Bagi ulasan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia, pengusaha KTK perlu mematuhi perkara berikut:

5.2.3.1 Pengusaha perlu mengadakan dinding pengasing (*party wall*) dengan ketebalan minima 115 mm bagi bangunan kilang satu tingkat dan bertingkat dengan ketinggian melebihi 230 mm dari paras

bumbung bangunan yang disempadan bersama (untuk kilang berkembar atau teres sahaja).

5.2.3.2 Pengusaha perlu mengadakan dinding dua pihak atau dinding kongsi sama (*party wall*) dengan ketebalan 230 mm bagi bangunan gudang satu tingkat dan bertingkat dengan ketinggian melebihi 230 mm dari paras bumbung bangunan yang disempadan bersama.

5.2.4 Ulasan Air Selangor dan Tenaga Nasional Berhad (TNB) adalah dikecualikan. Pengusaha hanya perlu mengemukakan bil air dan bil TNB terkini sahaja.

5.3 Syarat Minima Pelan Bangunan (Kategori B)

5.3.1 Ulasan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia tidak diperlukan. Hanya perlu mengemukakan kelulusan Permit Khas daripada Pejabat Daerah dan Tanah bersama permohonan permit bangunan sementara.

5.3.2 Permit Bangunan Sementara perlu diperbaharui pada 1 Januari pada setiap tahun. Bagi pembaharuan permit bangunan sementara kali pertama, kelulusan permit khas hendaklah dikemukakan.

5.3.3 Pengusaha KTK perlu menandatangani Akuan Bersumpah yang menyatakan bahawa sebarang isu yang timbul akibat ketidakpatuhan pengusaha KTK dan pemilik berdaftar tanah untuk memindahkan atau

memastikan perusahaan berada di kawasan yang telah dizonkan untuk perindustrian akan ditanggung sepenuhnya oleh pengusaha dan pemilik tanah. **Akuan bersumpah** seperti di **Lampiran B**.

5.3.4 Dikenakan denda permit bangunan kerana mendirikan struktur dengan kadar proses fi pelan adalah lima (5) kali ganda mengikut Jadual Pertama Perenggan Kedua Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986.

5.3.5 Kadar fi permit bangunan sementara (tahunan) adalah mengikut Jadual Pertama, Perenggan 13(h), Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 iaitu RM10.00/ 9 meter persegi dengan caj minima sebanyak RM100.00.

5.4 Syarat Minima Pelan Kejuruteraan; dan

5.4.1 Pengecualian ke atas Pelan Kerja Tanah.

5.4.2 Pelan Lampu Jalan dan Saliran masih perlu disediakan oleh pihak pengusaha.

5.5 Syarat Minima Pengeluaran Lesen Perniagaan Sementara (Kategori A)

Penyeragaman Senarai Semak Dokumen seperti berikut:

5.5.1 Permohonan Baharu:

5.5.1.1 Borang/ Surat Pengesahan daripada Jabatan Perancang;

5.5.1.2 Borang/ Permohonan Lesen Perniagaan

Sementara;

5.5.1.3 Salinan Hak milik/ Carian Rasmi;

5.5.1.4 Salinan Permohonan KM;

5.5.1.5 Salinan Permohonan Tukar Syarat; dan

5.5.1.6 Salinan Borang Pengesahan Jabatan Bangunan.

5.5.2 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Kedua):

5.5.2.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Perniagaan; dan

5.5.2.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi.

5.5.3 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Ketiga dan Keempat):

5.5.3.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Perniagaan;

5.5.3.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi;

5.5.3.3 Salinan permohonan Kebenaran Merancang; dan

5.5.3.4 Salinan permohonan tukar syarat tanah/ salinan permohonan Permit Khas.

5.5.4 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Kelima):

5.5.4.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Kilang Tanpa Kebenaran;

5.5.4.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi;

5.5.4.3 Salinan kelulusan Kebenaran Merancang;

5.5.4.4 Salinan kelulusan tukar syarat tanah/ salinan Permit Khas.

5.6 Syarat Minima Pengeluaran Lesen Perniagaan Sementara (Kategori B)

Penyeragaman Senarai Semak Dokumen seperti berikut:

5.6.1 Permohonan Baharu:

5.6.1.1 Borang/ Surat Pengesahan daripada Jabatan Perancang;

5.6.1.2 Salinan Hak milik/ Carian Rasmi.

5.6.1.3 Salinan Permohonan *Rezoning*;

5.6.1.4 Salinan Permit Khas; dan

5.6.1.5 Salinan Borang Pengesahan Jabatan Bangunan.

5.6.2 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Kedua):

5.6.2.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Perniagaan;

5.6.2.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi;

5.6.2.3 Salinan Permohonan Permit Bangunan Sementara ; dan

5.6.2.4 Salinan Permohonan Permit Khas.

5.6.3 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Ketiga):

5.6.3.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Kilang Tanpa Kebenaran;

5.6.3.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi;

5.6.3.3 Salinan Kelulusan Permit Bangunan Sementara; dan

5.6.3.4 Salinan Permit Khas.

5.6.4 Kadar fi pemprosesan lesen perniagaan adalah lima (5) kali ganda mengikut Jadual Pertama, Undang-undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian 2007.

5.6.5 Tiada cagaran boleh dikenakan ke atas permohonan lesen.

5.6.6 Sekiranya tiada permohonan untuk memperbaharui lesen untuk tahun kedua atau pihak pengusaha tidak dapat mematuhi keperluan seperti yang disenaraikan di dalam Senarai Semak Dokumen, satu Notis Peringatan Pembaharuan Lesen hendaklah dikeluarkan kepada pengusaha.

5.6.7 Sekiranya pengusaha didapati masih tidak mendapat kelulusan Permit Bangunan Sementara atau Permit Khas pada tahun ketiga, tindakan pembatalan lesen dan tindakan penguatkuasaan boleh diambil di bawah Bahagian IV Undang-Undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian 2007.

5.7 Syarat Minima Pengeluaran Lesen Sementara (Kategori B – Bagi Tanah Yang Telah ditukar Syarat)

Penyeragaman Senarai Semak Dokumen seperti berikut:

5.7.1 Permohonan Baharu:

5.7.1.1 Borang/ Surat Pengesahan daripada Jabatan Perancang; dan

5.7.1.2 Salinan Hak milik/ Carian Rasmi

5.7.2 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Ketiga):

5.7.2.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Kilang Tanpa Kebenaran;

5.7.2.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi; dan

5.7.2.2 Salinan Permohonan Kebenaran Merancang

5.7.3 Permohonan Sedia Ada (untuk Tahun Kelima):

5.7.3.1 Borang Permohonan Pembaharuan Lesen Kilang
Tanpa Kebenaran;

5.7.3.2 Salinan Hak milik / Carian Rasmi; dan

5.7.3.3 Salinan Kelulusan Kebenaran Merancang.

5.7.4 Kadar fi pemprosesan lesen adalah empat (4) kali ganda mengikut Jadual Pertama, Undang-Undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian 2007 sehingga permohonan Kebenaran Merancang diluluskan. Setelah permohonan Kebenaran Merancang diluluskan, kadar fi lesen adalah tiga (3) kali ganda mengikut Jadual Pertama, Undang-Undang Kecil Pelesenan Tred, Perniagaan dan Perindustrian 2007.

5.7.5 Tiada cagaran boleh dikenakan ke atas permohonan lesen.

6. SYARAT TEKNIKAL MINIMA OLEH AGENSI TEKNIKAL YANG LAIN

6.1 Mendapatkan ulasan dan mematuhi syarat- syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Alam Sekitar Negeri Selangor.

6.2 Mengemukakan cetakan dokumen daripada Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan Selangor (JKKP) dan mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh JKKP.

6.3 Mendapatkan ulasan dan mematuhi semua syarat- syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.

6.4 Mendapatkan ulasan dan mematuhi syarat- syarat yang ditetapkan oleh Polis Diraja Malaysia (barang lusuh).

7. PENURUNAN KUASA

7.1 Bagi menyegerakan dan memudahkan proses permohonan di bawah KTN (Akta 828) iaitu Seksyen 124A, Seksyen 204, Seksyen 197 dan Seksyen 76 KTN (Akta 828) untuk melanjutkan tempoh pajakan tanah, kuasa meluluskan permohonan diturunkan kepada Jawatankuasa Kilang Tanpa Kebenaran Daerah (dalam kategori A).

7.2 Permohonan yang lengkap dan telah mendapat ulasan daripada semua agensi Teknikal boleh dikemukakan terus kepada Pentadbir Tanah untuk pertimbangan. Kuasa melulus permohonan Permit Khas diturunkan kuasa kepada Pentadbir Tanah.

7.3 Bagi permohonan yang masih belum menerima maklum balas atau ulasan Agensi Teknikal serta permohonan Permit Khas Tanah dalam tempoh empat belas (14) hari, permohonan tersebut perlu dikemukakan kepada Jawatankuasa Khas Penyelesaian Kilang Tanpa Kebenaran Peringkat Daerah untuk pertimbangan.

7.4 Senarai Ahli Jawatankuasa Khas Penyelesaian Kilang Tanpa Kebenaran Peringkat Daerah adalah seperti berikut:

Pengerusi:

Pentadbir Tanah Daerah (PDT yang terlibat).

Ahli-ahli:

- a) Datuk Bandar/Yang Dipertua PBT;
- b) Wakil Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS);
- c) Wakil Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan (SPBT), Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN);
- d) Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pengurusan Tanah), PDT;
- e) Jurutera Daerah, Jabatan Kerja Raya (JKR);
- f) Pengarah, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD);
- g) Wakil Lembaga Urus Air Negeri Selangor (LUAS);
- h) Jurutera Daerah, Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS); dan
- i) Wakil Jabatan Alam Sekitar Negeri Selangor (JAS)

Urusetia:

PDT yang terlibat.

7.5 Jawatankuasa Khas Penyelesaian Kilang Tanpa Kebenaran Peringkat Daerah ini dikekalkan sehingga semua kilang tanpa kebenaran telah diambil tindakan.

7.6 Jawatankuasa Khas Penyelesaian Kilang Tanpa Kebenaran Peringkat Daerah akan bersidang sekurang-kurangnya tiga (3) kali setahun atau lebih.

8. JAWATANKUASA TETAP KILANG TANPA KEBENARAN

8.1 Jawatankuasa Tetap Kilang Tanpa Kebenaran (KTK)

diwujudkan semula dengan diberikan peruntukan sebanyak RM3juta bertujuan untuk menampung perbelanjaan dan menanggung kos untuk menjalankan aktiviti-aktiviti ke arah usaha sifar kilang-kilang tanpa kebenaran sesuai dengan moto **#KITASELANGOR KTK SIFAR (KIKS)**.

8.2 Jawatankuasa Tetap KTK terdiri daripada ahli-ahli Jawatankuasa di kalangan:

Pengerusi:

YB Pengerusi Jawatankuasa Tetap Pembangunan Kerajaan Tempatan, Pelancongan, Pembangunan Kampung Baru

Ahli-ahli:

- a) YB Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor / wakil;
- b) YB Pegawai Kewangan Negeri / wakil;
- c) Pengarah, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS)/ wakil;
- d) Timbalan Pengarah, Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan (SPBT), Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN)/ wakil;
- e) Setiausaha Kanan, Pejabat EXCO Kerajaan Negeri Selangor/ wakil;
- f) Pentadbir-Pentadbir Tanah Daerah, Pejabat Daerah dan Tanah/ wakil;
- g) Pengarah, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (JPBD)/ wakil;
- h) Pengarah, Lembaga Urus Air Negeri Selangor

- (LUAS)/ wakil;
- i) Pengarah, Jabatan Kerja Raya NegeriSelangor (JKR)/ wakil;
 - j) Pengarah, Jabatan Pengairan dan SaliranNegeri Selangor (JPS)/ wakil;
 - k) Pengarah, Jabatan Alam Sekitar NegeriSelangor (JAS)/ wakil;
 - l) Pengarah, Jabatan Perhutanan NegeriSelangor (JPNS)/ wakil;
 - m) Datuk Bandar/ Yang DiPertua PBT/ wakil;
 - n) Jabatan Perancang, Jabatan Bangunan danJabatan Kejuruteraan/ wakil; dan
 - o) Invest Selangor Berhad.

Urusetia:

Bahagian Penguatkuasaan Pengambilan Tanah dan Teknikal Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS).

8.3 Peranan dan tanggungjawab Jawatankuasa Tetap KTK :

8.3.1 Bertanggungjawab mempertimbangkan permohonan-permohonan rayuan dan permohonan di bawah KTN (Akta 828) iaitu Seksyen 124A, Seksyen 204, Seksyen 197 dan Seksyen 76 KTN termasuk kes-kes yang melibatkan tempoh pajakan bagi kilang-kilang tanpa kebenaran di luar zon;

8.3.2 Bertanggungjawab mengkaji kesesuaian kilang-kilang yang berada di dalam zon dan di luar zon yang ditetapkan oleh ^{PBT} ₂₄ serta bertanggungjawab

Jarak

mengemukakan pandangan atau cadangan baharu kepada PBN bagi menambah baik dasar sedia ada dari semasa ke semasa dengan menjalankan kajian di negeri atau negara lain;

8.3.3 Bertanggungjawab memperakukan tindakan penguatkuasaan di atas tanah yang melibatkan bayaran pampasan sebelum dibawa kepada MMKN untuk pertimbangan (contoh: tanah hak milik AA dan EMR);

8.3.4 Bertanggungjawab menyemak dan menentukan kadar bayaran bagi permit khas tanah, lesen perniagaan sementara dan caruman infrastruktur serta lain-lain kadar bayaran yang patut dikenakan;

8.3.5 Bertanggungjawab menyelesaikan isu-isu berkaitan kilang-kilang tanpa kebenaran di atas tanah hak milik dan Tanah Kerajaan;

8.3.6 Bertanggungjawab menyelesaikan isu-isu yang melibatkan permohonan Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan dan lain-lain isu di peringkat PBT;

8.3.7 Mengkaji dan menilai cadangan daripada PDT berkaitan kilang-kilang yang berada di luar zon perindustrian supaya dizonkan sebagai kawasan perindustrian;

8.3.8 Bertanggungjawab memantau semua kilang- kilang yang didirikan supaya mengikut undang-undang dan peraturan yang sedang berkuat kuasa;

8.3.9 Diturun kuasa kepada Jawatankuasa Tetap (STANCO) Kilang Tanpa Kebenaran Negeri Selangor untuk

membuat sebarang keputusan berkaitan tindakan penguatkuasaan dan pemantauan semua kilang di Negeri Selangor serta pelaporan keputusan Jawatankuasa Tetap (STANCO) dibentangkan kepada MMKN;

8.3.10 Jawatankuasa Tetap (STANCO) Kilang Tanpa Kebenaran Negeri Selangor diurus setia oleh Bahagian Penguatkuasaan, Pengambilan Tanah dan Teknikal, PTGS; dan

8.3.11 Jawatankuasa Tetap (STANCO) Kilang Tanpa Kebenaran Negeri Selangor akan bersidang sekurang-kurangnya tiga (3) kali setahun.

9. DATA INVENTORI KTK BERPUSAT

9.1 Proses pemurnian dan pengemaskinian senarai data inventori KTK secara berpusat dan berkala adalah penting bagi memastikan perkembangan pelaksanaan Program **#KITASELANGOR KTK SIFAR (KIKS)** dapat dipantau dan diselaras secara lebih teratur dan sebarang keputusan yang dibuat adalah berasaskan data dan maklumat yang lengkap, tepat dan terkini.

9.2 Bagi tujuan ini, setiap **PBT** perlu mengemukakan senarai inventori KTK yang terkini (berserta status pemutihannya di PBT) berdasarkan pengemaskinian **sehingga 28 Ogos 2019** kepada **PDT** yang berkaitan untuk menyemak status tanah-tanah yang terlibat. PDT perlu mengemukakan data KTK yang telah dikemas kini kepada pihak **PTGS** untuk

diselaraskan dalam **pangkalan data berpusat** yang akan dikawal selia oleh PTGS.

10. KUMPULAN WANG TABUNG AMANAH KTK

- 10.1 Sebanyak 1% daripada setiap penerimaan bayaran premium atau premium tambahan hendaklah disumbangkan kepada Kumpulan Wang Tabung Amanah KTK.
- 10.2 Tujuan diadakan Tabung Amanah ini adalah untuk menanggung aktiviti yang melibatkan bayaran pampasan bagi tanah-tanah sebelum Merdeka, tindakan penguatkuasaan di atas tanah hak milik dan Tanah Kerajaan, program libat urus, publisiti dan lain-lain aktiviti yang melibatkan kilang-kilang di Negeri Selangor.

11. PROGRAM 'OUTREACH'

- 11.1 Program ini dilaksanakan bagi memberi penerangan mengenai program pemutihan serta merapatkan hubungan di antara pihak berkuasa yang berkaitan dengan pemilik-pemilik tanah dan pengusaha-pengusaha kilang tanpa kebenaran.
- 11.2 Program *outreach* ini diadakan untuk memastikan pemilik berdaftar tanah dan pengusaha kilang memahami mengenai kepentingan tukar syarat kegunaan tanah dan kebenaran merancang dengan jelas.
- 11.3 Program turun padang oleh pegawai-pegawai dan

kakitangan yang terlibat secara langsung di dalam program pemutihan dalam usaha memberi taklimat dan penerangan kepada pemilik dan pengusaha KTK mengenai konsep pemutihan kilang haram. (PDT,PBT dan semua Agensi yang terlibat).

11.4 Hebahan melalui media cetak dan elektronik dilaksanakan supaya pemilik berdaftar tanah dan pengusaha-pengusaha kilang faham mengenai program yang akan dilaksanakan.

11.5 Kos-kos hebahan dan taklimat mengenai Program Pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran akan ditanggung oleh PBT.

12. TEMPOH PELAKSANAAN PROGRAM

12.1 Tempoh pelaksanaan PSPKTK (Lanjutan) adalah mulai **1 September 2024 sehingga 31 Disember 2027;**

12.2 MMKN Ke 29/2024 yang disahkan melalui MMKN Ke 30/2024 bersetuju agar penyerahan notis tindakan penguatkuasaan bagi pelanjutan tempoh PSPKTK bermula 1 Januari 2025; dan

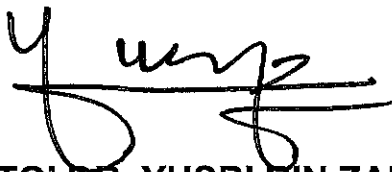
12.3 Sekiranya tiada usaha atau tindakan positif oleh pemilik struktur untuk memulihkan tanah sehingga 31 Disember 2025, tindakan penguatkuasaan hendaklah dilaksanakan mulai 1 Januari 2026. Jadual pelaksanaan adalah seperti di **Lampiran C.**

13. TARIKH PEKELILING BERKUAT KUASA

13.1 Pekeliling ini berkuat kuasa serta merta menggantikan
Pekeliling bil.3 Tahun 2025;

13.2 Dengan adanya Pekeliling ini, maka Pekeliling PTGS Bil.
2/2019 dengan ini dibatalkan; dan

13.3 Pekeliling PTGS Bil. 2/2007 bagi melaksanakan PSPKTK
masih berkuat kuasa.



(DATO' DR. YUSRI BIN ZAKARIAH) D.S.I.S. S.M.S.

Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor

Bertarikh : 12/9/2025

Fil:.....

AKUJANJI PELEPASAN TANGGUNGJAWAB BOMBA DAN PENYELAMAT MALAYSIA (KILANG TANPA KEBENARAN)

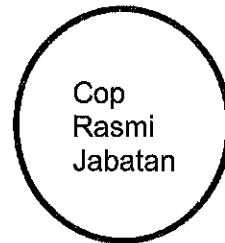
1. Bahawasanya Saya/Kami/Syarikat.....
No. K/P/No.Syarikat: yang beralamat di
.....
.....
..... adalah pemilik berdaftar tanah/bersama bagi hakmilik..... Lot..... di.....
2. Saya/Kami/Syarikat dengan ini mengaku bahawa akujanji ini diberikan secara sukarela dan tanpa paksaan serta suci hati akan menanggung semua beban termasuklah jika berlaku kebakaran, kerosakan dan lain-lain ke atas struktur kilang.
3. Pihak Bomba dan Penyelamat Malaysia tidak akan bertanggungjawab sepenuhnya jika berlaku kebakaran, kerosakan dan lain-lain ke atas struktur kilang Saya/Kami/Syarikat.
4. Saya/Kami/Syarikat juga akan mematuhi semua arahan yang dikeluarkan daripada Pihak Berkuasa jika berlaku sebarang kemungkinan ke atas kilang Saya/Kami/Syarikat.

5. Saya/Kami/Syarikat dengan rela dan suci hati akan berpindah ke kawasan yang telah di zonkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam tempoh tiga (3) tahun seperti yang dinyatakan didalam Permit Khas yang dikeluarkan oleh Pejabat Daerah Dan Tanah.....

.....
(Tandatangan Pemilik Berdaftar Tanah)
Nama dan No. Kad Pengenalan

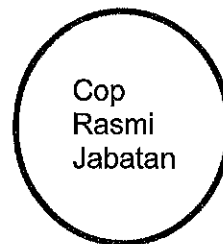
Disaksikan oleh:

.....
(Pejabat Daerah Dan Tanah.....)



Disahkan Oleh:

.....
(Bomba Dan Penyelamat Malaysia)



**AKUAN BERKANUN
PEMILIK KILANG DAN PEMILIK TANAH BERDAFTAR DILUAR ZON PERINDUSTRIAN**

Saya/Kami/Syarikat..... No. K/P/No.
 Syarikat..... yang beralamat di

 pemilik berdaftar tanah bagi
 hakmilik..... No.Lot..... dengan sesungguhnya dan sebenarnya mengaku bahawa :

1. Akan menanggung risiko jika berlaku kebakaran, kerosakan dan lain-lain tanpa melibatkan pihak Bomba dan Penyelamat Malaysia dan semua agensi Kerajaan.
2. Akan mematuhi semua arahan yang dikeluarkan oleh Agensi Kerajaan.
3. Akan memohon permit khas bagi tempoh selama tiga (3) tahun bermula dari..... Hingga.....
4. Akan berpindah ke Kawasan zon Perindustrian yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
5. Rela dikenakan tindakan penguatkuasaan jika tidak berpindah ke tempat yang telah dizonkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

Saya membuat akuan ini dengan kepercayaan bahawa apa-apa yang tersebut di dalamnya adalah benar dan menurut Akta Akuan Berkanun 1960 dan sekiranya didapati mana-mana perkara yang dinyatakan di atas tidak benar, maka saya boleh dikenakan tindakan oleh Pihak Berkuasa pada bila-bila masa.

Dibuat dan dengan sebenar-benarnya
 diakui oleh yang tersebut namanya
 iaitu
 di
 Negeri
 pada

}
 Tandatangan calon

Di hadapan saya,

.....
 Tandatangan Hakim, Majistret atau
 Pesuruhjaya Sumpah

CARTA PERBATUAN TINDAKAN PENGUATKUASAAN KILANG TANPA KEBENARAN DI NEGERI SELANGOR

