



KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA (*TEMPORARY LABOUR QUARTERS – TLQ*) DI KAWASAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN NEGERI PULAU PINANG

**Berkuat kuasa
1 Januari 2024**

ISI KANDUNGAN

BIL.	PERKARA	MUKA SURAT
1.0	Tujuan	3
2.0	Pengenalan	3
3.0	Peruntukan Perundangan dan Punca Kuasa	4
4.0	Definisi dan Takrifan	5-7
5.0	Konsep Pembangunan Penginapan Pekerja Sementara	8
6.0	Jenis-jenis Bangunan Yang Dibenarkan Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Sementara	8
6.1	Bangunan Kediaman Strata	8-11
6.2	Bangunan Kediaman Bertanah	11-14
6.3	Bangunan Perniagaan	14-17
6.4	Bangunan Perindustrian	17-19
7.0	Caj Kadar Bayaran Fi Pemprosesan Penginapan Pekerja Sementara	20
8.0	Aspek Reka Bentuk	20-21
9.0	Aspek Kemudahan Awam dan Fasiliti	21-22
10.0	Aspek Keselamatan	22-24
11.0	Aspek Kebersihan	24-25
12.0	Aspek Sosial	25
13.0	Pelanggaran Syarat Pengoperasian Penginapan Pekerja Sementara	26
14.0	Carta Alir Permohonan Pengoperasian Penginapan Pekerja Sementara	27-30

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini hendaklah diguna pakai sebagai rujukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pihak syarikat / majikan dalam merancang pembangunan, pengawalan, pengurusan, pelaksanaan dan penguatkuasaan bagi pengoperasian asrama pekerja untuk tempoh sementara di Negeri Pulau Pinang. Keperluan pengoperasian asrama pekerja untuk tempoh sementara adalah keperluan semasa dalam mengimbangi sektor perindustrian yang kian pesat di Negeri Pulau Pinang. Tujuan utama pelaksanaan garis panduan ini adalah bagi mengelakkan sebarang isu penempatan pekerja yang tidak terancang dan seterusnya akan mengakibatkan penduduk setempat berasa tidak selamat dan terancam.

2.0 PENGENALAN

- 2.1 Garis panduan ini dinamakan “Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Sementara (*Temporary Labour Quarters – TLQ*) Di Kawasan Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Pulau Pinang” yang memberi panduan berkaitan perancangan pengoperasian penginapan pekerja mengikut bangunan yang tertentu seperti **bangunan kediaman strata, bangunan kediaman bertanah, bangunan perindustrian** dan **bangunan perniagaan**.
- 2.2 Garis panduan ini juga merupakan satu dasar yang diguna pakai oleh PBN, PBT dan pihak syarikat / pemaju bagi menempatkan pekerja-pekerja secara sementara sebelum dipindahkan ke penginapan pekerja berpusat (CLQ).
- 2.3 Garis panduan ini diwujudkan oleh Kerajaan Negeri dengan kerjasama Bahagian Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang (PSUKPP), PBT Negeri Pulau Pinang, Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Pulau Pinang, Jabatan Perancang Bandar dan Desa Negeri Pulau Pinang (PLANMalaysia@Pulau Pinang), Jabatan Tenaga Kerja (JTK) Semenanjung Malaysia Pulau Pinang dan Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

3.0 PERUNTUKAN PERUNDANGAN DAN PUNCA KUASA

3.1 Garis panduan ini digubal berpandukan peruntukan perundangan dan dasar-dasar seperti berikut:

- i. Akta 172 [Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976];
- ii. Akta 171 [Akta Kerajaan Tempatan 1976];
- iii. Akta 757 [Akta Pengurusan Strata 2013];
- iv. Akta 612 [Akta Pembangunan Sumber Manusia Berhad 2001];
- v. Akta 446 [Akta Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja 1990] dan Peraturan-Peraturan di bawahnya;
- vi. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UUKBS), 1984;
- vii. *Guideline for Sitting and Zoning of Industry and Residential Areas –* (Jabatan Alam Sekitar 2012);
- viii. *Environmental Essentials for Siting of Industries in Malaysia* (EESIM) Jabatan Alam Sekitar, 2017;
- ix. Garis Panduan Perancangan Pembinaan Penginapan Pekerja Di Negeri Pulau Pinang 2022;
- x. Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang 2021;
- xi. Garis Panduan Perancangan Tukarguna Bangunan Industri Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai 2021; dan
- xii. Garis Panduan Bangunan Perniagaan Sedia Ada Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai 2021;

4.0 DEFINISI DAN TAKRIFAN

Bagi maksud garis panduan ini:

- 4.1 **Blok** bermaksud bangunan besar yang di dalamnya terdapat beberapa unit petak rumah, pejabat, asrama, kedai dan sebagainya dibina secara bertingkat-tingkat atau berderetan;
- 4.2 **Bangunan Kediaman Bertanah** bermaksud sesuatu pembangunan atau kediaman bukan strata (*landed*) yang meliputi rumah banglo, berkembar, teres dan sebagainya yang dibangunkan di atas satu (1) lot tanah utama dengan pecahan ke petak tanah (*land parcel*) kecil dengan pemilikan tanah secara hakmilik individu;
- 4.3 **Bangunan Kediaman Strata** bermaksud suatu pembangunan hartanah yang membahagikan bangunan atau tanah ke petak-petak individu, petak aksesori dan harta bersama yang ditadbir secara badan pentadbir persendirian oleh sistem perbadanan strata yang dikenali sebagai JMB, MC atau ejen pengurusan di skim hartanah berstrata yang mana ia terdiri daripada pemilik-pemilik unit dalam skim strata terlibat;
- 4.4 **Bangunan Perindustrian** bermaksud kawasan yang dirancang (dizon) dan dibangunkan untuk tujuan aktiviti industri dan dilengkapi dengan kemudahan bagi menyokong serta melengkapi pembangunan tersebut melalui penyediaan rancangan pemajuan;
- 4.5 **Bangunan Perniagaan** bermaksud sesuatu bangunan atau perkarangannya yang menempatkan aktiviti perdagangan atau apa-apa aktiviti penawaran, pertukaran, perkhidmatan dan penyimpanan barangan untuk tujuan perniagaan.
- 4.6 **Dormitori** merujuk pada keluasan lantai ruang tidur yang dibenarkan mengikut ukuran 3.0m bagi setiap pekerja di bawah Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja (Penginapan Dan Penginapan Berpusat) 2020 [P.U.(A) 250];

- 4.7 **En bloc** bermaksud suatu entiti yang digabungkan secara bersama-sama melalui satu deretan atau lorong rumah-rumah yang berasingan dan tidak bercampur dengan penduduk setempat;
- 4.8 **Joint Management Body (JMB)** atau Badan Pengurusan Bersama bermaksud badan yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17, Akta Pengurusan Strata 2013;
- 4.9 **Majlis Bandaraya Pulau Pinang** bermaksud Pihak Berkuasa Tempatan yang mentadbir dua (2) buah daerah di kawasan Pulau iaitu Daerah Timur Laut dan Daerah Barat Daya;
- 4.10 **Majlis Bandaraya Seberang Perai** bermaksud Pihak Berkuasa Tempatan yang mentadbir tiga (3) buah daerah di kawasan Seberang Perai iaitu Daerah Seberang Perai Utara, Daerah Seberang Perai Tengah dan Daerah Seberang Perai Selatan;
- 4.11 **Management Corporation (MC)** atau Perbadanan Pengurusan artinya perbadanan pengurusan yang wujud di bawah Akta Hakmilik Strata 1985. Ia juga termasuk SUB MC atau Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang ditubuhkan di bawah akta yang sama;
- 4.12 **Orang yang bertanggungjawab bagi penginapan** merujuk kepada mana-mana orang yang dilantik oleh seseorang majikan atau penyedia perkhidmatan berpusat yang bertanggungjawab bagi pengurusan penginapan serta keselamatan, kesihatan pekerja dan kemudahan lain di dalam penginapan tersebut;
- 4.13 **Pangsapuri** merujuk pada unit kediaman / premis yang biasanya mempunyai 2 – 3 buah bilik berasingan, 2 buah bilik mandi, ruang tamu dan dapur;
- 4.14 **Pekerja** merujuk kepada mana-mana individu atau kumpulan orang yang termasuk dalam mana-mana kategori di dalam Jadual Pertama atau orang yang diperintah oleh YB Menteri Sumber Manusia di bawah

Subseksyen (3) atau Seksyen 2A [Akta Standard Minimum Perumahan dan Pekerja Asing (Akta 446), 1990];

- 4.15 **Penginapan** bermaksud mana-mana bangunan atau struktur kekal atau sementara termasuk apa-apa rumah, pondok, bangsal atau kepungan berbumbung yang digunakan bagi maksud kediaman manusia;
- 4.16 **Penginapan Pekerja Berpusat** merujuk pada mana-mana bangunan yang digunakan bagi perumahan pekerja yang diambil kerja oleh seorang atau lebih majikan secara kekal;
- 4.17 **Penginapan Pekerja Sementara** merujuk pada mana-mana bangunan yang digunakan bagi penginapan pekerja yang diambil kerja oleh seorang majikan bagi tempoh tiga (3 tahun);
- 4.18 **Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Pulau Pinang** bermaksud Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP);
- 4.19 **Sijil Perakuan Penginapan** adalah bermaksud sijil yang dikeluarkan oleh Jawatankuasa Perakuan Penginapan Peringkat Negeri kepada pihak syarikat atau majikan dan hanya boleh diambil oleh pengarah syarikat / rakan kongsi / pemilik syarikat atau wakil syarikat yang dilantik sahaja;
- 4.20 **Skim** bermaksud suatu pembangunan hartanah secara keseluruhan yang membahagikan bangunan atau tanah ke petak-petak, petak aksesori dan harta bersama; dan
- 4.21 **Syarikat / Majikan** bermaksud mana-mana pihak yang mengikat suatu kontrak perkhidmatan untuk menggajikan individu lain sebagai pekerja termasuk sebagai ejen, pengurus atau wakil perniagaan bagi individu berdasarkan Akta 612 [Akta Pembangunan Sumber Manusia Berhad 2001].

5.0 KONSEP PEMBANGUNAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA

Konsep pembangunan penginapan pekerja untuk tempoh sementara yang dibenarkan oleh PBT Negeri Pulau Pinang hanya tertakluk pada dua (2) jenis sahaja iaitu:

5.1 Konsep hostel / asrama – ‘Penginapan Dormitori’

- i. Unit dormitori disediakan dalam ruang yang luas dan kebiasaannya dalam bangunan bertingkat mengikut aras yang memuatkan pekerja bagi satu (1) unit dormitori (tertakluk pada Akta 446 dan keluasan unit dormitori; dan
- ii. Aktiviti memasak adalah tidak dibenarkan di dalam dormitori. Walau bagaimanapun, disediakan ruang khas untuk memasak secara berpusat serta disediakan juga ruang dewan makan dan kantin.

5.2 Konsep Pangsapuri / *Bedsitter* – ‘Penginapan Bukan Dormitori’

- i. Unit kediaman / premis biasanya mempunyai 2 – 3 buah bilik berasingan, 2 buah bilik mandi, ruang tamu dan dapur. Bilangan pekerja menginap adalah tertakluk pada Akta 446; atau
- ii. Aktiviti memasak adalah dibenarkan di ruang dapur yang telah disediakan.

6.0 JENIS-JENIS BANGUNAN YANG DIBENARKAN BAGI TUJUAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA

6.1 BANGUNAN KEDIAMAN STRATA

Bagi bangunan kediaman strata, pihak syarikat atau majikan adalah dibenarkan untuk membuat suatu permohonan bagi pengoperasian penginapan pekerja secara **sementara** di bangunan kediaman strata sedia ada kepada pihak PBT.

6.1.1 Tempoh Kelulusan Yang Ditetapkan

- i. Penginapan pekerja di bangunan kediaman berstrata sedia ada adalah bersifat sementara iaitu selama **tiga (3) tahun berakhir pada 31 Disember 2027**;
- ii. Pihak syarikat / majikan hanya dibenarkan mengemukakan permohonan kepada PBT **mulai 1 Januari 2024 sehingga 31 Disember 2025**. Sebarang permohonan selepas daripada tarikh tersebut, adalah tidak akan dilayan; dan
- iii. Setelah tamat tempoh tiga (3) tahun, bangunan kediaman strata tersebut perlu ditukarkan ke keadaan dan aktiviti asal dan pekerja yang menghuni bangunan tersebut perlu dipindahkan ke CLQ.

6.1.2 Jenis-Jenis Bangunan Kediaman Strata Yang Dibenarkan

Bil.	Jenis-Jenis Bangunan	Syarat Pembangunan
1.	Bangunan Kediaman Terbengkalai (<i>Abandoned</i>) kecuali Bangunan Kediaman LC, LMC dan RMM	<ol style="list-style-type: none">i. Hendaklah membangunkan keseluruhan blok atau skim;ii. Cadangan secara unit-unit individu (<i>scattered</i>) adalah tidak dibenarkan; daniii. Hendaklah mendapat persetujuan secara bertulis daripada pihak pemaju.
2.	Bangunan Tidak Terjual (<i>Unsold Unit</i>) kecuali Bangunan Kediaman LC, LMC dan RMM	<ol style="list-style-type: none">i. Hendaklah membangunkan keseluruhan blok atau skim;ii. Cadangan secara unit-unit individu (<i>scattered</i>) adalah tidak dibenarkan; daniii. Hendaklah mendapat persetujuan secara bertulis daripada pihak pemaju.

6.1.3 Jenis-Jenis Bangunan Kediaman Strata Yang Tidak Dibenarkan

Jenis-jenis bangunan kediaman strata yang **tidak dibenarkan** bagi pengoperasian penginapan pekerja secara sementara adalah:

- i. Projek Rumah Sewa Kerajaan Negeri di bawah Kerajaan Negeri;
- ii. Projek Perumahan Rakyat (PPR) di bawah Kerajaan Persekutuan;
- iii. PPR di bawah PBT;
- iv. Bangunan Kediaman Strata Kos Rendah (LC), Bangunan Kediaman Strata Kos Sederhana Rendah (LMC) & Bangunan Kediaman Rumah Mampu Milik (RMM). Walau bagaimanapun, PBT boleh memberikan kelulusan penginapan pekerja di bangunan-bangunan ini untuk tempoh sementara berdasarkan permohonan *case by case basis* dan tertakluk pada syarat-syarat pembangunan di bawah:

- (a) Hendaklah membangunkan keseluruhan blok atau skim;
- (b) Cadangan secara unit-unit individu (*scattered*) adalah tidak dibenarkan;
- (c) Hendaklah menerima Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) sekurang-kurangnya 10 tahun;
- (d) Hendaklah mendapat persetujuan bertulis daripada pihak JMB / MC melalui ketetapan khas yang disokong tidak kurang daripada $\frac{3}{4}$ undi sah yang dihitungkan dalam Mesyuarat Agung Tahunan (AGM) atau Mesyuarat Agung Luar Biasa (EGM) atau mana-mana mesyuarat khas di bawah subseksyen 32(3) dan 70(2) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757); dan
- (e) Jika tiada JMB / MC, maka syarikat atau majikan perlu mendapat surat sokongan secara bertulis daripada ADUN kawasan.

6.1.4 Syarat-syarat Umum

- i. Syarikat atau majikan hendaklah mengemukakan permohonan Pelan Bangunan ke Jabatan Bangunan PBT bagi proses mendapatkan kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara;
- ii. Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pekerja di bawah seliaan tidak bercampur dengan penduduk setempat;
- iii. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit rumah yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja daripada syarikat / majikan yang sama sahaja. (Tidak boleh bercampur dengan syarikat / majikan yang lain);
- iv. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit rumah yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja mengikut jantina yang sama;
- v. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT dan *Standard of Procedure* (SOP) daripada pihak JTK Pulau Pinang, Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM) dan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dan agensi lain jika terdapat keperluan;
- vi. Syarikat atau majikan perlu melantik operator untuk mengurus dan mengawal selia operasi penginapan pekerja;
- vii. Syarikat atau majikan perlu mendapatkan surat sokongan secara bertulis daripada YB ADUN Kawasan dan PBT berhak untuk menolak permohonan sekiranya terdapat bantahan atau aduan; dan
- viii. Kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk kepada pihak PBT secara *case by case basis*.

6.2 BANGUNAN KEDIAMAN BERTANAH

Bagi bangunan kediaman bertanah, pihak syarikat atau majikan adalah dibenarkan untuk membuat suatu permohonan bagi pengoperasian penginapan pekerja secara **sementara** di bangunan kediaman bertanah sedia ada kepada pihak PBT.

6.2.1 Tempoh Kelulusan Yang Dibenarkan

- i. Penginapan pekerja di bangunan kediaman bertanah sedia ada adalah bersifat sementara sahaja iaitu selama **tiga (3) tahun berakhir pada 31 Disember 2027**;
- ii. Pihak syarikat / majikan hanya dibenarkan mengemukakan permohonan kepada PBT **mulai 1 Januari 2024 sehingga 31 Disember 2025**. Sebarang permohonan selepas daripada tarikh tersebut, adalah tidak akan dilayan; dan
- iii. Setelah tamat tempoh tiga (3) tahun, bangunan kediaman bertanah tersebut perlu ditukarkan ke keadaan dan aktiviti asal dan pekerja yang menghuni bangunan tersebut perlu dipindahkan ke CLQ.

6.2.2 Jenis-Jenis Bangunan Kediaman Bertanah Yang Dibenarkan

Bil.	Jenis-Jenis Bangunan	Syarat Pembangunan
1.	Sesebuah	i. Hendaklah dibangunkan secara keseluruhan skim sahaja dengan syarat tidak berpenghuni atau terbengkalai dan mempunyai laluan keluar masuk yang berasingan memandangkan pembangunan secara <i>en bloc</i> akan menyukarkan kawalan pembangunan dari segi penyediaan pagar, anjakan bangunan, jalan dan kemudahan seperti pondok pengawal; atau ii. Kawasan kediaman yang terbengkalai perlu mendapatkan ulasan daripada YB ADUN Kawasan untuk dipertimbangkan sebagai TLQ.
2.	Teres	
3.	Kembar	
4.	Kluster	
5.	<i>Townhouse</i>	

6.2.3 Jenis-Jenis Bangunan Kediaman Bertanah Yang Tidak Dibenarkan

Jenis-jenis bangunan kediaman bertanah yang **tidak dibenarkan** bagi pengoperasian penginapan pekerja secara sementara adalah di kawasan kediaman kampung, kediaman LC, LMC dan RMM.

6.2.4 Syarat-syarat Umum

- i. Syarikat atau majikan hendaklah mengemukakan permohonan Pelan Bangunan ke Jabatan Bangunan PBT bagi proses mendapatkan kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara;
- ii. Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pekerja di bawah seliaan tidak bercampur dengan penduduk setempat dengan memagar kawasan yang dijadikan penginapan pekerja;
- iii. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi kapasiti maksimum yang ditetapkan oleh pihak JTK mengikut Akta 446 yang berkuat kuasa sedia ada;
- iv. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT dan SOP daripada pihak JTK Pulau Pinang, KKM dan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dan agensi lain jika terdapat keperluan;
- v. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit rumah yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja daripada syarikat / majikan yang sama sahaja. (Tidak boleh bercampur dengan syarikat / majikan yang lain);
- vi. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit rumah yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja mengikut jantina yang sama;

- vii. Syarikat atau majikan perlu memantau dan memastikan unit dijadikan penginapan pekerja dalam keadaan terkawal dan tiada aduan kacau ganggu yang dilaporkan;
- viii. Syarikat atau majikan perlu mendapatkan kebenaran surat sokongan secara bertulis daripada YB ADUN Kawasan dan PBT berhak untuk menolak permohonan sekiranya terdapat bantahan atau aduan; dan
- ix. Kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk kepada pihak PBT.

6.3 BANGUNAN PERNIAGAAN

Bagi bangunan perniagaan, pihak syarikat atau majikan adalah dibenarkan untuk membuat suatu permohonan bagi pengoperasian penginapan pekerja secara **sementara** di bangunan perniagaan sedia ada kepada pihak PBT.

6.3.1 Tempoh Kelulusan Yang Dibenarkan

- i. Penginapan pekerja di bangunan perniagaan sedia ada adalah bersifat sementara iaitu selama **tiga (3) tahun berakhir pada 31 Disember 2027**;
- ii. Pihak syarikat / majikan hanya dibenarkan mengemukakan permohonan kepada PBT **mulai 1 Januari 2024 sehingga 31 Disember 2025**. Sebarang permohonan selepas daripada tarikh tersebut, adalah tidak akan dilayan; dan
- iii. Setelah tamat tempoh tiga (3) tahun, bangunan perniagaan tersebut perlu ditukarkan ke keadaan dan aktiviti asal dan pekerja yang menghuni bangunan tersebut perlu dipindahkan ke CLQ.

6.3.2 Jenis-Jenis Bangunan Perniagaan Yang Dibenarkan

Bil.	Jenis-Jenis Bangunan	Syarat Pembangunan
1.	Rumah Kedai Teres, Berkembar dan Sesebuah	i. Dibenarkan secara satu (1) unit berasingan / aras / keseluruhan blok atau <i>en bloc</i> ; dan ii. Mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak JMB / MC sekiranya melibatkan pembangunan strata.
2.	Kedai Pejabat Teres, Berkembar dan Sesebuah	
3.	Unit Rumah Kedai	
4.	Pangsapuri Perkhidmatan, SOHO, SOFO	i. Dibenarkan secara satu (1) unit berasingan atau keseluruhan blok; dan ii. Mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak JMB / MC sekiranya melibatkan pembangunan strata.
5.	Kompleks Perniagaan, Bangunan Pejabat dan Bangunan Komersial Berbilang Tingkat	i. Dibenarkan secara keseluruhan bangunan, sebahagian bangunan pada bahagian yang sama sahaja atau secara <i>en bloc</i> ; dan ii. Mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak JMB / MC sekiranya melibatkan pembangunan strata.
6.	Hotel / Resort	i. Dibenarkan secara satu (1) unit berasingan atau keseluruhan blok; ii. Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah berserta tandatangan pemilik bangunan dan majikan (jika berkaitan) di atas pelan; dan iii. Mengemukakan surat persetujuan pemilik hotel untuk dijadikan sebagai penginapan pekerja.

Bil.	Jenis-Jenis Bangunan	Syarat Pembangunan
6.	Pembangunan Bercampur	i. Hanya dibenarkan bagi unit perniagaan sahaja; dan ii. Mendapatkan kebenaran bertulis daripada MC/JMB sekiranya melibatkan pembangunan strata.

6.3.3 Syarat-syarat umum

- i. Syarikat atau majikan hendaklah mengemukakan permohonan Pelan Bangunan ke Jabatan Bangunan PBT bagi proses mendapatkan kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara;
- ii. Penginapan pekerja untuk tempoh sementara dibenarkan di bangunan perniagaan sedia ada yang telah mempunyai OC / CCC;
- iii. Bangunan perniagaan sedia ada yang kosong, tidak beroperasi dan mempunyai OC / CCC adalah dibenarkan;
- iv. Penginapan pekerja untuk tempoh sementara tidak dibenarkan di kawasan yang boleh menyebabkan kesesakan lalu lintas, menjejaskan aspek keselamatan dan menimbulkan masalah kacau ganggu;
- v. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi kapasiti maksimum yang ditetapkan oleh JTK mengikut Akta 446 yang berkuat kuasa sedia ada;
- vi. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT dan SOP daripada pihak JTK Pulau Pinang, KKM dan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dan agensi lain jika terdapat keperluan;
- vii. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja daripada syarikat atau majikan yang sama sahaja. (Tidak boleh bercampur dengan syarikat atau majikan yang lain);

- viii. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja mengikut jantina yang sama;
- ix. Syarikat atau majikan perlu memantau dan memastikan unit dijadikan penginapan pekerja dalam keadaan terkawal dan tiada aduan kacau ganggu yang dilaporkan; dan
- x. Kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk kepada pihak PBT.

6.4 BANGUNAN PERINDUSTRIAN

Bagi bangunan perindustrian, pihak syarikat atau majikan adalah dibenarkan untuk membuat suatu permohonan bagi pengoperasian penginapan pekerja di bangunan perindustrian sedia ada secara **sementara** kepada pihak PBT.

6.4.1 Tempoh Kelulusan Yang Dibenarkan

- i. Penginapan pekerja di bangunan perindustrian sedia ada adalah bersifat sementara iaitu selama **tiga (3) tahun berakhir pada 31 Disember 2027**;
- ii. Pihak syarikat / majikan hanya dibenarkan mengemukakan permohonan kepada PBT **mulai 1 Januari 2024 sehingga 31 Disember 2025**. Sebarang permohonan selepas daripada tarikh tersebut, adalah tidak akan dilayan; dan
- iii. Setelah tamat tempoh tiga (3) tahun, bangunan perindustrian tersebut perlu ditukarkan ke keadaan dan aktiviti asal dan pekerja yang menghuni bangunan tersebut perlu dipindahkan ke CLQ; dan

6.4.2 Jenis-Jenis Bangunan Perindustrian Yang Dibenarkan

Bil.	Jenis-Jenis Bangunan	Syarat Pembangunan
1.	Kilang atau Gudang Sesebuah;	i. Dibenarkan secara satu (1) unit berasingan atau keseluruhan blok;
2.	Kilang atau Gudang Berkembar;	

3.	Kilang Berbilang Tingkat;	ii. Hendaklah memastikan bangunan adalah tertutup; dan iii. Hendaklah memastikan bangunan berpagar dan berpengawal; dan iv. Halaman plot bangunan kilang sedia ada boleh dijadikan sebagai TLQ dengan mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh PBT
4.	Kilang Teres;	
5.	Bangunan Terbiar / Terbengkalai;	
6.	Bangunan Sedia Ada (Baharu); dan	
7.	Bangunan Sedia Ada	

6.4.3 Jenis-Jenis Bangunan Perindustrian Yang Tidak Dibenarkan

- i. Kilang kimia atau berisiko tinggi;
- ii. Kilang yang bersebelahan dengan kilang kimia atau berisiko tinggi;
- iii. Kilang yang boleh menimbulkan isu bahaya, keselamatan dan kebakaran;
- iv. Kilang yang menyebabkan pencemaran udara dan terdapat aduan; dan
- v. Faktor-faktor lain yang boleh membahayakan untuk tujuan penginapan pekerja.

6.4.4 Syarat-syarat Umum

- i. Syarikat atau majikan hendaklah mengemukakan permohonan Pelan Bangunan ke Jabatan Bangunan PBT bagi proses mendapatkan kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara;
- ii. Syarikat atau majikan tidak dibenarkan untuk tukar guna sebahagian tingkat atau sebahagian unit bangunan tersebut. Walau bagaimanapun, pertimbangan boleh diberikan mengikut kes-kes tertentu atau sekiranya aktiviti di tingkat bawah bukan aktiviti industri berisiko (contohnya: restoran / kedai makan). Penginapan pekerja untuk tempoh sementara

- dibenarkan di bangunan industri sedia ada yang telah mendapat Sijil Layak Menduduki atau Perakuan Siap Dan Pematuhan (OC / CCC);
- iii. Bangunan industri sedia ada yang kosong, tidak beroperasi dan mempunyai OC / CCC adalah dibenarkan;
 - iv. Syarikat atau majikan yang bercadang untuk tukar guna bangunan industri ke penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk pada bantahan lot berjiran. Walau bagaimanapun, jika terdapat bantahan, PBT berhak menerima atau menolak bantahan tersebut;
 - v. Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pengubahsuaian kilang sedia ada untuk penambahan komponen penginapan pekerja adalah tidak membahayakan pekerja;
 - vi. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi kapasiti maksimum yang ditetapkan oleh pihak JTK mengikut Akta 446 yang berkuat kuasa sedia ada;
 - vii. Syarikat atau majikan hendaklah mematuhi syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT dan SOP daripada pihak JTK Pulau Pinang, KKM dan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dan agensi lain jika terdapat keperluan;
 - viii. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja daripada syarikat / majikan yang sama sahaja. (Tidak boleh bercampur dengan syarikat/majikan yang lain);
 - ix. Syarikat atau majikan perlu memastikan setiap unit yang dijadikan penginapan pekerja adalah dihuni oleh pekerja mengikut jantina yang sama;
 - x. Syarikat atau majikan perlu memantau dan memastikan unit dijadikan penginapan pekerja dalam keadaan terkawal dan tiada aduan kacau ganggu yang dilaporkan; dan
 - xi. Kelulusan penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk kepada pihak PBT.

7.0 CAJ KADAR BAYARAN FI PEMROSESAN

- 7.1 Syarikat atau majikan perlu mengemukakan bayaran Caj Kadar Bayaran Fi Pemprosesan Bagi Permohonan Penginapan Pekerja Sementara ke Jabatan Bangunan mengikut kawasan pentadbiran PBT.
- 7.2 Syarikat atau majikan perlu membuat pembayaran fi pemprosesan ini untuk tempoh tiga (3) tahun secara *one-off* seperti berikut:

PENENTUAN KADAR	RINGGIT MALAYSIA
Setiap unit penginapan pekerja bersaiz 750 kaki persegi dan ke bawah	RM1,000.00 / unit
Setiap unit penginapan pekerja bersaiz 751 kaki persegi dan ke atas	RM3,000.00 / unit

8.0 ASPEK REKA BENTUK

- 8.1 PBT hanya memperakukan kelulusan untuk Penginapan Pekerja Tempoh Sementara sahaja (dengan pindaan / tiada pindaan). Susun atur ruang dalaman dan jumlah pekerja, pemohon perlu mematuhi spesifikasi yang ditetapkan oleh Jabatan Tenaga Kerja.
- 8.2 Syarikat atau majikan perlu mematuhi dan memastikan setiap penginapan pekerja mengikut keperluan Akta 446 [Akta Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja 1990] dan peraturan-peraturan di bawahnya.
- 8.3 Hal ini bagi memastikan kawalan dalaman dan penyediaan keperluan asas setiap pekerja adalah teratur seperti yang dinyatakan di dalam jadual seperti berikut:

Perkara	Keperluan Minimum	
	Konsep Dormitori	Konsep Pangsapuri
Ruang Tidur	3.0 m ² setiap orang pekerja	3.6 m ² setiap orang pekerja
Tandas	1 buah tandas : 15 orang pekerja	1 buah tandas : 6 orang pekerja
Bekalan Air Dan Elektrik	Memastikan terdapatnya bekalan air dan elektrik dalam penginapan pekerja.	
Kemudahan Asas Yang Tidak Boleh Dikongsi	<ul style="list-style-type: none"> • Katil bujang tidak kurang 1.7 m²; • Katil jenis 2 tingkat dengan jarak ruang 0.7 m; • Tilam tidak kurang 4 inci (10.2 cm) tebal; • Bantal; • Selimut; dan • Almari berkunci bersaiz tidak kurang dari 0.35 m panjang x 0.35 m lebar x 0.9 m tinggi. 	
Kemudahan Asas Yang Lain	<ul style="list-style-type: none"> • Satu (1) ruang rehat; • Satu (1) ruang makan dengan kerusi dan meja, satu (1) ruang dapur; • Kipas bagi setiap ruang rehat, makan dan bilik tidur; • Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas; • Ruang menyidai pakaian; • Satu (1) alat pertolongan cemas; • Tong sampah. 	

9.0 ASPEK KEMUDAHAN AWAM DAN FASILITI

- 9.1 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pemilikan kenderaan bermotor adalah tidak dibenarkan kepada pekerja bukan warganegara Malaysia dan menunggang basikal sahaja.
- 9.2 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan tempat letak basikal perlu ditempatkan di lokasi yang sesuai dan tidak menimbulkan kesesakan dan kacau ganggu.
- 9.3 Syarikat atau majikan hendaklah menyediakan pengangkutan khas (*shuttle*) bagi menghantar dan mengambil pekerja di bawah seliaan masing-masing.

- 9.4 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan tempat letak kenderaan bagi pekerja warganegara Malaysia yang menggunakan tempat letak kenderaan sedia ada hendaklah tertakluk pada syarat yang ditetapkan oleh pemilik bangunan.
- 9.5 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan ruang menunggu kenderaan perlu ditempatkan di lokasi yang sesuai di kawasan penginapan sementara agar tidak menimbulkan masalah kesesakan lalu lintas.
- 9.6 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan setiap unit penginapan pekerja memperoleh bekalan air dan tekanan yang mencukupi untuk keperluan domestik dan juga mengambil kira bencana kebakaran.
- 9.7 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan kesemua kerja reka bentuk pembinaan dan penyiapan bangunan pencawang elektrik lampu jalan dan hal-hal berkaitan hendaklah mematuhi kehendak dan mendapat kelulusan daripada pihak Tenaga Nasional Berhad di peringkat kelulusan PKM.
- 9.8 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan setiap unit penginapan pekerja memperoleh sistem pembentungan mematuhi keperluan IWK.
- 9.9 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan dan sistem perparitan mampu mengelakkan air bertakung dan mempunyai saiz yang bersesuaian dan mematuhi kehendak Jabatan Pengairan dan Saliran dan berkonsepkan pengawalan punca atau Manual Saliran Mesra Alam (MASMA).

10.0 ASPEK KESELAMATAN

- 10.1 Syarikat atau majikan hendaklah menyediakan pondok keselamatan di semua pintu keluar / masuk utama dan melantik syarikat keselamatan yang berkeelayakan untuk mengawal kawasan penginapan sementara (tertakluk pada keperluan atau syarat tambahan oleh PBT).
- 10.2 Syarikat atau majikan hendaklah memagar di sekeliling kawasan penginapan sementara *en bloc* bagi membezakan bangunan penginapan pekerja dan kawasan awam atau kawasan-kawasan lain.
- 10.3 Syarikat atau majikan hendaklah memaparkan maklumat asas di dinding luar bersebelahan pintu masuk utama premis penginapan pekerja dengan maklumat seperti berikut:
- i. Nama syarikat;
 - ii. Alamat syarikat;
 - iii. Nama pengurus penginapan;
 - iv. Nombor telefon pengurus penginapan;
 - v. Nama penghuni (termasuk nombor kad pengenalan / pasport);
 - vi. Jumlah bilangan penghuni; dan
 - vii. Kewarganegaraan penghuni.
- 10.4 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan semua ruang tangga termasuk tangga kecemasan pada setiap masa mempunyai pencahayaan, pengudaraan yang baik dan tangga-tangga dipasang pemegang.
- 10.5 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan kelengkapan memadam kebakaran yang mencukupi disediakan, diselenggara dan berfungsi dengan baik.
- 10.6 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan semua tangga, laluan, pelantar dan jalan keluar yang mencukupi disediakan, diselenggara dan berfungsi dengan baik.

- 10.7 Syarikat atau majikan hendaklah menyediakan tangga kecemasan tertakluk pada kehendak pihak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
- 10.8 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan bangunan penginapan pekerja yang digunakan mematuhi segala syarat-syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
- 10.9 Syarikat atau majikan digalakkan memasang kelengkapan CCTV di dalam kawasan atau bangunan penginapan pekerja yang strategik.
- 10.10 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan semua pekerja di bawah seliaan terutamanya pekerja warga asing menjalani tapisan keselamatan oleh pihak-pihak yang ditetapkan oleh kerajaan.
- 10.11 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan semua maklumat pekerja di bawah seliaan terutamanya pekerja warga asing dikemukakan / disalinkan kepada pihak Jabatan Imigresen, Majlis Keselamatan Negara, Polis Diraja Malaysia dan JMB / MC.

11.0 ASPEK KEBERSIHAN

- 11.1 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan kawasan persekitaran penginapan sementara diuruskan dengan baik.
- 11.2 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pihak pengurusan menyelaraskan dan menguruskan pelupusan sampah serta sisa pepejal lain di dalam kawasan penginapan pekerja.
- 11.3 Syarikat atau majikan hendaklah menyediakan tong sampah dan tong kitar semula yang mencukupi di dalam kawasan atau bangunan penginapan pekerja. Semua sampah sarap hendaklah dimasukkan ke

dalam karung plastik atau bekas-bekas lain yang sesuai sebelum dimasukkan ke dalam tong sampah.

- 11.4 Syarikat atau majikan hendaklah menjalankan pemeriksaan kesihatan bagi setiap pekerja bagi mengesan penyakit berjangkit di peringkat awal dan menghantar pulang warga asing yang menghidap penyakit berjangkit ke negara asal dengan segera.
- 11.5 Syarikat atau majikan hendaklah menyediakan kemudahan rawatan dan kesihatan yang dikendalikan oleh anggota yang bertauliah. Bilik sakit (*sick bay*) disediakan bagi pengasingan mereka yang sakit (jika perlu).

12.0 ASPEK SOSIAL

- 12.1 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan pengasingan unit dengan mengambil kira jantina, negara asal, agama yang dianuti untuk mengelakkan sebarang perbalahan atau pergaduhan sesama mereka.
- 12.2 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan aktiviti memasak hanya dibenarkan di ruang yang disediakan seperti dapur dan tidak dibenarkan memasak di dalam bilik penginapan dan tempat-tempat lain.
- 12.3 Syarikat atau majikan hendaklah memastikan semua pekerja di bawah seliaan tidak melakukan aktiviti-aktiviti dilarang sama sekali seperti berikut:
 - i. Mandi di luar kawasan penginapan;
 - ii. Menjalankan aktiviti pertanian dan memelihara haiwan peliharaan atau ternakan;
 - iii. Menjalankan aktiviti yang menimbulkan kacau ganggu;
 - iv. Mencemarkan kebersihan dan persekitaran;
 - v. Menyembelih haiwan atau ternakan;
 - vi. Meminum minuman keras;
 - vii. Melakukan aktiviti pelacuran, perjudian dan seks rambang;

- viii. Menjalankan apa-apa aktiviti perniagaan di unit penginapan pekerja;
dan
- ix. Menjalankan apa-apa aktiviti selain penginapan serta menimbulkan kacau ganggu kepada jiran bersebelahan.

13.0 PELANGGARAN SYARAT PENGOPERASIAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA

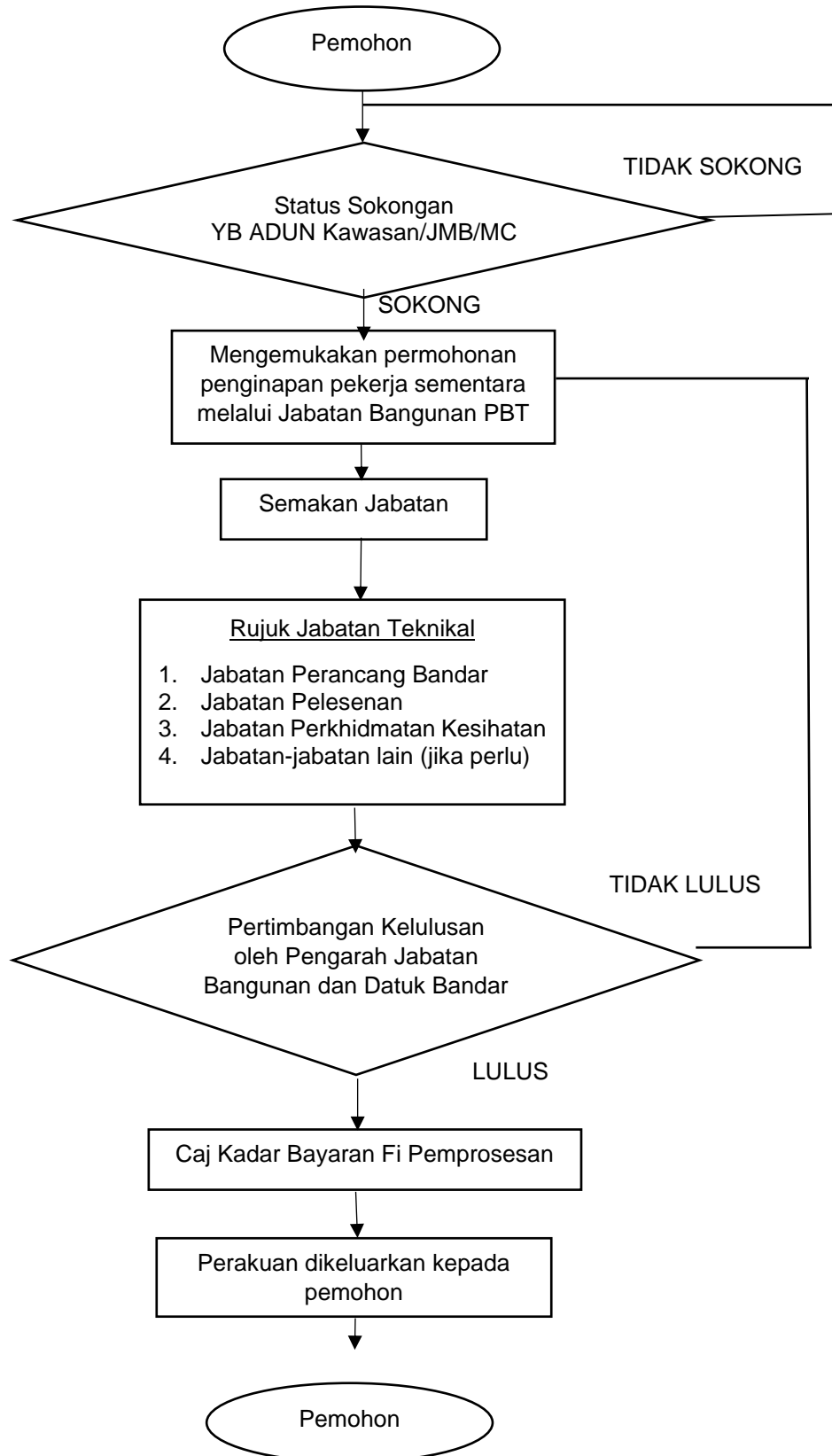
Sekiranya PBN atau PBT mendapati pihak syarikat atau majikan tidak mematuhi mana-mana syarat-syarat yang telah ditetapkan di dalam garis panduan ini atau menerima apa-apa aduan daripada penduduk setempat, maka PBN dan PBT sendiri berhak untuk membatalkan permit dan mengambil tindakan penguatkuasaan susulan yang sewajarnya di bawah mana-mana undang-undang yang berkuat kuasa.



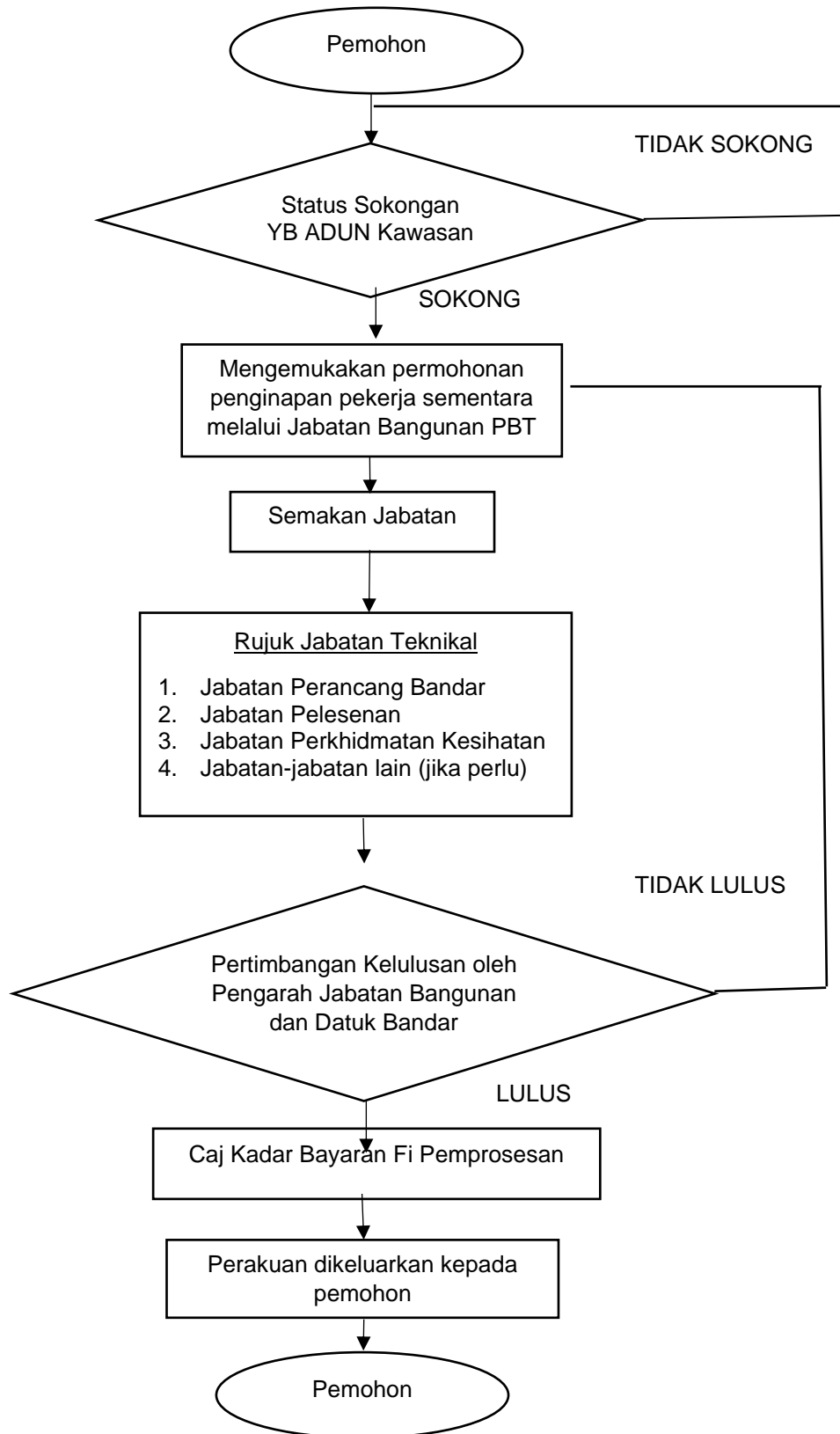
RUANG INI DIBIARKAN KOSONG

14.0 CARTA ALIR PERMOHONAN PENGOPERASIAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA

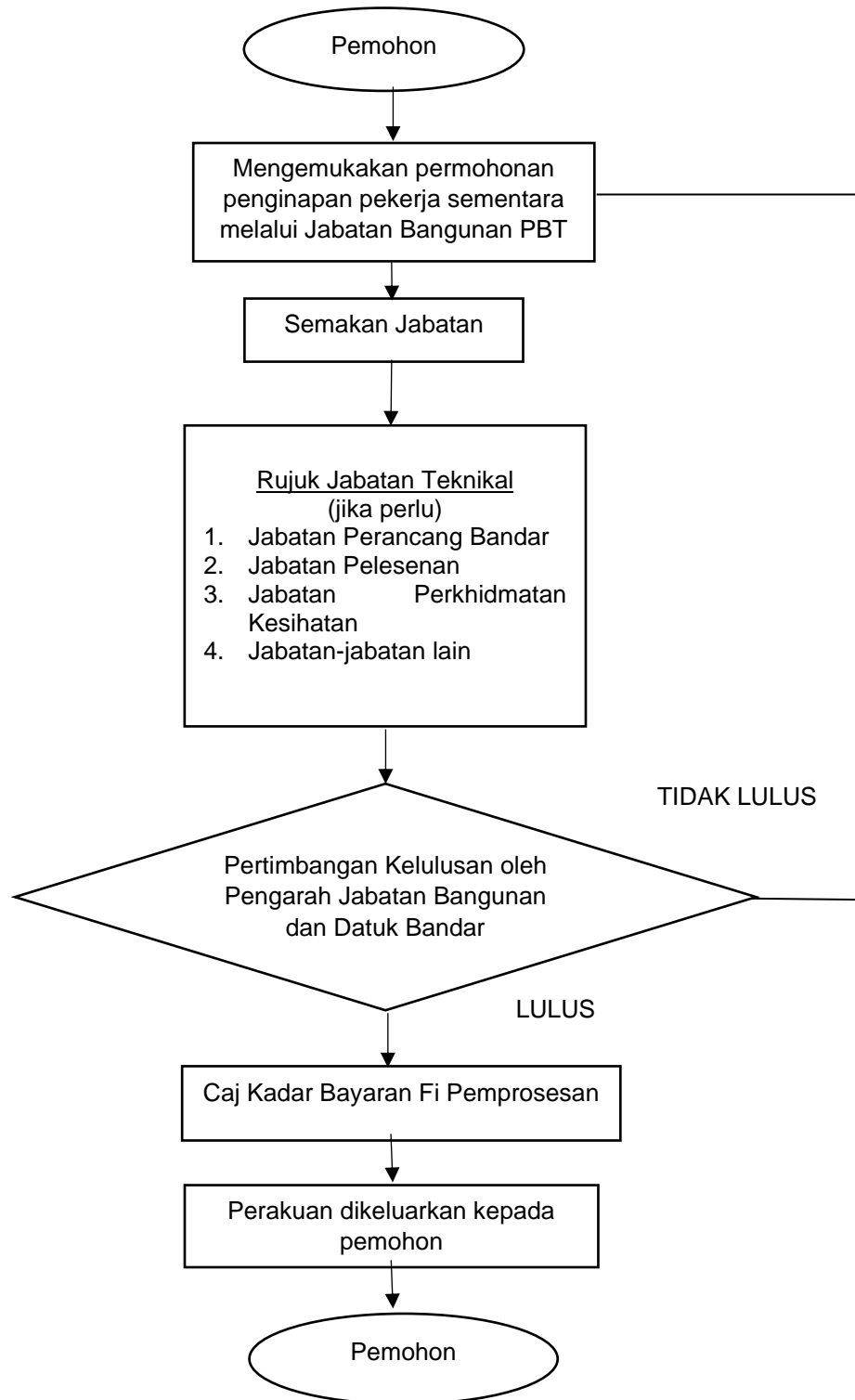
14.1 PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA DI BANGUNAN KEDIAMAN STRATA



14.2 PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA DI BANGUNAN KEDIAMAN BERTANAH



14.3 PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA DI BANGUNAN PERNIAGAAN



14.4 PERMOHONAN PENGINAPAN PEKERJA SEMENTARA DI BANGUNAN PERINDUSTRIAN

