



**DASAR KAWALAN
RUMAH KOS RENDAH/
RUMAH SELANGORKU/
RUMAH MAMPU MILIK
SEBAGAI PENEMPATAN
KEPADA WARGA ASING**



KANDUNGAN

A. PENGENALAN	3-6
B. OBJEKTIF DASAR	7
C. KATEGORI WARGA ASING	8
D. KATEGORI PENEMPATAN KEPADA WARGA ASING	9
E. DEFINISI DIHUNI SECARA SESAK	10
F. PENGINAPAN DAN ASRAMA KEPADA WARGA ASING	11-13
G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA	14-18
H. PENAMATAN KONTRAK PERJANJIAN SEWA SEBAGAI PENGINAPAN/ASRAMA PEKERJA WARGA ASING	19
I. PENALTI DI ATAS KESALAHAN TIDAK MEMATUHI DASAR	20-22
J. PROSES KERJA ADUAN PENEMPATAN WARGA ASING	23
K. PENGECUALIAN	24

A. PENGENALAN

1 Dasar Rumah Kos Rendah/Rumah Selangorku/ Rumah Mampu Milik telah menetapkan syarat memiliki rumah hendaklah untuk warganegara sahaja.

2 Penempatan warga asing di Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/ Rumah Mampu Milik mendapat bantahan daripada pemilik-pemilik warganegara tempatan.

3 Walau bagaimanapun, isu ini terikat dengan peruntukan Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan serta Seksyen 92 dan Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 iaitu hak kepada warganegara untuk memiliki harta dan hak untuk membuat urus niaga ke atas hartanya termasuklah urusan tenansi/ penyewaan.

A. PENGENALAN

4 MMKN ke 32/2021 bertarikh 29 September 2021 yang telah disahkan oleh MMKN Ke 33/2021 bertarikh 6 Oktober 2021 telah menimbang dan meluluskan cadangan menerima pakai Pekeliling Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan Bil. 6 Tahun 2021- **Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Berpusat (Centralised Labour Quarters –CLQ)** di Negeri Selangor.

5 **Larangan di unit kediaman kategori Kos Rendah/PPR/Mampu Milik** hanya dinyatakan dalam **Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Secara Jangka Pendek (TLQ) Bagi Tahun 2021 sehingga 2023** yang telah diluluskan di Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan ke-77 yang bersidang pada 2 Mac 2021.

A. PENGENALAN

6 Dasar Kawalan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/Rumah Mampu Milik Sebagai Penempatan Pekerja Warga Asing telah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri seperti berikut:

- i. Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Ke 3/2023 bertarikh 1 Februari 2023 yang telah disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Ke 4/2023 pada 17 Februari 2023.
- ii. Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Ke 6/2023 bertarikh 3 Mac 2023 dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Ke 7/2023 pada 15 Mac 2023.
- iii. Keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Ke 13/2023 bertarikh 26 Mei 2023 dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Ke 14/2023 pada 31 Mei 2023.

A. PENGENALAN

7 Dasar Kawalan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/Rumah Mampu Milik Sebagai Penempatan Pekerja Warga Asing telah menetapkan dua kaedah seperti berikut:

- i. Arahan Pihak Berkuasa Negeri kepada Pihak Berkuasa Tempatan untuk menghapuskan kacau ganggu melalui penguatkuasaan **Larangan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/ Rumah Mampu Milik kepada warga asing sebagai PENGINAPAN/ASRAMA** memandangkan ia mengundang banyak permasalahan seperti pembuangan sampah tidak terkawal dan risiko lebih tinggi bagi penularan wabak penyakit yang boleh memberi kesan kacau ganggu komuniti.



Akta Kerajaan Tempatan 1976
(Akta 171)

Seksyen 9 (1), 79, 80, 81

- ii. Arahan Pihak Berkuasa Negeri kepada Pesuruhjaya Bangunan supaya menasihati Jawatankuasa Pengurusan JMB atau MC untuk membuat **Undang-undang Kecil Tambahan-"Kawalan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/ Rumah Mampu Milik Sebagai Penempatan Kepada Warga Asing"** sebagai **RUMAH SEWA** melalui ketetapan Mesyuarat Agung JMB/MC untuk langkah keselamatan dan perlindungan.



Akta Pengurusan Strata 2013
(Akta 757) & Peraturan-Peraturan

Seksyen 4 (3), 21 (e) (h),
32, 59 (e) (h), 70 (2) (a)

B. OBJEKTIF DASAR

1

Menyediakan garis panduan yang jelas mengenai kawalan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/Rumah Mampu Milik sebagai penempatan kepada warga asing.

2

Menyelesaikan isu penempatan warga asing di kawasan Rumah Kos Rendah/ Rumah Selangorku/ Rumah Mampu Milik secara holistik. Ini adalah kerana terdapat pelbagai kategori dan kaedah penempatan kepada warga asing yang perlu ditangani melalui mekanisme perundangan yang berbeza seperti berikut :-

- i. Penginapan/Asrama
- ii. Rumah sewa

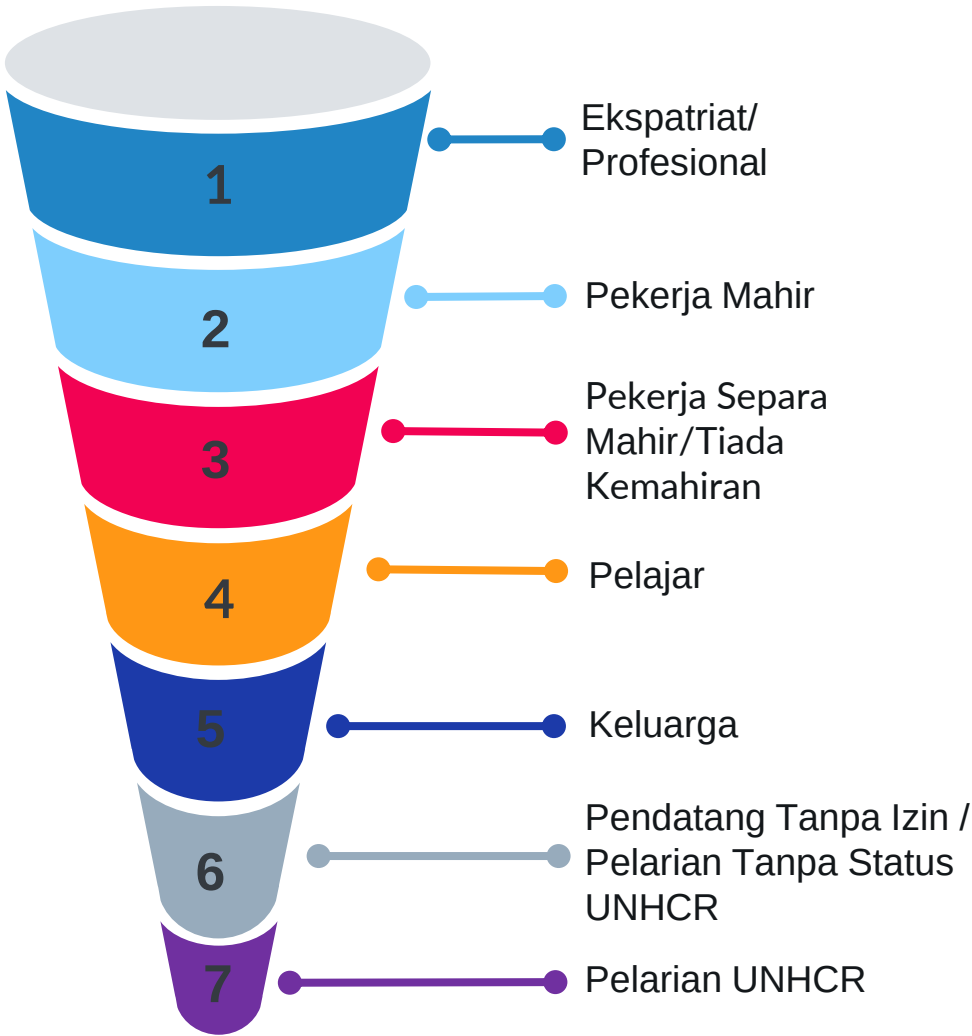
3

Memastikan matlamat Rumah Kos Rendah / Rumah Selangorku / Mampu Milik dibina untuk rakyat warganegara tempatan direalisasikan secara cekap.

4

Mengimbangi keperluan perumahan untuk rakyat ke arah persekitaran yang harmoni dan sejahtera tanpa sentimen diskriminasi terhadap warga asing.

C. KATEGORI WARGA ASING



D. KATEGORI PENEMPATAN KEPADA WARGA ASING

1 PENGINAPAN/ASRAMA

Kontrak perjanjian sewa rumah antara pemilik dengan majikan atau penyedia pusat penginapan yang dilantik majikan untuk penginapan atau asrama buat pekerja warga asing.

2 RUMAH SEWA

Kontrak perjanjian sewa rumah antara pemilik dengan warga asing.

Pihak Terlibat	Majikan/Penyedia Pusat Penginapan Bersama Pemilik Rumah	Ejen /Warga Asing Bersama Pemilik Rumah
Kaedah Sewaan	Perjanjian Sewaan	Perjanjian Sewaan
Tujuan Sewaan	Asrama/Penginapan Pekerja	Rumah Sewa
Penghuni/ Penyewa	Pekerja Warga Asing	Warga Asing

E. DEFINISI DIHUNI SECARA SESAK

- 1
- PENGINAPAN / ASRAMA (AKTA 446)

 - i. Dormitori 3.0 m2 setiap pekerja
 - ii. Selain dormitory (bedsitter) 3.6 m2 setiap pekerja

- 2
- RUMAH SEWA (AKTA 171)

350 meter padu dan merujuk kepada Garis Panduan Mekanisma Menentukan Bilangan Kapasiti Penyewaan Bagi Premis-Premis Di Negeri Selangor berdasarkan keluasan bilik,

Contoh Formula Asas:

Keluasan 5'(Lebar) x 7'(Panjang) x 10'(Tinggi)= 350kp³
Keluasan Bilik minima dalam Undang-Undang Kecil



Bangunan Seragam:

- Bilik Utama (Master Bedroom) = 118kp (3 orang)
- Bilik Kedua (Bedroom 2) = 100kp (2 orang)
- Bilik Ketiga (Bedroom 3) = 70kp (2 orang)

KELUASAN BILIK MINIMUM RUMAH SELANGORKU		
JENIS BILIK	KELUASAN BILIK	KAPASITI BILIK
BILIK 1	118kp	3
BILIK 2	100kp	2
BILIK 3	70kp	2

F. PENGINAPAN DAN ASRAMA KEPADA WARGA ASING - (TLQ/CLQ)

1 Larangan penginapan dan asrama kepada warga asing di Rumah Kos Rendah/Rumah Selangorku/Rumah Mampu Mampu Milik.

2 Larangan penginapan dan asrama kepada warga asing di Rumah Kos Rendah/Rumah Selangorku/Rumah Mampu Mampu Milik terpakai buat pekerja warga asing sahaja.



Kanun Tanah Negara 1965

Seksyen 115, 116, 117, 120



Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)

Seksyen 2, 20, 26, 28, 29



Pekeliling Pejabat Tanah dan Galian Selangor 4/98-Urusan Penyeragaman Syarat Nyata tanah Dan Sekatan Kepentingan Yang Terkandung Dalam Dokumen Hakmilik



Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Secara Jangka Pendek, KPKT bertarikh 23 Mac 2021

F. PENGINAPAN DAN ASRAMA KEPADA WARGA ASING - (TLQ/CLQ)

3

Pengecualian larangan penginapan dan asrama kepada pekerja warga asing dengan syarat seperti berikut:

- a. PBT mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Negeri
- b. PBT mendapat ulasan LPHS pengecualian syarat-syarat penawaran dan pindah milik mengikut dasar semasa Kerajaan Negeri Selangor.
- c. Bangunan terbiar/tidak terjual.
- d. Jauh dari kawasan perumahan.
- e. Tanah terhad/tiada tapak sesuai yang berhampiran kilang untuk membina bangunan asrama pekerja.
- f. Berhampiran dengan kilang/tempat kerja.
- g. Mematuhi spesifikasi Pihak Berkuasa Tempatan dan Jabatan Tenaga Kerja.
- h. Majikan/Penyedia Pusat Penginapan memberi jaminan bagi aspek kawalan dan keselamatan mencukupi.

F. PENGINAPAN DAN ASRAMA
KEPADA WARGA ASING
- (TLQ/CLQ)

3 Pengecualian larangan penginapan dan asrama kepada pekerja warga asing dengan syarat seperti berikut:

- i. Pihak majikan digalakkan menyediakan pengangkutan khas untuk menghantar dan mengambil pekerja.
- j. Pihak majikan atau penyedia penginapan berpusat perlu menyediakan ‘house rules’ untuk memastikan pergerakan pekerja yang teratur dan tiada aktiviti yang menyebabkan kacau ganggu terhadap kejiranan sekitar.
- k. Pertimbangan lain berdasarkan peruntukan undang-undang Pihak Berkuasa Tempatan sedia ada.



Kanun Tanah Negara 1965

Seksyen 115, 116,117, 120



Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)

Seksyen 2, 21, 25



Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)

Seksyen 19



Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)

Seksyen 79



Akta Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja 2019 (Akta 446)

Seksyen 24H



Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984

Seksyen 18

G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA

Undang-undang Kecil Tambahan –
“KAWALAN PENEMPATAN WARGA ASING DI RUMAH KOS RENDAH/ RUMAH SELANGORKU/ RUMAH MAMPU MILIK SEBAGAI RUMAH SEWA” melalui Ketetapan Mesyuarat Agung JMB/MC sebagai langkah keselamatan dan perlindungan.



Akta Pengurusan Strata 2013
(Akta 757)

Seksyen 32, 70 (2) (a)

- 1 Setiap Pemilik hendaklah mematuhi ketetapan mesyuarat agung/ undang-undang kecil tambahan mengenai kawalan penempatan warga asing sebagai rumah sewa.



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 16 (1)

- 2 Setiap Pemilik hendaklah mendaftarkan warga asing yang menetap di petak rumahnya sebagai rumah sewa dengan JMB/MC (termasuk bila berlaku perubahan nama warga asing terbabit) untuk memastikan petaknya tidak digunakan sehingga menyebabkan kacau ganggu, tidak dihuni secara sesak dan pencerobohan ke atas harta bersama dan kawasan pemajuan oleh penghuni warga asing yang tidak berdaftar).



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 8 (3) (d),
8 (8)

G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA

3 Setiap Pemilik hendaklah mengemukakan maklumat bagi PENDAFTARAN WARGA ASING YANG MENETAP DI UNIT PETAK/ RUMAH SEWA seperti berikut:

- a. Salinan perjanjian jual beli / salinan hakmilik strata - sebagai bukti pemohon pendaftaran adalah pemilik.
- b. Surat persetujuan jiran dalam blok yang sama
- c. Surat perakuan PBT
 - i- Ubahsuai bangunan *-jika perlu bila berlaku penambahan struktur rumah/bilik*
 - ii- Perakuan pemilik bahawa bilangan petaknya tidak dihuni oleh penghuni warga asing secara sesak
- d. Salinan Perjanjian Kontrak Penempatan Warga Asing Sebagai Rumah Sewa
- e. Senarai Penghuni Warga Asing di petaknya sebagai rumah sewa
- f. Salinan Dokumen Pengenalan Penghuni Warga Asing



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 8 (3) (d),
8 (8)



Akta Imigresen 1959/63 (Akta 155)

Seksyen 55 (e)

G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA

4 Mana-mana penghuni yang tiada rekod dalam PENDAFTARAN WARGA ASING YANG MENETAP DI UNIT PETAK/ RUMAH SEWA, JMB/MC boleh mengkehendaki penghuni tersebut untuk tidak memasuki/ meninggalkan kawasan pemajuan/harta bersama serta merta.



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 17 (2)

5 Pemilik hendaklah membenarkan pihak pengurusan pada setiap masa yang munasabah dan dengan notis untuk memasuki petaknya untuk tujuan melaksanakan apa-apa kerja atau tindakan perlu yang munasabah atau berkaitan dengan pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta 757 atau peraturan-peraturan di bawahnya atau berkaitan penguatkuasaan undang-undang kecil/ undang-undang kecil tambahan melibatkan kawasan pemajuan termasuklah KAWALAN PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA.



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 8 (3) (d)

G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA

- 6** Pemilik hendaklah memastikan penghuni warga asing yang menetap di petaknya sebagai rumah sewa tidak berkelakuan dalam cara yang mungkin menyebabkan tersinggung atau malu atau kacau ganggu pada mana-mana pemilik lain atau mana-mana orang lain yang menggunakan harta bersama.



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 10 (1) (2)

- 7** Pemilik hendaklah mendapat kebenaran daripada JMB/MC bagi setiap kenderaan melibatkan penghuni warga asing (contoh: kereta/van/bas dan sebagainya) dan kenderaan tersebut hanya dibenarkan berada di lokasi yang ditetapkan sahaja.



Jadual Ketiga, Peraturan-
Peraturan Pengurusan Strata
(Penyenggaraan dan Pengurusan)
2015

Klausa 25 (2)

G. PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA

8 Pemilik hendaklah membayar CAGARAN PENEMPATAN SEBAGAI RUMAH SEWA OLEH WARGA ASING kepada JMB/MC terlebih dahulu sebelum kemasukan penghuni warga asing bersamaan nilai satu bulan sewa rumah *(wang cagaran ini akan dipotong sekiranya penyewa melakukan kesalahan seperti kacau ganggu atau membuat kerosakan/vandalisme ke atas harta bersama).*



Jadual Ketiga, Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015

Klausa 8 (3) (d),
8 (8)
Klausa 25 (2)

9 Pemilik hendaklah memaklumkan mengenai tarikh dan waktu kemasukan penghuni warga asing yang menetap di petaknya sebagai rumah sewa dalam tempoh 14 hari secara bertulis kepada JMB/MC.



Jadual Ketiga, Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015

Klausa 8 (3) (d),
8 (8)

10 Pemilik dan penghuni warga asing yang didapati tidak mematuhi KAWALAN PENEMPATAN WARGA ASING SEBAGAI RUMAH SEWA akan dikenakan denda RM200.00 oleh JMB/MC.



Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Seksyen 70 (2) (i)

H. PENAMATAN KONTRAK PERJANJIAN SEWA SEBAGAI PENGINAPAN/ ASRAMA PEKERJA WARGA ASING

PADA/SELEPAS TARIKH BERKUATKUASA DASAR KAWALAN RUMAH KOS RENDAH/ RUMAH SELANGORKU/ RUMAH MAMPU MILIK SEBAGAI PENGINAPAN/ASRAMA KEPADA WARGA ASING

Suatu kontrak yang menyalahi undang-undang adalah terbatal dan tidak boleh berkuatkuasa serta tiada siapa boleh membuat tuntutan berdasarkan kontrak berkenaan.



Akta Kontrak 1950 (Akta 136)

Seksyen 24 (e), 66

1

KONTRAK YANG TELAH DITANDATANGANI SEBELUM TARIKH KUATKUASA DASAR

Kontrak perjanjian sebagai penginapan/ asrama pekerja di antara pemilik dengan mana-mana pihak adalah tidak terbatal kerana wujud sebelum tarikh dasar dikuatkuasakan. Walau bagaimanapun, sebarang lanjutan kontrak adalah tidak dibenarkan dan sekiranya terdapat lanjutan kontrak berlaku, kontrak tersebut perlu ditamatkan dan dianggap terbatal dalam tempoh satu bulan dari tarikh kontrak lanjutan tersebut ditandatangani.

2

KONTRAK YANG TELAH DITANDATANGANI PADA TARIKH KUATKUASA DASAR

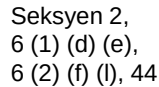
Kontrak perjanjian sebagai penginapan/ asrama pekerja warga asing di antara pemilik dengan mana-mana pihak ditamatkan dalam tempoh satu bulan dari tarikh kuatkuasa dasar.

3

KONTRAK YANG TELAH DITANDATANGANI SELEPAS TARIKH KUATKUASA DASAR

Kontrak perjanjian sebagai penginapan/ asrama pekerja warga asing di antara pemilik dengan mana-mana pihak perlu ditamatkan dan dianggap terbatal dalam tempoh satu bulan dari tarikh kontrak perjanjian ditandatangani.

1



(COB)



I. PENALTI DI ATAS KESALAHAN TIDAK MEMATUHI DASAR

3

(1) Seseorang yang sama ada atas kehendaknya sendiri atau atas kehendak orang lain –



(PBT)

- a) Menggunakan atau membenarkan untuk digunakan mana-mana tanah atau bangunan yang melanggar dengan seksyen 18;
- b) Memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan yang melanggar seksyen 19 atau seksyen 20;
- c) Memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan jika kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan, berkenaan dengan pemajuan itu telah dibatalkan menurut seksyen 25; atau
- d) Memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan selepas kebenaran merancang atau kelulusan pelan bangunan, mengikut mana-mana yang berkenaan, berkenaan dengan pemajuan itu telah diubah suai menurut seksyen 25 dan pemajuan yang dimulakan, diusahakan, atau dijalankan sedemikian adalah tidak selaras dengan kebenaran atau kelulusan yang diubah suai itu.



I. PENALTI DI ATAS KESALAHAN TIDAK MEMATUHI DASAR

3 Melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya sehingga lima ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu berterusan selepas sabitan yang pertama bagi kesalahan itu.

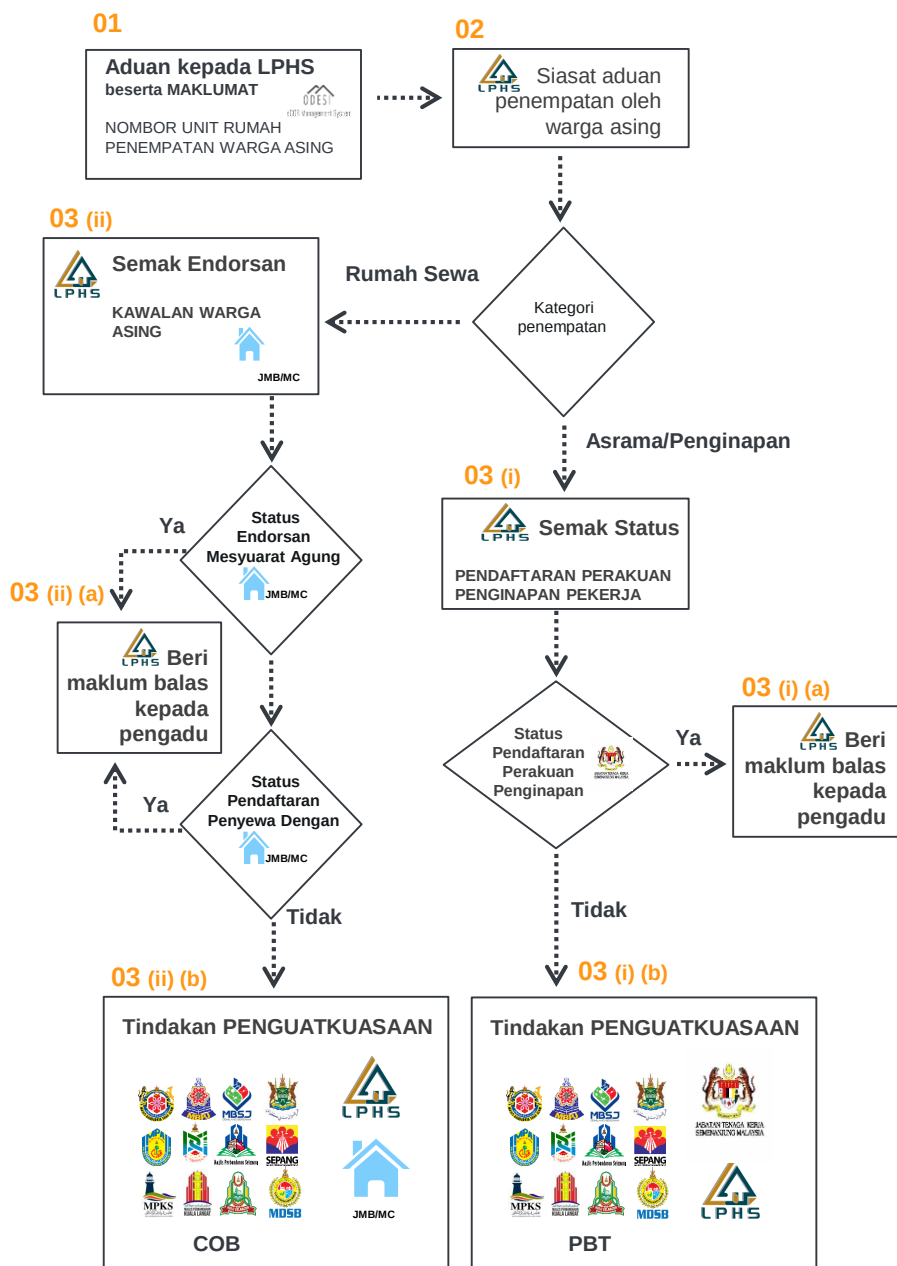


(PBT)

(2) Melainkan jika dibuktikan sebaliknya, pemunya tanah yang berkenaan dengannya apa-apa perbuatan yang menjadi suatu kesalahan di bawah subseksyen (1) dilakukan hendaklah disifatkan sebagai telah membenarkan perbuatan itu dilakukan.



J. PROSES KERJA ADUAN PENEMPATAN WARGA ASING



K. PENGECUALIAN

Dasar Kawalan Rumah Kos Rendah/Rumah Selangorku/Rumah Mampu Milik Sebagai Penempatan Kepada Warga Asing ini adalah tidak terpakai bagi penempatan warga asing di rumah '*landed*' sebagai rumah sewa selaras dengan peruntukan Perkara 13, Perlembagaan Persekutuan serta Seksyen 92 dan Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 iaitu hak kepada warganegara untuk memiliki harta dan hak untuk membuat urusan niaga ke atas hartanya termasuklah urusan tenansi/penyewaan.