



INTERNATIONAL JOURNAL OF LAW,
GOVERNMENT AND COMMUNICATION
(IJLGC)
www.ijlgc.com



PEMAKAIAN UNDANG-UNDANG TERHADAP
PERKHIDMATAN PENGINAPAN KEDIAMAN JANGKA
PENDEK DI MALAYSIA

*APPLICATION OF LAW TO SHORT-TERM RESIDENTIAL ACCOMMODATION
SERVICES IN MALAYSIA*

Mohd Syahril Ibrahim¹, Azlina Mohd Hussain^{2*}

¹ Jabatan Undang-Undang, Universiti Teknologi MARA Cawangan Negeri Sembilan Kampus Seremban
Email: syah86@uitm.edu.my

² Jabatan Undang-Undang, Universiti Teknologi MARA Cawangan Negeri Sembilan Kampus Seremban
Email: azlin072@uitm.edu.my

* Corresponding Author

Article Info:

Article history:

Received date: 09.08.2021

Revised date: 25.08.2021

Accepted date: 15.09.2021

Published date: 19.09.2021

To cite this document:

Ibrahim, M. S., & Hussain, A. M. (2021). Pemakaian Undang-Undang Terhadap Perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek Di Malaysia. *International Journal of Law, Government and Communication*, 6 (25), 85-93.

DOI: 10.35631/IJLGC.625008.

This work is licensed under [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)



Abstrak:

Perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek (STRA) adalah suatu perniagaan dan aktiviti di mana pemilik premis kediaman atau wakil ejen rumah mengendalikan sewa jangka pendek dan menyenaraikan tempat tinggal mereka di platform digital seperti *Airbnb*, *Agoda*, *Booking.com* dan lain lain. Perkhidmatan ini telah berjaya mencipta peluang perniagaan dan memberikan pilihan kepada pelancong apabila membuat tempahan penginapan semasa bercuti di Malaysia. Walaubagaimanapun, perkhidmatan STRA ini telah menimbulkan isu yang melibatkan perundangan seperti aspek perlesenan, pendaftaran perniagaan, isu keselamatan dan kacau ganggu kepada persekitaran kejiranan. Kaedah kualitatif digunakan dalam kajian ini menggunakan analisis dokumen terutamanya undang-undang yang berkaitan di Malaysia. Kajian ini akan mengenalpasti undang-undang umum yang terpakai terhadap perkhidmatan ini terutama yang melibatkan pengurusan strata. Suatu perundangan khas perlu diwujudkan bagi mengawal selia perkhidmatan STRA agar ia lebih jelas dan harmoni agar ia seiring dengan menyokoing pertumbuhan ekonomi industri pelancongan di Malaysia.

Kata Kunci:

Perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek, Premis Kediaman Berstrata, Pelancongan, Airbnb

Abstract:

Short Term Residential Accommodation (STRA) service is a business and activity where the owners of residential premises or his agents is handling short term rentals and list their residences on digital platforms such as Airbnb, Agoda, Booking.com and others. This service has successfully created business opportunities and provided options to tourists when booking accommodation while on holiday in Malaysia. However, the STRA service has raised some legal issues including licensing, business registration, security issues and nuisance to the neighborhood. The qualitative method was used in this study using document analysis especially the related laws in Malaysia. This study will identify the law in general that apply to STRA especially on strata management. A special legislation is needed to regulate STRA service, and it will help in supporting the economic growth of the tourism industry in Malaysia.

Keywords:

Short Term Residential Accommodation (STRA), Stratified Residential Premises, Tourism, Airbnb

Pengenalan

Sejak kebelakangan ini, perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek atau lebih dikenali sebagai Short Term Rental Accommodation (STRA) telah mendapat sambutan dari pelancong, samada dalam atau luar negara. Tawaran menarik yang diberikan oleh penyedia perkhidmatan seperti harga yang berpatutan, suasana yang menyenangkan dan selain boleh memuatkan kapasiti pengunjung yang lebih ramai pada satu-satu masa adalah di antara faktor utama perkhidmatan ini terus berkembang maju.

Konsep perniagaan ini dilihat dapat menambah pendapatan dan berkongsi faedah pelancongan bersama komuniti tempatan dengan lebih meluas dan juga meningkatkan kapasiti penginapan pelancong di negara ini selain menyokong unjuran kedatangan pelancong yang mencecah 30 juta dan pendapatan RM100 bilion pada tahun 2020 (Zainuddin,2020).

Penghujung tahun 2019 kita dikejutkan dengan penularan wabak Covid-19, dan ianya telah memberi kesan terhadap sektor pelancongan di Malaysia dengan kemerosotan jumlah kedatangan pelancong yang sangat ketara. Ia berikutan dengan langkah oleh semua negara mengenakan sekatan ketat yang melarang sementara perjalanan dengan menutup sempadan masing-masing yang mengakibatkan terhentinya perjalanan antarabangsa. Syarikat penerbangan telah menghentikan operasi dengan semua penerbangan ditangguhkan (Sahin, 2020) dan pemulihan sepenuhnya dalam perjalanan udara Asia mungkin berlarutan sehingga 2025 (Berita Harian, 3 Februari, 2021).

Secara khusus, industri pelancongan akan mengambil masa untuk kembali pulih seperti sedia kala akibat daripada pandemik Covid-19 ini. Melihat kepada situasi semasa di peringkat antarabangsa masih tidak menentu, semua mata beralih ke pasaran domestik (Perimbanayagam, 2020). Pelancongan domestik diunjurkan untuk pulih lebih cepat daripada pelancongan antarabangsa, seperti tinjauan secara atas talian yang dijalankan oleh Tourism Malaysia iaitu sebanyak 71.3% responden cenderung untuk melancong ke dalam negara

daripada luar negara (Tourism Malaysia, 2020). Oleh itu, perkhidmatan penginapan jangka pendek dijangka mendapat sambutan yang menggalakkan oleh para pelancong pasca pemulihan pandemik Covid-19 (Zakaraya, S. Z., 2021).

Perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek ini adalah industri yang sedang berkembang pesat, dengan menggunakan pelbagai platform, antaranya *Airbnb*, *Booking.com*, *Agoda*, dan *HomeAway*. Pada tahun 2019, Malaysia sekali lagi merupakan negara yang paling pesat berkembang untuk *Airbnb* di seluruh Asia Tenggara, dengan lebih daripada 53,000 penyenaian disewa di *Airbnb* (Property Guru, 2019).

Namun begitu, terdapat laporan kacau ganggu oleh penduduk premis kejiranan berkenaan perkhidmatan STRA selain tiada privasi kepada kawasan persekitaran telah memberikan gambaran yang kurang enak terhadap perkhidmatan STRA ini. Menurut Mahyuddin & Norlailii (2021), walaupun perkhidmatan ini telah mengubah landskap industri pelancongan yang sedia ada, namun ia telah menyebabkan gangguan bagi semua industri yang terlibat disebabkan munculnya model perniagaan baru ini yang dilihat tidak mempunyai kawalan perundangan yang jelas. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengenalpasti peruntukan undang-undang yang sedia ada terhadap perkhidmatan STRA. Ini bagi menambahbaik sistem perundangan di Malaysia berkaitan dengan perkhidmatan STRA dan memudahkan aktiviti mengawal selia perkhidmatan ini seperti yang dilaksanakan oleh negara maju yang lain.

Perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek

Penginapan jangka pendek telah mula diperkenalkan sekitar tahun 2007 sebagai pilihan terhadap perkhidmatan hotel yang mahal dan terhad. Menurut Deraf Akhir Dokumen Perundingan Awam: Garis Panduan Penginapan Kediaman Jangka Pendek (2019), perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek adalah penginapan kediaman termasuk semua jenis hartanah (banglo, kondominium, rumah teres, pangsapuri dan lain) yang disewakan untuk suatu tempoh masa yang agak singkat melalui platform seperti *Airbnb* dan lain-lain. Skop perkhidmatan ini tidak termasuk dengan konsep inap desa (homestay) yang didaftarkan dengan Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (MOTAC), hotel dan penyewaan di bawah Kanun Tanah Negara.

Dalam memastikan perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek mendapat perlindungan dan kawalan yang sebaiknya, ia tidak terlepas daripada dibelengu oleh isu seperti status hartanah samada di zon kediaman atau komersial, kes kacau ganggu awam dan persendirian, keselamatan dan perlindungan, isu kutipan cukai terhadap perniagaan ini dan persaingan dengan industri perhotelan yang sedia ada (Perbadanan Produktiviti Malaysia, 2019).

Tuan premis kediaman atau ejen yang dilantik seharusnya mempunyai lesen perniagaan yang sah dan mengikut syarat yang ditetapkan, dan premis kediaman tersebut hendaklah mematuhi segala perkara yang melibatkan keselamatan dan sistem perlindungan yang ada. Bagi hartanah strata pula (kondominium, pangsapuri, pangsapuri berservis), pemakaian terhadap undang-undang berkenaan dengan pengurusan strata tidak boleh diketepikan (Akta 757).

Bermula Februari 2020, pendaftaran penginapan jangka pendek telah diberhentikan oleh MOTAC dan langkah ini dilihat dapat memudahkan pengawalseliaan aktiviti STRA di Malaysia dengan penglibatan Pihak Berkuasa Tempatan dan Negeri yang lebih berkesan.

Pemantauan Aktiviti Perkhidmatan STRA

Langkah proaktif telah dibuat oleh pihak berkuasa bagi mengawal dan memantau perkhidmatan STRA secara tidak sah. Antaranya:

Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia akan mengambil tindakan tegas ke atas pengusaha dan penyedia perkhidmatan hotel dan rumah tumpangan yang tidak berlesen dan berdaftar seperti diperuntukkan di bawah Akta Industri Pelancongan 1992, selain kerjasama dengan pihak berkuasa tempatan.

Bermula tahun 2018, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) telah melaksanakan program pendaftaran aktiviti STRA kepada pemilik atau pengusaha premis yang ingin menyewakan kediaman mereka sama ada berada di kawasan perumahan atau bangunan kediaman. Sekiranya mereka gagal untuk mendaftarkan aktiviti STRA ini, tindakan susulan akan diambil oleh DBKL terhadap pemilik atau pengusaha premis tersebut.

Majlis Bandaraya Pulau Pinang juga memainkan peranan penting dalam membanteras pengendali rumah tumpangan, asrama dan hotel bajet, yang kebanyakannya menjalankan perkhidmatan rumah tumpangan yang tidak sah dengan mengenakan syarat yang ketat bagi tujuan pemberian perlesenan.

Menyedari bahawa penginapan jangka pendek yang semakin mendapat sambutan, Kerajaan Negeri Sabah menegaskan bahawa kawalan dan peraturan yang sewajarnya harus dikenakan untuk memastikan keselamatan pelancong tidak terjejas. Ia juga dilihat dapat menampung kekurangan bilik hotel yang sedia ada.

Pemakaian Undang-Undang Malaysia

Jika dilihat daripada beberapa contoh diatas, jelas tiada keseragaman pemakaian undang-undang yang khusus terhadap perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek di Malaysia. Namun begitu, terdapat beberapa dokumen perundangan yang boleh dijadikan rujukan terutamanya melibatkan aktiviti STRA di hartanah strata.

Akta Pengurusan Strata 2013

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Hakmilik Strata (Akta A1450) telah diluluskan dan dikuatkuasakan bagi menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan 2007 (Akta 663) dan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dengan penambahbaikan pada kedua-dua Akta tersebut.

Akta ini diwujudkan dengan mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang sepatutnya, dan bagi perkara yang berkaitan, selain berperanan dalam menyediakan satu rujukan dan panduan yang seragam berhubung penyenggaraan dan pengurusan sesebuah strata.

Penguatkuasaan dan kawalselia skim strata pula terletak di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain itu, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan pula berperanan bagi memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkaitan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata.

Perbadanan Pengurusan (MC) adalah sebuah badan yang ditubuhkan dengan mempunyai kuasa untuk memungut caj daripada pemilik setiap unit dalam pembangunan, serta membenarkan perbelanjaan untuk menjaga kebersihan bangunan dan harta milik bersama seperti yang telah diperuntukkan. Antara kuasa yang diberikan kepada Perbadanan Pengurusan adalah dengan menguatkuasakan undang-undang di bawah Akta 757 dan mengenakan peraturan rumah kepada penduduk sesuatu kediaman hartanah strata.

Perkara ini telah dinyatakan secara jelas di Seksyen 70 Akta 757 berkenaan dengan undang-undang kecil bagi mengawal selia bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

Seksyen 70 (2) telah memperuntukkan bahawa:

(2) *Perbadanan pengurusan boleh, melalui suatu ketetapan khas, membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan itu, yang selaras dengan undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150, bagi mengawal selia kawalan, pengurusan, pentadbiran, penggunaan dan penikmatan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama, termasuk semua atau mana-mana perkara yang berikut:*

- (a) *langkah-langkah keselamatan dan perlindungan;*
- (b) *butiran bagi mana-mana harta bersama yang penggunaannya dihadkan;*
- (c) *pemeliharaan binatang peliharaan;*
- (d) *tempat letak kereta;*
- (e) *penutup lantai;*
- (f) *kawalan sampah;*
- (g) *tingkah laku;*
- (h) *garis panduan seni bina dan landskap yang hendaklah dipatuhi oleh semua pemilik; dan*
- (i) *pengenaan denda yang tidak melebihi dua ratus ringgit terhadap mana-mana pemilik, penghuni atau jemputan yang melanggar mana-mana undang-undang kecil.*

Oleh yang demikian, penduduk dan pemilik hartanah strata terikat dengan undang-undang dan peraturan di dalam Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2015 termasuk Deed of Mutual Covenants yang menyatakan 'peraturan rumah' yang perlu dipatuhi oleh semua penduduk.

Kes: Innab Salil & Ors V Verve Suites Mont' Kiara [2020] MLJU 1563; [2020] 12 MLJ 16
Mahkamah Persekutuan akhirnya menyelesaikan masalah sama ada syarikat pengurusan mempunyai kuasa untuk melarang penginapan jangka pendek. Di Innab Salil & 8 Ors v. Verve Suites Mont 'Kiara Management Corporation [2018] 1 LNS 2318, kes ini bermula di Mahkamah Tinggi. Fakta kes ini secara ringkasnya bermula apabila pihak Defendan (Innab Salil) telah menjalankan perkhidmatan sewa jangka pendek di Verve Suites. Pihak Plaintiff (Verve Suites Mont' Kiara), sebagai perbadanan pengurusan telah meluluskan resolusi khas, yang kemudiannya telah dimasukkan ke dalam Peraturan Rumah No. 3 iaitu melarang penyewaan jangka pendek seperti Airbnb, klsuites.com dan lain-lain perkhidmatan yang serupa di Verve Suites dan pemilik akan dikenakan denda sekiranya dia terlibat dalam aktiviti tersebut.

Pihak Plaintiff kemudian telah mengambil tindakan terhadap pihak Defendan untuk tidak terus melanggar Peraturan Rumah No. 3. Namun pihak Defendan berpendapat bahawa perbadanan pengurusan tidak mempunyai kuasa untuk meluluskan Peraturan Rumah No. 3 kerana ianya di luar bidang kuasa mereka seperti yang diperuntukkan di bawah seksyen 70 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Mahkamah Tinggi menyokong tindakan pihak Plaintiff dan di dalam penghakiman yang dibuat, mahkamah telah menafsirkan bahawa Akta 757 adalah perundangan sosial di mana tugas dan kuasa perbadanan pengurusan yang dinyatakan dalam Seksyen 59 dan Seksyen 70 (2) telah membenarkan perbadanan pengurusan dengan resolusi khas untuk membuat undang-undang, demi langkah-langkah keselamatan dan perlindungan, dan kepentingan penduduk di mana badan strata mengatasi kepentingan komersial seseorang.

Kes ini seterusnya melalui proses rayuan di Mahkamah Rayuan. Mahkamah Rayuan ([2019] MLJU 1496) memutuskan, antara lain, bahawa Strata Management Act 2013 adalah untuk menjaga kepentingan penduduk dalam pembangunan strata. Oleh itu, tindakan Defendan/Perayu untuk menggunakan unit kediaman bagi tujuan perniagaan perkhidmatan penginapan jangka pendek tidak mencerminkan semangat dan tujuan Akta tersebut. Majoriti penduduk telah memilih untuk menyokong Peraturan Rumah No 3 tersebut. Justeru, tidak akan pernah ada pelanggaran seksyen 70 (5) ketika Peraturan Rumah No. 3 diterima pakai. Oleh itu, rayuan pihak Perayu telah ditolak.

Seterusnya, di Mahkamah Persekutuan ([2020] 10 CLJ 285), penyelesaian terhadap dua konflik undang-undang (Seksyen 120 Kanun Tanah Negara) dan (Seksyen 70 Akta Pengurusan Strata 2013) harus ditafsirkan secara harmoni. Pemberian kuasa atau hak oleh satu peruntukan undang-undang tertentu tidak bermaksud hak-hak tersebut tidak boleh dibatasi oleh peruntukan undang-undang lain. Apabila Pihak Berkuasa Negeri mengeluarkan syarat dan sekatan penggunaan tanah, itu tidak menghalang perbadanan pengurusan daripada menggubal peraturan dan undang-undang lain bagi tujuan pelaksanaan undang-undang kecil. Seksyen 225 NLC memberi sokongan kepada perkara ini dan secara jelas mengatakan bahawa walaupun wujudnya sesuatu hak dan perlindungan terhadap beberapa jenis pajakan dan penyewaan tertentu, hak tersebut juga tertakluk kepada peraturan dan syarat lain yang ditetapkan oleh undang-undang bertulis lain.

Oleh itu, Mahkamah Persekutuan berpendapat bahawa penyewaan jangka pendek dalam kes ini bukan dalam konteks penyewa seperti diperuntukkan dalam NLC. Mahkamah memutuskan bahawa undang-undang kecil yang diluluskan selaras dengan seksyen 70 (2) Akta Pengurusan Strata 2013 adalah dibenarkan jika dibuat demi kebaikan penduduk strata. Dalam erti kata lain, walaupun Pihak Berkuasa Negeri mengizinkan penggunaan tanah untuk tujuan komersial, penggunaan tersebut masih tertakluk kepada undang-undang lain yang berkuatkuasa, khususnya seksyen 70 Akta Pengurusan Strata 2013. Oleh itu, kelulusan pemakaian Peraturan Rumah No. 3 tidak menyalahi undang-undang dan bukan melangkaui Seksyen 70 (5). Oleh itu, Mahkamah Persekutuan menolak rayuan tersebut dengan kos dan membenarkan keputusan Mahkamah Rayuan dan Mahkamah Tinggi sebelumnya.

Kes: Marc Service Residence Management Corporation v Wawasan Raya Sdn Bhd & 202 Ors [2020] MLJU 833

Pihak plaintif (Marc Service) adalah mewakili perbadanan pengurusan 2 (dua) blok pangsapuri berservis dikenali sebagai Marc Service Residence. Pihak defendan pertama (Wawasan Raya Sdn Bhd) merupakan sebuah syarikat berdaftar dan pemilik sah di salah satu unit strata di pangsapuri berservis tersebut iaitu Unit A-13-3. Kemudiannya, unit tersebut telah disewakan kepada Aca Acappella Suite Hotel Sdn Bhd bagi tujuan perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek kepada pihak luar.

Pihak plaintif mendakwa bahawa pihak defendan telah mengubah unit tersebut untuk disewakan kepada penyewa luar. Hal ini telah memberikan ketidakselesaan kepada pemilik dan penduduk unit lain di pangsapuri berservis tersebut kerana penyewa sentiasa bertukar ganti di unit tersebut.

Pihak Plaintiff telah telah memohon satu injuksi sementara, sambil menunggu keputusan akhir tindakan Plaintiff dengan menahan pihak defendan daripada melakukan perniagaan dan aktiviti tersebut selari dengan Peraturan Rumah Marc Service Residence melarang perniagaan pengiapan kediaman jangka pendek dan juga mengubah unit kediaman menjadi bilik hotel dan seumpamanya yang akan menyebabkan kerugian dan kerosakan kepada plaintif jika ia tidak dihentikan. Tindakan ini juga adalah menurut Seksyen 70 (7) Akta 757 :-

- (7) *Perbadanan pengurusan atau mana-mana pemilik berhak untuk memohon kepada Tribunal atau mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa—*
- (a) *bagi suatu perintah untuk menguatkuasakan pelaksanaan, atau mencegah pelanggaran, mana-mana undang-undang kecil oleh; atau*
- (b) *untuk mendapatkan ganti rugi bagi apa-apa kerugian atau kecederaan kepada mana-mana orang atau harta yang timbul daripada pelanggaran mana-mana undang-undang kecil daripada, mana-mana orang yang terikat untuk mematuhi undang-undang kecil itu.*

Mahkamah Tinggi telah memberikan perintah injuksi kepada pihak plaintif dengan melarang tindakan defendan untuk menjalankan perniagaan terhadap premis mereka bertentangan dengan Peraturan Rumah di pangsapuri berservis tersebut. Mahkamah berpandangan bahawa lebih banyak kemudahan akan ditanggung oleh Plaintiff jika perintah injuksi ditolak, dengan mengambil kira gangguan, keselamatan, kesenangan dan kesejahteraan keseluruhan penduduk di pangsapuri berservis tersebut.

Kesimpulan

Tidak dinafikan bahawa undang-undang sedia ada tidak mencukupi dalam mengawal selia perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek di Malaysia, terutama melibatkan hartanah strata, walaupun ia memberikan peluang penjana pendapatan terhadap tuan rumah dan juga memberikan peluang kepada pengunjung dan pelancong untuk beralih dari perkhidmatan hotel kepada perkhidmatan STRA ini.

Adalah diharapkan suatu kerangka perundangan bersepadu dapat diselaraskan dan diseragamkan mencakupi setiap entiti yang terlibat, baik dari Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan. Hal ini penting bagi menjamin keharmonian dan

menyemarakkan industri pelancongan, lebih-lebih lagi kesan daripada pandemik Covid-19 ini, dengan pemakaian sistem perundangan yang lebih jelas dan menyeluruh.

Rujukan

- Daud, M., & Mat Isa, N. (2021). The Legality of Operating Short Term Rental Accommodation in Waqf Housing. *Malayan Law Journal*, 2, lxii, 1-13.
- Daud, M., & Mat Isa, N. (2021, May 6). Wujud Perundangan Khas Kawal Selia STRA. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my/rencana/komentar/2021/05/814274/wujud-perundangan-khas-kawal-selia-stra>.
- Goh, R., Hashim, H., Lim, E. V., & Lua, K. (2021). Difficult Time: An Outlook of Malaysia's Travel Industry. *The Association of Malaysian Economics Undergraduates*, (Januari 2021), 1–11.
- Idris, A. (2020, February 14). Pemberhentian Pendaftaran Penginapan kediaman jangka Masa Pendek (STRA) Mulai 15 februari 2020. MOTAC. <http://www.motac.gov.my/media2/siaran/pemberhentian-pendaftaran-penginapan-kediaman-jangka-masa-pendek-stra-mulai-15-februari-2020>.
- Malaysia's short-term residential Accommodation [STRA] Guideline Summary. HostAStay. (2020, October 17). <https://hostastay.com/blog/malaysia-stra-guideline-summary/>.
- P.Aruna, (2020). Savills Malaysia: Hospitality sector to be worst hit by pandemic. [Online] Available at: <https://www.thestar.com.my/business/businessnews/2020/04/27/savills-malaysia-hospitality-sector-tobe-worst-hit-by-pandemic> [Accessed 17 June 2021].
- Rimer, R. S. (2017). Why do people choose to stay with Airbnb? Modul Vienna University.
- Rozario, K. D. (2021). Restrictions On Airbnb, A Critical Analysis On The Recent Federal Court's Decision In Innab Salil & Ors v. Verve Suites Mont' Kiara Management Corporation [2020] 10 CLJ 285. *Current Law Journal*, 3, 1–4.
- Tourism Malaysia, (2020). Survey on Domestic Travel in Malaysia After Movement Control Order (MCO) 7th - 13th April 2020, Kuala Lumpur: Tourism Malaysia. Tourism Malaysia, 2020. Tourist Arrivals in Malaysia increased to 16131 in September from 11631 in August of 2020. [Online] Available at: <https://tradingeconomics.com/malaysia/touristarrivals#:~:text=Tourist%20Arrivals%20in%20Malaysia%20averaged,5411%20in%20May%20of%202020> [Accessed 1 June 2021].
- Zainudin, F., (2020). RM100 billion in lost tourist revenue this year, says Nancy. [Online] Available at: <https://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2020/11/23/rm100-billion-in-lost-tourist-revenue-this-year-says-nancy/> [Accessed 14 June 2021].
- Zakaraya, S. Z. (2021, April 8). Pelancongan Kedah PASCA pandemik kembali rancak. *Sinarharian*. <https://www.sinarharian.com.my/article/132539/EDISI/Pelancongan-Kedah-pasca-pandemik-kembali-rancak>.

Dokumen Perundangan/Statut/Kes Undang-Undang

Akta Pengurusan Strata 2013

Innab Salil & Ors V Verve Suites Mont' Kiara [2020] MLJU 1563; [2020] 12 MLJ 16

Kanun Tanah Negara

Marc Service Residence Management Corporation V Wawasan Raya Sdn Bhd & 202 Ors [2020] MLJU 833

Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2015

Salil Innab & Anor V Badan Pengurusan Bersama Setia Sky Residences & Ors [2018] MLJU
1258