

<b>GARIS PANDUAN MEKANISMA MENENTUKAN BILANGAN KAPASITI PENYEWA BAGI PREMIS-PREMIS DI NEGERI SELANGOR</b>
---

**1.0 OBJEKTIF.**

- Cadangan menentukan bilangan kapasiti penyewa serta kaedah pengawalan bangunan penuh sesak yang ideal & praktikal.
- Mengatasi isu kesihatan dan impak sosial kepada pembangunan masyarakat.
- Mewujudkan budaya kehidupan perumahan yang sistematik dan jelas.
- Mekanisma & kaedah selaras dengan akta / undang-undang / garis panduan sedia ada.

**2.0 RUJUKAN.**

- Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171]
- Akta Jalan Parit & Bangunan [Akta 133]
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam–UBBL 1984
- Akta Perancang Bandar & Desa 1976 [Akta 1972]
- Garis Panduan Jabatan Perancang Bandar dan Desa

**3.0 KELULUSAN MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI SELANGOR.**

- MMKN KE 32/2007 Bertarikh 5 Disember 2007.

#### 4.0 DEFINISI.

- **Seksyen 79, Akta 171**  
Rumah disifatkan "penuh sesak"

##### **Penuh Sesak**

*"setiap 350 kaki padu ruang dalam kosong rumah tersebut atau mana-mana bilik di dalamnya di duduki lebih daripada 1 orang dewasa."*

##### **Dewasa**

*"seseorang berumur lebih 10 tahun/2 orang kanak-kanak kurang 10 tahun."*

#### 5.0 FORMULA.

- Penentuan bilangan kapasiti penyewa bergantung pada bilangan & luas bilik.

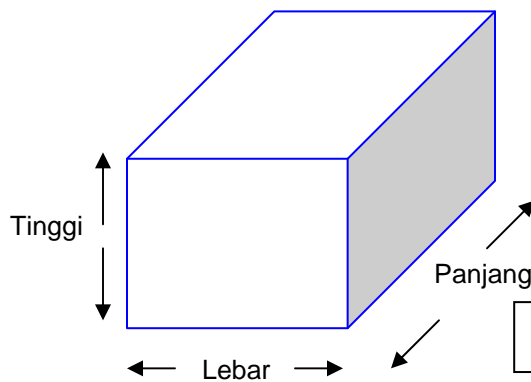
Jenis Rumah	Luas Lantai (kp2)	Luas bilik (m2)		
		1	2	3
Rumah Kos Rendah (RKR)	650 kp	11.7	9.9	7.2
Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR)	750kp	11.7	9.9	7.2
Rumah Kos Sederhana (RKS)	800kp	12.87	11.8	9.9

(Rujukan : JPBD Negeri Selangor)

**KAEDAH PENGIRAAN**

Tafsiran Seksyen 79, Akta 171

“Setiap 1 orang memerlukan 350 kaki padu ruang dalam kosong”.



Formula Isipadu = Panjang x Lebar x Tinggi  
 = 350 ft<sup>3</sup>  
 = 10 m<sup>3</sup>

**Keperluan 1 orang = 350 ft<sup>3</sup> = 10 m<sup>3</sup>**

**Kaedah Pengiraan:**

Keluasan Bilik  
 -Bilik Tidur 1  
 -Bilik Tidur 2  
 -Bilik Tidur 3

} Luas Setiap Bilik X (KALI) Tinggi  
 Minima: 2m (Sekyen 44,UBBL)

Penentuan Sesak  
 1 Orang = 10m<sup>3</sup>

Had Bilangan Penyewa:  $\frac{\text{Jumlah Keseluruhan Luas Bilik}}{10\text{m}^3}$

**Contoh Kiraan:**

**Luas lantai RKR: 650kaki<sup>2</sup> = 60.39m<sup>2</sup>**

-Bilik Tidur 1 = 11.7m<sup>2</sup> X 2m  
 -Bilik Tidur 2 = 9.9 m<sup>2</sup> X 2m  
 -Bilik Tidur 3 = 7.2 m<sup>2</sup> X 2m

} = 57.6

Had Bilangan Penyewa: } = 5.76  
 $\frac{57.6}{10\text{m}^3}$

Oleh itu, Penghuni Maksima RKR = 6 Orang  
Sekiranya lebih adalah dianggap sesak

Mekanisma dan kaedah terpakai kepada penyewa warga asing dan ia terkecuali dan tidak terpakai bagi penyewa warga tempatan berkeluarga atau pelajar IPT tempatan.

- Penghuni maksima mengikut kategori rumah adalah seperti berikut:

Jenis Rumah	Bilangan kapasiti (orang)
Rumah Kos Rendah (RKR)	6
Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR)	6
Rumah Kos Sederhana (RKS)	7

\* Bergantung pada luas bilik sesuatu petak.

## 6.0 TINDAKAN PENGUATKUASAAN.

- **Seksyen 78 Akta 171**  
**Rumah diduduki penuh sesak**

Seseorang yang membenarkan sesebuah rumah diduduki dengan sebegitu penuh sesak hingga mendatangkan bencana atau bahaya kepada kesihatan penduduk-penduduknya adalah bersalah atas suatu kesalahan dan boleh apabila disabitkan, **didenda tidak melebihi dua ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya dan didenda tambahan tidak melebihi satu ratus ringgit bagi setiap hari selama tempoh kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.**

## 7.0 ADUAN.

- **Aduan mengenai penyewa warga asing boleh dikemukakan kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor di alamat seperti berikut:**

Datuk Bandar / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Bandaraya Shah Alam  
Tingkat 1, Wisma MBSA  
Persiaran Perbandaran  
**40000 SHAH ALAM**  
**T: 03-55105133**  
**F: 03-55108010**

Datuk Bandar / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Bandaraya Petaling Jaya  
Tingkat 2, Ibu Pejabat MBPJ  
Jalan Yong Shook Lin  
**46675 PETALING JAYA**  
**T: 03-79563544**  
**F: 03-79581494**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Subang Jaya  
Persiaran Perpaduan, Jalan USJ 5  
**47610 SUBANG JAYA**  
**T: 03-80263131**  
**F: 03-56376569**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Selayang  
Persiaran 3, Bandar Baru Selayang  
**68100 BATU CAVES**  
**T: 03-61204903**  
**F: 03-61388933**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Klang  
Bangunan Sultan Alam Shah  
Jalan Perbandaran  
**41675 KLANG**  
**T: 03-33716044**  
**F: 03-33743661**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Ampang Jaya  
Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama  
**55100 KUALA LUMPUR**  
**T: 03-42968000**  
**F: 03-42968060**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Kajang  
Menara MPKj, Jalan Cempaka Putih  
Off Jalan Semenyih  
**43000 KAJANG**  
**T: 03-87377899**  
**F: 03-87335975**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Perbandaran Sepang  
BBST Business Park, Persiaran Satu  
**43900 SEPANG**  
**T: 03-87782020**  
**F: 03-87782021**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Daerah Hulu Selangor  
Jalan Bukit Kerajaan  
**44000 KUALA KUBU BHARU**  
**T: 03-60641331**  
**F: 03-60643991**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Daerah Kuala Langat  
Persiaran Majlis  
Off Jalan Morib  
**42700 BANTING**  
**T: 03-31872825**  
**F: 03-31879304**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Daerah Kuala Selangor  
Jalan Semarak  
**45000 KUALA SELANGOR**  
**T: 03-32891439**  
**F: 03-32893386**

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan  
Majlis Daerah Sabak Bernam  
**45300 SUNGAI BESAR**  
**T: 03-32241655**  
**F: 03-32242766**

- **Aduan yang dikemukakan hendaklah jelas dan di sertakan dengan butiran-butiran seperti berikut:**
  - ❖ Maklumat pengadu.
  - ❖ No. Petak (Unit Rumah) yang dihuni oleh warga asing yang berlebihan.
  - ❖ Alamat kawasan pemajuan.
  - ❖ Salinan Perjanjian Jual Beli-**(bagi mendapatkan keluasan petak dan bilik)**.
  - ❖ Anggaran bilangan penyewa yang menghuni.