



**GARIS PANDUAN
PERANCANGAN DAN PENUBUHAN
SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL DI KAWASAN
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

Tarikh Kuatkuasa :
24 Ogos 2026

Diluluskan Oleh :
Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 8/2026
bertarikh 24 Ogos 2026 dan disahkan pada 24 Ogos 2026

Disediakan Oleh :
Jabatan Perancang Bandar
Majlis Bandaraya Seberang Perai

ISI KANDUNGAN

BIL	PERKARA	MUKA SURAT
1.0	TUJUAN	3
2.0	DEFINISI	3
3.0	KRITERIA KAWASAN PERUMAHAN YANG DIBENARKAN UNTUK PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	3
4.0	SYARAT ASAS PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	4
5.0	KEPERLUAN TEKNIKAL PERANCANGAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	4
5.1	Pondok Pengawal	4
5.2	Palang Keselamatan (<i>Boom Gate</i>)	5
5.3	Pagar Perimeter (<i>Perimeter Fencing</i>)	6
6.0	PELEPASAN STATUS SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	6
7.0	TINDAKAN PENGUATKUASAAN	7
8.0	TATACARA PERMOHONAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	7
9.0	TARIKH KUATKUASA	8
	Rajah 1 : Carta Alir Permohonan Penubuhan Skim Kejiranan Berpengawal	9
	Lampiran 1 :	10 - 17
	• Borang Semak Permohonan • Borang Persetujuan Penduduk • Format Hebahan • Format Pelan Permohonan	

1.0 TUJUAN

- 1.1 Garis panduan ini disediakan sebagai rujukan dan panduan bagi perancangan dan kawal selia penubuhan skim kejrangan berpengawal di kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).
- 1.2 Garis panduan ini bertujuan memastikan skim ini dilaksanakan secara teratur dan berkesan mengikut peruntukan perundangan serta mengelakkan sebarang isu berkaitan keselamatan dan sosial akibat penubuhan skim kejrangan berpengawal yang tidak terancang dan tanpa kawalan.

2.0 DEFINISI

- 2.1 Skim kejrangan berpengawal ialah skim perumahan terkawal yang ditubuhkan dengan kebenaran MBSP di kawasan perumahan sedia ada bukan strata.
- 2.2 Skim ini menyediakan kawalan keselamatan berpengawal bagi meningkatkan tahap keselamatan kawasan perumahan, sama ada dengan pondok pengawal atau tanpa pondok, serta dengan sekatan fizikal sementara atau tanpa sekatan.
- 2.3 Penubuhan skim kejrangan berpengawal adalah berasaskan kepada persetujuan penduduk melalui kebenaran MBSP tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

3.0 KRITERIA KAWASAN PERUMAHAN YANG DIBENARKAN UNTUK PENUBUHAN SKIM KEJRANGAN BERPENGAWAL

- 3.1 Pelaksanaan skim kejrangan berpengawal diutamakan di kawasan perumahan sedia ada yang dikenal pasti sebagai kurang selamat tertakluk ulasan pihak polis.
- 3.2 Kawasan perumahan yang dicadangkan hendaklah tidak mempunyai :
 - a) jalan bersambung atau berhubung dengan kejrangan atau lot bersebelahan dan sekitarnya;
 - b) kemudahan seperti sekolah, masjid, surau, dewan orang ramai, kawasan lapang dan lain-lain yang dirancang untuk kegunaan orang awam; dan
 - c) sungai atau aliran semulajadi.
- 3.3 Bilangan unit kediaman yang dibenarkan dalam sesuatu skim kejrangan berpengawal adalah tertakluk kepada pertimbangan MBSP bagi memastikan skim dapat dikawal dan diurus dengan berkesan. Semua unit kediaman tersebut hendaklah telah mendapat Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).

4.0 SYARAT ASAS PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL

- 4.1 Permohonan penubuhan skim kejuranan berpengawal hanya boleh dikemukakan oleh Persatuan Penduduk yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Pertubuhan (ROS) dan mempunyai perlembagaan Persatuan Penduduk yang membenarkan pemilikan harta tidak alih (tapak dan bangunan pondok pengawal) selaras dengan Subseksyen 43(b), Kanun Tanah Negara (Akta 828).
- 4.2 Permohonan hendaklah terlebih dahulu mendapatkan sekurang-kurangnya **90% persetujuan pemilik rumah** bagi jumlah keseluruhan unit rumah dalam kawasan skim yang dicadangkan, termasuk rumah yang berpenghuni dan rumah yang tidak berpenghuni. Bagi rumah yang disewa, persetujuan hendaklah diperoleh daripada pemilik rumah.
- 4.3 Penyertaan dalam skim kejuranan berpengawal hendaklah bersifat sukarela dan tiada unsur paksaan atau tekanan kepada mana-mana penduduk. Penduduk yang tidak menyertai skim (tidak bersetuju) dan orang awam mempunyai hak keluar dan masuk yang sama seperti penduduk yang menyertai.

5.0 KEPERLUAN TEKNIKAL PERANCANGAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL

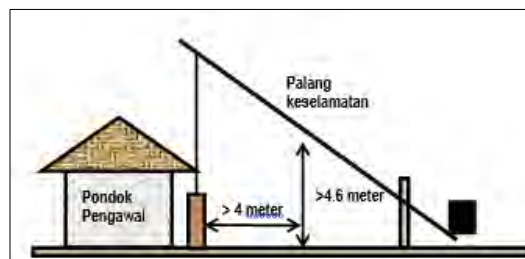
5.1 Pondok Pengawal

- a) Pondok pengawal hanya dibenarkan di kawasan bahu jalan (road shoulder) sahaja. Lokasi perletakan pondok pengawal hendaklah dipastikan tidak menghalang lalulintas. Pondok pengawal di atas atau di tengah jalan adalah tidak dibenarkan.
- b) Cadangan lokasi pondok pengawal hendaklah terlebih dahulu mendapat kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (*Temporary Occupation Licence - TOL*) daripada Pejabat Tanah Daerah (PTD) yang berkenaan selaras dengan Seksyen 65, Kanun Tanah Negara (Akta 828).
- c) Pembinaan pondok pengawal hendaklah mendapat kelulusan Jabatan Bangunan MBSP. Pondok pengawal hanya boleh dibina selepas kelulusan diberikan.
- d) Rekabentuk pondok pengawal perlulah berharmoni dengan pembangunan sekitar dan tidak mencacatkan pemandangan. Pondok pengawal berbentuk gerbang atau lain-lain yang menutupi jalan adalah tidak dibenarkan.
- e) Saiz pondok pengawal adalah tertakluk kepada saiz rizab jalan dan kelulusan TOL. Pondok pengawal dibenarkan bersekali dengan tandas.
- f) Binaan pondok pengawal hendaklah tidak menghalang kerja-kerja penyelenggaraan dan pembersihan parit dan longkang.

- g) Laluan berhadapan pondok pengawal hendaklah bersesuaian dan memudahkan lori serta jentera untuk keluar masuk ke kawasan perumahan bagi menjalankan pemungutan sampah, pembersihan awam dan pemotongan rumput.
- h) Surat kelulusan penubuhan skim kehiranan berpengawal hendaklah dipamerkan di pondok pengawal untuk pemeriksaan oleh Pihak Berkuasa pada setiap masa.

5.2 Palang Keselamatan (*Boom Gate*)

- a) Sebarang bentuk halangan fizikal sama ada sementara atau kekal termasuk *swing gate*, *barbed wire*, *bollard*, kon, tong drum dan lain-lain adalah tidak dibenarkan.
- b) Walaubagaimanapun, penggunaan palang keselamatan atau boom gate sama ada jenis automatik atau manual boleh dipertimbangkan dengan syarat terdapat pengawal keselamatan yang sentiasa bertugas mengawal sekatan selama 24 jam.
- c) Jarak palang keselamatan dengan persimpangan hendaklah sekurang-kurangnya 50 kaki atau tertakluk kepada ulasan Jabatan Kejuruteraan MBSP.
- d) Waktu operasi palang keselamatan hanya dari jam 12.00 tengah malam sehingga 6.00 pagi sahaja dan pengawal keselamatan hendaklah membuka palang keselamatan apabila diperlukan.
- e) Tidak dibenarkan meletakkan papan tanda 'No Entry' dan lain-lain kecuali papan tanda makluman bagi waktu penutupan.
- f) Bagi palang keselamatan jenis manual, ketinggian kelegaan palang keselamatan hendaklah tidak kurang 4.6 meter.



Rajah 2 : Ketinggian minimum palang keselamatan jenis manual

- g) Bagi palang keselamatan jenis automatik, digalakkan penyediaan dua (2) laluan keluar masuk antara penduduk dengan pelawat atau tertakluk kepada rekabentuk yang dipersetujui oleh Jabatan Kejuruteraan MBSP.

- h) Persatuan Penduduk hendaklah memastikan tiada sebarang halangan atau kesukaran kepada lori dan jentera MBSP bagi memasuki ke kawasan perumahan untuk menjalankan pemungutan sampah, pembersihan awam dan pemotongan rumput.
- i) Pelantikan dan tugas pengawal keselamatan bagi kawalan keselamatan hendaklah mematuhi Akta Ejensi Persendirian 1971 (Akta 27) dan keperluan Kementerian Dalam Negeri (KDN). Persatuan penduduk hendaklah memastikan pengawal keselamatan yang bertugas :
 - i. tidak menyimpan atau meminta dokumen pengenalan diri sebagai pengesahan kecuali maklumat berkenaan nama dan nombor pendaftaran kenderaan;
 - ii. tidak menghalang mana-mana kenderaan / orang awam / Pihak Berkuasa untuk memasuki kawasan skim;
 - iii. tidak menghalang penduduk yang tidak menyertai skim untuk masuk dan keluar ke kawasan perumahan;
 - iv. tidak melakukan sebarang tindakan yang menyebabkan kacau ganggu atau ketidakselesaan kepada penduduk dan orang awam; dan
 - v. tidak menggunakan anjing untuk tujuan rondaan.

5.3 Pagar Perimeter (*Perimeter Fencing*)

- a) Sebarang bentuk pembinaan pagar (*perimeter fencing*) mengelilingi kawasan sempadan skim kejuranan berpengawal adalah tidak dibenarkan.
- b) Walaubagaimanapun, MBSP akan mempertimbangkan cadangan pembinaan pagar tertakluk kepada faktor keselamatan seperti terdapatnya parit besar, sungai, lebuh raya atau mana-mana yang berkaitan. Jenis pagar harus mengambilkira jenis bahan, saiz, lokaliti dan tahap ketelusan (*visibility*).

6.0 PELEPASAN STATUS SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL

- 6.1 Cadangan pelepasan status skim kejuranan berpengawal kepada status asal (tidak berpengawal) oleh Persatuan Penduduk perlu dimaklumkan secara bertulis kepada MBSP.
- 6.2 Persatuan Penduduk hendaklah mengembalikan kawasan kejuranan kepada keadaan asal dengan merobohkan pondok pengawal dan palang keselamatan selepas pengesahan pelepasan status skim kejuranan berpengawal.

7.0 TINDAKAN PENGUATKUASAAN

- 7.1 Sekiranya terdapat aduan daripada penduduk dan siasatan mendapati ia berasas dan berlaku pelanggaran mana-mana syarat kelulusan, MBSP berhak untuk :
- a) membatalkan kelulusan yang telah diberikan terhadap mana-mana skim kehiranan berpengawal;
 - b) membatalkan semua kelulusan lesen, permit dan lain-lain kelulusan yang berkaitan dengan skim kehiranan berpengawal; dan
 - c) mengambil tindakan penguatkuasaan berdasarkan perundangan di bawah kuasa MBSP.
- 7.2 Persatuan Penduduk bertanggungjawab mengembalikan kawasan kehiranan kepada keadaan asal dengan merobohkan pondok pengawal dan palang keselamatan sekiranya kelulusan skim kehiranan berpengawal dibatalkan.
- 7.3 Tindakan penguatkuasaan akan diambil terhadap mana-mana skim kehiranan berpengawal dan pembinaan pondok pengawal yang dijalankan tanpa kelulusan daripada MBSP.

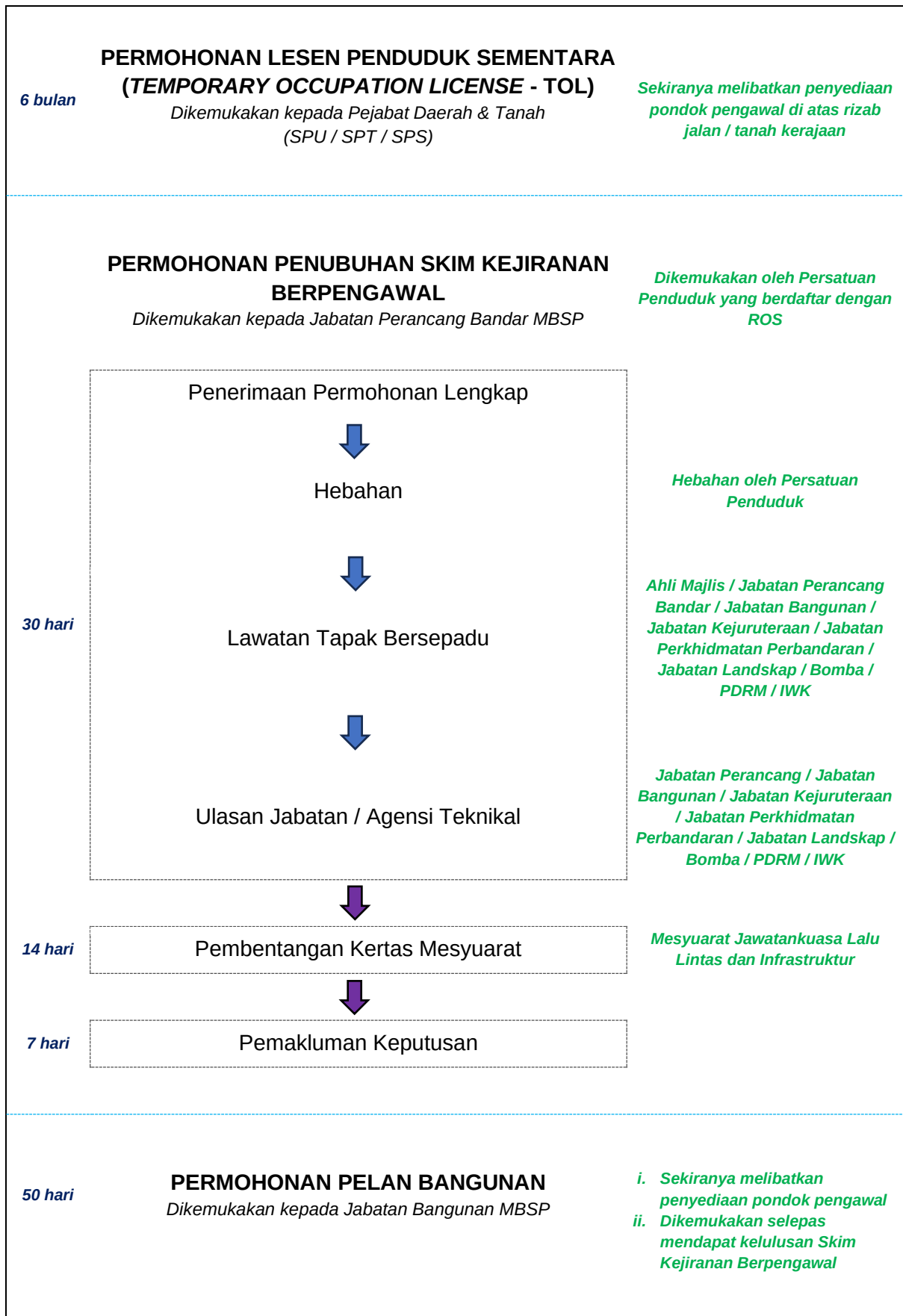
8.0 TATACARA PERMOHONAN PENUBUHAN SKIM KEHIRANAN BERPENGAVAL

- 8.1 Permohonan penubuhan skim kehiranan berpengawal hendaklah dikemukakan kepada Jabatan Perancang Bandar MBSP. Carta alir permohonan adalah seperti di **Rajah 1**.
- 8.2 Fi permohonan sejumlah RM500 akan dikenakan bagi setiap permohonan.
- 8.3 Persatuan Penduduk hendaklah memastikan kelulusan TOL daripada Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) yang berkenaan telah diperoleh sekiranya terdapat cadangan pondok pengawal. Surat kelulusan TOL beserta pelan kelulusan hendaklah disertakan bersekali dengan permohonan.
- 8.4 Lokasi pondok pengawal hendaklah dinyatakan dengan jelas di atas pelan permohonan dan selari dengan kelulusan TOL. Sekiranya cadangan skim melibatkan penggunaan palang keselamatan, perkara tersebut hendaklah dinyatakan di atas pelan permohonan.
- 8.5 Persatuan Penduduk hendaklah membuat hebahan awam melalui pemasangan banner di laluan keluar masuk kawasan skim yang dicadangkan selama 30 hari dari tarikh permohonan dikemukakan.
- 8.6 Permohonan pelan bangunan bagi pembinaan pondok pengawal hendaklah dikemukakan kepada Jabatan Bangunan MBSP setelah kelulusan penubuhan skim kehiranan berpengawal atau serentak dengan permohonan penubuhan skim.

9.0 TARIKH KUAT KUASA

- 9.1 Garis panduan ini berkuat kuasa pada tarikh ia diluluskan dan disahkan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri.
- 9.2 Garis panduan ini adalah terpakai bagi semua permohonan baru atau pindaan yang diterima pada dan selepas tarikh kuat kuasa.
- 9.3 *Garis Panduan Perancangan Skim Guarded Neighborhood yang diluluskan oleh Majlis Penuh Bil. 4/2012 adalah terbatal* selepas garis panduan ini berkuat kuasa.

Rajah 1 : Carta Alir Permohonan Penubuhan Skim Kejiranan Berpengawal





MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI
MENARA BANDARAYA, JALAN PERDA UTAMA, BANDAR PERDA
14000 BUKIT MERTAAM, PULAU PINANG

NO. TEL : 04-549 7555
 NO. FAX : 04-538 9700

PERMOHONAN CADANGAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	JABATAN PERANCANG BANDAR	BORANG SEMAKAN PERMOHONAN
---	-------------------------------------	--

Sebelum mengemukakan permohonan, Persatuan Penduduk hendaklah memastikan :

- Sekurang-kurangnya 90% persetujuan penduduk telah diperoleh (sila rujuk **Borang Persetujuan Penduduk**)
- Kelulusan **Lesen Pendudukan Sementara (TOL)** daripada Pejabat Daerah Dan Tanah berkenaan bagi cadangan pondok pengawal di atas bahu jalan telah diperoleh (sekiranya berkaitan)
- Semua keperluan dokumen dipatuhi (sila rujuk **Bahagian B**)

BAHAGIAN A : BUTIRAN PERMOHONAN

1.	NAMA PERSATUAN PENDUDUK			
2.	NO. PENDAFTARAN ROS			
2.	NAMA Pengerusi			
3.	ALAMAT			
4.	NO. TELEFON			
5.	EMEL			
6.	NAMA TAMAN PERUMAHAN			
7.	STATUS OPERASI SKIM	☐ BELUM BEROPERASI ☐ TELAH BEROPERASI		
8.	CADANGAN PONDOK PENGAWAL DAN KAWALAN KESELAMATAN	LOKASI PONDOK PENGAWAL	JENIS HALANGAN	JENIS PAS KELUAR MASUK
		<i>Cth: Jalan Bayu Aman</i>	<i>Palang Automatik</i>	<i>Kad Akses</i>

BAHAGIAN B : SENARAI SEMAK KEPERLUAN DOKUMEN

Sila tandakan (/) pada ruangan semakan

BIL.	DOKUMEN YANG DIPERLUKAN	SEMAKAN PERSATUAN PENDUDUK	SEMAKAN JABATAN
1.	Surat permohonan rasmi daripada Persatuan Penduduk		
2.	Satu (1) salinan Sijil Pendaftaran Persatuan Penduduk daripada pejabat Pendaftar Pertubuhan (ROS)		
3.	Satu (1) salinan Perlembagaan Persatuan		
4.	Bukti persetujuan 90% majoriti penduduk : i) Borang Persetujuan Penduduk (rujuk Lampiran A) ii) Salinan carian persendirian terkini iii) Surat persetujuan pemilik rumah (bagi unit yang disewakan) iv) Satu (1) salinan Minit Mesyuarat AGM Persatuan Penduduk v) Cadangan banner hebahan mengikut format yang disediakan (rujuk Lampiran B)		
5.	Lapan (8) salinan Pelan Susunatur bersaiz minima A2 yang disediakan oleh Arkitek / Jururancang Bandar / Pelukis Pelan Bertauliah mengikut format disediakan (rujuk Lampiran C) yang menunjukkan dengan jelas : i) Sempadan kawasan cadangan skim kejuranan berpengawal cadangan (diwarnakan merah) ii) Bilangan unit rumah iii) Nama jalan iv) Lokasi cadangan pondok pengawal dan palang keselamatan (sekiranya berkaitan) v) Lukisan / Pelan rekabentuk bangunan pondok pengawal (sekiranya berkaitan)		
6.	Satu (1) salinan surat kelulusan Lesen Pendudukan Sementara (Temporary Occupation Licence - TOL) beserta pelan kelulusan daripada Pejabat Daerah & Tanah berkenaan (sekiranya melibatkan cadangan pondok pengawal)		
7.	Bayaran fi permohonan RM500.00		
SILA PASTIKAN DOKUMEN LENGKAP SEBELUM PERMOHONAN DIKEMUKAKAN KEPADA JABATAN PERANCANG BANDAR MBSP UNTUK DIPROSES. PERMOHONAN YANG TIDAK LENGKAP TIDAK AKAN DIPROSES DAN BAYARAN FI PROSES PERMOHONAN TIDAK AKAN DIKEMBALIKAN.			

BAHAGIAN C : PERAKUAN PEMATUHAN

PENGESAHAN DAN PENGAKUAN PEMOHON		
Saya dengan ini mengakui dan mengesahkan bahawa semua maklumat dan dokumen yang diberikan bagi tujuan Permohonan Penubuhan Skim Kejiranan Berpengawal adalah benar dan memenuhi keperluan syarat-syarat yang ditetapkan oleh garis panduan yang berkuatkuasa. Saya juga memahami bahawa sekiranya terdapat maklumat dan dokumen palsu, tidak benar atau tidak lengkap, maka permohonan ini akan terbatal.		
NAMA Pengerusi Persatuan Penduduk		TANDATANGAN DAN COP PERSATUAN PENDUDUK
NO. KAD PENGENALAN		
TARIKH		
UNTUK KEGUNAAN JABATAN PERANCANG BANDAR MBSP		
SILA TANDA (✓) YANG BERKENAAN	☐ LENGKAP ☐ TIDAK LENGKAP	
NAMA PEGAWAI PENYEMAK		
JAWATAN		
TANDATANGAN PEGAWAI PENYEMAK		
TARIKH		



MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI
MENARA BANDARAYA, JALAN PERDA UTAMA, BANDAR PERDA
14000 BUKIT MERTA JAM, PULAU PINANG

NO. TEL : 04-549 7555
 NO. FAX : 04-538 9700

PERMOHONAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL	JABATAN PERANCANG BANDAR	BORANG PERSETUJUAN PENDUDUK (LAMPIRAN A)
--	-------------------------------------	---

SENARAI PENDUDUK YANG BERSETUJU BAGI PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL

PERSATUAN PENDUDUK _____

Sila ambil perhatian perkara-perkara berikut :

- Penduduk yang bersetuju perlu mengemukakan salinan carian persendirian terkini sebagai pengesahan.
- Bagi unit kediaman yang disewakan, surat persetujuan daripada pemilik rumah hendaklah disertakan.
- Persatuan Penduduk hendaklah membuat hebahan melalui pemasangan banner mengikut format yang ditetapkan.

BIL.	NAMA PENUH & NO. KAD PENGENALAN	STATUS (Pemilik / Penyewa)	ALAMAT RUMAH (No. Rumah, Nama Lorong / Jalan)	SETUJU / TIDAK SETUJU	TANDA TANGAN
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				

	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				
	NO. KP :				

* Sila sediakan lampiran baru sehingga jumlah mencukupi

JADUAL RINGKASAN PERSETUJUAN PENDUDUK

[illegible]

****Nota : Jadual Ringkasan Persetujuan Penduduk hendaklah dinyatakan di atas pelan permohonan**

(LAMPIRAN B)

FORMAT HEBAHAN

PERSATUAN PENDUDUK _____

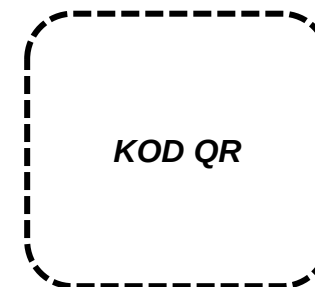
HEBAHAN CADANGAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL / “GUARDED NEIGHBORHOOD”

DIMAKLUMKAN BAHAWA PERSATUAN PENDUDUK _____ TELAH MENGEMUKAKAN PERMOHONAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL / “GUARDED NEIGHBORHOOD” BAGI KAWASAN _____ KEPADA MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP) PADA _____. SEKIRANYA TERDAPAT SEBARANG BANTAHAN ATAU PANDANGAN, SILA KEMUKAKAN SURAT RASMI KEPADA JABATAN PERANCANG BANDAR MBSP DALAM TEMPOH 30 HARI DARI TARIKH PERMOHONAN DI ALAMAT BERIKUT :

**JABATAN PERANCANG BANDAR
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI
MENARA BANDARAYA,
JALAN PERDA UTAMA, BANDAR PERDA,
14000 BUKIT MERTAJAM, PULAU PINANG
EMEL : perancang@mbasp.gov.my
TEL : 04-5497586**

SEBARANG MAKLUMAT LANJUT, SILA HUBUNGI PERSATUAN PENDUDUK :

**PERSATUAN PENDUDUK _____
ALAMAT :
EMEL :
TEL :**



**IMBAS UNTUK LIHAT
SENARAI PERSETUJUAN
PENDUDUK**

SEKIAN, TERIMA KASIH

***Nota : Saiz banner adalah minima 6 kaki x 3 kaki (landskap)*

(LAMPIRAN C)

FORMAT PELAN UNTUK PERMOHONAN PENUBUHAN SKIM KEJIRANAN BERPENGAWAL

PELAN KUNCI	PELAN LOKASI	JADUAL RINGKASAN PERSETUJUAN PENDUDUK			NO. FAIL JABATAN (dikosongkan)
					AKUJANJI PERSATUAN PENDUDUK (dikosongkan)
PETUNJUK					TAJUK PERMOHONAN
PELAN SUSUNATUR				SYARAT-SYARAT KELULUSAN PELAN PERMOHONAN (dikosongkan)	TANDATANGAN PENGERUSI PERSATUAN PENDUDUK
					TANDATANGAN SAKSI
					TANDATANGAN ARKITEK / JURURANCANG BANDAR / PELUKIS PELAN BERTAULIAH