

Wujud perundangan khas kawal selia STRA

Oleh Dr Mahyuddin Daud
dan Norlailli Mat Isa
bhrencana@bh.com.my



Dr Mahyuddin adalah Pensyarah Kanan (Undang-Undang Siber), manakala Norlailli adalah Penyelidik di Kulliyah Undang-Undang Ahmad Ibrahim, Universiti Islam Antarabangsa Malaysia

Sejak penginapan jangka pendek (STRA) diperkenalkan sekitar 2012, pelancong dalam dan luar negara menunjukkan minat luar biasa. STRA memberikan pengalaman pelancongan unik yang turut dipermudahkan dengan pelbagai aplikasi canggih.

Penyedia perkhidmatan pula memberikan pilihan penginapan lebih kompetitif berbanding hotel. Ini turut memberi peluang kepada pemilik rumah memperoleh pendapatan sampingan atau menampung pinjaman bulanan rumah.

Walaupun STRA menjanjikan peluang keemasan buat hos atau ejen seperti juga perkhidmatan perkongsian ekonomi, STRA tidak terlepas daripada isu keabसान di sisi undang-undang.

Disebabkan elemen kewujudan di luar jangka industri, ciri perkhidmatan unik dan bersifat memudah cara, ia mengundang pelbagai perspektif negatif, terutama daripada pesaing.

Apatah lagi, model perniagaan STRA meletakkan liabiliti tinggi kepada tuan rumah sebagai hos. Hos perlu memastikan mereka mematuhi semua peraturan dan perundangan di lokaliti ma-

sing-masing.

Penyedia platform STRA akan menganggap semua syarat perundangan sudah dipatuhi hos. Jika ada sebarang pelanggaran undang-undang tempatan, hos perlu menyelesaikannya dengan pihak berkuasa tempatan (PBT).

Ini dilihat seperti berat sebelah kerana liabiliti diletakkan sepenuhnya di bahu hos, sedangkan penyedia perkhidmatan dapat mengembangkan sayap di banyak negara dan mendapat keuntungan dengan risiko rendah.

Buat masa ini, Malaysia tidak memiliki undang-undang khusus mengawal selia STRA. Oleh kerana ia diusahakan di rumah kediaman, sukar untuk pihak berkuasa melarang tuan rumah melakukan urusan niaga terbabit di rumah sendiri.

Oleh itu, kawal selia dijalankan PBT atas sebab menjalankan perniagaan tanpa permit sah. Contohnya, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) mengenakan kompaun RM250 kepada tiga unit pemilik rumah kerana menjalankan perniagaan tidak berlesen.

Langkah PBT itu juga adalah untuk menjaga keselamatan rakyat dan melindungi kepentingan industri perhotelan.

Di negeri lain, STRA dijalankan di kawasan berstatus komersial biasanya di pangsapuri servis, unit pejabat kecil pejabat rumah (SOHO) dan pejabat kecil pejabat maya (SOVO) tidak akan mendatangkan masalah jika mendapat persetujuan badan pengurusan bersama (JMB).

Di bawah Akta Pengurusan Strata 2013, Seksyen

70 memberikan kuasa kepada JMB menetapkan resolusi atau undang-undang kecil mengelola penggunaan bangunan dengan persetujuan penduduk.

Di samping itu, terdapat banyak laporan tetamu STRA membuat gangguan di kawasan persekitaran. Dalam usaha meminimumkan risiko itu, Akta Pengurusan Strata 2013 dan Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2015 melarang penginapan jangka pendek di bangunan berstrata.

Dalam pada itu, Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (COB) membenarkan syarikat JMB menggubal undang-undang kecil masing-masing sama ada untuk mengawal selia mahupun melarang penginapan jangka pendek.

COB menerbitkan garis panduan terperinci prosedur harus diikuti JMB dalam melakukan pindaan terhadap undang-undang kecil.

Isu seterusnya ialah cukai pelancongan. Penyedia platform STRA berpusat di luar negara masuk beroperasi di negara ini tanpa membayar cukai berkaitan. Penyedia platform seharusnya mendaftarkan perniagaan dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) dan perlu membayar cukai pelancongan berkaitan.

Ini dapat memastikan penyedia platform STRA bertanggungjawab terhadap sebarang isu membabitkan perkhidmatan, selain menjana pendapatan kepada ekonomi negara.

Kemasukan STRA secara mengejut dalam industri pelancongan turut dikatakan mengabaikan keperluan pematuhan seperti terpakai kepada hotel.