

PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR
BILANGAN 4 TAHUN 2020

**PERMIT KHAS KEBENARAN PENGGUNAAN SEMENTARA TANAH
PERTANIAN YANG DIGUNAKAN SELAIN TUJUAN PERTANIAN
(PERNIAGAAN/INDUSTRI RINGAN) DI NEGERI SELANGOR**

1. TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah, Pihak Berkuasa Negeri (PBT) dan agensi kerajaan mengenai cabutan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor (MMKN) ke 30/2019 yang diadakan pada 16 Oktober 2019 yang telah disahkan oleh MMKN ke 31/2019 pada 23 Oktober 2019 tersebut telah menimbang dan meluluskan Cadangan Pelaksanaan Permit Khas Sebagai Kebenaran Penggunaan Sementara Tanah Pertanian Yang Digunakan Selain Daripada Tujuan Pertanian (Perniagaan/Industri Ringan) Di Negeri Selangor.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Pada masa kini terdapat sebahagian besar penggunaan tanah pertanian oleh pemilik berdaftar tanah berkaitan tidak mematuhi syarat nyata sebagaimana kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Ketidakpatuhan penggunaan syarat nyata tanah pertanian ini merupakan suatu pelanggaran

syarat nyata tanah di bawah Seksyen 127 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). Kerajaan Negeri kehilangan cukai tanah yang sepatutnya dipungut berdasarkan kepada aktiviti di atas tanah tersebut. Keadaan ini turut menyebabkan pelaksanaan pembangunan yang tidak teratur akibat ketidakpatuhan penggunaan syarat nyata tanah dengan kelulusan yang telah ditetapkan.

- 2.2 MMKN ke 30/2019 pada 16 Oktober 2019 yang telah disahkan pada MMKN ke 31/2019 pada 23 Oktober 2019 telah meluluskan dasar baru bagi Pelaksanaan Permit Khas Sebagai Kebenaran Penggunaan Sementara Tanah Pertanian Yang Digunakan Selain Daripada Tujuan Pertanian (Perniagaan/Industri Ringan) di Negeri Selangor (selepas ini disebut sebagai “**Permit Khas**”) dengan membatalkan keputusan MMKN Ke 36/2014.

3. AKTIVITI TANAH HAKMILIK (SYARAT NYATA TANAH PERTANIAN) YANG BOLEH DIPERTIMBANGKAN

- 3.1 Selaras dengan Kaedah Tanah Selangor 2003 (Pindaan 2016) (KTS) aktiviti yang boleh dipertimbangkan untuk pelaksanaan Permit Khas Sebagai Kebenaran Penggunaan Sementara Tanah Pertanian Yang Digunakan Selain Daripada Tujuan Pertanian (Perniagaan/Industri Ringan) di Negeri Selangor adalah seperti di **Lampiran A: Kategori Tanah Hakmilik (Syarat Nyata Pertanian) Yang Digunakan Selain Pertanian**

Selaras Dengan Kaedah Tanah Selangor 2003 (Pindaan 2016).

- 3.2 Pentadbir Tanah Daerah hendaklah mengenal pasti dan membuat inventori bagi mengumpulkan data-data pelanggaran syarat nyata tanah berstatus pertanian.

4. CADANGAN SYARAT -SYARAT KELULUSAN

- 4.1 Keluasan bangunan yang boleh dipertimbangkan kelulusannya adalah tidak melebihi dua per lima (2/5) bahagian daripada keluasan di dalam hakmilik daftar. Sekiranya keluasan bangunan melebihi 2/5 bahagian, pemilik berdaftar tanah dikehendaki membuat permohonan menukar kategori dan syarat nyata tanah di bawah Seksyen 124(1)(a) dan (c) atau Seksyen 124A KTN 1965;
- 4.2 Permit Khas diberi keutamaan untuk kelulusan bagi lot-lot yang terletak di luar zon perniagaan, perindustrian dan kediaman sahaja.
- 4.3 Pemohon perlu mendapat persetujuan bertulis daripada setiap orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar di atas tanah berkenaan termasuk kesemua pemilik berdaftar tanah bersama yang lain dan diikrarkan dihadapan Pesuruhjaya Sumpah dan penyewa yang dikecualikan daripada pendaftaran;

- 4.4 Sekiranya permohonan dibuat oleh seseorang yang mempunyai Surat Kuasa Wakil (*Power of Attorney*), salinan Surat Kuasa Wakil perlu disahkan benar oleh Pentadbir Tanah Daerah sahaja; dan
- 4.5 Semua penama di dalam Surat Kuasa Wakil (*Power of Attorney*) wajib hadir di hadapan Pentadbir Tanah Daerah semasa mendaftarkan Surat Kuasa Wakil (*Power of Attorney*);
- 4.6 Pentadbir Tanah Daerah perlu memastikan pemilik berdaftar tanah telah menjelaskan bayaran cukai tahunan sebelum permohonan Permit Khas dipertimbangkan;
- 4.7 Permit Khas ini tidak boleh digunakan bagi apa-apa maksud selain dari maksud yang telah diluluskan serta tidak boleh mendirikan sebarang struktur tambahan;
- 4.8 Permit Khas ini tidak boleh ditukarmilik melainkan mendapat kelulusan dari Pentadbir Tanah Daerah;
- 4.9 Permit Khas ini boleh dibatalkan Pentadbir Tanah Daerah dengan serta merta dan tanpa apa-apa bayaran pampasan sekiranya berlaku pelanggaran mana-mana peruntukan yang kepadanya ia tertakluk;
- 4.10 Pentadbir Tanah Daerah disarankan untuk turun padang bersama pemimpin setempat sama ada Ketua Kampung/Penghulu/Sidang/Ahli Dewan Undangan Negeri

bagi memberi khidmat nasihat dan penerangan serta menggalakkan pemilik berdaftar tanah untuk mengemukakan permohonan Permit Khas; dan

- 4.11 Sekiranya tiada permohonan daripada pemilik berdaftar tanah dalam tempoh 2 tahun selepas Skim ini dilaksanakan, Pentadbir Tanah Daerah bolehlah meneruskan tindakan penguatkuasaan di bawah Seksyen 127 hingga 130 KTN 1965.
- 4.12 Pentadbir Tanah Daerah boleh meluluskan dan membatalkan permohonan Permit Khas, meluluskan dan membatalkan Permit Khas serta meluluskan dan membatalkan tukarmilik Permit Khas.

5. CADANGAN KAEDAH PELAKSANAAN

- 5.1 Permohonan hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Daerah yang berkenaan menggunakan borang seperti di **Lampiran B: Permohonan Kebenaran Daripada Pihak Berkuasa Negeri Untuk Menggunakan Tanah Pertanian Bagi Tujuan Lain.**
- 5.2 Permohonan hendaklah disertakan dengan:
 - i. Salinan hakmilik;
 - ii. Salinan resit cukai tahunan terkini;
 - iii. Fi permohonan sebagaimana yang telah ditetapkan di dalam KTS 2013;

- iv. Persetujuan bertulis daripada setiap orang/badan yang mempunyai kepentingan berdaftar di atas tanah berkenaan termasuk kesemua pemilik berdaftar tanah bersama yang lain dan diikrarkan dihadapan Pesuruhjaya Sumpah;
 - v. Sekiranya permohonan dibuat oleh seseorang yang mempunyai Surat Kuasa Wakil (*Power of Attorney*), salinan Surat Kuasa Wakil perlu disahkan benar oleh Pentadbir Tanah Daerah sahaja; dan
 - vi. Pelan lakaran kedudukan tapak bangunan di atas tanah milik yang dipohon.
- 5.3 Mana-mana struktur binaan tidak boleh meliputi lebih daripada dua per lima (2/5) bahagian daripada keseluruhan keluasan tanah tersebut.
- 5.4 Laporan tanah hendaklah disediakan oleh Penolong Pegawai Tanah dalam tempoh 14 hari bekerja daripada tarikh permohonan diterima oleh Penolong Pegawai Tanah.
- 5.5 Ulasan jabatan teknikal tidak diperlukan memandangkan permohonan Permit Khas ini hanya bersifat sementara kecuali terdapat keperluan-keperluan tertentu oleh Pentadbir Tanah Daerah.
- 5.6 Permohonan Permit Khas hendaklah diproses dalam tempoh tidak melebihi tiga (3) bulan.

- 5.7 Kuasa meluluskan permohonan ini terletak sepenuhnya kepada Pentadbir Tanah Daerah.
- 5.8 Sekiranya permohonan diluluskan, Pentadbir Tanah Daerah hendaklah mengambil tindakan seperti berikut:
 - i. Memaklumkan kepada pemohon kelulusan berkenaan dan syarat-syarat yang dikenakan; dan
 - ii. Jika pemohon bersetuju dengan semua syarat yang telah dinyatakan (para 4 kertas ringkasan), pemohon perlulah mengambil tindakan sebagaimana seperti berikut:
 - a. Menyerahkan suratan hakmilik asal untuk tujuan pendaftaran;
 - b. Membuat bayaran Permit Khas yang telah dinyatakan di dalam surat kelulusan permohonan; dan
 - c. Membuat bayaran endorsan dan bayaran permit kepada Pendaftar/Pentadbir Tanah Daerah di pejabat tanah yang berkenaan.
- 5.9 Sekiranya permohonan ditolak (tidak memenuhi syarat dan lebih 2/5 bahagian), Pentadbir Tanah Daerah hendaklah memaklumkan kepada pemohon keputusan berkenaan dan mengarahkan pemohon memulihkan tanah selaras dengan syarat nyata yang telah ditetapkan. Sekiranya pemohon gagal

memulihkan tanah tersebut dalam tempoh seperti yang telah ditetapkan. Pentadbir Tanah Daerah hendaklah mengambil tindakan penguatkuasaan di bawah Seksyen 127 hingga 130 KTN 1965.

- 5.10 **Lampiran C:** Permit Khas Tanah Pertanian Bagi Kegunaan Selain Daripada Tujuan Pertanian, akan dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah yang berkenaan untuk tempoh satu (1) tahun mengikut tahun kalender.
- 5.11 Permit Khas (seperti di Lampiran C) akan dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah yang berkenaan untuk tempoh satu (1) tahun mengikut tahun kalender.
- 5.12 Dalam tempoh dua (2) bulan sebelum tamat tempoh permit, pemilik berdaftar tanah disarankan mengemukakan permohonan memperbaharui permit melalui borang permohonan memperbaharui permit seperti di **Lampiran D: Permohonan Pembaharuan Permit Bagi Menggunakan Tanah Pertanian Selain Daripada Tujuan Pertanian.**
- 5.13 Sekiranya Pentadbir Tanah Daerah merasakan wajar permit diperbaharui maka bolehlah didaftarkan permit yang telah diperbaharui tersebut seperti di **Lampiran E: Pembaharuan Permit Tanah Pertanian Bagi Kegunaan Selain Daripada Tujuan Pertanian.**

- 5.14 Pentadbir Tanah Daerah/Pendaftar Hakmilik hendaklah membuat endorsan/nota catatan ke atas Dokumen Hakmilik Daftar Komputer (DHDK) dan Dokumen Hakmilik Keluaran Komputer (DHKK) dengan mencatatkan tarikh, masa perserahan, tujuan kegunaan sementara tanah serta tempoh berakhir penggunaan sementara ke atas tanah tersebut. Dokumen hakmilik hendaklah diserahkan oleh pemilik berdaftar tanah bersama resit pembayaran yang perlu sebelum endorsan/nota catatan boleh dibuat;
- 5.15 Setelah endorsan/nota catatan dilengkapkan, Pentadbir Tanah Daerah/Pendaftar Hakmilik hendaklah mengembalikan DHKK kepada pemilik atau mana-mana orang yang daripadanya DHKK itu diperolehi dan penerimaannya hendaklah diperakukan; dan
- 5.16 Pentadbir Tanah Daerah/Pendaftar Hakmilik hendaklah mengekalkan cukai tahunan pertanian sediada.

6. KADAR FI

- 6.1 Bagi tujuan permit khas penggunaan sementara tanah pertanian, terdapat dua (2) jenis fi yang akan dikenakan:
- a) Fi Permohonan Baru/Pembaruan; dan
 - b) Fi Tahunan;

6.2 Fi Permohonan Baharu/Pembaharuan

6.2.1 Butiran Fi Permohonan Baru/Permohonan Memperbaharui adalah seperti berikut:

Bil.	Perkiraan	Nilai (RM)
1.	Permohonan baharu.	100.00
2.	Bayaran pelan (2 keping)	40.00
3.	Bayaran perkhidmatan catatan hakmilik*.	100.00
4.	Pemohon akan dikenakan denda sekiranya diusahakan sebelum permit diluluskan (maksimum 3 tahun).	Kadar permit X tahun
5.	Permohonan memperbaharui.	50.00
6.	Bayaran Pelan (2 keping).	40.00
7.	Denda lewat mengemukakan permohonan memperbaharui. (selepas tamat tempoh permit).	100.00

*akan dikenakan bagi setiap proses permohonan baharu/memperbaharui selepas kelulusan.

6.3 Fi Tahunan

Kadar bayaran tahunan bagi permit khas ini adalah seperti berikut:

Kadar mengikut cukai tahunan

6.3.1 Kadar bayaran fi tahunan bagi Permit Khas mengikut Kaedah Tanah Selangor (2003) pindaan 2016 iaitu mengikut kadar cukai perniagaan atau kadar cukai industri ringan;

Fi	Kadar cukai tahunan = (dalam kadar sen)	keluasan struktur X binaan (meter persegi)
Tahunan	<hr/>	<hr/>
	100	

Contoh pengiraan bangunan perniagaan di Daerah Petaling dengan jumlah keluasan binaan 400 meter persegi di atas tanah berkeluasan satu (1) ekar:

$$\begin{aligned} \text{Fi Tahunan} &= \frac{309 \text{ sen smp}}{100} \times 400 \text{ mp} \\ &= \underline{\underline{\text{RM1,236.00}}} \end{aligned}$$

Contoh pengiraan bangunan perniagaan di Daerah Sabak Bernam dengan jumlah keluasan binaan 400 meter persegi di atas tanah berkeluasan satu (1) ekar:

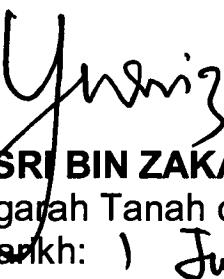
$$\begin{aligned} \text{Fi Tahunan} &= \frac{81.69 \text{ sen smp}}{100} \times 400 \text{ mp} \\ &= \underline{\underline{\text{RM 326.76}}} \end{aligned}$$

7. TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 7.1 Tarikh berkuatkuasa Pelaksanaan Permit Khas Sebagai Kebenaran Penggunaan Sementara Tanah Pertanian Yang

Digunakan Selain Daripada Tujuan Pertanian
(Perniagaan/Industri Ringan) di Negeri Selangor mulai **1 Januari 2020.**

- 9.6 Permit Khas ini layak diberikan kepada pemohon yang telah membina struktur bangunan atau aktiviti industri ringan atau perniagaan sebelum atau pada **1 Januari 2020.**


(YUSRI BIN ZAKARIAH)s.m.s
Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor
Bertarikh: 1 Julai 2020

Lampiran A

**KATEGORI TANAH HAKMILIK (SYARAT TANAH PERTANIAN)
YANG DIGUNAKAN SELAIN PERTANIAN SELARAS DENGAN
KAE DAH TANAH SELANGOR 2003 (PINDAAN 2016)**

Bil	Kategori Tanah	Aktiviti
1.	Industri Ringan	Tempat Penyimpanan Barang (Stor/Warehouse)
2.	Perniagaan	Menara Telekomunikasi
3.	Perniagaan	Papan Iklan
4.	Perniagaan	Perniagaan kenderaan terpakai
5.	Perniagaan	Tempat letak kereta
6.	Perniagaan	Tapak Ekspo Perdagangan
7.	Perniagaan	Kedai Pakaian/Butik Pengantin
8.	Perniagaan	Kedai perkakasan (<i>Hardware</i>)
9.	Perniagaan	Restauran/Kedai Makan
10.	Perniagaan	Kedai Runcit
11.	Perniagaan	Tempat Cuci Kenderaan (<i>Car Wash</i>)
12.	Perniagaan	Rumah Burung Walit
13.	Perniagaan	Pusat Pameran (<i>Showroom</i>)
14.	Perniagaan	Kolam Pancing
15.	Perniagaan	Bengkel
16.	Perniagaan	Sukan dan Rekreasi
17.	Perniagaan	Nurseri/Tapak Semaian
18.	Perniagaan	Kem Pekerja/rumah sewa
19.	Perniagaan	Dewan Perkahwinan
20.	Perniagaan	Pusat Belian Kelapa Sawit

Bil	Kategori Tanah	Aktiviti
21.	Perniagaan	<i>Homestay/Rumah Tumpangan</i>
22.	Perniagaan	Pusat Latihan
23.	Lain-lain aktiviti yang tidak tersenarai akan dibawa ke MTES.	

Nota:

Rujuk : senarai aktiviti sediada seperti di Kaedah 22 KTS 2003 pindaan 2016 (Bayaran fi lesen pendudukan sementara).

*senarai aktiviti yang tidak tersenarai akan dimasukkan didalam KTS 2003 pindaan 2016 .

Jadual XXVII

KANUN TANAH NEGARA

KAEDAH-KAEDAH TANAH SELANGOR

(Kaedah 11A)

**PERMOHONAN KEBENARAN DARIPADA PIHAK BERKUASA NEGERI
UNTUK MENGGUNAKAN TANAH PERTANIAN BAGI TUJUAN LAIN**

No dari 20 Negeri

Daerah

diterima oleh saya pada haribulan , 20 pada pagi/petang.

.....
Pentadbir Tanah

Tarikh

Tuan/Puan,

Saya/Kami ingin membuat permohonan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri untuk menggunakan sebahagian tanah saya/kami bagi tujuan.....

2. Bersama-sama ini dilampirkan butiran pelan bagi maksud-maksud tersebut, carian rasmi hakmilik dan fi sebanyak RM..... untuk tindakan tuan selanjutnya.

3. Nama penuh Saya/Kami dalam No. Kad Pengenalan dan alamat ialah :

Nama :

No. Kad Pengenalan :

Alamat :

.....
(Tandatangan Pemohon)

.....
(Tandatangan Pemohon)

PERIHAL TANAH

Bandar/Pekan/Mukim :

Perihal Hakmilik :

Kawasan : Kawasan yang dipohon:

Sekatan Kepentingan :

JADUAL XXVIII

KANUN TANAH NEGARA

(Kaedah 11A)

No. Permit

.....

Daerah

.....

PERMIT TANAH PERTANIAN BAGI KEGUNAAN SELAIN DARIPADA TUJUAN PERTANIAN

Bayaran RM :

No. Resit :

Nama pemegang permit :

Alamat :

No. Kad Pengenalan / No. Syarikat:

Anda adalah dengan ini **dibenarkan** untuk menggunakan tanah sebagaimana yang dinyatakan di bawah untuk tujuan.....
.....

tertakluk kepada terma dan syarat yang ditetapkan di dalam surat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri dan peruntukan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.

Bertarikh pada haribulan, 20

Pentadbir Tanah/Pegawai Yang Diberi Kuasa

PERIHAL TANAH

*Bandar/Pekan/Mukim :

Perihal Hakmilik :

.....

Kawasan : Kawasan tanah yang diluluskan :

JADUAL

(1) Permit ini hendaklah berkuatkuasa pada.....dan tamat pada.....

(2) Kawasan yang diluluskan **hendaklah tidak digunakan untuk tujuan selain daripada tujuan untuk**

(3) Permit ini **tidak boleh digunakan kecuali dengan izin pemilik permit untuk melantik mana-mana orang/badan/syarikat untuk melaksanakan tujuan permit tersebut.**

(4) Permit ini **boleh ditamatkan** diatas sebab pemilik permit telah meninggal dunia, atau pembubaran badan/syarikat, dalam tempoh masa dimana permit tersebut mendapat manfaatkan.

(5) Permit ini boleh **dibatalkan dengan serta-merta** dan tanpa bayaran pampasan apabila bukti mengenai apa-apa pelanggaran mana-mana terma dan syarat yang permit ini tertakluk dengan syarat notis yang berkuatkuasa telah disampaikan atau disiarkan oleh daftar AR.

(6).....
.....
.....
.....
.....

(masukkan istilah/syarat tambahan disini)

Saya / Kami dengan ini memahami semua terma dan syarat yang ditetapkan dalam permit ini dan bersetuju untuk mematuhiinya.

.....
.....
(Tandatangan pemegang permit)

.....
.....
(Tandatangan pemegang permit)

SCHEDULE XXIX

KANUN TANAH NEGARA

KAEDAH TANAH SELANGOR

(Rule 11A)

**PERMOHONAN PEMBAHARUAN PERMIT BAGI
MENGGUNAKAN TANAH PERTANIAN SELAIN DARIPADA TUJUAN PERTANIAN**

No dari 20 Negeri

Daerah

diterima oleh saya pada haribulan, 20 pada pagi/petang.

Pentadbir Tanah

Tarikh

Tuan/Puan,

Saya/Kami ingin membuat permohonan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri untuk menggunakan sebahagian tanah saya/kami bagi tujuan

2. Bersama-sama ini dilampirkan butiran pelan bagi maksud-maksud tersebut, carian rasmi hakmilik dan fi sebanyak RM..... untuk tindakan tuan selanjutnya.

4. Nama penuh Saya/Kami dalam No. Kad Pengenalan dan alamat ialah :

Nama :

No. Kad Pengenalan :

Alamat :

.....

.....

(Tandatangan pemohon)

(Tandatangan pemohon)

PERIHAL TANAH

Bandar/Pekan/Mukim :

Perihal Hakmilik :

Kawasan : Kawasan yang dipohon:

Sekatan Kepentingan :

SCHEDULE XXX NATIONAL LAND CODE	No. Permit

	Daerah

SELANGOR LAND RULE

(Rule 11A)

PEMBAHARUAN PERMIT TANAH PERTANIAN BAGI KEGUNAAN SELAIN DARIPADA TUJUAN PERTANIAN

Bayaran RM :

No. Resit :

Nama pemegang permit :

Alamat :

No. Kad Pengenalan / No. Syarikat:

Anda adalah dengan ini **dibenarkan** untuk menggunakan tanah sebagaimana yang dinyatakan di bawah untuk tujuan.....

.....
tertakluk kepada terma dan syarat yang ditetapkan di dalam surat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri dan peruntukan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.

Bertarikh pada haribulan, 20

PERIHAL TANAH

*Bandar/Pekan/Mukim :

Maklumat Hakmilik :
.....

Kawasan : Kawasan tanah yang diluluskan :

JADUAL

(3) Permit ini hendaklah berkuatkuasa pada.....dan tamat pada.....

(4) Kawasan yang diluluskan **hendaklah tidak** digunakan untuk tujuan selain daripada tujuan untuk
.....

(3) Permit ini **tidak boleh digunakan** kecuali dengan izin pemilik permit untuk melantik mana-mana orang/badan/syarikat untuk melaksanakan tujuan permit tersebut.

(4) Permit ini **boleh ditamatkan** diatas sebab pemilik permit telah meninggal dunia, atau pembubaran badan/syarikat, dalam tempoh masa dimana permit tersebut mendapat manfaatkan.

(5) Permit ini boleh **dibatalkan dengan serta-merta** dan tanpa bayaran pampasan apabila bukti mengenai apa-apa pelanggaran mana-mana terma dan syarat yang permit ini tertakluk dengan syarat notis yang berkuatkuasa telah disampaikan atau disiarkan oleh daftar AR.

(6).....
.....
.....
.....
.....

(masukkan istilah/syarat tambahan disini)

Saya / Kami dengan ini memahami semua terma dan syarat yang ditetapkan dalam permit ini dan bersetuju untuk mematuhiinya.

.....
(Tandatangan pemegang permit)

.....
(Tandatangan pemegang permit)