



PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning: Beyond Conventional

KPPT



PROSEDUR PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SECARA JANGKA PENDEK (2021-2023)

SOALAN LAZIM FAQs

Disediakan Oleh :

**Bahagian Penyelidikan & Pembangunan
PLANMalaysia (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**

Dikemaskini :
2 Jun 2021

PROSEDUR PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SECARA JANGKA PENDEK (2021-2023)

[Telah diluluskan di Majlis Negara Bagi Kerajaan
Tempatan Ke 77 (MNKT) pada 2 Mac 2021]



PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning | Beyond Conventional

6 ALTERNATIF PENGINAPAN PEKERJA



**PENGINAPAN PEKERJA
DI PERUMAHAN
SEDIA ADA**



**ASRAMA PEKERJA DI
PERUMAHAN
SEDIA ADA**



**PENGINAPAN PEKERJA
DI UNIT RUMAH KEDAI
SEDIA ADA**



**PENGINAPAN PEKERJA/
ASRAMA PEKERJA DI
KEDAI PEJABAT ATAU
PLOT PERNIAGAAN
SEDIA ADA**



**PENGINAPAN PEKERJA/
ASRAMA PEKERJA DI
PREMIS PERINDUSTRIAN
SEDIA ADA**



**ASRAMA PEKERJA DI
DALAM TAPAK BINA**

Dokumen prosedur
boleh dimuat naik
melalui Qr Code :



03 8091 0148/
03 8091 0139



www.planmalaysia.gov.my



SOALAN 1 (S1) :

Apakah tujuan penyediaan Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Secara Jangka Pendek?



JAWAPAN 1 (J1) :



Untuk membantu Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi kerajaan, pihak pemaju, majikan, pengilang, pengendali dan pengusaha penginapan di dalam menyediakan penginapan pekerja yang meliputi pekerja asing dan tempatan terutama dalam waktu pandemik COVID-19 ini.

SOALAN 2 (S2) :



Bilakah Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Secara Jangka Pendek ini diluluskan ?

JAWAPAN 2 (J2) :



Prosedur permohonan ini telah diluluskan di **Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan Ke-77 (MNKT Ke-77)** yang bersidang pada **2 Mac 2021** untuk diterima pakai di peringkat Pihak Berkuasa Negeri dan seterusnya Pihak Berkuasa Tempatan.

SOALAN 3 (S3) :



Berapa lamakah Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Secara Jangka Pendek ini diterima pakai?

JAWAPAN 3 (J3) :



Prosedur ini terpakai dalam tempoh **tiga (3) tahun iaitu bermula tahun 2021 hingga 2023**. Bagi tahun berikutnya, penyediaan Penginapan Pekerja Berpusat (CLQ) dilihat sebagai kaedah terbaik untuk memastikan kawalan dan penyediaan penginapan yang lebih berkualiti dan sistematik. Namun demikian, sekiranya didapati satu keperluan yang mendesak dan wajar, satu tempoh lanjutan boleh diberi pertimbangan oleh PBT.

SOALAN 4 (S4) :



Apakah dua (2) bentuk penginapan pekerja yang telah dikenal pasti?

JAWAPAN 4(J4) :

Dua (2) bentuk penginapan pekerja adalah :

- (i) **Penginapan pekerja** dalam panduan ini bermaksud satu unit kediaman/perniagaan/perindustrian (sama ada diubah suai atau tidak diubah suai) yang digunakan untuk menempatkan beberapa orang pekerja meliputi pekerja asing atau pekerja tempatan dari sektor pekerjaan yang sama atau pelbagai sektor pekerjaan.
- (ii) **Asrama pekerja** dalam panduan ini bermaksud suatu deretan/ atau kelompok bangunan yang lebih dari satu unit bangunan (sama ada diubah suai atau tidak diubah suai) yang digunakan untuk menempatkan sekumpulan pekerja meliputi pekerja asing atau pekerja tempatan dari sektor pekerjaan yang sama atau pelbagai sektor pekerjaan.

SOALAN 5 (S5) :



Apakah peruntukan perundangan semasa yang berkaitan?

JAWAPAN 5(J5) :



- (i) **Seksyen 24H, Akta Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja (Pindaan), 2019 (Akta 446)** dengan jelas telah memperuntukkan kuasa kepada PBT untuk mengesahkan sesuatu bangunan itu sesuai untuk didiami bagi tujuan penginapan pekerja berdasarkan undang-undang sedia ada di PBT.
- (ii) **Seksyen 19(1), Akta Perancangan Bandar Dan Desa, 1976 (Akta 172)** juga telah memperuntukkan kuasa kepada PBT untuk mengeluarkan Kebenaran Merancang bagi setiap cadangan pembangunan yang hendak dimajukan. Ini termasuk juga berkaitan dengan syarat yang boleh dikenakan bagi tujuan perubahan material (material change) sebuah bangunan dalam tempoh tertentu.

JAWAPAN 5(J5) :



- (iii) **Seksyen 79, Akta Kerajaan Tempatan, 1976 (Akta 171)** juga turut memperuntukkan kawalan penghunian sesebuah rumah yang disifatkan “penuh sesak” yang boleh mendatangkan bahaya dan mudarat kepada kesihatan dan penduduknya jika rumah itu atau mana-mana bilik di dalamnya didapati diduduki lebih daripada kadar seorang dewasa bagi tiap-tiap 350 kaki padu ruang dalam bersih.
- (iv) **Seksyen 116, Seksyen 117 dan Seksyen 120, Kanun Tanah Negara, 1965** telah memperuntukkan pematuhan kepada syarat nyata hakmilik tanah dan keperluan untuk meletakkan syarat-syarat tersirat dan sekatan kepentingan oleh PBN serta permohonan Permit Khas bagi memohon kebenaran membenarkan penggunaan yang lain dari syarat nyata yang ditetapkan atas tanah berhak milik.

SOALAN 6 (S6) :



Apakah enam (6) alternatif cadangan penyediaan penginapan pekerja jangka pendek ?

JAWAPAN 6 (J6) :

Enam (6) alternatif bagi penyediaan penginapan pekerja jangka pendek yang telah dikenal pasti adalah :

- (i) Alternatif 1 (A1) : Penginapan pekerja di kawasan perumahan sedia ada;
- (ii) Alternatif 2 (A2) : Asrama pekerja di kawasan perumahan sedia ada;
- (iii) Alternatif 3 (A3) : Penginapan pekerja di unit rumah kedai sedia ada;
- (iv) Alternatif 4 (A4) : Penginapan pekerja atau asrama pekerja di kedai pejabat atau plot perniagaan sedia ada;
- (v) Alternatif 5 (A5) : Penginapan pekerja atau asrama pekerja di premis perindustrian sedia ada; dan
- (vi) Alternatif 6 (A6) : Asrama pekerja di dalam tapak bina.

SOALAN 7 (S7) :



Berapakah anggaran tempoh masa kelulusan bagi kaedah penyewaan biasa (Alternatif 1 dan Alternatif 3) dan Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap (Alternatif 2, Alternatif 4 dan Alternatif 5)?

JAWAPAN 7 (J7) :



Anggaran tempoh masa kelulusan bagi kaedah penyewaan biasa (Alternatif 1 dan Alternatif 3) adalah **10 hari**. Manakala, anggaran kelulusan Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap (Alternatif 2, Alternatif 4 dan Alternatif 5) adalah **30 hari**. Bagi permit sementara bangunan di tapak bina dalam Alternatif 6, kelulusan adalah selama **10 hari**. Namun demikian, sekiranya permohonan lengkap dan tidak ada apa-apa masalah, kelulusan boleh dipercepatkan lagi. Pihak majikan perlu **memastikan permohonan adalah lengkap dan teratur**.

SOALAN 8 (S8) :



Adakah perlu permohonan Kebenaran Merancang (KM) Tempoh Terhad bagi cadangan penyediaan penginapan pekerja di unit kediaman sedia ada ?

JAWAPAN 8(J8) :



Tidak Perlu permohonan KM Tempoh Terhad. Majikan boleh menggunakan **kaedah penyewaan biasa** bagi tujuan penginapan pekerja di dalam kawasan perumahan secara unit individu (bertanah/bertingkat/strata). Perjanjian sewaan perlu dibuat di antara majikan dan pemilik rumah.

Salinan Perjanjian Sewaan bersama Senarai Penyewa (pekerja) perlu dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sebagai pemakluman dan rekod bagi tujuan kawalan dan pemantauan. Pihak PBT akan mengeluarkan Surat Persetujuan untuk dikemukakan kepada JTKSM untuk proses pengeluaran Perakuan Penginapan di bawah Akta 446.

SOALAN 9 (S9) :



Adakah masih perlu mematuhi Akta 446 dan peraturan yang diwartakan di bawahnya ?

JAWAPAN 9(J9) :



Semua enam (6) cadangan alternatif bagi penyediaan penginapan pekerja jangka pendek perlu mematuhi Akta 446 dan Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020.

SOALAN 10 (S10) :



Bagi Alternatif 6 iaitu penginapan pekerja sementara di tapak bina, adakah dikenakan Kebenaran Merancang tempoh terhad?

JAWAPAN 10(J10) :



Bagi penginapan pekerja sementara di dalam tapak bina tidak memerlukan Kebenaran Merancang tempoh terhad. Hanya perlu permohonan permit bangunan sementara dan mematuhi Prosedur Permohonan Permit Sementara Bangunan Bagi Rumah Pekerja Dalam Tapak Bina merujuk surat edaran KSU KPKT bertarikh 18 Disember 2020. Tempoh kelulusan telah dipendekkan kepada 10 hari. Boleh dimuat naik di

<http://jkt.kpkt.gov.my/jkt/resources/user KM/>.

SOALAN 11 (S11) :



Adakah penyediaan tandas dan bilik mandi boleh diasingkan ?

JAWAPAN 11(J11) :



Menurut Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020, tandas dan bilik mandi boleh disediakan secara bersekali atau diasingkan. Sekiranya diasingkan, pengiraan 1 unit tandas dan 1 unit bilik mandi dianggap sebagai satu (1) unit.

SOALAN 12(S12) :



Bagi proses Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap, berapa banyak agensi yang dirujuk untuk ulasan ?

JAWAPAN 12(J12) :



Hanya melibatkan tiga (3) agensi teknikal dalaman PBT sahaja iaitu

- (i) Jabatan Kejuruteraan;
- (ii) Jabatan Bangunan; dan
- (iii) Jabatan Kesihatan.

Namun demikian, bagi aspek keselamatan pihak majikan perlu membuat *self regulation* dan bertanggungjawab sepenuhnya. Pihak BOMBA boleh membuat *auditing* dari masa ke semasa dan mengambil tindakan di bawah perundangan semasa sekiranya terdapat ketidak patuhan sebagaimana *self regulation* yang dikeluarkan.

SOALAN 13(S13) :



Adakah kategori 'Rumah Kampung' yang berada di luar kawasan PBT dibenarkan untuk penginapan pekerja?

JAWAPAN 13(J13) :



Bagi unit '**Rumah Kampung**' sedia ada yang berada di luar kawasan pentadbiran PBT, persetujuan dan kelulusan PBT adalah dikecualikan tetapi masih lagi perlu mematuhi Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020. Pihak majikan atau pengendali penginapan perlu membuat pengesahan kesesuaian dan keselamatan bangunan secara penilaian sendiri (self-assessment) sebelum mengemukakan permohonan kelulusan perakuan penginapan kepada JTK Semenanjung Malaysia.

SOALAN 14(S14) :



Adakah perlu untuk memohon Permit Khas daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bagi kebenaran penggunaan yang lain dari syarat tersirat dan syarat nyata yang ditetapkan ?

JAWAPAN 14(J14) :



Ya. Perlu mendapatkan kelulusan **Permit Khas Penggunaan Tanah** daripada PBN bagi kebenaran penggunaan yang lain dari syarat nyata yang ditetapkan atas tanah berhak milik di bawah Seksyen 116, Seksyen 117 dan Seksyen 120, KTN 1965 (prosedur adalah tertakluk kepada PBN).

SOALAN 15(S15) :



Bagaimanakah penyediaan penginapan di kawasan/lot pertanian terutama di kawasan luar bandar ?

JAWAPAN 15(J15) :



Terdapat **tiga (3) senario** penyediaan penginapan pekerja di dalam kawasan/lot pertanian seperti berikut:

- (i) **Senario 1** : Bagi unit 'Rumah Kampung' sedia ada yang berada di luar kawasan pentadbiran PBT, persetujuan dan kelulusan PBT adalah dikecualikan tetapi masih lagi perlu mematuhi Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020. Pihak majikan atau pengendali penginapan perlu membuat pengesahan kesesuaian dan keselamatan bangunan secara penilaian sendiri (self-assessment) sebelum mengemukakan permohonan kelulusan perakuan penginapan kepada JTK Semenanjung Malaysia.

JAWAPAN 15(J15) :



- (ii) **Senario 2** : Penyediaan penginapan pekerja sementara dalam kawasan/lot pertanian (syarat nyata tanah adalah pertanian) yang berada di luar kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT):
- a. Tidak perlu memohon Kebenaran Merancang (KM);
 - b. Berdasarkan Seksyen 115(4) Kanun Tanah Negara, rumah pekerja atau apa-apa binaan yang bertujuan untuk kegunaan pertanian boleh dibina tidak melebihi 1/5 daripada luas kawasan tanah atau 2 hektar (tidak perlu permohonan permit khas daripada PBN);
 - c. Majikan/pengusaha hanya perlu menyediakan pengesahan kesesuaian dan keselamatan bangunan secara penilaian sendiri (self-assessment) sebelum mengemukakan permohonan kelulusan perakuan penginapan kepada JTK Semenanjung Malaysia; dan
 - d. Mematuhi Akta 446.

JAWAPAN 15(J15) :



- (iii) **Senario 3** : Penyediaan penginapan pekerja sementara dalam kawasan/lot pertanian (syarat nyata tanah adalah pertanian) yang berada di dalam kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
- a. KM Tempoh Terhad perlu dipohon seperti melalui OSC 3.0 Plus (hanya melibatkan ulasan 3 jabatan dalaman dan kelulusan dalam tempoh 30 hari);
 - b. Berdasarkan Seksyen 115(4) Kanun Tanah Negara, rumah pekerja atau apa-apa binaan yang bertujuan untuk kegunaan pertanian boleh dibina tidak melebihi 1/5 daripada luas kawasan tanah atau 2 hektar (tidak perlu permohonan permit khas daripada PBN); dan
 - c. Mematuhi Akta 446.

Bagi keadaan tertentu, di mana kemudahan asas elektrik dan air tidak dapat disediakan terus daripada bekalan yang sempurna, pihak majikan boleh mencari kaedah alternatif (genset/generator) untuk memastikan saluran bekalan elektrik dan air dan boleh dinyatakan semasa permohonan kepada PBT dan pertimbangan PBT secara 'case by case' dengan melihat kekangan dan halangan tapak.

SOALAN 16(S16) :



Bagaimanakah permohonan untuk menjadikan sebelah tapak bina sebagai kuartes pekerja kerana kuartes pekerja di dalam tapak bina tidak mencukupi?

JAWAPAN 16(J16) :



Dalam hal ini terdapat **tiga (3) keadaan** yang berbeza dengan cara permohonan yang berbeza :

Keadaan 1 : Permohonan membina rumah pekerja secara sementara di dalam tapak bina yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM). Perlu mematuhi Prosedur Permohonan Permit Sementara Bangunan Bagi Rumah Pekerja Di Dalam Tapak Bina yang telah disediakan oleh JKT.

JAWAPAN 16(J16) :



Keadaan 2 : Permohonan membina rumah pekerja secara sementara di dalam lot tanah (skim pembangunan yang besar yang terdapat plot-plot pembangunan) yang telah mendapat KM Pelan Konsep atau Pelan Susunatur. Permohonan membina rumah pekerja secara sementara dibenarkan di dalam mana-mana plot pembangunan tersebut dengan mematuhi Prosedur Permohonan Permit Sementara Bangunan Bagi Rumah Pekerja Di Dalam Tapak Bina yang telah disediakan oleh JKT.

Keadaan 3 : Permohonan membina rumah pekerja secara sementara di sebelah lot atau selain dari lot tanah yang telah mendapat KM tersebut. Permohonan Kebenaran Merancang Tempoh Terhadap adalah diperlukan.

SOALAN 17(S17) :



Adakah cadangan penyediaan penginapan pekerja dibenarkan di dalam satu bangunan industri yang sama (penginapan pekerja di tingkat atas, manakala pemprosesan industri di tingkat bawah atau di satu aras yang sama)?

JAWAPAN 17(J17) :



Cadangan penyediaan penginapan pekerja di dalam satu bangunan industri yang sama **adalah tidak dibenarkan**. Ini kerana, kelulusan Kebenaran Merancang yang dikeluarkan bagi unit berkenaan adalah dengan satu kegunaan sahaja. Percampuran aktiviti tersebut juga akan menimbulkan konflik kegunaan. Penyediaan penginapan pekerja dibenarkan di unit industri sedia ada jika keseluruhan bangunan tersebut ditukar guna kepada penginapan pekerja.

SOALAN 18(S18) :



Adakah penempatan pekerja di hotel sedia ada secara sementara memerlukan juga kebenaran bertulis PBT?

JAWAPAN 18(J18) :



Penempatan pekerja di hotel sedia ada tidak memerlukan kebenaran bertulis PBT. Ini kerana premis hotel tersebut adalah bangunan sedia ada yang telah beroperasi dan mendapat kelulusan KM dan perlesenan perniagaan yang sah. Penempatan pekerja secara sementara di hotel tersebut adalah sama statusnya dengan penghunian biasa pengunjung bermalam di hotel tersebut. Walau bagaimanapun, keperluan kawalan dalaman perlu mematuhi Akta 446 oleh JTKSM dan tertakluk di bawah bidang kuasa agensi tersebut.

SOALAN 19(S19) :



Semasa permohonan KM kepada PBT di bawah prosedur jangka pendek ini, adakah PBT perlu mendapat sokongan/ ulasan daripada JTKSM?

JAWAPAN 19(J19) :



PBT tidak perlu memohon sebarang surat sokongan/ ulasan daripada JTKSM. Di bawah seksyen 24H, Akta 446, PBT telah diberi kuasa untuk menimbang dan memberi persetujuan terhadap premis atau unit tertentu sekiranya didapati sesuai untuk didiami dan tertakluk di bawah peruntukan perundangan sedia ada. Selepas kelulusan itu, baru lah pihak JTKSM akan membuat semakan dan lawatan kesesuaiannya dari segi kawalan dalaman premis tersebut sebelum Perakuan Penginapan dikeluarkan.

Walau bagaimanapun, bagi pemantauan dan rekod, dicadangkan selepas pihak JTKSM mengeluarkan Perakuan Penginapan boleh lah disalinkan kepada pihak PBT terlibat untuk rujukan dan senarai akhir penghuni yang dibenarkan dalam permohonan tersebut.



PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

UNTUK MAKLUMAT LANJUT, BOLEH MENGHUBUNGI TALIAN & EMAIL BERIKUT :

Unit Inovasi Bandar
Bahagian Penyelidikan & Pembangunan (BPP)
PLANMalaysia



TPr Dr Alias Rameli, Pengarah BPP (03 8091 0005)
TPr Mohd Zainuddin Jumaat (03 8091 0148)
En. Mohd Izhanizam A Ghani (03 8091 0139)



alias@planmalaysia.gov.my
zainuddin.jumaat@planmalaysia.gov.my
izhanizam@planmalaysia.gov.my



[Soalan Lazim (FAQs) ini merupakan inisiatif PLANMalaysia untuk memudahkan rujukan yang akan dikemaskini dari masa ke semasa]