



PROSEDUR OPERASI STANDARD (SOP) PERMOHONAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN BAGI RUMAH PEKERJA DALAM TAPAK BINA

KANDUNGAN

- 1. TUJUAN**
- 2. LATAR BELAKANG**
- 3. OBJEKTIF**
- 4. DEFINISI**
 - i. Rumah Pekerja/ Kediaman Pekerja**
 - ii. Bangunan Sementara**
 - iii. Permit Sementara**
 - iv. Perunding Bertauliah/ Orang Yang Berkelayakan**
- 5. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG**
- 6. TATACARA DAN PROSEDUR**
- 7. INISIATIF UTAMA**
- 8. SENARAI SEMAK DOKUMEN PERMOHONAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN**
- 9. CARTA ALIR PERMOHONAN**
- 10. SENARAI SEMAK KEHENDAK-KEHENDAK KEBOMBAAN BAGI PERMIT SEMENTARA BANGUNAN**
- 11. KUATKUASA**

1. TUJUAN

Prosedur Operasi Standard (SOP) ini bertujuan untuk memberi panduan secara khusus berkenaan proses permohonan pembinaan kemudahan rumah pekerja dalam tapak pembinaan untuk diterap dan diselaraskan di dalam Manual OSC 3.0 Plus.

2. LATAR BELAKANG

Akta Standard Minimum Perumahan Dan Kemudahan Pekerja (Pindaan) 2019 Akta 446 telah diluluskan di Dewan Rakyat pada 15 Julai 2019 serta Dewan Negara pada 31 Julai 2019 dan seterusnya diwartakan pada 18 September 2019. Akta ini adalah berhubung dengan penyediaan kemudahan perumahan, penginapan dan kemudahan kesihatan pekerja oleh majikan semua sektor termasuk sektor pembinaan. Melalui penguatkuasaan akta ini, penyediaan kemudahan penginapan kepada pekerja hendaklah menepati piawaian ditetapkan bagi mengelak daripada majikan dikenakan didenda.

Susulan tercetusnya penularan pandemik COVID-19 dalam Negara ini sejak bulan Mac 2020, beberapa kes kluster tapak pembinaan telah dikesan di Kuala Lumpur dan beberapa kawasan lain menunjukkan bahawa pekerja tapak bina terutamanya warga asing adalah golongan yang berisiko untuk dijangkiti COVID-19. Risiko penularan semakin serius disebabkan oleh kaedah penginapan secara beramai-ramai atau bersesak-sesak dalam satu unit kediaman selain tahap kebersihan premis yang langsung tidak memuaskan. Penguatkuasaan Akta 446

(Pindaan) 2019 dijangka akan dapat mencegah penularan wabak penyakit sama ada COVID-19 atau penyakit bawaan vektor seperti Denggi selaras dengan Syor 115 (Syor Perumahan Pekerja 1961) Pertubuhan Buruh Antarabangsa (ILO).

Sehubungan itu, penyediaan rumah pekerja binaan di atas tapak pembinaan merupakan salah satu isu utama yang telah dibangkitkan oleh YB Menteri Kementerian Kerja Raya (KKR) menerusi sesi libat urus dengan pemain industri di dalam Mesyuarat Khas Majlis Keselamatan Negara (MKN) pada 20 November 2020 yang turut disertai oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Berdasarkan fungsi dan tanggungjawab dan melalui peruntukan undang-undang sedia ada, KPKT amat menitikberatkan bahawa cadangan pembinaan rumah pekerja di dalam kawasan tapak pembinaan hendaklah dikawalselia melalui kelulusan pelan pemajuan yang dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) terlebih dahulu sebelum pembinaan dijalankan. Terdapat dua dokumen perundangan yang memberi kuasa kepada PBT secara khusus bagi mengawalselia sebarang aktiviti pemajuan iaitu Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172 dan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta 133.

3. OBJEKTIF

Terdapat tiga objektif utama digariskan bagi memastikan matlamat penyediaan SOP ini akan dapat dicapai seperti berikut;

- i. Memastikan tatacara permohonan dan pertimbangan yang disediakan adalah selaras dan menepati kehendak peraturan dan perundangan yang sedang berkuatkuasa untuk dilaksanakan dan dipatuhi oleh semua pihak berkaitan;
- ii. Menyelaras peraturan dan peruntukan sedia ada bagi meneroka cadangan penambahbaikan melalui pelaksanaan insentif-insentif baharu untuk memudahcara industri pembinaan melalui peningkatan sistem penyampaian perkhidmatan kerajaan terutama di PBT;
- iii. Meningkatkan tahap kepatuhan dan kebertanggungjawaban pihak berkepentingan terutama pemain industri pembinaan ke atas aspek kesihatan dan keselamatan kawasan tapak bina.

4. DEFINISI

i. **Rumah Pekerja/ Kediaman Pekerja**

Ditakrifkan sebagai kediaman lain iaitu tempat tinggal bagi maksud kediaman selain daripada mana-mana premis yang terkandung dalam Kumpulan I dan II dalam Jadual Kelima, UKBS 1984.

ii. Bangunan Sementara

Termasuklah sesuatu bangunan yang dibina keseluruhan atau sebahagiannya daripada bahan-bahan yang tidak dijaga secara istimewa, mungkin cepat rosak, atau selainnya tidak sesuai untuk digunakan bagi pembinaan bangunan kekal, dan boleh meliputi sesuatu rumah atau bangunan yang pembinaanya dibenarkan di bawah lesen yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan bagi suatu tempoh terhad yang akan ditetapkan dan apabila tamat tempoh itu bangunan tersebut hendaklah dirobohkan – UKBS 1984;

iii. Permit Sementara

Suatu permit sementara bagi suatu tempoh terhad yang boleh dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan – UKBS 1984.

iv. Perunding Bertauliah/ Orang Yang Berkelayakan

Seseorang Arkitek profesional, Jurutera Profesional atau pelukis pelan bangunan yang berdaftar di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang berhubungan dengan pendaftarannya – UKBS 1984.

5. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG

i. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976, Akta 172.

Subperenggan 19(2)(e) Akta 172 membenarkan pendirian bangunan untuk tujuan menampung pekerja yang terlibat dengan kerja pembinaan di atas tanah (tapak pembinaan) yang telah diberikan kelulusan Kebenaran Merancang. Oleh demikian, pemaju tidak perlu mengemukakan permohonan KM untuk mendapatkan kelulusan bagi pembinaan rumah pekerja di atas tapak bina yang cadangan projek pembangunannya telah diberi kelulusan KM oleh PBT bagi memajukan tanah tersebut.

19. (1) Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah subseksyen 24(3).

*(2) Walau apa pun peruntukan subseksyen (1), **kebenaran merancang tidak perlu-***

(e) bagi pembinaan atau pendirian di atas mana-mana tanah bangunan sementara untuk menampung pekerja yang terlibat dalam pembinaan atau pendirian suatu bangunan di atas tanah, yang baginya kebenaran untuk merancang telah diberikan;

ii. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984.

Selaras dengan keperluan Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Akta 133, suatu bangunan yang dicadangkan untuk didirikan hendaklah terlebih dahulu mendapatkan kelulusan Pelan Bangunan dari PBT. Keperluan tersebut hendaklah dipatuhi termasuk ke atas pembinaan rumah pekerja atau bangunan bagi kediaman pekerja sama ada dalam tapak bina atau di luar tapak bina. Walau bagaimanapun PBT boleh memberikan kelulusan dalam bentuk Permit Sementara ke atas cadangan bagi mendirikan suatu bangunan bagi menggantikan kelulusan Pelan Bangunan termasuk ke atas pendirian rumah pekerja atau kediaman pekerja di dalam kawasan tapak pembinaan. Peruntukan dan kuasa PBT tersebut adalah selaras dengan UUK 19(1)(b) Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 seperti berikut;

19. Permit sementara

(1) Suatu permit sementara bagi suatu tempoh terhad boleh dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan bagi maksud berikut:

a) mendirikan bangsal bagi pertunjukkan-pertunjukkan atau tempat sembahyang;

b) mendirikan bangsal kerja bagi pembina-pembina atau suatu stor atau bangsal lain yang hendak digunakan berhubungan dengan kerja-kerja bangunan;

6. TATACARA DAN PROSEDUR

Berdasarkan kepada peruntukan-peruntukan di atas, komponen rumah pekerja termasuk bangsal/ kediaman untuk kegunaan pekerja di tapak bina dikategorikan sebagai satu binaan secara sementara dan akan hanya didiami dengan suatu tempoh yang terhad (sepanjang tempoh pembinaan). Komponen-komponen dan sebarang struktur yang berkaitan dengannya hendaklah dirobohkan selepas kerja pembinaan selesai. Berikut adalah tatacara dan prosedur yang digariskan;

- i. Pemaju hendaklah memastikan 2 syarat utama sebelum mengemukakan permohonan Permit Sementara kepada PBT seperti berikut;
 - i. Cadangan pemajuan di atas tapak bina hendaklah telah mendapat kelulusan KM Pembinaan; dan
 - ii. Cadangan pemajuan di atas tapak bina hendaklah telah mengemukakan Pelan Bangunan atau permohonan Permit Sementara bagi pembinaan rumah pekerja dikemukakan serentak dengan permohonan Pelan Bangunan.
- ii. Kelulusan Permit Sementara Bangunan hendaklah diperolehi dari PBT sebelum pembinaan komponen rumah pekerja didirikan di tapak bina. Selaras dengan Jadual Pertama UKBS, tempoh kelulusan Permit Sementara Bangunan adalah selama 1 tahun kalendar dan perlu diperbaharui setiap tahun sebelum 1 Januari.
- iii. Sebagai inisiatif tambahan, komponen-komponen lain tapak pembinaan seperti perkara 19(1)(e) dan (f) UKBS 1984 iaitu bagi pendirian pelantar kerja (scaff holding) dan papan dinding (hoarding) juga tidak perlu

mendapatkan kelulusan KM tetapi hendaklah mendapatkan kelulusan Permit Sementara Bangunan dari PBT.

- iv. Semasa memberi pertimbangan bagi kelulusan Permit Sementara Bangunan, PBT mempunyai hak untuk menetapkan syarat-syarat yang hendaklah dipatuhi oleh pemohon. Antara aspek yang akan diberi keutamaan oleh PBT adalah seperti berikut;
 - i. pengurusan sistem sisa kumbahan dan pembetungan;
 - ii. pengurusan sampah dan sisa industri pembinaan;
 - iii. pengurusan dan kawalan penyakit berjangkit terutama denggi dan COVID-19 (terkini);
 - iv. pencegahan elemen kacau ganggu awam seperti kesesakan jalan raya dan aktiviti sosial pekerja binaan.
- v. Pemohon dikehendaki mematuhi segala aspek pencegahan kebakaran yang digariskan di dalam senarai semak yang disediakan oleh pihak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM) sebelum mengemukakan permohonan kepada OSC PBT.
- vi. Kesemua permohonan Permit Sementara Bangunan hendaklah dikemukakan oleh Perunding Bertauliah kepada OSC PBT melalui Sistem OSC 3.0 Plus Online.
- vii. SOP ini hanya terpakai bagi cadangan pembinaan rumah pekerja yang akan didirikan di atas tapak bina sahaja sebagaimana Perkara 6(i) di atas.

7. INISIATIF UTAMA

Terdapat 6 inisiatif utama telah digariskan bagi memudahkan dan mempercepatkan proses kelulusan Permit Sementara Bangunan seperti berikut;

- i. Penyediaan carta alir yang seragam dan penyelarasan senarai semak dokumen;
- ii. Penetapan KPI tempoh kelulusan 10 hari;
- iii. Penurunan kuasa melulus kepada Ketua Jabatan Bangunan PBT;
- iv. Penyediaan senarai semak pematuhan kehendak-kehendak kebomgaan sebelum pengemukakan permohonan kepada PBT;
- v. Pengecualian rujukan/ edaran kepada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia bagi mendapatkan ulasan.
- vi. Kebenaran khas untuk memulakan kerja-kerja bangunan sebelum Pelan Permit Sementara diberikan kelulusan.

Pelaksanaan insentif (vi) di atas adalah tertakluk kepada kuasa PBT bagi memberikan satu kebenaran khas untuk memulakan kerja-kerja bangunan selaras dengan UUK 13 UKBS 1984. Walau bagaimanapun, pemohon hendaklah terlebih dahulu mengemukakan permohonan Permit Sementara kepada PBT dan hendaklah menyatakan secara bertulis cadangandan permohonan bagi mendapatkan kebenaran khas tersebut daripada PBT.

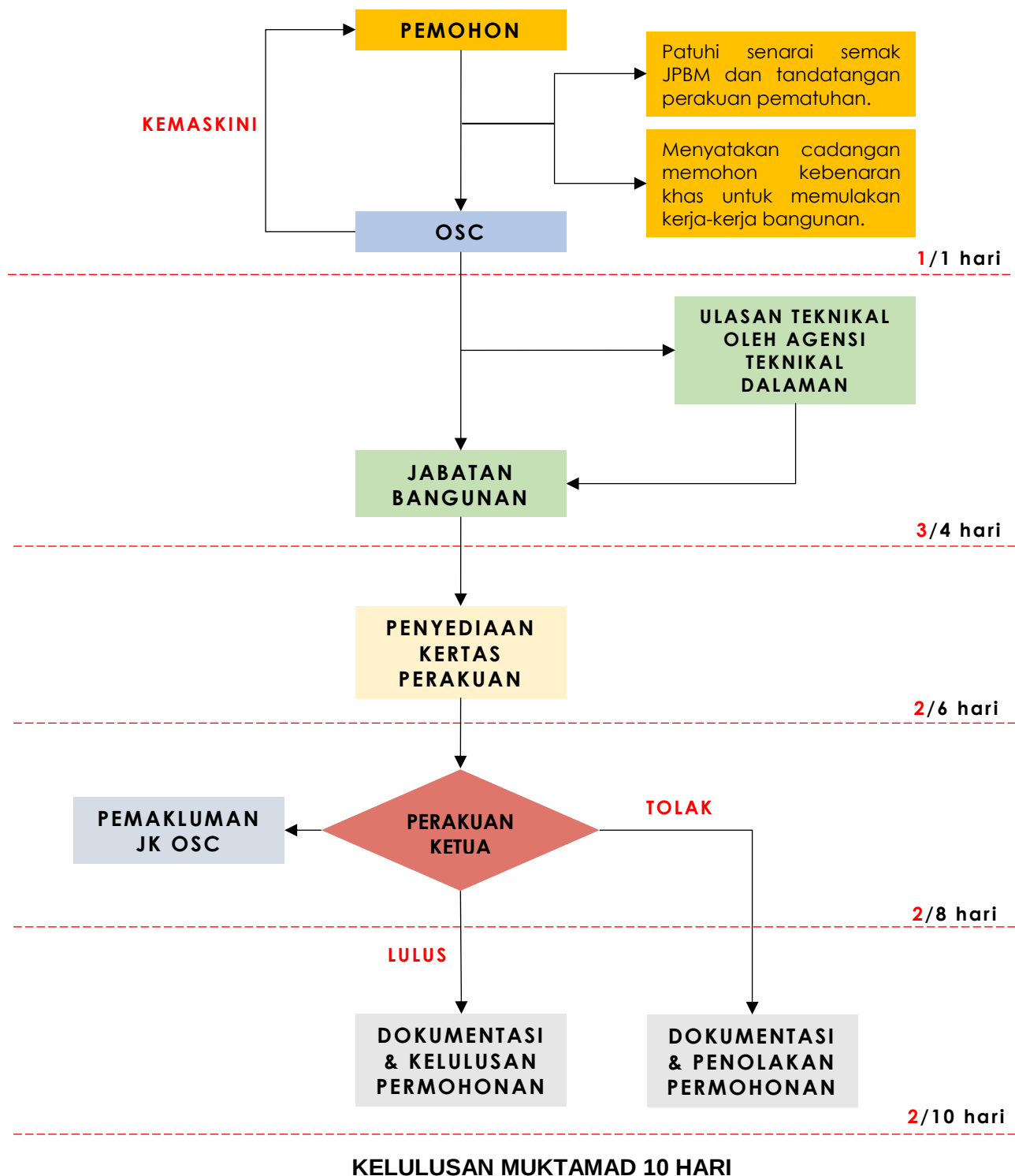
8. SENARAI SEMAK DOKUMEN PERMOHONAN PERMIT SEMENTARA BANGUNAN

JADUAL 1 : Senarai Semak Dokumen Permohonan Permit Sementara Bangunan Rumah Pekerja.

BIL.	DOKUMEN	CATATAN
1.	Surat Permohonan Rasmi dan Borang Permit Sementara 1 Dan 'A'.	Rujuk Jadual Pertama UKBS 1984
2.	Pelan Kunci/ Pelan Lokasi/ Pelan Permit Sementara.	-
3.	Salinan Kelulusan Kebenaran Merancang Yang Masih Sah.	-
4.	Salinan Kelulusan Pelan Bangunan Yang Masih Sah atau Bukti Pengemukaan Permohonan Pelan Bangunan.	-
5.	Resit Bayaran Fi Proses Permit Sementara.	Rujuk Jadual Pertama UKBS 1984
6.	Bayaran Permit Sementara.	Rujuk Jadual Pertama UKBS 1984
7.	Resit Cukai Taksiran Semasa. (Jika Berkaitan)	-
8.	Resit Bayaran Cukai Tanah Terkini. (Jika Berkaitan)	-
9.	Bayaran Deposit/ Amanah. (Jika Berkaitan)	-
10.	Pelan, Gambar Tapak, Lukisan Dan Perincian.	-

9. CARTA ALIR PERMOHONAN

RAJAH 1 : Carta Alir Permohonan Permit Sementara Bangunan Rumah Pekerja.



10. SENARAI SEMAK KEHENDAK-KEHENDAK KEBOMBAAN BAGI PERMIT SEMENTARA BANGUNAN

JADUAL 2 : Senarai Semak Kehendak-Kehendak Kebombaan.

KEHENDAK KEBOMBAAN	KUARTERS PEKERJA 1 TINGKAT	KUARTERS PEKERJA 2 TINGKAT
A PELAN TAPAK		
1. Adakan pili bomba jenis tiang dua hala dengan pengeluaran air sebanyak 1135 liter seminit bagi setiap pili bomba dalam jarak 90 meter.	✓	✓
2. Adakan jalan masuk <i>access road</i> dengan kelebaran tidak kurang 6 meter dengan kecerunan hendaklah tidak kurang 1:12.	✓	✓
B KEHENDAK-KEHENDAK LAIN		
1. Adakan penggera kebakaran jenis pecah kaca.	✓	✓
2. Adakan alat pemadam api.	✓	✓
3. Adakan alat pengesan asap jenis kuasa tersendiri (<i>self contained type smoke detector</i>).	✓	✓
4. Adakan jalan keluar yang mencukupi yang bersesuaian.	✓	✓
5. Adakan lampu tanda 'KELUAR' kecemasan yang menggunakan dua bekalan kuasa.	-	✓
6. Adakan lampu kecemasan yang menggunakan dua bekalan kuasa.	-	✓
7. <i>Principal Submitting Person</i> (PSP) hendaklah bertanggungjawab bagi reka bentuk, jalan keluar dan keselamatan penghuni di premis masing-masing.	-	✓

11. KUATKUASA

SOP ini berkuatkuasa dengan serta merta.

-- TAMAT --