

**INTERNATIONAL JOURNAL OF LAW,  
GOVERNMENT AND COMMUNICATION  
(IJLGC)**[www.ijlgc.com](http://www.ijlgc.com)**ISU UNDANG-UNDANG PENGINAPAN KEDIAMAN JANGKA  
PENDEK (STRA) DI MALAYSIA: PENGAJARAN DARIPADA  
NEGARA-NEGARA ASING***LEGAL ISSUES OF SHORT-TERM RENTAL ACCOMMODATIONS (STRA) IN  
MALAYSIA: LESSONS FROM FOREIGN COUNTRIES*Wong Hua Siong<sup>1\*</sup>, Chung Kwok Whee<sup>2</sup><sup>1</sup> Fakulti Undang-undang, Multimedia University, Melaka, Malaysia  
Email: wonghuasiong@yahoo.com<sup>2</sup> Tetuan David Allan Sagah & Teng, Advocates, Bintulu, Sarawak, Malaysia  
Email: chungkwhee1996@gmail.com

\* Corresponding Author

**Article Info:****Article history:**

Received date: 01.02.2024

Revised date: 28.02.2024

Accepted date: 03.03.2024

Published date: 18.03.2024

**To cite this document:**

Wong, H. S., & Chung, K. W. (2024). Isu Undang-undang Penginapan Kediaman Jangka Pendek (STRA) di Malaysia: Pengajaran Daripada Negara-negara Asing. *International Journal Of Law, Government And Communication*, 9 (35), 97-108.

DOI: 10.35631/IJLGC.935009

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

Aktiviti yang dirujuk sebagai Perkhidmatan Penginapan Kediaman Jangka Pendek (STRA) termasuklah pengendalian sewa jangka pendek dan menyenaraikan tempat tinggal tuan milik di platform digital seperti Airbnb, Agoda, iBilik, dan Booking.com. Walau bagaimanapun, perkhidmatan STRA ini telah menimbulkan isu yang berkaitan dengan undang-undang seperti perlesenan, pendaftaran perniagaan, masalah keselamatan dan gangguan keamanan kehidupan kepada kejiranan. Pada masa kini, tiada undang-undang khusus mengenai kawalan STRA, terutamanya Airbnb di Malaysia. Oleh itu, kaedah kualitatif digunakan dalam kajian ini menggunakan analisis dokumen terutamanya undang-undang yang berkaitan di Malaysia dan di beberapa negara pilihan. Adalah disarankan agar suatu perundangan khusus perlu diwujudkan bagi mengawal selia perkhidmatan STRA demi kepentingan para tuan milik hartanah, para pelancong dan masyarakat sejabat.

**Kata Kunci:**

Penginapan, Jangka pendek, Kediaman, Malaysia

**Abstract:**

Activities referred to as Short-Term Rental Accommodations (STRA) include operating short-term rentals and listing owner-occupied accommodations on digital platforms such as Airbnb, Agoda, iBilik and Booking.com, among

others. However, this STRA service has created various legal issues such as licensing, business registration, security issues and neighborhood disturbance. Currently, there is no specific law regarding the control of STRA, especially Airbnb in Malaysia. Thus, qualitative methods are used in this study using document analysis, especially related laws in Malaysia and in some selected countries. It is recommended that a specific legislation needs to be established to regulate STRA services for the benefit of property owners, tourists and the general public.

**Keywords:**

Accommodation, Short-term, Residential, Malaysia

**Pengenalan**

Airbnb berasal daripada perkataan “*Air bed and breakfast*” dan telah diasaskan oleh Brian Joseph Chesky bersama dengan rakan sebayanya, iaitu Joe Gebbia.<sup>1</sup> Kedua-dua Brian dan Joe pada masa ketika itu sedang menetap di bandar San Francisco dan pada tahun 2007, sebuah acara besar ialah *Industrial Designers Society of America* telah diadakan di San Francisco dan ramai peserta dan pengunjung dari merata dunia akan menghadiri acara termasyhur ini. Pada ketika itu, kebanyakan bilik-bilik hotel telah habis ditempah dan sesetengah pengunjung masih belum mempunyai penginapan. Brian dan Joe pada ketika itu memerlukan wang untuk membayar sewa pangsapuri mereka dan memandangkan situasi ini, mereka berpendapat bahawa ini adalah satu peluang yang baik bagi mereka untuk menyediakan penginapan kepada pengunjung dengan menyewa bilik pangsapuri mereka kepada pengunjung-pengunjung tersebut. Akibat kejadian ini, tercetusnya idea perniagaan Airbnb oleh Brian and Joe, iaitu menyediakan tempat penginapan dengan adanya tilam berudara (*airbed*) dan memberikan layanan sarapan. Ciri utama Airbnb ini ialah konsep ini adalah pengusaha Airbnb tidak memiliki sebarang hartanah, sebaliknya konsep ini menghubungkan pemilik hartanah dan orang ramai yang mencari tempat penginapan dan mengenakan caj bagi setiap tempahan sebanyak 3% (Sabree, 2019).<sup>2</sup>

Tiada definisi spesifik untuk penginapan kediaman jangka pendek (STRA) tetapi mengikut Garis Panduan Penginapan Kediaman Jangka Pendek dalam dokumen perundangan awam(2019), STRA adalah penyewaan terhadap kesemua jenis hartanah seperti rumah teres, pangsapuri, kondominium dan lain-lain melalui pelbagai jenis platform untuk suatu tempoh yang singkat. Namun demikian, konsep STRA adalah berbeza dengan konsep inap desa (*homestay*) kerana inap desa adalah didaftarkan dengan Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (MOTAC).

Kini, aktiviti penginapan sewa jangka pendek ini diibarat sebagai cendawan tumbuh selepas hujan di Malaysia telah dianggap sebagai persaingan kepada aktiviti hotel, motel dan tempat penginapan resort (Dun & Bradstreet, 2023). Pemilik premis kediaman atau wakil ejen rumah yang menguruskan penginapan sewa jangka pendek akan menyenaraikan tempat tinggal

<sup>1</sup> Airbnb. (2020, November 5). *An Important Announcement from Airbnb*. Newsroom. Diambil dari <https://news.airbnb.com/ms/an-important-announcement-from-airbnb/>

<sup>2</sup> Sabree H. (2019, Januari 3). *Apa yang dimaksudkan dengan nama akronim Airbnb?* Diambil dari <https://soaljawab.my/apa-maksud-perkataan-airbnb/>

mereka di platform digital seperti *Airbnb*, *Agoda*, *Booking.com*, *iBilik* dan lain lain. Kebanyakan pengusaha hotel, motel dan resort berpendapat bahawa kemunculan penginapan sewa jangka pendek seperti Airbnb telah menjejaskan aktiviti perniagaan mereka. Oleh itu, bagi memastikan para pengusaha hotel dapat bersaing dengan aktiviti penginapan sewa jangka pendek, sesetengah pengusaha hotel terpaksa memastikan mereka dapat menawarkan perkhidmatan yang lebih menarik dan istimewa bagi menarik perhatian pelanggan walaupun kesannya akan mengakibatkan kos operasi meningkat (Zambrano, 2023; Xavier, 2019).

Persoalannya ialah sejauh manakah isu undang-undang penginapan kediaman jangka pendek (STRA) diuruskan dengan sebaik mungkin bagi kepentingan pengusaha STRA, pelanggan-pelanggan STRA dan jiran-jiran yang tinggal di sekitar kawasan tersebut. Isu seterusnya ialah sama ada terdapat undang-undang yang berkenaan untuk mengawal aktiviti STRA bagi menjamin ketenteraman dan keamanan hidup kepada penduduk-penduduk di kawasan persekitarannya. Menurut Mahyuddin & Norlailii (2021), aktiviti STRA sebenarnya banyak mendatangkan kebaikan kepada industri pelancongan di negara, akan tetapi kebanyakan pengusaha hotel, motel dan resort berpendapat bahawa kemunculan STRA ini telah menjejaskan aktiviti perniagaan mereka dan model perniagaan STRA yang baru ini tidak mempunyai kawalan perundangan yang jelas.

Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk mengkaji peruntukan undang-undang yang sedia ada yang berkenaan tentang kawalan terhadap perkhidmatan STRA dan mengkaji peruntukan undang-undang di negara yang dipilih, iaitu Australia, Singapura, Amerika Syarikat dan beberapa bandar di negara England dan seterusnya mencadangkan penambahbaikan sistem perundangan di Malaysia berkaitan dengan perkhidmatan STRA.

## **Kajian Literatur**

### ***Penginapan Sewa Jangka Pendek***

Menurut Statista (2020), 36 peratus pengguna Airbnb di Amerika Syarikat dan Eropah adalah berumur antara 25 hingga 34 tahun, iaitu generasi milenial. Guttentag & Smith (2017) pula mendapati bahawa kira-kira 67 peratus tetamu Airbnb yang menggunakan perkhidmatan tersebut berpendapat bahawa Airbnb mampu menjadi pengganti untuk perkhidmatan hotel.

Penginapan sewa jangka pendek seperti Airbnb telah menawarkan harga yang rendah, kemudahan, dan pengalaman tempatan melalui pelancongan berasaskan komuniti, iaitu penduduk tempatan boleh memperoleh pendapatan daripada menyewa ruang mereka yang tidak digunakan semasa melibatkan diri dengan tetamu mereka (Li et al., 2020).

Selari dengan itu, dalam talian ulasan, responsif hos Airbnb, dan penglibatan mereka pada platform tempahan dalam talian menjadi faktor penting dalam pemilihan hartanah Airbnb (Tran & Filimonau, 2020). Di samping itu, bilangan penyenaian Airbnb yang tinggi di sesebuah negara juga dipengaruhi oleh perkembangan teknologi yang pesat di negara tersebut (Heo & Blengini 2019). Menurut Ert et al. (2015), dengan bantuan teknologi, para pelancong dapat berinteraksi secara langsung dengan masyarakat tempatan dan seterusnya meningkatkan kepercayaan di antara kedua-dua pemilik perniagaan dan pelanggan. Di samping itu, pemulihan daripada pandemik COVID-19 dijangka meningkatkan sambutan pelancong terhadap perkhidmatan penginapan jangka pendek (Zakaraya, S. Z., 2021).

Menurut Kim (2019), sekiranya pengguna Airbnb berpuas hati dengan perkhidmatan Airbnb, mereka akan mempunyai kepercayaan terhadap platform ini dan seterusnya mempunyai niat untuk menggunakan perkhidmatan ini di masa hadapan dan akhirnya membawa kepada tingkah laku pengguna yang setia.

Namun demikian, masih terdapat kekurangan literatur tentang undang-undang penginapan kediaman jangka pendek di Malaysia mahupun di luar negara.

### **Metodologi Kajian**

Metodologi yang digunakan adalah bercorak kualitatif secara keseluruhannya berdasarkan kaedah dokumentasi secara tradisi dan juga melibatkan kajian falsafah dan pandangan-pandangan dalam akademik secara sistematik. Oleh itu, kajian ini bukanlah kajian empirikal tetapi bersifat kajian dokumen-dokumen yang terdapat di perpustakaan. Data utama kajian ini terdiri daripada Akta-akta dan kes-kes tertentu. Data sekunder pula terdiri daripada buku-buku rujukan dan artikel penulisan berkenaan dengan STRA di Malaysia dan di luar negara. Kesemua data ini dianalisis menggunakan analisis kandungan. Justeru, kajian ini menggunakan kaedah penyelidikan dokumentasi tradisional untuk mendapatkan penemuan ke atas isu yang dibentangkan.

### **Perbincangan**

#### ***Undang-Undang Semasa Yang Berkenaan Dengan Penginapan Kediaman Jangka Pendek Di Malaysia***

Pada masa kini, tiada undang-undang khusus mengenai kawalan STRA, terutamanya Airbnb di Malaysia. Walau bagaimanapun, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan menganggap bahawa transaksi Airbnb sebenarnya adalah perjanjian sewa persendirian di antara pemilik rumah sebagai hos dan pelawat yang merangkumi konteks penyewaan persendirian melalui laman sesawan dan bersetuju untuk menyewa hartanah selama beberapa hari atau untuk jangka masa pendek. Walaupun tiada undang-undang Persekutuan yang mengawal selia urusan Airbnb, isu ini kini tertakluk di bawah undang-undang kerajaan tempatan di setiap negeri. Namun demikian, tiada keseragaman penggunaan undang-undang di peringkat negeri bagi mengawal selia aktiviti perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek di Malaysia.<sup>3</sup> Walau bagaimanapun, di Malaysia, kita masih mempunyai beberapa perundangan yang secara tidak langsung boleh dijadikan rujukan untuk aktiviti STRA untuk hartanah strata.

Untuk hartanah yang berstatus hakmilik strata, hartanah tersebut adalah dikawal selia dan tertakluk kepada Akta Hakmilik Strata<sup>4</sup> dan Akta Pegurusan Strata 2013.<sup>5</sup> Kedua-dua Akta ini telah menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan 2007<sup>6</sup> dan Akta Hakmilik Strata 1985.<sup>7</sup> Tujuan pewujudan Akta Hakmilik Strata dan Akta Pegurusan Strata 2013 adalah untuk mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang sepatutnya, dan bagi perkara yang berkaitan, selain

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Akta A1450.

<sup>5</sup> Akta 757.

<sup>6</sup> Akta 663.

<sup>7</sup> Akta 318.

berperanan dalam menyediakan satu rujukan dan panduan yang seragam berhubung penyenggaraan dan pengurusan sesebuah strata. Salah satu kuasa yang diberikan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 kepada Perbadanan Pengurusan (MC) ialah mengenakan peraturan rumah kepada penduduk-penduduk di sesuatu kawasan kediaman hartanah strata.<sup>8</sup>

Pada tahun 2017, kerajaan negeri Sabah telah menetapkan undang-undang kecil bagi melarang operasi Airbnb di bangunan-bangunan kediaman di negeri tersebut. Tujuan utama larangan tersebut adalah untuk melindungi industri perhotelan dan perlancongan tempatan. Undang-undang kecil atau juga dikenali sebagai *strata by-laws* adalah undang-undang yang digubal oleh Majlis Tempatan atau Majlis Perbandaran. Di sesetengah pengurusan kondominium, penduduk-penduduk kondominium tersebut juga mungkin tertakluk kepada beberapa undang-undang kecil yang ditetapkan oleh pengurusan kondominium melalui Akta Pengurusan Strata 2013. Memandangkan undang-undang kecil tersebut mendapat bantahan daripada sebahagian pengusaha Airbnb, kerajaan negeri Sabah kini telah merangka beberapa garis panduan untuk pengusaha Airbnb, iaitu hanya pemilik hartanah di zon komersial atau penggunaan campuran komersial dibenarkan menyewa rumah sewa mereka sebagai sewa jangka pendek dengan syarat mereka haruslah memohon dan mendapat kebenaran bertulis daripada pihak berkuasa tempatan. Sebelum kelulusan diberikan oleh pihak berkuasa tempatan, pengusaha Airbnb haruslah memastikan syarat-syarat keselamatan kebakaran dipatuhi. Mengikuti pendapat Datuk Pang Yuk Ming, Bekas Menteri Pelancongan, Kebudayaan dan Alam Sekitar Sabah, Airbnb dianggap sebagai perniagaan, tetapi jika sebuah apartment atau kondominium dibina sebagai hartanah kediaman, ia tidak boleh digunakan untuk tujuan komersial.<sup>9</sup>

Pada Januari 2021, Pesuruhjaya Bangunan di bawah Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) mengeluarkan surat yang menyatakan bahawa operasi penginapan jangka pendek mesti mendapat kelulusan daripada Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) bangunan masing-masing. Pihak pengurusan perlu mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan (AGM) untuk mendapatkan kelulusan daripada 75% pemilik hartanah strata sebelum membenarkan pengusaha Airbnb menjalankan aktiviti Airbnb dalam kawasan kediaman tersebut. Bagi sesiapa pengusaha Airbnb yang telah melanggar peraturan ini, denda akan dikenakan. Baru-baru ini, Pengerusi Jawatankuasa Perumahan, Kerajaan Tempatan, Bandar dan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Jagdeep Singh Deo telah mencadangkan kepada Kerajaan Persekutuan untuk mempertimbangkan hukuman yang lebih berat kerana denda RM200 kurang berkesan.<sup>10</sup>

Di sebaliknya, Kerajaan negeri Selangor dan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur pada dasarnya tidak melarang aktiviti Airbnb. Walau bagaimanapun, beberapa pihak berkuasa tempatan juga telah menetapkan beberapa cara baharu untuk mengawal selia rumah sewa jangka pendek di negeri tersebut. Contohnya, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) menggalakkan pemilik hartanah supaya mendaftarkan kediaman mereka secara dalam talian. Dengan ribuan kondominium di seluruh Lembah Klang, DBKL telah

<sup>8</sup> Sila rujuk kepada seksyen 70 Akta Pegurusan Strata 2013 (Akta 757).

<sup>9</sup> Willie J.J. (2017, October 23). Pelancong ke Sabah meningkat. *Berita Harian Online*. Diambil dari <https://api.bharian.com.my/berita/wilayah/2017/10/341017/pelancong-ke-sabah-meningkat>.

<sup>10</sup> Kerajaan Pulau Pinang cadangkan Akta Pembangunan semula bandar di Malaysia. (2021, September 14). Diambil dari <https://www.sinarharian.com.my/article/161423/berita/nasional/kerajaan-pulau-pinang-cadangkan-akta-pembangunan-semula-bandar-di-malaysia>.

mempertanggungjawabkan pihak pengurusan kediaman untuk mengawal selia sewa jangka pendek..

Pada Oktober 2020, Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa Perbadanan Pengurusan (MC) dan Badan Pengurusan Bersama (JMB) boleh melarang sewa jangka pendek melalui peraturan yang ditetapkan oleh pihak pengurusan mereka sendiri. Keputusan penting ini dibuat di dalam kes yang diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan Malaysia, kes *Innab Salil & Ors vs Verve Suites Mont Kiara Management Corp.*<sup>11</sup> Dalam kes ini, pemilik hartanah, Innab Salil memiliki beberapa unit di Verve Suites. Tetamu rumahnya telah menyalahgunakan kemudahan umum di tempat penginapan itu, serta mengganggu penduduk bangunan tersebut. Setelah menerima beberapa aduan, pihak MC meluluskan peraturan baharu dan melarang penggunaan unit kediaman di Verve Suites untuk tujuan perniagaan, termasuk rumah sewa bagi jangka pendek. Resolusi ini diluluskan dengan suara majoriti 96-4 oleh penduduk yang hadir semasa Mesyuarat Agung Luar Biasa (EGM). Mahkamah membuat keputusan bahawa undang-undang kecil yang diluluskan mengikut Seksyen 70(2) Akta Pengurusan Strata 2013 adalah sah selagi ia dibuat untuk kepentingan penduduk strata. Dengan kata lain, walaupun Pihak Berkuasa Negeri membenarkan penggunaan tanah untuk tujuan komersial, penggunaan tersebut masih tertakluk kepada Akta Pengurusan Strata 2013, terutamanya Seksyen 70. Oleh itu, kelulusan untuk menggunakan Peraturan Rumah No. 3 tidak melanggar undang-undang atau melampaui Seksyen 70(5) Akta Pengurusan Strata 2013.

Selain itu, dalam kes *Marc Service Residence Management Corporation v Wawasan Raya Sdn Bhd & 202 Ors*,<sup>12</sup> pihak plaintif (Marc Service) adalah mewakili perbadanan pengurusan 2 (dua) blok pangsapuri berservis dikenali sebagai Marc Service Residence manakala 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.

Akibat tindakan defendan yang menjalankan perniagaan di premis mereka yang bertentangan dengan Peraturan Rumah pangsapuri berservis, Mahkamah Tinggi telah memberikan perintah injuksi kepada pihak plaintif kerana jika injuksi tersebut tidak diberikan, penderitaan yang dialami oleh plaintif akan lebih serius demi keselamatan, kesenangan, dan kesejahteraan umum penduduk juga akan terjejas di pangsapuri berservis tersebut.

### ***Undang-Undang Semasa Yang Berkenaan Dengan Penginapan Sewa Jangka Pendek Di Australia***

Walaupun Malaysia dan Australia mempunyai politik, ekonomi dan ciri-ciri sosial masyarakat yang berlainan, tetapi mempunyai persamaan dari segi undang-undang kerana undang-undang tanah Malaysia adalah berasaskan sistem Torrens di Australia.

Melbourne dan Sydney kedua-duanya dinobatkan sebagai bandar terbaik dan boleh didiami dunia selama beberapa tahun berturut-turut. Berjuta-juta pelancong dan pendatang memasuki

<sup>11</sup> [2020] 1 LNS 1131.

<sup>12</sup> [2020] MLJU 833.

bandar-bandar yang telah meningkatkan permintaan hartanah kediaman terutamanya skim strata bangunan pendedahan komersial (CBD) di kedua-dua ibu kota. Sejak pelancaran kaedah perniagaan ekonomi perkongsian bentuk baharu yang merupakan platform dalam talian untuk menyediakan penyewaan jangka pendek dan atau penginapan penginapan pendek, iaitu Airbnb pada tahun 2008 yang telah mengubah profil bentuk penyewaan di bandar-bandar besar Australia seperti Sydney dan Melbourne<sup>13</sup>. Trend peningkatan ekonomi perkongsian baharu ini di mana banyak bangunan kediaman disewa atau disewa mengikut cara hotel atau bilik tetamu. Nampaknya kaedah ekonomi perkongsian baharu ini boleh membantu dalam merangsang ekonomi masyarakat tempatan dan membantu memberi manfaat kepada industri pelancongan. Walau bagaimanapun, dengan saiz Airbnb yang semakin berkembang pesat dalam pasaran kediaman, tindak balas ekonomi perkongsian baharu ini telah menimbulkan banyak persoalan besar yang berlarutan seperti tingkah laku tidak terkawal penghuni penginapan penginapan jangka pendek semasa tempoh penghunian mereka, dan menyebabkan kerosakan kepada orang awam. harta dalam skim strata, pesta liar pada tengah malam dan dengan itu mengganggu keseronokan pemilik yang aman.<sup>14</sup> Oleh itu, keseimbangan sebenar perlu dicapai antara hak pemilik harta untuk menikmati kenikmatan harta mereka secara aman dan potensi manfaat ekonomi yang mungkin diperoleh daripada penginapan penginapan singkat ini.

Dalam menangani isu-isu yang timbul daripada penginapan jangka pendek, kerajaan negeri tempatan di Australia telah membuat maklum balas yang cepat dalam melaksanakan peraturan iaitu Kerajaan Negeri Victoria telah membuat lonjakan kuantum dalam mengawal selia peruntukan pengaturan penginapan jangka pendek di lot atau bahagian lot yang terjejas oleh perbadanan pemilik dengan memperkenalkan pindaan kepada Akta Perbadanan Pemilik 2006 (the Owners Corporation Act 2006 (Vic))<sup>15</sup> dan untuk menyekat isu-isu yang timbul daripada pihak yang tidak terkawal yang menunjukkan sedikit rasa hormat terhadap jiran jangka pendek mereka iaitu pemilik hartanah atau penghuni lain semasa mereka tinggal di premis penginapan penginapan untuk jangka masa pendek. Perbadanan pemilik bertanggungjawab ke atas harta Bersama. Selain itu, Akta Perbadanan Pemilik 2006 juga menyatakan bahawa perbadanan pemilik mesti, antara lain, mengurus, mentadbir, membaiki dan menyelenggara harta bersama. Pelan pecah bahagian menunjukkan petak-petak tanah yang boleh dijual secara berasingan.

### ***Akta Perbadanan Pemilik Pindaan (Penginapan Jangka Pendek) 2018 (Owners Corporation Amendment (Short-stay Accommodation) Act 2018***

Akta Perbadanan Pemilik Pindaan (Penginapan Jangka Pendek) 2018 telah memperkenalkan beberapa pindaan untuk menentukan tingkah laku yang dilarang untuk pengaturan penginapan jangka pendek dan untuk menyediakan platform dan proses aduan untuk pemilik harta yang terkilang dan memperkasakan Tribunal Sivil dan Pentadbiran Victoria (VCAT) bidang kuasa untuk mendengar dan menentukan pertikaian penginapan jangka pendek.

Akta pindaan menghadkan penggunaannya kepada ‘pengaturan penginapan jangka pendek’ yang mana takrifan ini dimasukkan menurut Seksyen 4 Akta Pindaan yang merujuk kepada pajakan atau lesen untuk tempoh maksimum 7 hari 6 malam untuk menduduki sebuah lot

---

<sup>13</sup> Rangika Palliyarachchi & Kanchana Kariyawasam: *The rise of Uber and Airbnb: The Future of consumer Protection and the sharing economy* [2021] 28 CCLJ 1-25

<sup>14</sup> Dora Stilianos and Kate Coen (2016, July). Victoria leads the way- Owners Corporations Act reforms to address short-stay accommodation issues. *Australian Property Law Bulletin*.

<sup>15</sup> Owners Corporations Amendment (short-stay accommodation) Bill 2016 (Vic), Explanatory Memorandum, cl 1.

terjejas oleh perbadanan pemilik dalam bangunan (atau sebahagian daripada bangunan) yang dikelaskan sepenuhnya sebagai Bangunan Kelas 2 dalam Bahagian A3.2 Jilid satu Kod Bangunan Australia (BCA).<sup>16</sup>

Selepas menerima aduan oleh pemilik atau penghuni lot, Perbadanan Pemilik boleh mengambil tindakan di VCAT. Walau bagaimanapun, jika perbadanan pemilik memutuskan untuk tidak mengambil tindakan berkenaan dengan dakwaan pelanggaran oleh penghuni jangka pendek, ia mesti memberi notis keputusan itu kepada pemilik yang terkilan yang membuat aduan di bawah Seksyen 159A, notis keputusan pemilik. perbadanan mesti memperincikan sebab-sebab mengapa tindakan tidak diambil.<sup>17</sup>

Seksyen 159D Akta Perbadanan Pemilik 2006 yang baru dipinda menyatakan bahawa perbadanan pemilik mesti memberi notis dakwaan kepada pemilik lot dan pembekal penginapan pendek yang mungkin termasuk pembekal ejen, jika perbadanan Pemilik memutuskan untuk mengambil tindakan terhadap penginapan jangka pendek itu. Penghuni berkenaan dengan dakwaan pelanggaran di bawah Seksyen 159A, perbadanan pemilik mesti memberi notis tentang pelanggaran itu dan pembedaan yang perlu dilakukan oleh penyedia penginapan jangka pendek.<sup>18</sup>

### ***Akta Pindaan Perdagangan Adil (Penginapan Sewa Jangka Pendek) 2018 Di New South Wales***

Kerajaan New South Wales juga telah memperkenalkan rangka kerja undang-undang baharu untuk mentadbir penginapan jangka pendek pada tahun 2018 dengan meluluskan Akta Perdagangan Adil (Penginapan sewa jangka pendek) 2018. Tujuan rang undang-undang ini diluluskan adalah untuk meminda Akta Perdagangan Adil 1987 untuk memberi kuasa kepada peraturan-peraturan untuk mengisytiharkan penubuhan satu set tatakelakuan sebagai terpakai kepada peserta industri penginapan sewa jangka pendek<sup>19</sup> dan untuk meminda Akta Pengurusan Skim Strata 2015 yang cenderung memberi kuasa kepada Perbadanan Pemilik untuk meluluskan mana-mana undang-undang kecil untuk melarang mana-mana lot daripada digunakan untuk penginapan sewa jangka pendek sekiranya penyedia penginapan jangka pendek (tuan rumah) tidak menggunakan harta sebagai tempat kediaman utama mereka. Pindaan Akta Pengurusan Skim Strata 2015 dipinda dengan memasukkan Seksyen 137A, yang untuk meluluskan undang-undang kecil tersebut dalam melarang penginapan sewa jangka pendek memerlukan resolusi khas perbadanan pemilik di mana 75% majoriti pemilik mesti bersetuju untuk lulus. undang-undang kecil tersebut.<sup>20</sup> Sebelum pindaan ini, Tribunal dalam kes *Estens v Owners Corporation SP 11825*<sup>21</sup> memutuskan bahawa undang-undang kecil yang diluluskan oleh perbadanan Pemilik yang melarang penyewaan jangka pendek adalah tidak sah kerana undang-undang kecil tersebut telah melanggar Seksyen 139(2) Akta Pengurusan Skim Strata 2015 yang mana peruntukan menyatakan bahawa tiada undang-undang kecil yang mampu melarang urusan lot yang mungkin termasuk pemindahan, pajakan, gadai janji atau urusan lain yang berkaitan dengan lot. Tribunal bersetuju bahawa bentuk penginapan sewa

<sup>16</sup> Owners Corporations Amendment (Short-stay Accommodation) Act 2018, s 4.

<sup>17</sup> Owners Corporations Act 2006, s.159C (1)-(2).

<sup>18</sup> Owners Corporation Act 2006, s.159D.

<sup>19</sup> Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018 No 41 [NSW] Schd 1, insertion of Part 4, Division 4A where s. 54B is introduced into Fair Trading Act 1987.

<sup>20</sup> Fair Trading Amendment (Short-term Rental Accommodation) Act 2018 No 41 [NSW] Schd 2, insertion of s.137A into Strata Schemes Management Act 2015.

<sup>21</sup> *Estens v Owners Corporation SP 11825* [2017] NSWCATCD 63.



jangka pendek termasuk dalam lingkungan urusan di bawah Seksyen 139(2) Akta Pengurusan Skim Strata 2015 kerana ia terdiri daripada kepentingan pegangan pajak.

Tatakelakuan yang diluluskan di bawah Akta Pindaan Perdagangan Adil (Peningapan sewa jangka pendek) 2018, menjadikannya mandatori dan terpakai kepada semua peserta industri peningapan peningapan jangka pendek yang mungkin termasuk antara lain penyedia perkhidmatan tempahan dalam talian, hos peningapan peningapan jangka pendek. susunan dan tetamu (penghuni) susunan ini. Sebarang pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap Tatakelakuan ini oleh peserta industri boleh mencetuskan peruntukan kesalahan di bawah Seksyen 54C dan peruntukan penalti sivil di bawah Seksyen 54D Akta tersebut. Tatakelakuan ini berfungsi sebagai mekanisme undang-undang untuk menetapkan hak dan kewajiban setiap peserta industri dalam pengaturan peningapan peningapan pendek; untuk menyediakan penyelesaian pertikaian dan proses aduan bagi isu-isu yang timbul daripada pengaturan peningapan peningapan jangka pendek dan menggariskan pendekatan untuk menguatkuasakan Tatakelakuan bagi sebarang ketidakpatuhan Tatakelakuan oleh peserta industri peningapan jangka pendek.

Antara ciri utama Tatakelakuan ini termasuk keperluan mandatori untuk premis peningapan jangka pendek didaftarkan dengan daftar premis.<sup>22</sup> Bukan sahaja premis mesti berdaftar, tuan rumah juga perlu memastikan tuan rumah berdaftar dengan daftar premis. Keperluan ini adalah wajib sebelum premis diiklankan dan ditawarkan untuk tujuan membuat pengaturan peningapan sewa jangka pendek pada perkhidmatan tempahan dalam talian platform tempahan. Tatakelakuan juga menetapkan hak dan kewajiban rakan peserta industri, yang mana Kod telah mengenakan kewajiban ke atas tetamu kepada jiran dan penghuni lain bangunan kediaman yang tetamu itu hendaklah pada bila-bila masa sepanjang tempoh penghunian dilarang daripada: mewujudkan bunyi yang tidak munasabah yang akan mengganggu ketenteraman jiran dan penghuni lain premis; bertindak dengan cara ganas atau dengan cara yang mungkin boleh menyebabkan kebimbangan atau kesusahan terhadap jiran dan penghuni lain; dengan sengaja atau cuai menyebabkan kerosakan harta bersama premis dan atau harta peribadi jiran atau penghuni lain dalam skim strata yang sama<sup>23</sup>.

Selanjutnya, tatakelakuan juga mengenakan keperluan mandatori ke atas tuan rumah untuk memaklumkan kepada perbadanan pemilik dan/atau jirannya atau penghuni yang berjiran terus kepada premis peningapan peningapan singkat bahawa tuan rumah mengendalikan peningapan peningapan jangka pendek di premis tersebut dan memberikan kenalan butiran hos atau wakilnya yang diberi kuasa.<sup>24</sup> Kewajiban tuan rumah peningapan peningapan jangka pendek juga diperluaskan kepada jiran di mana ia menjadi tanggungjawab tuan rumah untuk mengambil langkah yang munasabah untuk memastikan tetamu mereka mematuhi kewajiban tingkah laku mereka sendiri yang diperuntukkan dalam Kod Tatakelakuan.

### ***Undang-Undang Semasa Yang Berkenaan Dengan Peningapan Sewa Jangka Pendek Di Singapura***

Singapura telah melarang penyewaan perumahan awam di bawah enam bulan, atau tiga bulan dalam kes perumahan persendirian tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Pembangunan Semula Bandar. Adalah haram bagi pemilik dan penyewa untuk menyewakan hartanah mereka untuk

<sup>22</sup>Code of conduct for the short-term rental accommodation industry, rule 2.2.5, 2.3.5, 2.3.6 and 2.4.11.

<sup>23</sup> Code of conduct for the short-term rental accommodation industry, rule 2.5.2.

<sup>24</sup> Code of conduct for the short-term rental accommodation industry, rule 2.4.9.

penginapan jangka pendek. Ini termasuk menyewakannya sebagai 'hotel', 'hostel', 'motel', 'Bed and breakfast' atau 'Homestay' kepada pelawat jangka pendek, yang kerap dilakukan melalui platform 'berkongsi rumah' dalam talian. Di bawah Akta Perancangan, mana-mana individu yang didapati bersalah melibatkan diri dalam penginapan jangka pendek akan dikenakan denda minimum sehingga SGD\$5,000. Mereka yang berdegil atau terlibat dalam penginapan jangka pendek di beberapa hartanah akan dibawa ke Mahkamah.<sup>25</sup>

### ***Undang-Undang Semasa Yang Berkenaan Dengan Penginapan Sewa Jangka Pendek Di Amerika Syarikat***

Undang-undang berkenaan STRA di Amerika Syarikat adalah berbeza mengikut wilayah masing-masing. Di Los Angeles, Amerika Syarikat, peraturan telah diluluskan untuk penyewaan jangka pendek (percutian) dengan had awal untuk penyewaan sehingga 120 hari dengan fleksibiliti untuk menambah bilangan hari tersebut.<sup>26</sup> Di New York, adalah menjadi kesalahan di sisi undang-undang untuk menyewakan keseluruhan kediaman selama kurang daripada 30 hari. Penyewaan jangka pendek dibenarkan jika pemilik rumah juga tinggal di sana sepanjang tempoh penyewaan dan tidak lebih daripada dua penyewa. Ini sesuai untuk pasangan tua yang akan menikmati syarikat pelancong muda yang akan menikmati berada di persekitaran rumah.<sup>27</sup>

### ***Undang-Undang Semasa Yang Berkenaan Dengan Penginapan Sewa Jangka Pendek Di London Dan Liverpool***

Sejak kebelakangan ini, terdapat peningkatan dalam penggunaan platform penyewaan jangka pendek untuk menyewakan hartanah di London. Penyewaan jangka pendek ialah apabila harta kediaman disewakan (atau disewakan) untuk tempoh kurang daripada 90 malam. Hal ini termasuklah warga London yang membenarkan atau berkongsi rumah mereka di platform seperti Airbnb, HomeAway dan Booking.com. Peraturan 90 hari Airbnb, juga dikenali sebagai "Peraturan Airbnb 90 Hari," telah diperkenalkan oleh Airbnb pada Januari 2017 di kawasan Greater London. Tujuannya adalah untuk menjadikan aktiviti sewa pendek dan sewa percutian di London sebagai aktiviti sah, yang sebelum ini memerlukan pemilik rumah mendapatkan kebenaran merancang daripada majlis tempatan. Peraturan itu perlu kerana Akta Greater London Council (Kuasa-Kuasa Am) 1973 (*the Greater London Council (General Powers) Act 1973*), yang melarang sebarang sewaan jangka pendek, yang ditakrifkan sebagai mana-mana penginapan tunggal kurang daripada 90 hari, di kawasan Greater London.<sup>28</sup>

Sebagai mengiktiraf faedah yang dibawa oleh industri ini kepada pemilik rumah, tetamu dan ekonomi tempatan, Akta Penyahkawalseliaan 2015 (*the Deregulation Act*) telah dibawa untuk melonggarkan peraturan sebelumnya.<sup>29</sup> Hasil daripada Akta Penyahkawalseliaan, pemilik rumah di London kini boleh menyewakan hartanah mereka untuk penginapan jangka pendek sehingga 90 malam setahun tanpa memerlukan kebenaran merancang daripada majlis

<sup>25</sup> Urban Redevelopment Authority (URA) of Singapore. Diambil dari <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Property/Residential/Short-Term-Accommodation>.

<sup>26</sup> Jeff Daniels. (2018, December 18). Los Angeles passes regulation targeting Airbnb and other short-term rental services. *CNBC*. Diambil dari <https://www.cnn.com/2018/12/12/los-angeles-passes-regulation-targeting-airbnb-rental-hosts.html>

<sup>27</sup> Notice of Adoption of Final Rules Governing Registration and Requirements for Short-term rentals issued by the Mayor's Office of Special Enforcement.

<sup>28</sup> The 90-Day Airbnb Rule in London: A Guide for Homeowners. (2024, Februari, 6). Diambil dari <https://www.houst.com/knowledge/the-90-day-airbnb-rule-and-what-it-means-to-you>

<sup>29</sup> *Ibid.*

tempatan. Ini telah memberikan rangsangan yang dialu-alukan kepada ekonomi perkongsian di London dan telah membolehkan pemilik rumah mendapat manfaat daripada pendapatan yang dijana oleh penyewaan jangka pendek sambil mematuhi peraturan.

Pendaftaran Tuan tanah di Liverpool dikehendaki mendaftarkan hartanah sewa jangka pendek mereka dengan majlis. Ini membantu majlis untuk menjejaki hartanah yang digunakan untuk penyewaan jangka pendek dan memastikan ia mematuhi peraturan.<sup>30</sup>

### **Cadangan Untuk Penambahbaikan Undang-Undang Semasa Di Malaysia Yang Berkaitan Dengan STRA**

Kini, di Malaysia kita tidak mempunyai undang-undang bertulis yang seragam di setiap negeri. Akta Pegurusan Strata 2013 juga tidak mencukupi untuk menangani isu-isu yang timbul daripada STRA. Bagi menyelaraskan aktiviti pengawalan perkhidmatan penginapan kediaman jangka pendek, adalah disarankan supaya kerajaan Malaysia boleh menetapkan satu undang-undang baru, seperti mana yang dilakukan oleh negara Australia dengan merujuk kepada Akta Perbadanan Pemilik Pindaan (Penginapan Jangka Pendek) 2018 dan Akta Pindaan Perdagangan Adil (Penginapan sewa jangka pendek) 2018. Undang-undang yang ketat seperti yang dilaksanakan di Singapura jugalah boleh dicontohi oleh negara Malaysia. Tambahan pula, adalah disarankan juga bahawa pindaan juga boleh dilakukan terhadap Akta Pengurusan Strata 2013 Malaysia dengan memberi lebih banyak kuasa kepada Perbadanan Pengurusan (MC) untuk mengenakan peraturan rumah tambahan kepada penduduk-penduduk di sesuatu kawasan kediaman hartanah strata. Selain itu, undang-undang yang berkenaan dengan kacauganggu (*nuisance*) juga boleh dilaksanakan bagi mengatasi masalah STRA seperti permohonan injunksi daripada mahkamah bagi menyekat kacauganggu keamanan kehidupan yang dilakukan oleh penduduk STRA. Seseorang yang mengalami gangguan terhadap kenikmatan tanah atau hartanya kerana perbuatan orang lain bolehlah menyaman pesalah untuk menamatkan campur tangan (dalam bentuk injunksi) dan juga menuntut ganti rugi terhadap pesalah itu. Gangguan boleh dalam pelbagai bentuk termasuk bunyi, penglihatan, bau, getaran, asap, asap, abu, habuk, serpihan atau pencerobohan fizikal atau halangan. Gangguan itu mestilah hasil daripada keadaan yang berterusan dan bukannya insiden sekali sahaja.

### **Kesimpulan**

Melalui perbincangan di atas, boleh disimpulkan bahawa di Malaysia kita masih kekurangan undang-undang yang khusus untuk mengawal selia aktiviti STRA walaupun aktiviti ini menjanjikan pendapatan sampingan kepada tuan rumah dan ia mewujudkan alternatif tambahan kepada para pengunjung dan pelancong untuk beralih dari perkhidmatan hotel kepada perkhidmatan STRA ini atas sebab-sebab kos dan kemudahan. Namun demikian, sesetengah negara lain mempunyai undang-undang khusus yang mengawal selia aktiviti STRA ini dan diharapkan kerajaan Malaysia boleh merangka dan menyelaraskan perundangan yang bersepadu untuk dilaksanakan di setiap negeri dengan kerjasama daripada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan bagi menjamin keharmonian dan menyemarakkan industri pelancongan di Malaysia.

### **Pengiktirafan**

Penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Perpustakaan Digital Universiti Multimedia Siti Hasmah atas akses kepada pangkalan data dalam taliannya dan juga memberi penghargaan kepada Pusat Pengurusan Penyelidikan Universiti Multimedia dan Fakulti

<sup>30</sup> Hostaway. Airbnb Rules in Liverpool. Diambil dari <https://www.hostaway.com/blog/airbnb-rules-in-liverpool>  
Copyright © GLOBAL ACADEMIC EXCELLENCE (M) SDN BHD - All rights reserved

Undang-undang, Universiti Multimedia atas sokongan moral sepanjang penulisan. Sebarang kesilapan yang mungkin terdapat dalam penulisan ini adalah menjadi tanggungjawab penulis.

### 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.
- Dun & Bradstreet. (2023). Diambil dari [https://www.dnb.com/business-directory/company-profiles.airbnb\\_sdn\\_bhd.5908707666acd705e3b64d668122e648.html](https://www.dnb.com/business-directory/company-profiles.airbnb_sdn_bhd.5908707666acd705e3b64d668122e648.html)
- Ert, E., Fleischer, A. & Magen, N. (2015). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*, 55, 62–73
- Guttentag, D. A., & Smith, S. L. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, (64), 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>
- Habibah A., et. al. (2021). Kesediaan Masyarakat Sivil Mengadaptasi Platform Untuk Peluang Sharing Economy: Sorotan Literatur. *Journal of Social Sciences and Humanities*, Special Issue: 18, (No.2), 109-126. ISSN: 1823-884x
- Heo, C. Y., & Blengini, I. (2019). A macroeconomic perspective on Airbnb's global presence. *International Journal of Hospitality Management*, 78, 47–49.
- 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.
- Kim, B.. (2019) Understanding key antecedents of consumer loyalty toward sharing-economy platforms: The case of Airbnb. *Sustainability*, 11(19), 5195.
- Li, H., Liu, Y., Tan, C. W., & Hu, F. (2020). Comprehending customer satisfaction with hotels. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 32(5), 1713-1735.
- Sabree H. (2019, Januari 3). Apa yang dimaksudkan dengan nama akronim Airbnb? Diambil dari <https://soaljawab.my/apa-maksud-perkataan-airbnb/>
- Statista. (2020, August 9). *Share of Airbnb users by age group in the United States and Europe 2017*. Statista. Diambil dari <https://www.statista.com/statistics/796646/airbnb-users-by-age-us-europe/>
- Tran, T. H., & Filimonau, V. (2020). The (de)motivation factors in choosing Airbnb amongst Vietnamese consumers. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, (42), 130–140. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2019.10.011>
- Willie J.J. (2017, October 23). Pelancong ke Sabah meningkat. *Berita Harian Online*. Diambil dari <https://api.bharian.com.my/berita/wilayah/2017/10/341017/pelancong-ke-sabah-meningkat>.
- Xavier, G. (2019, March 19). Should Airbnb be regulated? *New Straits Times*. Diambil dari <https://api.nst.com.my/opinion/columnists/2019/03/470654/should-airbnb-be-regulated>.
- Zakaraya, S. Z. (2021, April 8). Pelancongan Kedah PASCA pandemik kembali rancak. *Sinarharian*. Diambil dari <https://www.sinarharian.com.my/article/132539/EDISI/PelanconganKedah-pasca-pandemik-kembali-rancak>.