

Kertas Bil. 32/2019



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN MENGENAI
PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT) BAGI
DEWAN NEGERI SELANGOR BERHUBUNG STATUS
PEMUTIHAN KILANG TANPA KEBENARAN**

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH (JP-PADAT) BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI STATUS PEMUTIHAN KILANG TANPA KEBENARAN

1. PENDAHULUAN

JP-PADAT telah mengadakan mesyuarat sebanyak empat kali pada 26 Ogos 2019, 5, 17 dan 19 September 2019. Dalam mesyuarat pertama bertarikh 26 Ogos 2019, JP-PADAT telah menetapkan rangka kerja mengenai isu berbangkit yang perlu diteliti. JP-PADAT telah bersetuju untuk menjemput individu/jabatan yang berkaitan untuk memberi taklimat tertutup agar dapat memberi pencerahan terhadap isu-isu berkaitan masalah status kilang tanpa kebenaran yang didapati berterusan.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JP-PADAT telah menjemput Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), tiga wakil dari Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) dan tiga wakil dari Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) untuk menyampaikan taklimat tertutup mengenai status permohonan serta garis panduan baharu bagi operasi pemutihan kilang tanpa kebenaran yang masih berterusan.
- 2.2 JP-PADAT juga berhasrat mendapatkan penjelasan dari Y.B. Tuan Ng Sze Han, Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) yang merupakan Pengurus Jawatankuasa Tetap Kerajaan Tempatan, Pengangkutan Awam dan Pembangunan Kampung Baru untuk memberi input, penjelasan, garis panduan baharu dan pandangan berhubung masalah pengoperasian kilang tanpa kebenaran di negeri Selangor. Pendengaran tertutup ini adalah penting kepada Jawatankuasa kerana Jawatankuasa ingin mencari jalan penyelesaian yang dapat memastikan permohonan tukar syarat tanah oleh pemilik dan pengusaha kilang dapat disegerakan yang mana dalam masa yang sama dapat mengekang operasi tanpa lesen di Selangor serta meningkatkan hasil kutipan premium dan lesen. Walau bagaimanapun tiada tarikh bersesuaian untuk diadakan pendengaran tertutup ini.

3. TAKLIMAT TERTUTUP OLEH PIHAK PTGS, 3 PDT DAN 3 PBT MENGENAI ISU PEMUTIHAN KILANG TANPA KEBENARAN DI SELANGOR.

- 3.1 JP-PADAT pada mesyuarat Bil. 12/2019 bertarikh 5 September 2019 telah mengadakan taklimat tertutup berhubung status pemutihan kilang tanpa kebenaran di negeri Selangor. Mesyuarat dihadiri oleh ahli-ahli berikut:

1. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Banting)
 2. Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran
(ADN Kawasan Bukit Gasing)
 3. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli
(ADN Kawsan Bukit Melawati)
 4. Y.B. Puan Wong Siew Ki
(ADN Kawasan Balakong)
 5. Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan
(ADN Kawasan Taman Templer)
 6. Y.B. Tuan Adhif Syan bin Abdullah
(ADN Kawasan Dengkil)
 7. Y.B. Dato' Mohd Shamsudin bin Lias
(ADN Kawasan Sungai Burong)
- 3.2 Jawatankuasa dimaklumkan bahawa satu **Program Pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran (PPKTK)** telah dilaksanakan di atas beberapa faktor antaranya:
- 3.2.1 Kilang-kilang ini dibina di atas tanah pertanian.
 - 3.2.2 Kilang-kilang ini dibina di luar zon perindustrian yang ditetapkan oleh PBT.
 - 3.2.3 Kegagalan kilang-kilang ini membuat bayaran premium menyebabkan kerajaan Negeri mengalami kerugian.
 - 3.2.4 Tiada kawalan ke atas kilang-kilang yang dibina dan aktiviti yang dijalankan.
 - 3.2.5 Satu Pekeliling Bil 2/2006 bertarikh 31 Julai 2006 bagi PPKTK dan Pekeliling Bil 6/2009 adalah penambahbaikkan PPKTK.
 - 3.2.6 Dalam tempoh 10 tahun, program ini telah dilanjutkan sebanyak 6 kali iaitu 4 kali melalui MMKN dan 2 kali melalui Jawatankuasa Pembangunan Tanah.
 - 3.2.7 Program ini telah ditamatkan melalui keputusan MMKN ke 8/2015 pada 25 Februari 2015 dan telah disahkan oleh MMKN ke 9/2015 pada 4 Mac 2015.

- 3.3 Daripada data PPKTK yang dibekalkan didapati jumlah bilang kilang melebihi jumlah bilangan lot. Ini adalah kerana terdapat lebih dari satu kilang yang dibina di dalam satu lot tanah.
- 3.4 Objektif PPKTK ini antaranya seperti berikut:
- 3.4.1 memberi peluang kepada pengusaha industri dan juga pemilik berdaftar tanah menjalankan aktiviti secara sah.
 - 3.4.2 Memberi peluang kepada pengusaha berpindah ke tapak industri lain yang lebih sesuai.
 - 3.4.3 Menjana pendapatan kepada negeri melalui premium tambahan dan premium khas yang dikenakan.
 - 3.4.4 Dapat mempertingkatkan pengurusan pentadbiran tanah Negeri Selangor.
- 3.5 Insentif pengurangan premium tambahan terhadap permohonan tukar syarat tanah yang telah dilaksanakan sebelum ini pada tahun 2006 hingga 2015 adalah seperti berikut:
- 3.5.1 potongan sebanyak 50% bagi bayaran yang dibuat dalam tempoh tiga (3) bulan pertama; atau
 - 3.5.2 potongan sebanyak 30% bagi bayaran yang dibuat dalam tempoh tiga (3) bulan kedua; atau
 - 3.5.3 10% bagi bayaran pemilik tanah yang menjelaskan premium secara sekaligus.
- 3.6 Bayaran premium khas atau denda yang telah ditetapkan di bawah kaedah 11(6), Kaedah-kaedah Tanah Selangor 2003 juga diberikan kepada pemilik tanah yang telah melanggar syarat kegunaan tanah sebelum kelulusan diberikan. Premium khas ini boleh dikira dari cukai tanah tahunan \times tempoh@tahun telah melanggar syarat kegunaan tanah.
- 3.7 PTGS memaklumkan bahawa insentif lain telah diberikan seperti yang tersenarai di dalam maklumat yang dibekalkan.
- 3.8 Bagi mempercepatkan proses permohonan tukar syarat tanah dan kategori tanah bagi permohonan di dalam zon perindustrian, kuasa meluluskan telah diturunkan kepada Pentadbir Tanah. Manakala bagi permohonan diluar zon perindustrian penurunan kuasa kepada Pengurus Jawatankuasa Tetap Penyelesaian kilang tanpa kebenaran Negeri Selangor.

- 3.9 Jawatankuasa mengambil maklum faktor-faktor permasalahan dalam melaksanakan pemutihan kilang-kilang tanpa kebenaran antaranya:
- 3.9.1 Keengganan pemilik tanah mengemukakan permohonan walaupun Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah memberikan pelbagai insentif di dalam PPPTK. Antara puncanya adalah seperti berikut:
- 3.9.1.1 ketidakupayaan membayar premium tambahan. Di Daerah Petaling, Hulu Langat dan Kuala Langat sejumlah lebih kurang RM78juta bayaran premium tidak dapat dikutip walaupun permohonan tukar syarat telah diluluskan.
- 3.9.1.2 sukar mendapat persetujuan dari pemilik berdaftar yang ramai di dalam satu hakmilik.
- 3.9.1.3 kegagalan pemilik tanah menyelesaikan hal-hal pusaka.
- 3.9.2 Pemilik tanah telah menyewakan tanah tersebut kepada pengusaha kilang dalam tempoh jangka masa yang panjang dan terikat dengan perjanjian yang telah dibuat.
- 3.9.3 Kedudukan kilang diluar zon guna tanah yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Perancang.
- 3.9.4 Pemilik tanah merasakan tiada tindakan penguatkuasaan akan dikenakan sekiranya tidak mengemukakan permohonan tukar syarat.
- 3.10 PTGS memaklumkan terdapat masalah yang dihadapi semasa melaksanakan tukar syarat tanah dan antara masalah tersebut adalah seperti berikut:
- 3.10.1 Kilang-kilang berada diluar zon perindustrian yang ditetapkan oleh PBT.
- 3.10.2 Syarat dan kos yang tinggi untuk mengemukakan permohonan yang perlu ditanggung oleh pemilik berdaftar tanah seperti :
- a) Penyedian pelan pra hitungan
- b) Penyediaan Laporan Cadangan Pemajuan.
- c) Melantik *town planner/consultant*
- 3.10.3 Bayaran premium tambahan yang tinggi walaupun setelah diberikan insentif.
- 3.10.4 Caj pemajuan yang dikenakan oleh PBT tidak mampu dibayar oleh pemohon.

- 3.11 Selain dari itu syarat dan keperluan dalam urusan pecah sempadan tanah di bawah Seksyen 124A, 135-139, 200 dan 204B Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) yang perlu dipenuhi oleh pemohon/pemilik tanah berdaftar/pengusaha adalah seperti yang tersenarai di maklumat yang telah dibekalkan.
- 3.12 PTGS memaklumkan bahawa sebanyak 1042 lot tanah dan sejumlah 630 kilang telah berjaya diputihkan. Jumlah premium yang telah dikutip sepanjang program berjumlah lebih kurang RM190juta manakala sebanyak lebih kurang RM78juta masih belum dijelaskan.
- 3.13 PPKTK telah dikenamakan semula sebagai **Program Pematuhan Syarat dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor**. Antara insentif baru yang dicadangkan adalah seperti berikut:
- i) Potongan 30% jika premium tambahan dijelaskan dalam tempoh 2 bulan pertama.
 - ii) Potongan 20% jika premium tambahan dijelaskan dalam tempoh 2 bulan kedua.
 - iii) Potongan 10% jika premium tambahan dijelaskan dalam tempoh 2 bulan ketiga.
 - iv) Bayaran nominal dari jumlah premium tambahan yang dikenakan. Diberikan sekiranya syarat teknikal mencukupi serta kaveat pendaftar akan dimasukkan oleh PTGS.
 - v) Premium khas tidak dikenakan
 - vi) Rizab melayu diberi potongan mengikut kaedah tanah Selangor 2003 pindaan 2016.
 - vii) Penggunaan permit khas tanah dan lesen perniagaan sementara diluar zon perindustrian selama 2 tahun.
 - viii) Garis panduan syarat teknikal minima.
- 3.14 Sekiranya pemilik tanah tidak mengikuti program insentif baru ini, notis 7A akan dikeluarkan dan tindakan penguatkuasaan akan dilaksanakan. Program baru ini akan dilaksanakan dengan pengeluaran notis 7A dibawah seksyen 127 KTN.
- 3.15 Jawatankuasa mengambil maklum pihak Majlis Bandaraya Shah Alam sedang dalam tindakan membangunkan satu sistem menyeluruh yang dapat mengesan kewujudan binaan tanpa kebenaran sama ada baharu atau yang sedia ada. Walau bagaimanapun PTGS pernah mencadangkan pelaksanaan sistem tersebut di semua PDT namun terdapat kekangan kewangan.

4. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 4.1 Jawatankuasa mendapati kejayaan sesuatu program insentif oleh pihak kerajaan bergantung kepada pemilik tanah itu sendiri. Ini adalah kerana pelbagai program insentif telah dilaksanakan sejak tahun 2006 lagi yang mana pemilik tanah atau pengusaha kilang merasakan akan ada lagi program diteruskan di masa akan datang menyebabkan mereka menangguhkan permohonan tukar syarat tanah. Pemilik tanah atau pengusaha kilang akan membuat permohonan tukar syarat tanah sekiranya tiada lagi program insentif dilaksanakan.
- 4.2 Sepanjang PPKTK yang dilaksanakan pada tahun 2006 hingga 2015 dan selepas dari tempoh pelaksanaan program tersebut, berlaku kekangan dalam menjalankan penguatkuasaan kerana terdapat keputusan MMKN pada tahun 2010 untuk menangguhkan penguatkuasaan sehingga cadangan pelanjutan program insentif baru yang telah dijenamakan semula sebagai **Program Pematuhan Syarat dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor** diluluskan dan dilaksanakan. Dalam tempoh tersebut tiada sebarang notis 7A dikeluarkan oleh pihak PDT.
- 4.3 Jawatankuasa berpandangan penguatkuasaan sahaja tidak akan menyelesaikan masalah kilang tanpa kebenaran tetapi perlu juga melaksanakan program pemutihan. Indeks Prestasi Utama (KPI) perlu ditetapkan untuk kedua-dua pelaksanaan tindakan tersebut.
- 4.4 Jawatankuasa mendapati banyak kelemahan di dalam PPKTK seperti tiada tempoh bayaran ditetapkan dan tiada penguatkuasaan sekiranya gagal menjelaskan bayaran premium sepenuhnya.
- 4.5 Jawatankuasa mengambil maklum cadangan Datuk Bandar MBSA agar melantik panel perunding/town planner serta berunding mengenai fee yang akan dikenakan kepada pemilik tanah atau pengusaha kilang.
- 4.6 Satu undang-undang mengenai cadangan penahanan dan pelupusan bayaran ansuran sekiranya pemilik tanah atau pengusaha kilang gagal menjelaskan sepenuhnya dalam tempoh yang ditetapkan. Ini adalah kerana Jawatankuasa merasakan hasrat memberi kelonggaran perlu ada kaedah bagaimana untuk mereka menyegerakan bayaran premium yang dikenakan.
- 4.7 Jawatankuasa beranggapan terdapat penambahan sebanyak **548 Kilang yang belum diputihkan yang baru diwujudkan** iaitu selepas tempoh PPKTK iaitu pada **Julai 2006 hingga berakhir pada 31 Disember 2015**.

Formula dapatan:-

- Setakat 5 September 2019:
3327 (Jumlah kilang yang belum diputihkan) – 630 (Jumlah kilang yang telah diputihkan)
= 2,697 (Baki yang masih belum diputihkan)
- Berdasarkan laporan PPKTK
2,697 (Jumlah kilang yang masih belum diputihkan setakat September 2019) – 2,149 (Jumlah kilang yang masih belum diputihkan berdasarkan laporan PPKTK)
= 548 (Jumlah penambahan kilang yang belum diputihkan)

- 4.8 Jawatankuasa mengambil maklum tentang Program Pematuhan syarat dan Penguatkuasaan Kilang Tanpa Kebenaran di Negeri Selangor yang telah dilancarkan pada 24 September 2019 dan segala insentif yang telah diberikan. Ini merupakan lanjutan program pemutihan kilang tanpa kebenaran buat kali ke-7 oleh kerajaan negeri.

5. SARANAN JAWATANKUASA

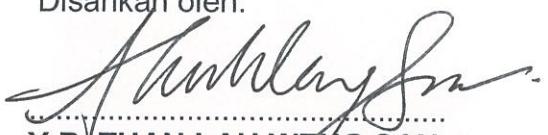
- 5.1 Jawatankuasa menyarankan program pemutihan dilaksanakan bersekali dengan penguatkuasaan. Indeks Prestasi Utama (KPI) perlu ditetapkan untuk kedua-dua pelaksanaan tindakan tersebut. Sekiranya Notis 7E dikeluarkan oleh PDT kepada pemilik tanah atau pengusaha kilang pada awal tempoh program pemutihan, ia akan memberi galakan dan tekanan kepada pemilik-pemilik kilang untuk mempercepatkan proses pemutihan.
- 5.2 Jawatankuasa menyarankan agar kerajaan negeri menyediakan panel perunding/town planner di setiap PDT sebagai satu strategi untuk memudah cara proses pemutihan.
- 5.3 Satu jawatankuasa pemantauan khas yang dipengerusikan oleh EXCO Kerajaan Tempatan dan dianggotai oleh PDT dan PBT perlu diwujudkan untuk memastikan proses pemutihan Kilang Tanpa Kebenaran berjalan seperti yang dirancang dan mencapai objektifnya.
- 5.4 PDT dan PBT perlu sentiasa memantau pembinaan kilang-kilang tanpa kebenaran baharu dan menghentikannya sebelum ia siap dibina bagi memastikan masalah yang sama tidak berulang lagi.

6. PERAKUAN

Jawatankuasa ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada Pejabat Tanah dan Galian Selangor dan Perbendaharaan Negeri Selangor dan semua pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam menjayakan penyediaan penyata ini. Jawatankuasa berharap hubungan baik dapat dikekalkan di samping meningkatkan prestasi kecemerlangan dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JP-PADAT dalam mesyuarat jawatankuasa bil. 15/2019 tarikh 3 Oktober 2019.

Disahkan oleh:



Y.B. TUAN LAU WENG SAN
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan
Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT)

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Pejabat Daerah dan Tanah (JP-PADAT):

1. Y.B. Tuan Lau Weng San
(ADN Kawasan Banting)
2. Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran
(ADN Kawasan Bukit Gasing)
3. Y.B. Puan Wong Siew Ki
(ADN Kawasan Balakong)
4. Y.B. Puan Juwairiya binti Zulkifli
(ADN Kawsan Bukit Melawati)
5. Y.B. Tuan Mohd Sany bin Hamzan
(ADN Kawasan Taman Templer)
6. Y.B. Tuan Adhif Syan bin Abdullah
(ADN Kawasan Dengkil)
7. Y.B. Dato' Mohd Shamsudin bin Lias
(ADN Kawasan Sungai Burong)

URUS SETIA

- i) Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar Setiausaha Bahagian (Dewan)
- ii) Encik Muhajirih bin Ahmad Penolong Setiausaha (Dewan)
- iii) Cik Nur Syahira Shazrin binti Mat Rohani Pembantu Tadbir (Dewan)
- iv) Puan Salmiah binti Hamdan Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker
- v) Cik Siti Khadijah Binti Maarof Penyelidik Pejabat Speaker

Senarai kehadiran wakil jabatan yang hadir memberi taklimat dan penjelasan tertutup pada mesyuarat JP-PADAT Bil 12/2019 tarikh 5 September 2019 adalah seperti berikut:

PEJABAT TANAH DAN GALIAN SELANGOR

1. Y.Bhg. Dato' Haji Zul-kefli @ Zulkefli bin Khalid
Pengarah Tanah dan Galian Negeri Selangor
2. Encik Yusri bin Zakaria
Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor (Pelupusan Harta)
3. Puan Elya Marini binti Darmin
Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor (Pengurusan)
4. Encik Mohd Azrul bin Hashim
Ketua Penolong Pengarah
5. Encik Mohd Azhar bin Mohd Daud
Ketua Penolong Pengarah
6. Encik Alihanafi bin Yunus
Ketua Penolong Pendaftar
7. Encik Nazrul Ngaimin bin
Penolong Pendaftar Tanah
8. Puan Nurmaizatul Akmal binti Che Azhar
Penolong Pengarah
9. Encik Syahrizal bin Zainal Abidin
Pembantu Pegawai Tadbir
10. Puan Zafirah binti Zainuddin
Penolong Pendaftar
11. Encik Hazrin bin Zakaria
Penolong Pendaftar

PEJABAT DAERAH DAN TANAH PETALING

1. YBhg Datin Paduka Roslinah binti Md Jani
Pegawai Daerah Petaling
2. Puan Julaiyah binti Jamaludin
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah)

PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG

1. Encik Mohd Shahrizal bin Mohd Salleh
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah)

PEJABAT DAERAH DAN TANAH HULU LANGAT

1. Tuan Shamsul Shahril Badliza bin Mohd Noor
Pegawai Daerah Hulu Langat
2. Encik Mohd Raiz bin Radzuan
Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah)

UNIT PERANCANG EKONOMI SELANGOR (UPEN)

1. Puan Norliza binti Yusoff
Timbalan pengarah (Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan)
2. Puan Norkhairunnisa binti Abdullah
Penolong Pengarah (Sub-Seksyen Kerajaan Tempatan-Operasi)
3. Encik Abdullah bin Abidin
Penolong Pegawai Tadbir (Sub-Seksyen J/kuasa Kerajaan Tempatan – Operasi)

MAJLIS BANDARAYA SHAH ALAM

1. YBhg. Dato' Haris bin Kaim
Datuk Bandar Shah Alam
2. Puan Aniza binti Osman
Pengarah Jabatan Perancang
3. Tuan Abdulhakim bin Hj Mahmud
Pengarah Jabatan Penguatkuasaan

MAJLIS PERBANDARAN KAJANG (MPKj)

1. Sr. Mohd Adib bin Adam
Jurukur Bahagian

-
2. Puan Nursilawati binti Abd Rahim
Pegawai Perancang Bandar
3. Encik Shamsul bin Omar
Penguatkuasa

MAJLIS PERBANDARAN KLANG

1. Encik Azhar bin Shamsudin
Pengarah perlesenan
2. Rasiah binti Ramby
Penolong Pengarah Perancang Bandar