

Syor undang-undang khusus kawal selia operasi

Kuala Lumpur: Pemilik yang mengubah kediaman menjadi premis perniagaan homestay atau rumah penginapan berdepan tindakan undang-undang tegas, termasuk hartanah dirampas atau dirobohkan.

Timbalan Presiden Persatuan Guaman Hartanah Malaysia (HartaGuam), Salkukhairi Abd Sukor, berkata setiap bangunan kediaman biasanya sudah ditetapkan syarat nyata, syarat tersirat dan syarat kegunaan dalam surat hak milik atau geran hartanah khusus sebagai kediaman.

Justeru, katanya, tindakan mengubah bangunan kediaman kepada komersial dan menjalankan perniagaan seperti homestay, jelas melanggar undang-undang dan boleh didenda mengikut Seksyen 127 (1A) Kanun Tanah Negara atau hartanah boleh dirampas mengikut Seksyen 129 kanun sama.

Perlu dapat kebenaran PBT

Beliau berkata, setiap bangunan perlu mematuhi syarat kelulusan ditetapkan pihak berkuasa tempatan (PBT) mengikut Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, sekali gus pemilik yang mahu mengubah rumah kediaman menjadi premis perniagaan perlu mendapatkan kebenaran PBT.

"Mereka perlu mendapatkan kebenaran itu mengikut Seksyen 74 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Jika gagal, bangunan digunakan sebagai homestay berdepan tindakan mengikut Seksyen 72 dan 73 akta itu yang jika sabit kesalahan, pemilik premis boleh dikenakan penalti atau bangunan dirobohkan PBT," katanya.

Beliau berkata, rumah kediaman yang dijadikan homestay juga tidak dilindungi insurans kerana menyalahi syarat kegunaan, sekali gus menyebabkan pemilik berisiko tinggi mengalami kerugian besar jika berlaku bencana.

Ganggu pemilik lain

"Pemilik juga kena lihat isu ini menyalahi Seksyen 86 Akta Parit dan Saliran 1974 dan Undang-undang Kecil di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976.

"Homestay mereka mungkin mengganggu pemilik bangunan berhampiran apabila pe-

langgan meletakkan kenderaan di tepi jalan, bising sehingga menyebabkan halangan dan gangguan kepada pemilik premis lain," katanya.

Sehubungan itu, beliau menyarankan kerajaan menggubal undang-undang khusus bagi mengawal selia operasi homestay di negara ini, sekali gus memastikan pertumbuhannya selari lonjakan permintaan masyarakat.

Salkukhairi berkata, undang-undang itu bukan berniat menyekat orang ramai daripada menjalankan perniagaan homestay, sebaliknya sebagai elemen 'semak dan imbang' kepada operasi industri terbabit.

Batal lesen jika gagal patuh garis panduan

Bagaimanapun, beliau mengakui, ketetapan tegas amat perlu melalui undang-undang baharu, termasuk membatalkan lesen operasi sekiranya homestay yang diwujudkan, gagal mengikut garis panduan ditetapkan.

"Selain mewajibkan perniagaan itu didaftarkan, pemilik perlu mendapatkan lesen operasi homestay daripada PBT, juga perlu terikat dengan syarat serta spesifikasi bangunan bersesuaian dengan premis komersial untuk tujuan perniagaan berkenaan.

"Pemilik perlu membuat permohonan tukar syarat kegunaan tanah untuk sementara dari status bangunan kediaman kepada komersial, bagi mematuhi syarat kegunaan bangunan yang sesuai.

"Selain itu, pemilik perlu memastikan pelanggan tidak membuat kacau ganggu terhadap jiran dan pemilik premis sekeliling. Jika gagal, lesen operasi mereka boleh dibatalkan," katanya.

Beliau berkata, undang-undang khusus itu penting untuk memastikan beberapa elemen dipatuhi meliputi keselesaan dan keselamatan bangunan, penyewa serta pemilik premis.

"Disebabkan permintaan masyarakat terhadap jenis penginapan ini semakin meningkat, ramai pemilik rumah mengubah kediaman mereka menjadi homestay.

"Walaupun menguntungkan mereka, sebenarnya ia menedahkan pemilik kepada tindakan undang-undang," katanya.