

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 2/2021**

=====

**GARIS PANDUAN PERMOHONAN MENDAPATKAN KELULUSAN
TAPAK BAGI TUJUAN MENARA DAN STRUKTUR SISTEM
PEMANCAR KOMUNIKASI DI ATAS TANAH RIZAB KERAJAAN,
NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah Daerah (PTD) dan agensi-agensi teknikal yang berkaitan mengenai Garis Panduan Permohonan Mendapatkan Kelulusan Tapak Bagi Tujuan Menara Dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi Di Atas Tanah Rizab Kerajaan di Negeri Selangor seperti yang telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 40/2020 yang diadakan pada 25 November 2020 dan telah disahkan oleh MMKN ke 41/2020 pada 2 Disember 2020.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS) telah mengeluarkan Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bil. 4/2015 iaitu Garis Panduan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) di atas Tanah Rizab Kerajaan di Negeri Selangor yang mula dikuatkuasakan pemakaian pada 23 September 2015 selaras dengan keputusan MMKN ke 19/2015 bertarikh 10 Jun 2015 yang telah disahkan oleh MMKN ke 10/2015 pada 24 Jun 2015.
- 2.2 Melalui pekeling tersebut menyatakan LPS bagi tujuan menara telekomunikasi dan jeti boleh dimohon kepada Pejabat Tanah Daerah untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri melalui Majlis Tindakan Ekonomi Selangor (MTES) sehingga tanah rizab tersebut diwartakan di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara (KTN) dan kelulusan pajakan diberikan di bawah Seksyen 63 KTN.
- 2.3 Seterusnya MMKN ke 36/2019 pada 12 Disember 2019 dan telah disahkan oleh MMKN ke 1/2020 pada 8 Januari 2020 telah meluluskan Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor oleh PLANMalaysia@Selangor. Susulan itu, PTGS diminta untuk menyediakan pekeling berkaitan kelulusan PBN bagi tapak menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas tanah rizab Kerajaan dan pengeluaran permit bagi tanah milik kategori pertanian.

2.4 PTGS telah mengemukakan Kertas Cadangan Garis Panduan Permohonan Mendapatkan Kelulusan Tapak Bagi Tujuan Menara Dan Struktur Sistem Komunikasi Di Atas Tanah Rizab Kerajaan Negeri Selangor dan telah diluluskan oleh MMKN ke 40/2020 yang diadakan pada 25 November 2020 dan telah disahkan pada 2 Disember 2020.

3. KATEGORI MENARA ATAU STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI.

Garis Panduan Perancangan Menara dan Struktur Sistem Pemancar Komunikasi di Negeri Selangor, PLANMalaysia@Selangor telah menyenaraikan kategori menara atau struktur sistem pemancar komunikasi seperti berikut:-

Bil	Kategori Menara/ Struktur	Keterangan	Contoh
1.	Menara Pemancar Komunikasi	Menara satu fungsi dan menara yang mempunyai ciri- ciri estetika	<ul style="list-style-type: none">• <i>Monopole</i>• <i>Monopole tree</i>• Menara kekisi berkaki tiga• Menara kekisi berkaki empat• <i>Mast</i>

2.	Struktur Pemancar Komunikasi Multi-Fungsi	Struktur pemancar komunikasi yang dibina dengan tujuan untuk diintegrasikan dengan fungsi yang lain	<ul style="list-style-type: none"> • Lampu limbah multi fungsi • Lampu jalan multi fungsi • <i>Smart pole</i>
3.	Struktur Pemancar Komunikasi Mudah Alih (<i>Portable BTS</i>)	<p>Perletakkan struktur pemancar komunikasi jenis ini adalah bagi tujuan menutup kelompongan atau menambahbaik liputan atau kapasiti rangkaian komunikasi secara sementara.</p> <p>i. Sebelum menara atau struktur pemancar komunikasi kekal dapat dibina</p> <p>ii. Bagi sesuatu acara, sambutan,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Portable BTS (mast)</i> • <i>Portable BTS (monopole)</i>

		<p>majlis atau keraian; atau</p> <p>iii. Bagi tujuan bantuan bencana</p>	
4.	Struktur Pemancar Komunikasi Atas Bangunan	<p>Bangunan termasuklah apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan beratap, sama ada digunakan bagi kediaman manusia atau selainnya industri dan komersial)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Unipole</i> • <i>Pole</i> • <i>Boom</i>
5.	Struktur Pemancar Komunikasi Atas Binaan	<p>Binaan atau struktur sementara termasuklah apa-apa tembok, pagar, pelantar, pementasan, get, tiang, pilar, paling, bingkai, papan dendeng, tempat lancar, limbungan,</p>	<p>Struktur pemancar komunikasi yang dibina atau dipasang secara tumpangan atau penambahan pada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pintu gerbang • Tangki air • Menara

		<p>dermaga, tembok sambut, jeti pentas mendarat, atau jambatan atau apa- apa binaan , tupang atau asas yang berkaitan dengan yang disebut di atas Binaan atau struktur sementara tersebut amnya perlu dipinda atau diubahsuai bagi membolehkan tumpangan atau penambahan struktur pemancar komunikasi</p>	<p>muazin</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiang bendera • Tiang CCTV • Pilar • Lampu isyarat • Lampu jalan • Lampu limpah • Papan tanda • Papan iklan
6.	<p>Struktur Pemancar Komunikasi Bergerak (<i>Cellular On Wheels</i>)</p>	<p>Perletakkan struktur pemancar komunikasi di suatu tapak adalah bagi tujuan menutup kelompokan atau menambah baik liputan atau kapasiti rangkaian komunikasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Cellular on wheels (COW)</i> • <i>Mobile cellular vehicle (MCV)</i>

		sementara: Sebelum menara atau struktur pemancar komunikasi kekal dibina	
--	--	---	--

4. KAEDAH MENDAPATKAN KELULUSAN TAPAK DARIPADA PBN

4.1 LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) DI BAWAH SEKSYEN 65 KTN

- i. Tapak Menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas tanah rizab Kerajaan yang belum diwartakan atau yang telah diwartakan di bawah Seksyen 62 KTN perlu mendapatkan kelulusan LPS daripada PBN sepertimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 65 KTN.
- ii. Fi permohonan serta borang-borang yang digunakan adalah merujuk kepada Pekeliling PTGS Bil. 4/2015. Senarai semak permohonan LPS di bawah Seksyen 65 KTN seperti di **Lampiran 1A**.

- iii. Bayaran LPS adalah RM12,000.00 bagi keluasan tapak 10 meter persegi pertama untuk setahun dan tambahan RM10.00 bagi setiap semeter persegi. Contoh pengiraan adalah seperti di **Lampiran 1B**
- iv. Bayaran deposit adalah sama dengan bayaran LPS setahun dan hanya akan dipulangkan setelah ditolak dengan baki kos untuk pemulihan tapak.
- v. Pengurangan 25% daripada bayaran LPS bagi kategori Struktur Pemancar komunikasi Multi-fungsi untuk lampu limpah dan lampu jalan.
- vi. Penurunan kuasa PBN bagi menimbang dan meluluskan permohonan LPS bagi tujuan tapak menara dan struktur sistem pemancar komunikasi adalah di bawah bidang kuasa **Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor**.
- vii. Kelulusan LPS adalah untuk satu tempoh tidak melebihi dari (1) satu tahun kalendar dengan (3) tiga kali pembaharuan.
- viii. Permohonan LPS dikemukakan ke PTGS melalui OSA yang telah dilantik oleh Kerajaan Negeri Selangor serentak dengan permohonan Kebenaran Merancang (KM) berdasarkan carta alir dan senarai semak seperti di **Lampiran 1C**.

4.2 PAJAKAN TANAH RIZAB KERAJAAN DI BAWAH SEKSYEN 63 KTN

- i. Tapak Menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas **tanah rizab yang telah diwartakan** boleh dipertimbangkan untuk kelulusan kelulusan pajakan tanah rizab di bawah Seksyen 63 KTN untuk tempoh sehingga 21 tahun setelah KM diluluskan.
- ii. Kelulusan pajakan adalah di bawah bidang kuasa **YAB. Dato' Menteri Besar Selangor** setelah mendapat persetujuan daripada Pegawai Pengawal Tanah Rizab tersebut.
- iii. Fi Permohonan adalah mengikut kadar yang ditetapkan dalam KTS dan bayaran pajakan untuk keluasan 10 meter persegi adalah RM210,000.00 dan tambahan RM 2,500.00 semeter persegi untuk tempoh 21 tahun dan perlu dijelaskan dalam tempoh 3 bulan setelah perjanjian pajakan ditandatangani. Contoh pengiraan di **Lampiran 2A**
- iv. Cukai Tahunan dikenakan mengikut kadar perniagaan yang dinyatakan dalam KTS.

- v. Pengurangan 25% daripada bayaran pajakan bagi kategori Struktur Pemancar komunikasi Multi-fungsi untuk lampu limbah dan lampu jalan.
- vi. Permohonan dikemukakan di PTGS melalui OSA yang telah dilantik oleh Kerajaan Negeri Selangor sepertimana Senarai Semak Permohonan Pajakan Tanah Rizab Di Bawah Seksyen 63 KTN seperti di **Lampiran 2B** dan Carta Alir Kerja seperti di **Lampiran 2C**.

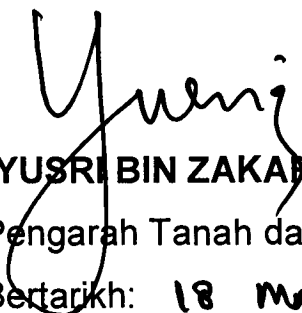
4.3 PERMIT KHAS PENGGUNAAN SEMENTARA TANAH MILIK KATEGORI PERTANIAN

- i. Tapak menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas sebahagian **tanah hak milik bagi kategori pertanian** perlu mendapatkan kelulusan permit khas kebenaran penggunaan sementara tanah pertanian yang digunakan selain tujuan pertanian berdasarkan pemakaian Pekeliling PTGS Bil. 4/2020.
- ii. Tapak menara dan struktur sistem pemancar komunikasi di atas **tanah hak milik selain daripada kategori pertanian** seperti bangunan dan industri tidak perlu mendapatkan kelulusan tanah atau permit khas penggunaan sementara daripada PBN.


5. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

5.1 Pelaksanaan arahan dalam pekeling ini **berkuat kuasa dari 1 Januari 2021.**

5.2 Pekeling ini perlu dibaca bersama dengan Pekeling PTGS Bil 4/2015 dan perenggan 4.3.3 (vii) dipinda kepada permohonan LPS dan pajakan boleh dimohon di PTGS.


(YUSRI BIN ZAKARIAH s.i.s)
Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor.
Bertarikh: 18 Mac 2021

LAMPIRAN 1A

	PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR TINGKAT 4 BANGUNAN S.S.A.A.S 40576 SHAH ALAM, SELANGOR Telefon: 03-5544 7630 / 03-5544 7435 Fax: 03-5544 7673
SENARAI SEMAK PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA DI BAWAH SEKSYEN 65 KANUN TANAH NEGARA BAGI TUJUAN MENARA ATAU STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI	

	<u>Pemohon</u>	<u>Pejabat</u>
1. Dua (2) salinan Borang Permohonan - Borang Permohonan LPS yang telah ditandatangani;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Dua (2) Salinan Kad Pengenalan (permohonan oleh Individu)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Dua (2) Salinan Pelan lokasi yang disahkan oleh Unit Pelan Daerah	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Salinan carian SSM dan dokumen mengikut Akta Syarikat 2016 (permohonan oleh syarikat).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Maklumat laporan tanah lengkap, gambar tapak dan tapak sekeliling mengikut format yang disahkan Pejabat Tanah Daerah.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Ulasan Jabatan Teknikal bagi permohonan serentak Permit Sementara (jika perlu)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Satu (1) Salinan resit bayaran. Bayaran adalah mengikut Kaedah Tanah Selangor :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) RM 20.00 – Bayaran untuk pelan (satu salinan)		
ii) RM 50.00 - Bayaran untuk permohonan		

Disemak oleh :
Nama :
Tandatangan :
Tarikh :

Lampiran 1B

Contoh pengiraan bagi Lesen Pendudukan Sementara

a. Struktur Kategori 1 : Menara Pemancar Komunikasi

Luas tapak : **20 meter persegi**
Formula : **RM12,000 bagi 10mp pertama**
RM10 bagi setiap 1mp berikutnya

Kadar bayaran

Bagi 10mp : RM12,000.00
pertama

RM 10.00 x 10mp : RM100.00

(tambahan)

Jumlah : RM12,100.00

keseluruhan

b. Struktur Kategori 2 : Menara Pemancar Komunikasi **Multi-**

Fungsi

Luas tapak : **20 meter persegi**

Formula : **RM12,000 bagi 10mp pertama**
RM10 bagi setiap 1mp berikutnya

: **Potongan 25% daripada jumlah**
keseluruhan

Kadar bayaran

10mp pertama : RM12,000.00

RM 10.00 x 10mp : RM100.00

(tambahan)

Jumlah : RM12,100.00

keseluruhan

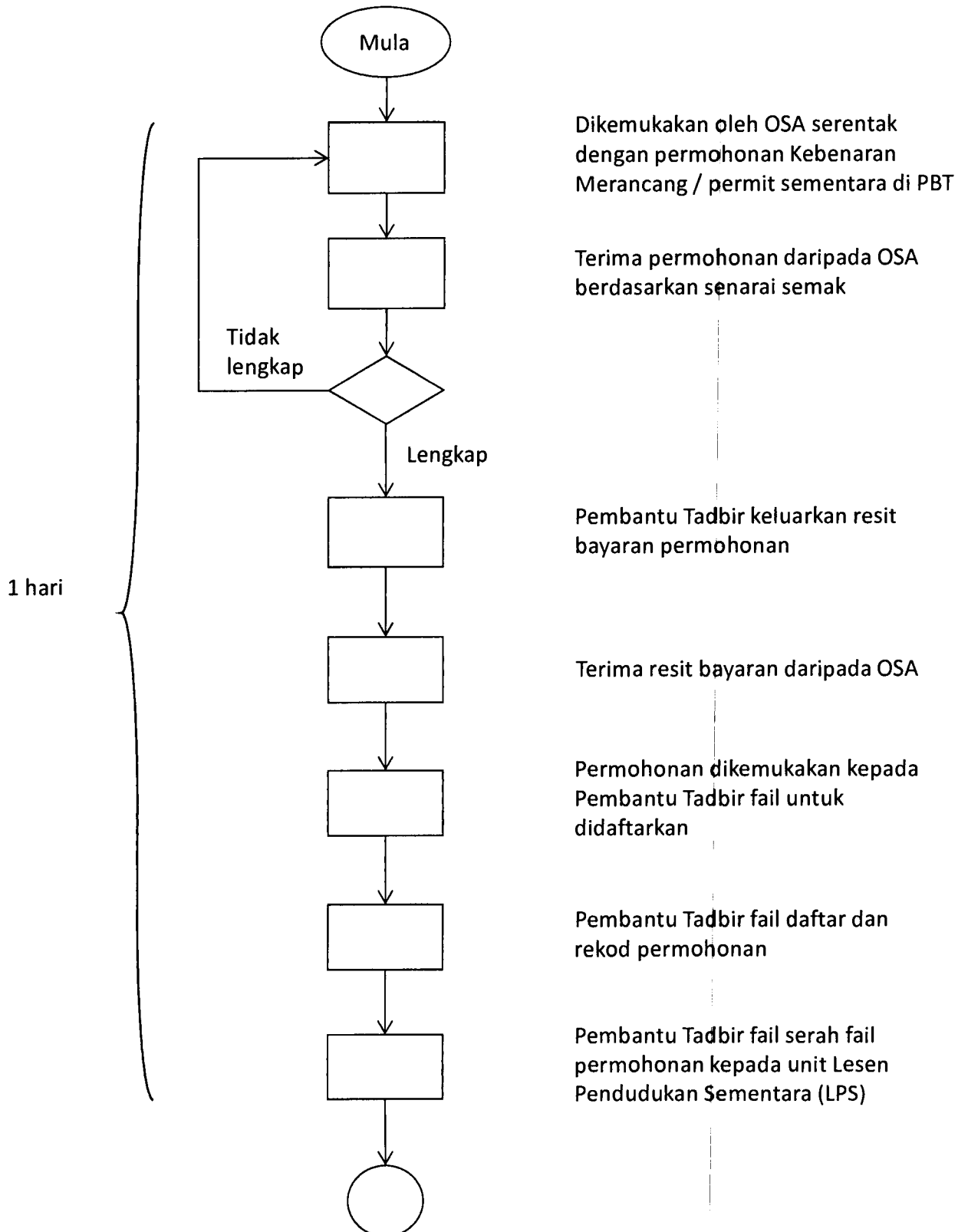
Pengurangan : RM 9,075.00 setahun

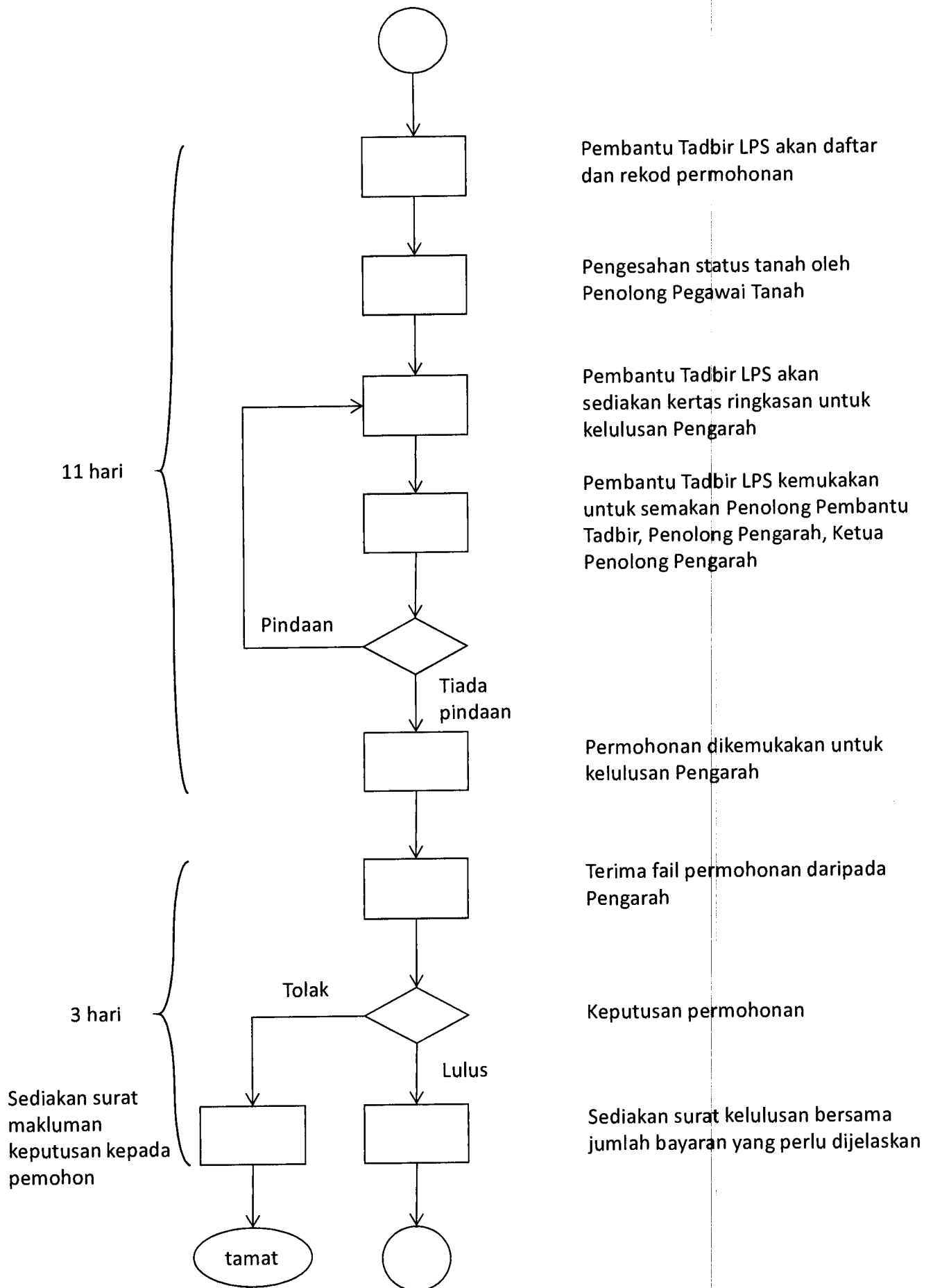
25% daripada

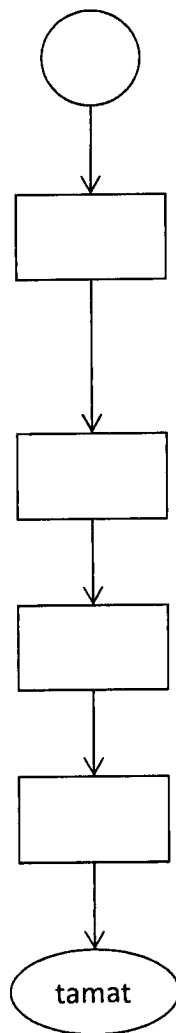
jumlah

keseluruhan

**CARTA ALIR KERJA
PERMOHONAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA DI BAWAH SEKSYEN 65 KTN
BAGI TUJUAN MENARA DAN STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI**







OSA mengemukakan surat kelulusan berserta Bank Deraf atas nama Bendahari Negeri Selangor dan kelulusan Kebenaran Merancang / permit sementara dari PBT

Bayaran dikemukakan kepada PTD dan resit dikeluarkan kepada pemohon melalui OSA

Borang 4A LPS dikeluarkan kepada pemohon melalui OSA

Tindakan *charting* oleh PTD

Lampiran 2A

Contoh pengiraan bagi pajakan tanah

a. **Struktur Kategori 1 : Menara Pemancar Komunikasi**

Luas tapak : **20 meter persegi**
Formula : **RM210,000 bagi 10mp pertama**
RM2,500 bagi setiap 1mp berikutnya

Kadar bayaran

Bagi 10mp : RM210,000.00
pertama

RM 2,500 x 10mp : RM25,000.00
(tambahan)

Jumlah : RM235,000.00

keseluruhan

b. **Struktur Kategori 2 : Menara Pemancar Komunikasi Multi-Fungsi**

Luas tapak : **20 meter persegi**
Formula : **RM210,000 bagi 10mp pertama**
RM2,500 bagi setiap 1mp berikutnya
25% daripada jumlah keseluruhan

Kadar bayaran

Bagi 10mp : RM210,000.00

pertama

RM 2,500 x 10mp : RM25,000.00

(tambahan)

Jumlah : RM235,000.00


keseluruhan

Pengurangan RM 176,250.00 untuk 21 tahun

25% daripada

jumlah

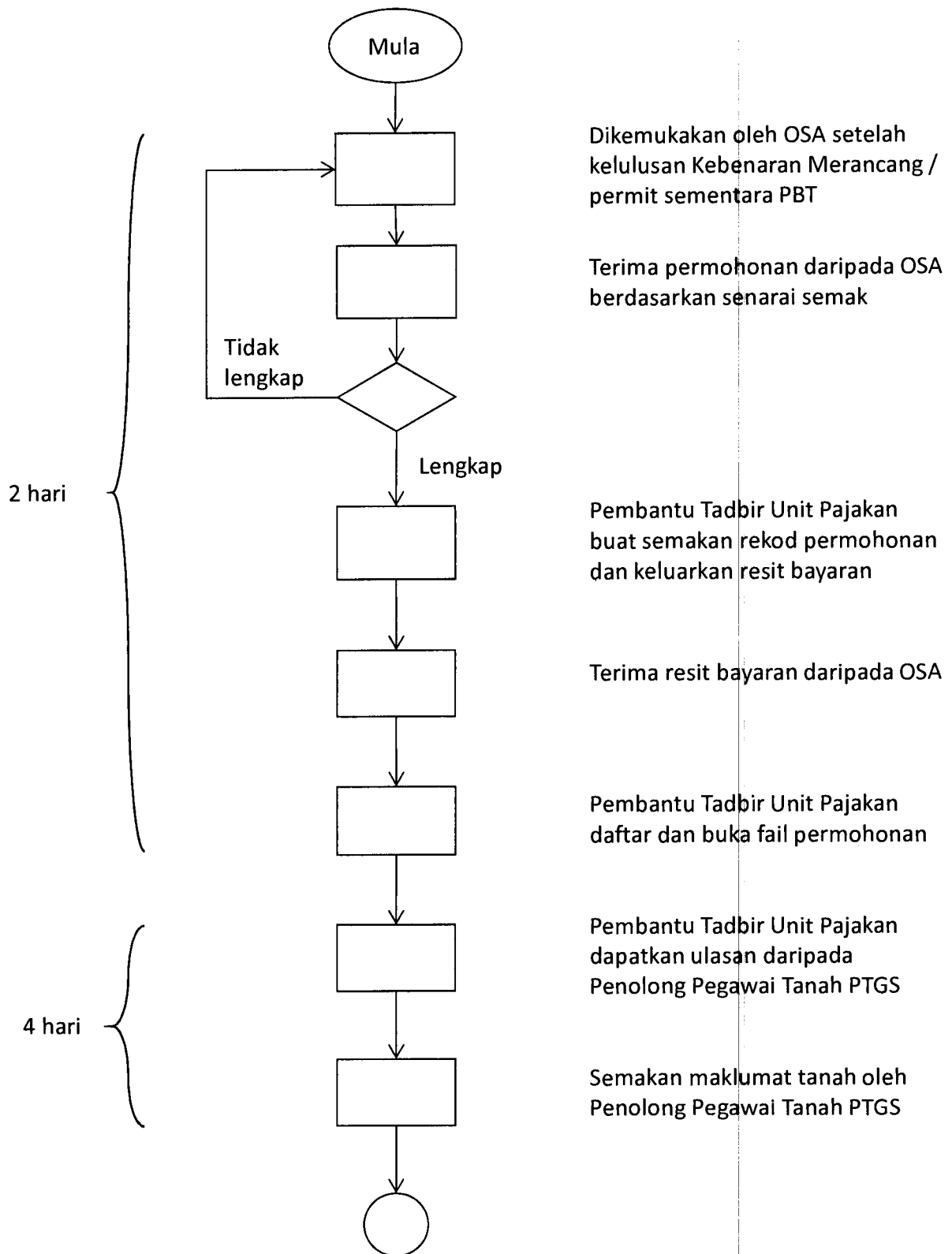
keseluruhan

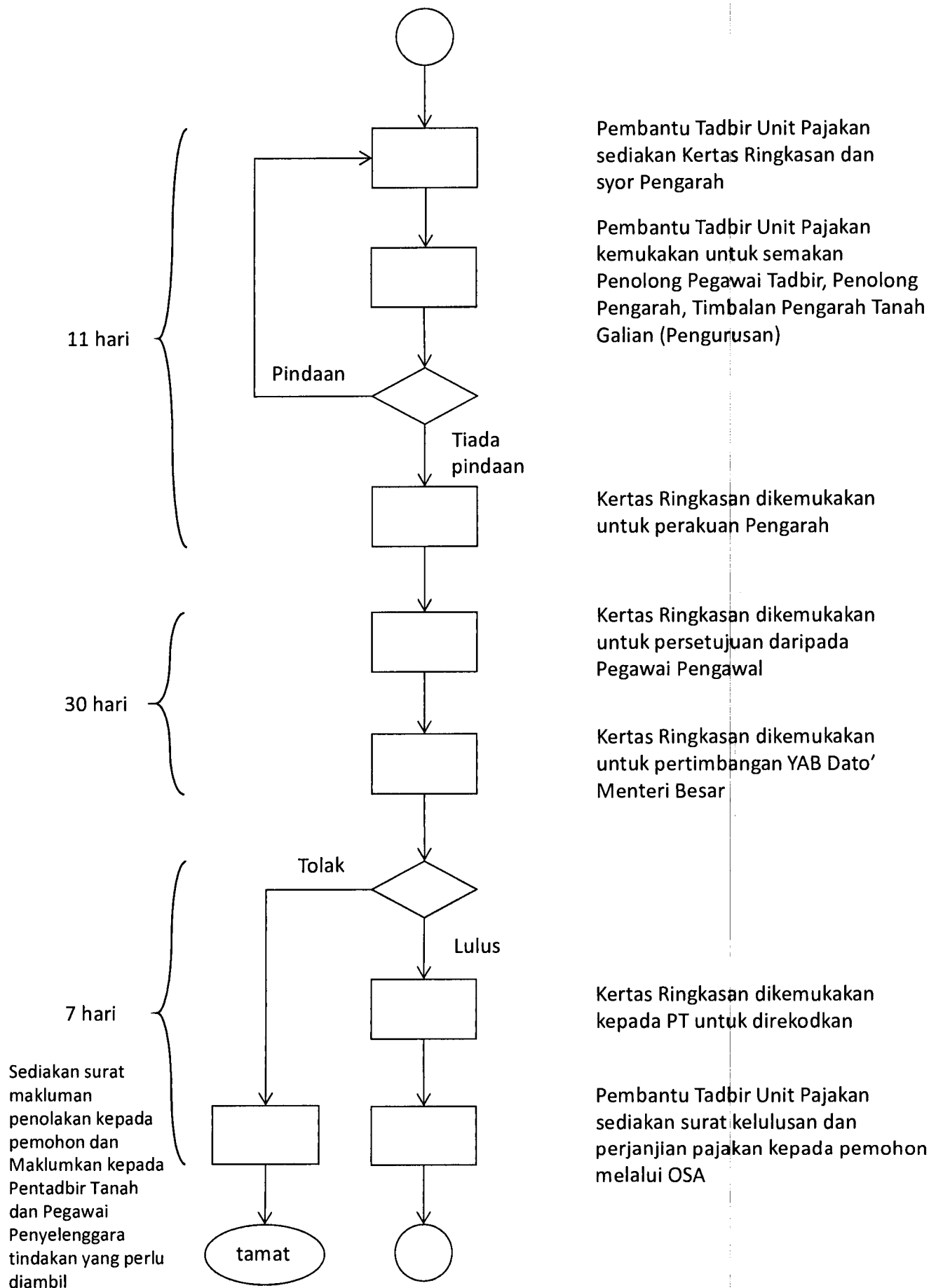
	<p>PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR TINGKAT 4 BANGUNAN S.S.A.A.S 40576 SHAH ALAM, SELANGOR Telefon: 03-5544 7630 / 03-5544 7435 Fax: 03-5544 7673</p>
<p>SENARAI SEMAK PERMOHONAN PAJAKAN TANAH RIZAB KERAJAAN DI BAWAH SEKSYEN 63 KANUN TANAH NEGARA BAGI TUJUAN MENARA ATAU STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI</p>	

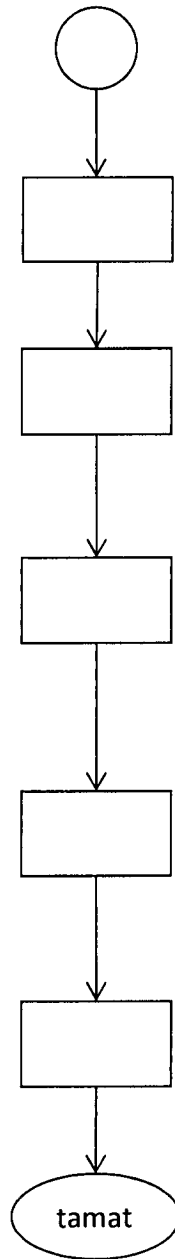
	<u>Pemohon</u>	<u>Pejabat</u>
1. Dua (2) salinan Borang Permohonan Pajakan Tanah Rizab Kerajaan yang telah ditandatangani	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Dua (2) Salinan Kad Pengenalan (permohonan oleh Individu)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3. Salinan carian SSM dan dokumen mengikut Akta Syarikat 2016 (permohonan oleh syarikat).	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4. Lima (5) Salinan Pelan Akui (PA) dan salinan Warta Kerajaan Negeri (WKN) bagi tanah rizab Kerajaan	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5. Lima (5) Pelan Pra-Hitungan yang disediakan oleh Juruukur Tanah Berlesen (sekiranya permohonan melibatkan sebahagian lot tanah rizab Kerajaan)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6. Salinan LPS, laporan tanah lengkap, gambar tapak dan tapak sekeliling mengikut format yang disahkan Pejabat Tanah Daerah	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7. Kelulusan Kebenaran Merancang atau Permit Sementara daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
8. Satu (1) Salinan resit bayaran. Bayaran adalah mengikut Kaedah Tanah Selangor :	<input type="text"/>	<input type="text"/>
i) RM 50.00 – Bayaran untuk penyediaan Borang 4E		
ii) RM 20.00 - Bayaran untuk permohonan		

Disemak oleh :
 Nama :
 Tandatangan :
 Tarikh :

**CARTA ALIR KERJA
PERMOHONAN PAJAKAN TANAH RIZAB KERAJAAN DI BAWAH SEKSYEN 63 KTN
BAGI TUJUAN MENARA DAN STRUKTUR SISTEM PEMANCAR KOMUNIKASI**







Perjanjian pajakan dimeterai oleh pemohon dan bayaran pajakan dan sewa tahunan dijelaskan

Pembantu Tadbir Unit Pajakan sediakan Borang 4E untuk perakuan PTGS

Pembantu Tadbir Unit Pajakan serahkan Borang 4E dan salinan asal perjanjian pajakan yang telah dimeterai kepada pemohon melalui OSA

Pembantu Tadbir Unit Pajakan panjangkan salinan Borang 4E dan perjanjian pajakan kepada PTD, Pegawai Penyelenggara, PUU PTGS dan Bahagian Hasil PTGS

Tindakan *charting* oleh Pentadbir Tanah Daerah (PTD)