

Kertas Bil. 44/2015



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT TANAH DAN DAERAH (JP-PADAT) BAGI
DEWAN NEGERI SELANGOR BERHUBUNG ISU LESEN
PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) BAGI TUJUAN
PAPAN IKLAN**

PENYATA
JAWATANKUASA PILIHAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT)
BERHUBUNG ISU LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS) BAGI TUJUAN PAPAN
IKLAN

1. PENDAHULUAN

- 1.1. Ini adalah Penyata Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT) (selepas ini disebut sebagai "Jawatankuasa").
- 1.2. Penyata ini akan membentangkan secara khusus masalah-masalah berkenaan permohonan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) (selepas ini disebut sebagai "TOL") bagi tujuan papan iklan oleh Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) Petaling yang dihadapi beberapa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) seperti Majlis Bandar raya Shah Alam (MBSA) dan Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ).
- 1.3. Pembentangan Penyata ini bertujuan untuk memaklumkan kepada Kerajaan Negeri masalah-masalah berkenaan dan sekali gus Jawatankuasa ini mahu mengemukakan syor dan cadangan-cadangan yang perlu diambil supaya masalah berkaitan permohonan TOL bagi tujuan papan iklan ini dapat diperbaik.

2. AHLI-AHLI JAWATANKUASA

- 2.1. Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa ini:
 - a) Y.B. Tuan Mohd Shafie bin Ngah (ADN Kawasan Bangi) Pengerusi
 - b) Y.B. Tuan Mat Shuhaimi bin Haji Shafiei (ADN Kawasan Sri Muda) Ahli
 - c) Y.B. Tuan Lau Weng San (ADN Kawasan Kampung Tunku) Ahli
 - d) Y.B. Tuan Ng Sze Han (ADN Kawasan Kinrara) Ahli
 - e) Y.B. Puan Lai Nyuk Lan (ADN Sungai Pelek) Ahli
 - f) Y.B. Tuan Hasbullah bin Mohd Ridzwan (ADN Kawasan Gombak Setia) Ahli
 - g) Y.B. Tuan Budiman Bin Mohd Zohdi (ADN Kawasan Sungai Panjang) Ahli

3. SAKSI/PEGAWAI YANG HADIR UNTUK MEMBERIKAN KETERENGAN

3.1. Jabatan yang dijemput untuk memberikan penerangan adalah seperti berikut:

a) **Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) Petaling**

- (i) Y.Bhg. Dato' Haji Misri bin Haji Idris
Pegawai Daerah
- (ii) Puan Norafnie binti Md Ayub
Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan Tanah)

b) **Majlis Bandar raya Shah Alam (MBSA)**

- (i) Y.Bhg. Dato' Ahmad Zaharin bin Mohd Saad
Datuk Bandar Shah Alam
- (ii) Encik Noraznizam bin Alias
Pegawai Perancang Bandar
- (iii) Encik Mohd Hafiz Sahril bin Mahmud
Penolong Pegawai Perancang Bandar

c) **Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ)**

- (i) Tuan Abdullah bin Marjunid
Timbalan Yang Dipertua
- (ii) Puan Aida binti Omar
Timbalan Pengarah Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta
- (iii) Puan Anita binti Abdul Jalil
Pengarah Jabatan Undang-undang
- (iv) Puan Nadia binti Abu Baharin
Penolong Pengarah Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta

4. FAKTA DAN PENEMUAN

4.1. **Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) Petaling**

- a) PDT Petaling telah memaklumkan Jawatankuasa bahawa dasar dan garis panduan yang digunakan di dalam isu pemberian Lesen Pendudukan Sementara (LPS) ("TOL") bagi tujuan papan iklan adalah seperti berikut:

(i) *Pekeliling Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor (SPBT) Bil. 5/2008*

1. Pentadbir Tanah hanya boleh meluluskan TOL kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sahaja. PBT hanya boleh menyewakan tapak kepada syarikat pengiklanan atau bina sendiri papan iklan dan kemudian menyewakan ruang iklan tersebut.
2. Semua struktur Papan Iklan di atas tanah milik LLM dan rizab persekutuan perlu kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dan kelulusan permit struktur lesen paparan iklan.
3. Struktur Papan Iklan di dinding bangunan perlu kelulusan KM dan Permit Struktur
4. Kadar bayaran sewa tanah ditentukan oleh PBT sendiri dengan nilai tidak kurang daripada 30% daripada hasil pendapatan paparan iklan.

(ii) *Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bil. 2/2013*

1. Pentadbir Tanah diberi kuasa untuk meluluskan TOL bagi tanah seluas kurang daripada 3 ekar bagi tujuan papan iklan.
2. Semua permohonan baru TOL di atas tanah rizab kecuali bagi tujuan papan iklan perlu ditolak secara ‘Summary Rejection’
3. Pejabat Tanah dan JUPEM dibenarkan untuk menjual pelan tanah rizab kerajaan kepada pihak PBT bagi permohonan TOL bagi tujuan papan iklan sahaja
4. Penguatkuasaan terhadap papan iklan tanpa kebenaran adalah di bawah kuasa Pentadbir tanah manakala penguatkuasaan ke atas pematuhan syarat-syarat dan aspek teknikal papan iklan yang telah diluluskan adalah di bawah kuasa PBT.

b) Jawatankuasa dimaklumkan bahawa deposit sebanyak Ringgit Malaysia Lima Ribu (RM 5000.00) perlu dibayar oleh PBT bagi mana-mana plot tanah yang ingin dipohon TOL bagi tujuan papan iklan. Namun demikian, kadar bayaran TOL adalah berbeza dan telah diselaraskan mengikut kawasan seperti **Jadual 1** di bawah:

Jadual 1: Kadar Bayaran TOL

Tanah Pekan/ Bandar	Tanah Desa	Pesisir Pantai dan Dasar Laut/ Sungai	Deposit
RM 2000.00 (10 mp dan kurang)	RM 2000.00 (10 mp dan kurang)	RM 2000.00 (10 mp dan kurang)	RM 5000.00
RM 3000.00 (10 mp dan ke atas)	RM 3000.00 (10 mp dan ke atas)	RM 3000.00 (10 mp dan ke atas)	RM 5000.00

c) Carta alir proses kerja bagi permohonan TOL baru bagi tujuan papan iklan adalah seperti di **Lampiran I**. PDT Petaling memberitahu Jawatankuasa

setelah sewaan tamat, PBT perlu mengemukakan permohonan yang baru untuk plot-plot tanah yang sama ia mengambil masa lebih kurang 4 hingga 6 bulan kerana perlu mendapatkan laporan tanah daripada Pegawai Penempatan (SO). PDT Petaling mencadangkan supaya pihak yang memohon dapat menyediakan laporan tanah mereka terlebih dahulu sebelum menghantar permohonan ke PDT di mana ia dijangka dapat mengurangkan tempoh permohonan.

- d) Jawatankuasa difahamkan bahawa bagi tahun 2014/15, PDT Petaling telah menerima sebanyak 225 permohonan baru. Hanya beberapa permohonan bagi tahun 2014 telah diluluskan manakala bagi permohonan-permohonan yang dibuat pada tahun 2015, ia masih dalam tindakan PDT. Kelewatan jabatan-jabatan lain yang berkait memberikan ulasan teknikal merupakan salah satu faktor utama kelewatan kelulusan permohonan tersebut.
- e) Pada kebiasaannya, mereka diberikan masa dua minggu untuk memberikan maklum balas serta ulasan mereka bagi sesuatu permohonan. Namun demikian, ia jarang sekali dipatuhi dan PDT atas inisiatif sendiri akan mengadakan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal di mana kesemua jabatan ini akan dipanggil untuk bermesyuarat dan PDT akan meminta mereka memberikan ulasan terhadap mana-mana permohonan yang masih belum diambil tindakan oleh jabatan-jabatan tersebut.
- f) Selain itu, kekangan jumlah kakitangan di pihak PDT juga merupakan salah satu penyebab kelewatan permohonan tersebut. Buat masa ini, PDT hanya mempunyai seorang kerani untuk menguruskan kesemua permohonan TOL bagi tujuan papan iklan dari tiga buah PBT yang besar iaitu Majlis Perbandaran Subang Jaya, Majlis Bandar raya Shah Alam dan Majlis Bandar raya Petaling Jaya.

4.2. Majlis Bandar raya Shah Alam (MBSA)

- a) Secara keseluruhannya, majoriti daripada permohonan yang dibuat oleh MBSA ke PDT adalah bagi tujuan pemutihan rentetan daripada penguatkuasaan Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bil. 2/2013. Ini adalah kerana sebelum Pekeliling ini berkuat kuasa, lesen TOL bagi tapak-tapak papan iklan dipegang oleh pengusaha sendiri.
- b) Jumlah TOL yang telah diluluskan bagi tujuan papan iklan terkini di MBSA ialah sebanyak 99 buah tapak manakala 69 buah tapak lagi masih dalam proses kelulusan.
- c) Jawatankuasa mendapati daripada statistik yang dikemukakan oleh MBSA, 69 buah tapak tersebut merupakan permohonan lama yang belum diluluskan manakala kebanyakan permohonan yang telah diluluskan telah

tamat tempoh. Tiada permohonan yang diluluskan oleh PDT Petaling direkodkan sejak tahun 2010 (Tiada permohonan pada tahun 2013).

- d) Jawatankuasa juga difahamkan bahawa kebanyakan kes penolakan adalah disebabkan masalah status tanah; biasanya melibatkan pertindihan di antara tanah persendirian dan tanah rizab terutamanya tanah-tanah di sepanjang lebuh raya.
- e) Pihak MBSA turut memaklumkan Jawatankuasa bahawa walaupun tanah-tanah tersebut masih belum diluluskan untuk pembaharuan, mereka masih mengutip sewa penggunaan tanah tersebut.
- f) Hasil yang diperoleh MBSA meningkat sejak 2010 dengan kutipan terkini mencecah RM2.77 juta (2014). Pihak MBSA mengakui bahawa mereka sedar akan risiko berlakunya tindakan undang-undang namun memaklumkan bahawa setakat ini tiada lagi pengusaha yang memfaiklan tindakan undang-undang ke atas mereka.
- g) Laporan lengkap daripada MBSA boleh dirujuk di **Lampiran II**.

4.3. Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ)

- a) Jawatankuasa dimaklumkan bahawa sejak Pekeliling Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor (SPBT) Bil. 5/2008 dikeluarkan, 86 buah tapak papan iklan telah dikenal pasti untuk pemutihan dan permohonan dibuat bagi kesemua 86 buah tapak tersebut. Daripada jumlah tersebut, 63 buah tapak telah diberikan kelulusan TOL pada 15 April 2009 untuk tempoh satu tahun. Senarai penyewa tapak-tapak tersebut adalah seperti berikut:
 - (i) EDSB Outdoor Sdn Bhd
 - (ii) Ganad Media Sdn Bhd
 - (iii) ZKY Media Sdn Bhd
 - (iv) Regal Opportunity Sdn Bhd
 - (v) Prisma Outdoor Sdn Bhd
 - (vi) Bukit Ikhlas Development Sdn Bhd
 - (vii) Spectrum Outdoor Marketing Sdn Bhd
 - (viii) Ripu Agency Sdn Bhd
 - (ix) Plenitude Icon Sdn Bhd
 - (x) Empayar Solution Sdn Bhd
 - (xi) Foxis Sdn Bhd
 - (xii) Out of Home Sign Sdn Bhd
 - (xiii) Phenomena Outdoor Sdn Bhd
 - (xiv) Keyspan Express Sdn Bhd
 - (xv) Laguna De Bay Sdn Bhd
- b) Tawaran tersebut dilanjutkan sehingga 2013 untuk tempoh sewaan 1 + 3 tahun di mana permohonan penyambungan TOL telah diluluskan sehingga 2013. MPSJ turut menerima beberapa permohonan baru pada 2011 dan

2012 bagi 26 buah tapak papan iklan di mana PDT telah meluluskan permohonan TOL tersebut.

- c) Setakat 2015, hanya 18 buah papan iklan sahaja yang masih menyewa dengan pihak MPSJ kerana tapak-tapak lain telah tamat tempoh TOL mereka. Pihak MPSJ memberitahu Jawatankuasa bahawa permohonan TOL baru dikemukakan bagi TOL-TOL yang tamat tempoh pada Disember 2014 namun masih belum mendapat maklum balas daripada pihak PDT Petaling.
- d) Sebanyak dua puluh satu (21) buah tapak baru juga dipohon oleh MPSJ pada November 2014.
- e) Namun demikian, ia masih belum mendapat maklum balas daripada PDT Petaling.
- f) Jawatankuasa juga difahamkan bahawa MPSJ akan membuka tender atau secara sebut harga bagi tapak-tapak iklan sedia ada yang berjaya mendapat pembaharuan TOL; dan bukan diberikan semula kepada penyewa-penyewa sedia ada. Hal ini disebabkan:
 - (i) kadar sewaan sedia ada adalah rendah;
 - (ii) kesukaran di pihak MPSJ untuk melaksanakan kadar sewa harga pada 25% daripada hasil pendapatan paparan iklan kerana terdapat sesetengah pihak syarikat yang enggan menyerahkan penyata pendapatan mereka atau penyata pendapatan mereka tidak disahkan oleh pihak audit; dan
 - (iii) Syarikat-syarikat yang gagal memenuhi kehendak teknikal seperti permohonan KM, permit bangunan dan lesen visual walaupun telah disyaratkan dan dimohon oleh pihak MPSJ.
- g) Perkara ini telah mendapat reaksi negatif di kalangan pengusaha/syarikat sedia ada di mana mereka telah, melalui Syarikat EDSB Outdoor Sdn Bhd menghantar petisyen membantah cadangan tersebut kerana mereka mendakwa bahawa ia akan membawa reaksi negatif dan kerugian kepada pengendali kerana melibatkan kos bagi merobohkan dan mendirikan semula struktur tersebut.
- h) Jawatankuasa turut dimaklumkan bahawa pihak MPSJ pernah diheret ke mahkamah oleh sebuah syarikat penyewa di mana syarikat tersebut telah memohon deklarasi dari mahkamah bahawa, antara lain:
 - (i) Perjanjian komersial adalah di luar bidang kuasa PBT; dan
 - (ii) Pemindahan hak tanah yang diberi lesen TOL adalah bercanggah dengan Seksyen 68 Kanun Tanah Negara.
- i) Namun demikian, Mahkamah Rayuan telah menetapkan bahawa PBT mempunyai bidang kuasa untuk memasuki sebarang transaksi komersial,

Seksyen 68 tidak dilanggar oleh MPSJ dan pihak PBT boleh meneruskan perjanjian komersial tersebut selaras dengan garis panduan dan undang-undang yang telah ditetapkan.

- j) Laporan lengkap daripada MPSJ boleh dirujuk di **Lampiran III**.

5. SARANAN JAWATANKUASA

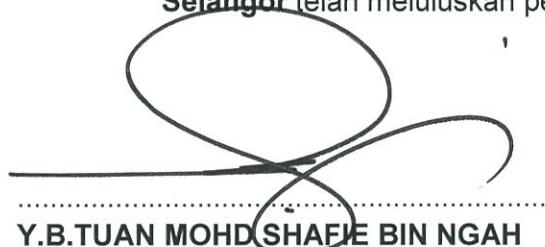
- 5.1. Jawatankuasa menyarankan supaya Kerajaan Negeri dapat mengkaji pertambahan kakitangan di unit yang terlibat dengan pemprosesan TOL di PDT terutamanya PDT Petaling memandangkan jumlah permohonan TOL yang tinggi bagi tujuan papan iklan dan juga pembinaan pondok pengawal keselamatan bagi kawasan-kawasan kejiranan berpagar (*Gated & Guarded*).
- 5.2. Jawatankuasa juga mencadangkan Kerajaan Negeri dapat menyegerakan penubuhan Jawatankuasa Tanah Daerah seperti mana yang telah dicadangkan oleh Jawatankuasa di dalam Penyata Jawatankuasa ini (Kertas Mesyuarat Bil./2014) di mana semua urusan dan transaksi berkaitan permohonan tanah dan TOL dapat dipantau oleh wakil-wakil rakyat. Hal ini dilihat mampu untuk mempercepatkan proses-proses permohonan tersebut sekali gus mampu meningkatkan hasil dan juga mengelakkan daripada tindakan undang-undang diambil oleh pihak-pihak berkepentingan disebabkan kelewatan permohonan.
- 5.3. Jawatankuasa juga menyarankan pihak Kerajaan Negeri supaya mengkaji semula polisi berkenaan papan iklan atau *billboard* dengan mengambil kira pandangan serta cadangan PBT, pengusaha serta masyarakat setempat supaya satu kata sepakat yang adil bagi semua pihak dapat dicapai.

6. KESIMPULAN

- 6.1. Jawatankuasa mendapati bahawa masa yang diambil untuk satu-satu permohonan baru dan permohonan semula lesen TOL bagi tujuan papan iklan adalah sangat panjang. Ini secara tidak langsung akan memberikan satu persepsi yang negatif di kalangan pengusaha dan masyarakat secara umum di samping menjadikan Selangor sebagai sebuah negeri yang tidak '*business friendly*'. Oleh yang demikian Jawatankuasa berharap supaya saranan-saranan yang dikemukakan oleh Jawatankuasa ini seperti di perkara 5 dapat diberikan perhatian segera oleh pihak Kerajaan Negeri.

7. PENUTUP

- 7.1. Jawatankuasa ini ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada semua pegawai kerajaan yang telah tampil memberi keterangan dan juga pegawai-pegawai Dewan Negeri Selangor yang telah menjalankan tugas mereka dengan sempurna.
- 7.2. Semoga segalan saranan Jawatankuasa yang terkandung dalam penyata ini boleh diberi pertimbangan sewajarnya oleh MMKN.
- 7.3. Ahli Jawatankuasa ini yang telah bermesyuarat pada **1 Julai 2015 di Shah Alam, Selangor** telah meluluskan penyata ini. Sekian, terima kasih.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Y.B. TUAN MOHD SHAFIE BIN NGAH". The signature is written over two lines, with "Y.B. TUAN MOHD" on the first line and "SHAFIE BIN NGAH" on the second line. There is a small horizontal dotted line below the signature.

Y.B. TUAN MOHD SHAFIE BIN NGAH
Pengerusi
Jawatankuasa Pilihan Mengenai Pejabat Tanah dan Daerah (JP-PADAT)

URUS SETIA

- 1.** Puan Elya Marini binti Darmin
Setiausaha Bahagian Dewan
- 2.** Encik Jurasmadi bin Pauzi
Penolong Setiausaha (Dewan)
- 3.** Puan Noor Syazwani binti Abdul Hamid
Setiausaha Pejabat
- 4.** Encik Muhammad Khairil bin Khalid
Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker