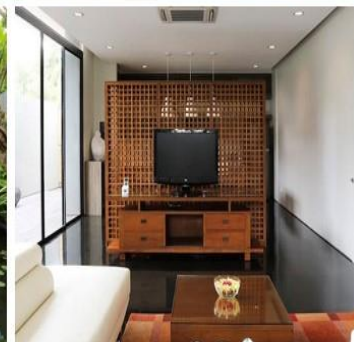
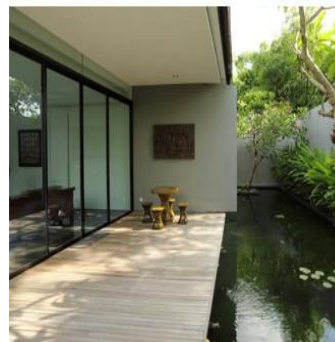




**GARIS PANDUAN BAGI MENJALANKAN AKTIVITI  
PENGINAPAN KOMERSIAL DI BANGUNAN KEDIAMAN  
(RUMAH PENGINAPAN) DI PETALING JAYA,  
SELANGOR DARUL EHSAN.**

**Diluluskan Oleh Mesyuarat Majlis Penuh  
Pada 27 November 2019**



*Untuk Keterangan Lanjut, Sila Hubungi :-*

**JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN  
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA  
Tingkat 2, Ibu Pejabat MBPJ, Jalan Yong Shook Lin,  
46675 Petaling Jaya, Selangor.  
Tel : 03-79563544 Faks : 03-79588392**

### 3. GARIS PANDUAN

#### Pengenalan

- Penyediaan dan pemakaian garis panduan ini oleh Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) adalah berdasarkan peruntukan perundangan utama seperti berikut:-
  - i) Seksyen 5(b), Senarai II - Senarai Negeri, Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan, perkara berkaitan rumah tumpangan atau rumah pemalam (*boarding houses or lodging houses*) diletakkan di bawah bidang kuasa Kerajaan Negeri yang bercirikan tempatan.
  - ii) Seksyen 101 – Kuasa Tambahan Pihak Berkuasa Tempatan, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Di bawah subseksyen 101(1)(ff) dan (p)(ii), Majlis selaku Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) diperuntukan kuasa untuk mengadakan dan menguatkuasakan peraturan-peraturan tertentu termasuk berkaitan pertukaran penggunaan bangunan.
  - iii) Seksyen 70(12), Akta Jalan Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 171) menegaskan mana-mana orang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud selain maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan adalah merupakan suatu kesalahan.
  - iv) Seksyen 19(1), Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) di mana tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan memperoleh kebenaran merancang. Tafsiran pemajuan adalah termasuk membuat perubahan material pada penggunaan bangunan.
  - v) Undang-Undang Kecil Hotel (Majlis Bandaraya Petaling Jaya) 2007, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) telah mentafsirkan hotel adalah termasuk rumah penginapan dan tidak dibenarkan beroperasi melainkan telah dilesenkan oleh pihak Majlis.



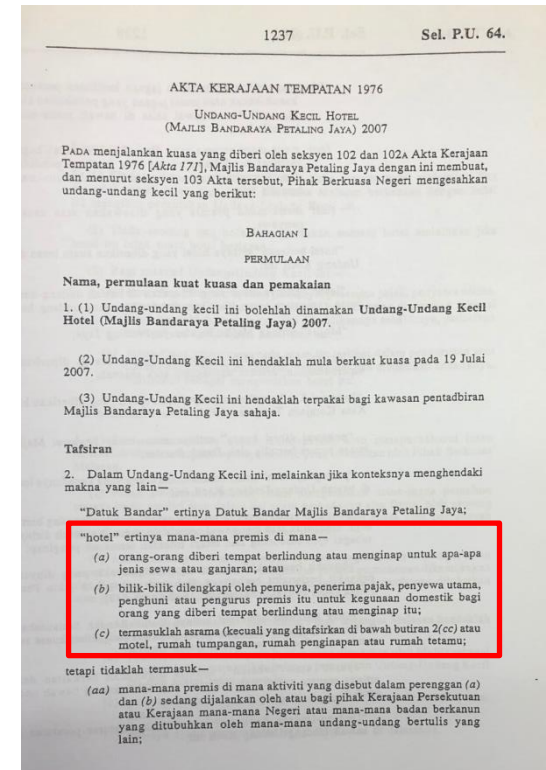
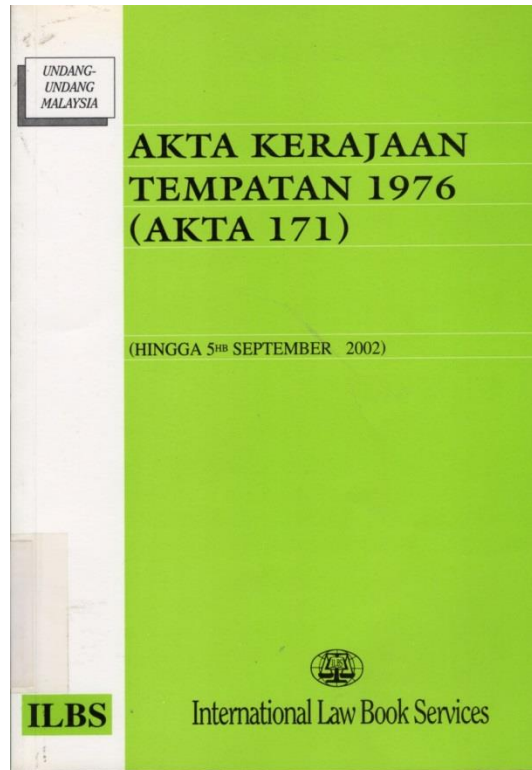
## UNDANG-UNDANG MALAYSIA

### PERLEMBAGAAN PERSEKUTUAN

Mengandungi pindaan terkini - P.U. (A) 164/2009

Diperkenalkan pertama kali sebagai Perlembagaan Persekutuan Tanah Melayu pada Hari Kemerdekaan : 31 Ogos 1957  
Berikutnya diperkenalkan sebagai Perlembagaan Persekutuan Malaysia pada Hari Malaysia : 16 September 1963

5. Kecuali mengenai Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Labuan dan Putrajaya, perkhidmatan lain yang berciri tempatan, iaitu:
- (a) *(Dimansuhkan)*;
  - (b) Rumah tumpangan dan rumah pemalaman;**
  - (c) Tanah Perkuburan dan tempat pembakaran mayat;
  - (d) Tempat kurungan binatang dan pencerobohan kerbau lembu;
  - (e) Pasasr dan pasar ria; dan
  - (f) Pelesenan panggung, panggung wayang dan tempat hiburan awam.



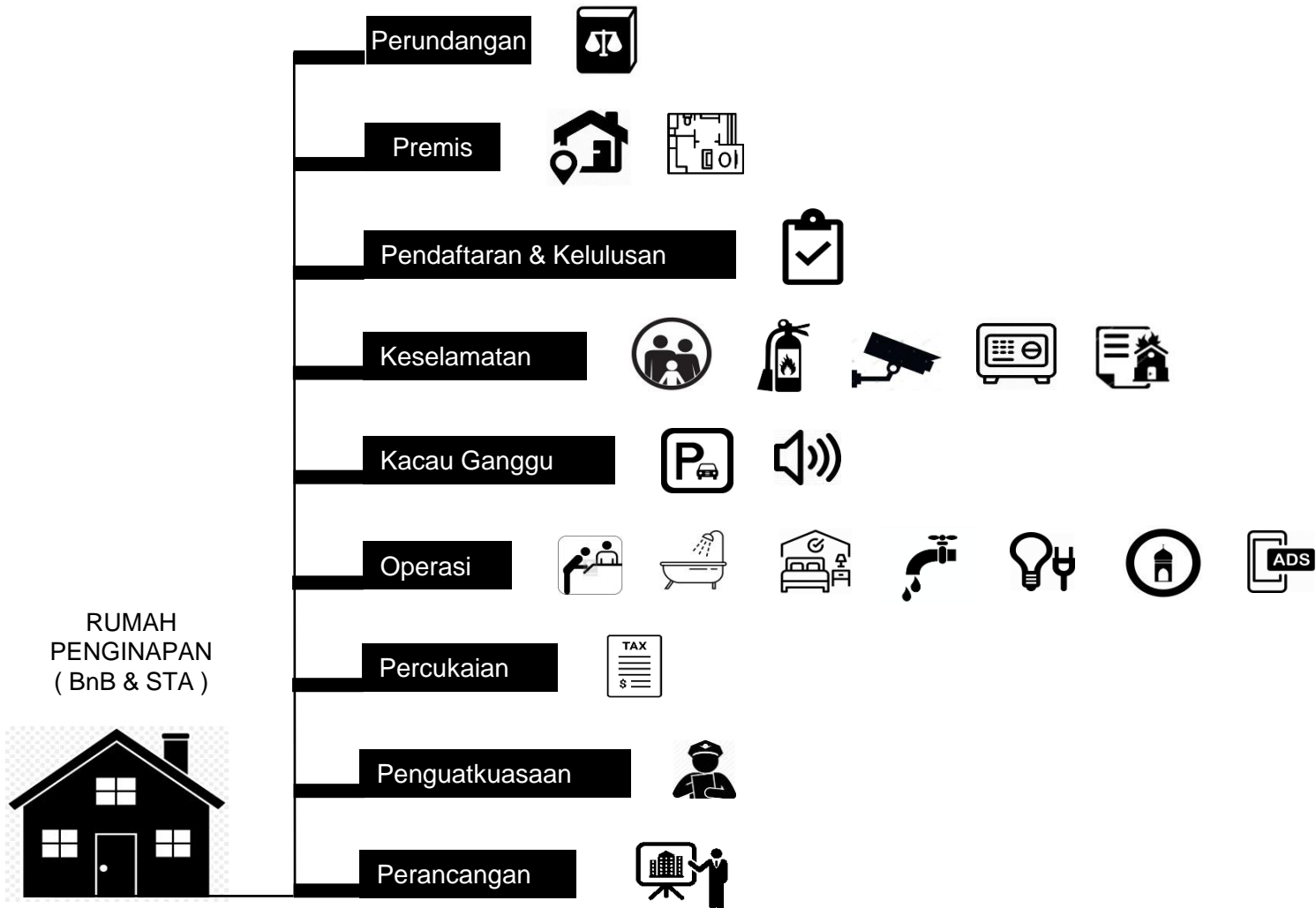
- ❑ Sehubungan dengan itu, tanggungjawab melesenkan dan mengawalselia aktiviti penginapan komersil di bangunan kediaman atau rumah penginapan termasuk yang berkonsepkan “*BnB - Bed and Breakfast*” atau sewaan jangka pendek (*STR - Short Term Rental*) ini adalah di bawah bidang kuasa Majlis selaku Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

## Tujuan

- ❑ Garis Panduan ini disediakan adalah bertujuan untuk mengawal selia dan menguatkuasakan peraturan-peraturan bagi menjalankan aktiviti penginapan komersil di bangunan kediaman (rumah penginapan) termasuk yang berkonsepkan “BnB – Bed and Breakfast” atau sewaan jangka pendek (“STR – Short Term Rental”) di kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya secara komprehensif merangkumi aspek perundangan, premis, pendaftaran dan kelulusan, keselamatan, kacau ganggu, operasi, percukaian, penguatkuasaan dan perancangan masa hadapan.



# Skop Garis Panduan



## Aspek Perundangan

- ❑ Berikut merupakan antara senarai peruntukan undang-undang, dasar dan garis panduan yang dirujuk bagi penyediaan garis panduan ini.
  - i. Senarai II - Senarai Negeri, Jadual Kesembilan, Perlembagaan Persekutuan.
  - ii. Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).
  - iii. Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172).
  - iv. Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133).
  - v. Kanun Tanah Negara 1956 (Akta 65).
  - vi. Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersil Dan Boutique Office Mampu Milik Negeri Selangor.
  - vii. Garis Panduan Perancangan Bagi Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) Negeri Selangor.
  - viii. Undang-Undang Kecil Hotel (Majlis Bandaraya Petaling Jaya) 2007.
  - ix. Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984.
  - x. Akta Pendaftaran Perniagaan 1956 (Akta 197).
  - xi. Akta Industri Pelancongan 1992 (Akta 482).
  - xii. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).
  - xiii. Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan Dan Pengurusan) 2015.
  - xiv. Akta Pelindungan Pengguna 1999 (Akta 599).
  - xv. Peraturan-Peraturan Pelindungan Pengguna (Urus Niaga Perdagangan Elektronik) 2012.
  - xvi. Akta Tuan Rumah Inapan 1952 (Akta 248).
  - xvii. Akta Pelindungan Data Peribadi 2010 (Akta 709).
  - xviii. Akta Pendaftaran Tetamu 1965 (Akta 381).
  - xix. Akta Perdagangan Elektronik 2006 (Akta 658).
  - xx. Akta Cukai Pelancongan 2017.
  - xxi. Panduan Am Cukai Pelancongan 2018.
  - xxii. Akta Cukai Pendapatan 1967 (Akta 53).
  - xxiii. Akta Cukai Perkhidmatan 2018 (Akta 807).
  - xxiv. Panduan Umum Cukai Perkhidmatan 2018.
  - xxv. *Draft Recommendation on Short Term Regulatory Framework.*



## Aspek Premis

### Lokasi Yang Dibenarkan

- ❑ Premis yang dibenarkan untuk menjalankan aktiviti rumah penginapan adalah seperti berikut :-
  - i. Unit-unit kediaman yang telah diwartakan sebagai zon perdagangan terhad dan perniagaan mengikut Rancangan Tempatan Petaling Jaya (RTPJ).
  - ii. Unit-unit pangsapuri kediaman komersil seperti Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) dan *Small Office Home Office* (SOHO).
  - iii. Unit-unit *Boutique Office* seperti *Small Office Versatile Office* (SOVO) dan *Small Office Flexible Office* (SOFO).
- ❑ Bagi premis yang terletak di dalam skim pembangunan kediaman komersil berstrata, ianya tertakluk kepada persetujuan dan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC).
- ❑ Unit premis bagi kategori Kos Rendah, Projek Perumahan Rakyat (PPR), PR1MA, Rumah Selangorku dan Mampu Milik atau mana-mana skim perumahan rakyat adalah tidak dibenarkan.



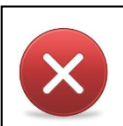
Barisan hadapan bangunan kediaman di sepanjang Jalan Gasing, Petaling Jaya antara premis yang dizonkan sebagai perdagangan terhad.



Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*), *Small Office Home Office (SOHO)*, *Small Office Versatile Office (SOVO)* dan *Small Office Flexible Office (SOFO)*.



Projek Perumahan SelangorKu

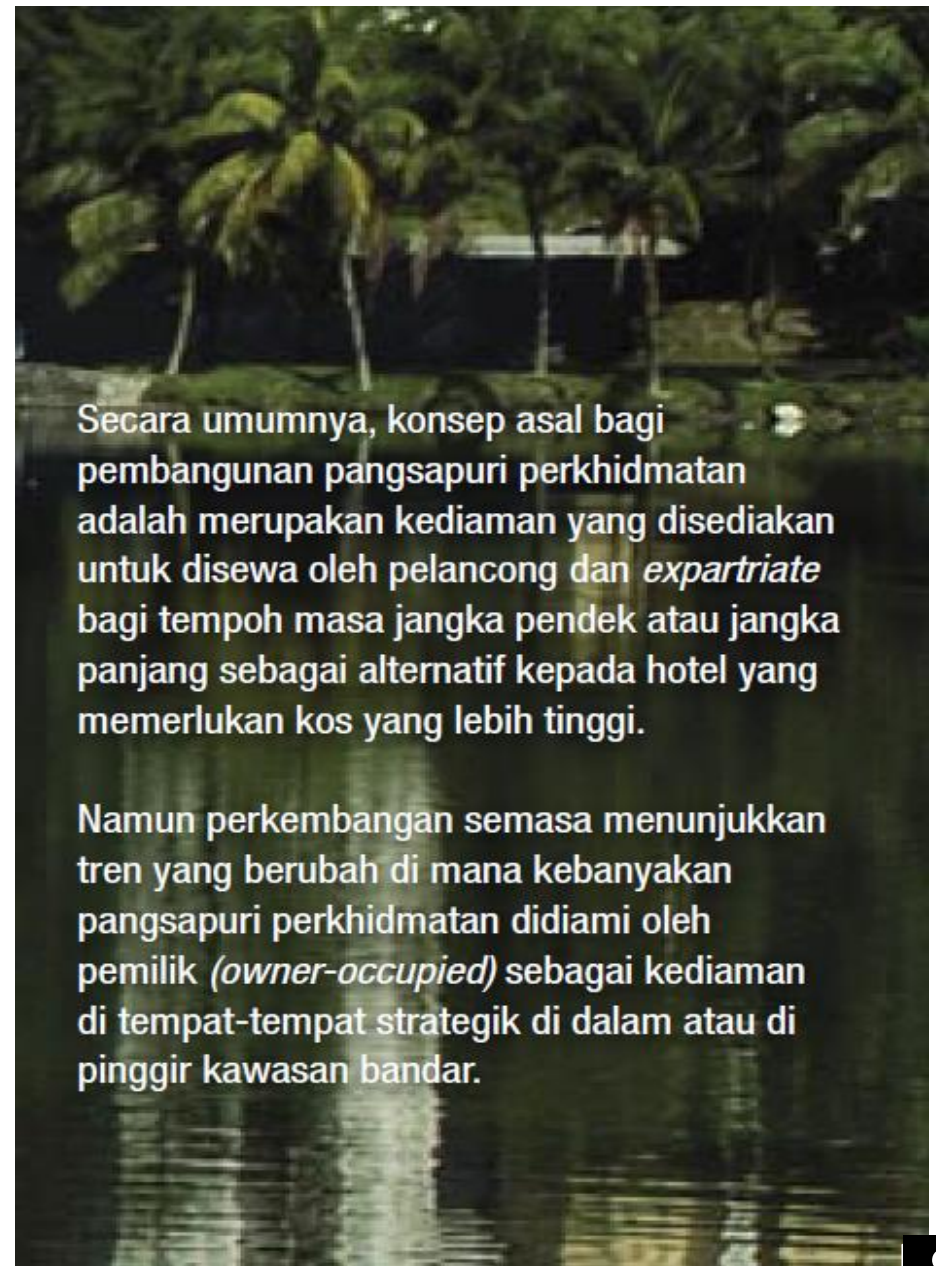
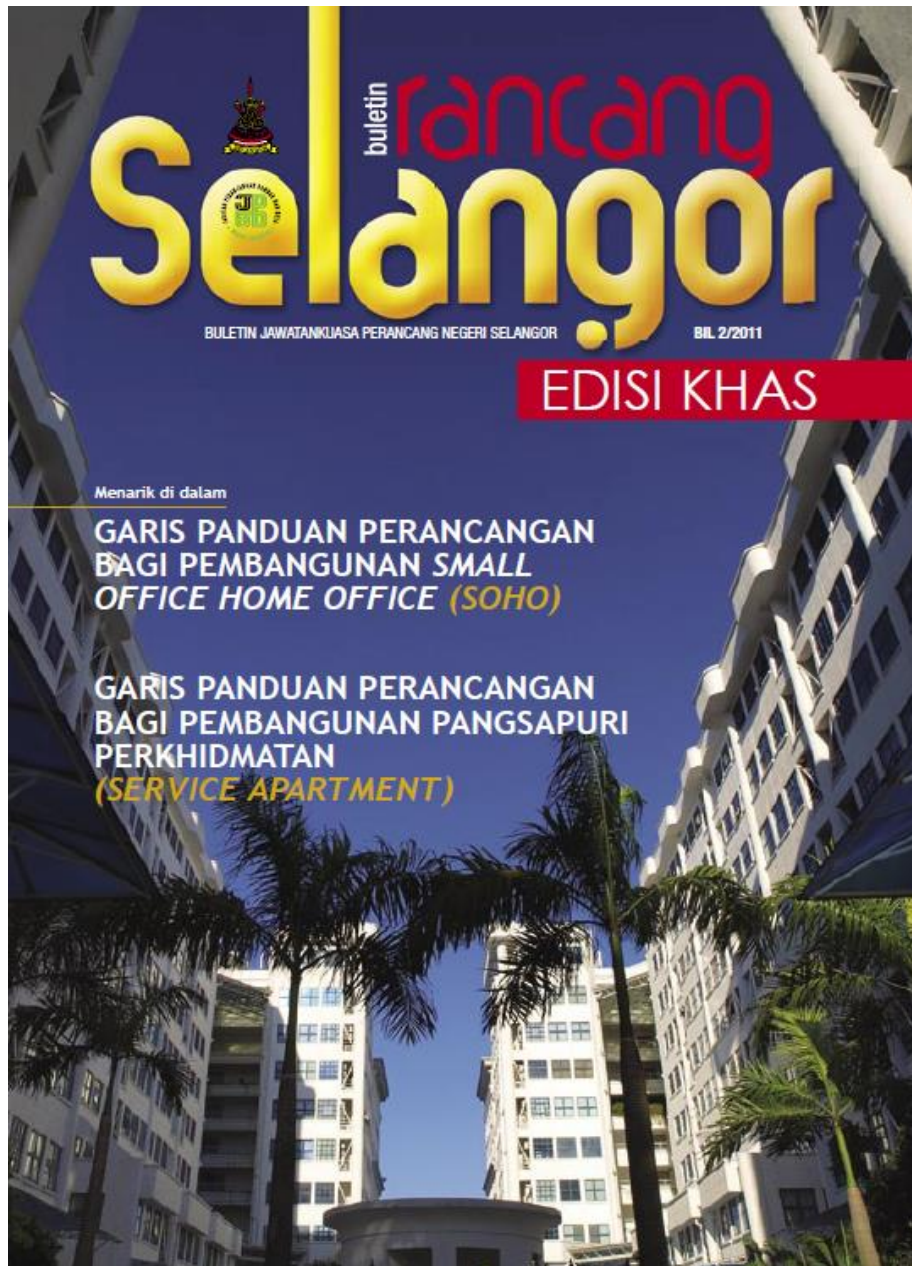


Projek Perumahan Rakyat Termiskin (PPRT)



Projek Perumahan 1 Malaysia





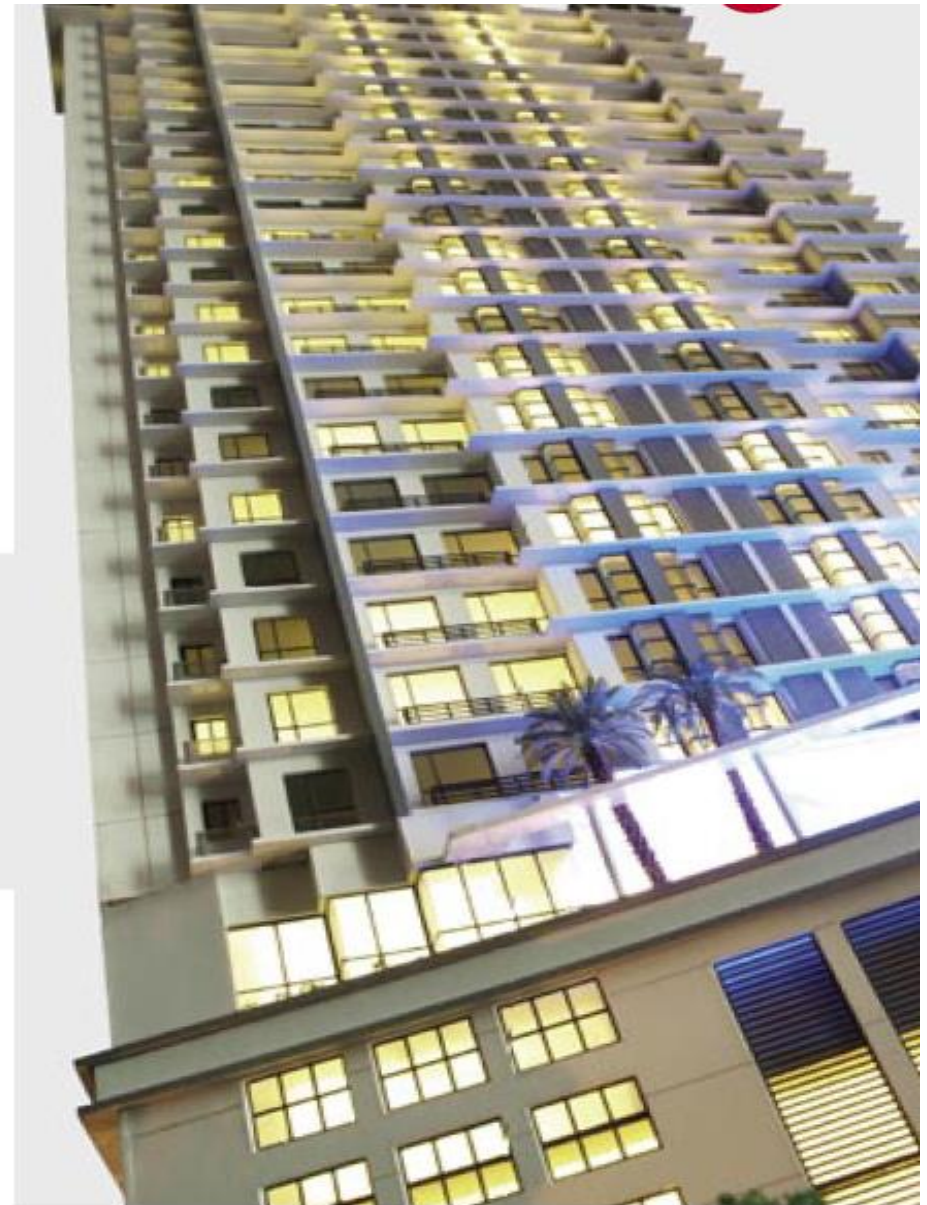
## DEFINISI PANGSAPURI PERKHIDMATAN

Tiada definisi khusus yang diberikan untuk konsep pembangunan ini. Namun begitu, secara umumnya, pada peringkat awal konsep pembangunan ini diperkenalkan adalah untuk kediaman yang disediakan untuk pelancong-pelancong yang memerlukan tempoh masa tinggal yang lebih panjang. Disebabkan kos hotel yang tinggi, Pangsapuri Perkhidmatan menjadi bentuk kediaman alternatif yang dilengkapi perkhidmatan-perkhidmatan yang diperlukan.

Oleh yang demikian, secara umumnya, pangsapuri perkhidmatan boleh didefinisikan sebagai:

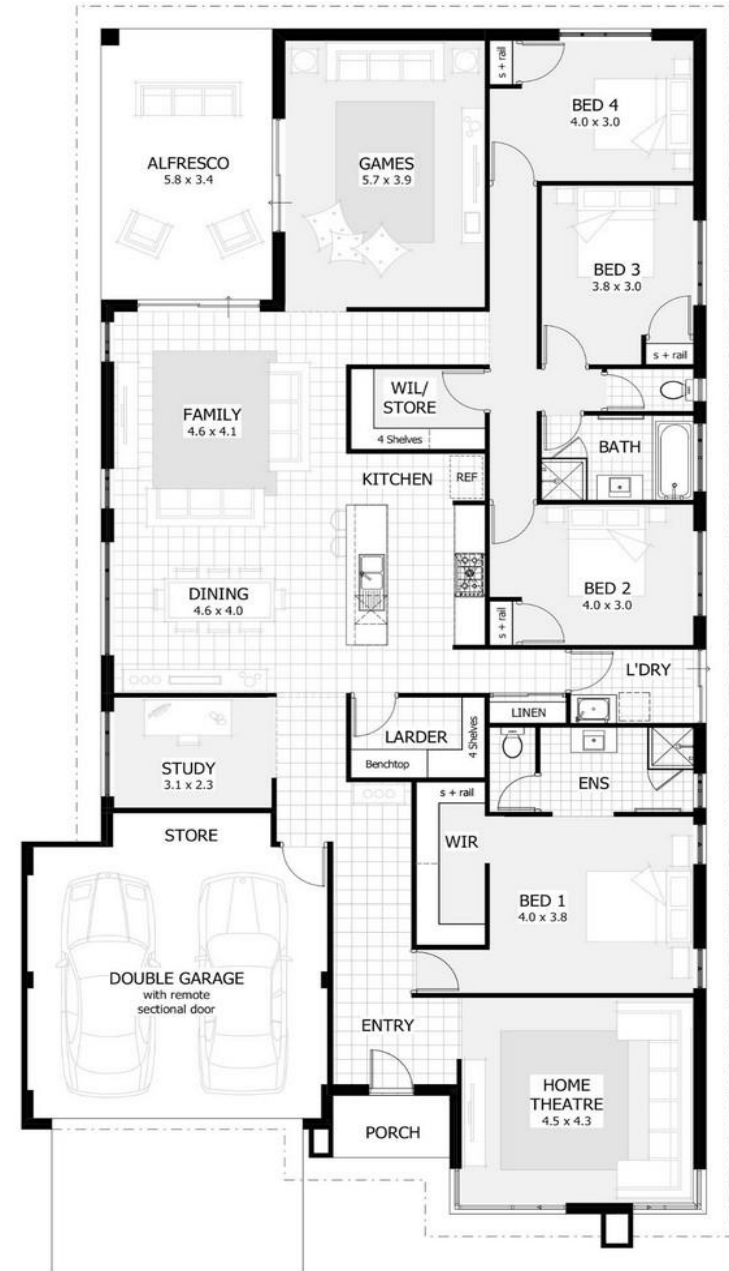
**'Pangsapuri Perkhidmatan (*Service Apartment*) adalah satu konsep pembangunan komersil yang bercirikan kediaman mewah yang disediakan dengan pakej-pakej perkhidmatan tertentu bagi setiap unit'.**

Pangsapuri perkhidmatan lazimnya disertakan dengan perkhidmatan-perkhidmatan *housekeeping*, *business centre*, *laundrette*, *cafe*, nurseri dan pengawal keselamatan. Walau bagaimanapun, pembeli masih mempunyai pilihan kepada pakej-pakej perkhidmatan tersebut. Terdapat juga unit-unit pangsapuri perkhidmatan yang tidak menyediakan pakej perkhidmatan, ini menjadikan pangsapuri perkhidmatan tersebut sama seperti pangsapuri mewah atau kondominium biasa.



## Kegunaan Dalam

- ❑ Kegunaan dalam premis seperti bilik tidur, ruang tamu, ruang makan, dapur, stor, tandas dan sebagainya hendaklah dikekalkan mengikut susunatur dan rekabentuk asal Pelan Bangunan yang diluluskan oleh Majlis.
- ❑ Sebarang perubahan/ pindaan/ tambahan fasad, ruang lantai, susunatur, rekabentuk dan kegunaan dalam premis hendaklah terlebih dahulu mendapat kelulusan Pelan Bangunan dari Jabatan Kawalan Bangunan Majlis sebelum permohonan bagi menjalankan aktiviti rumah penginapan dikemukakan.



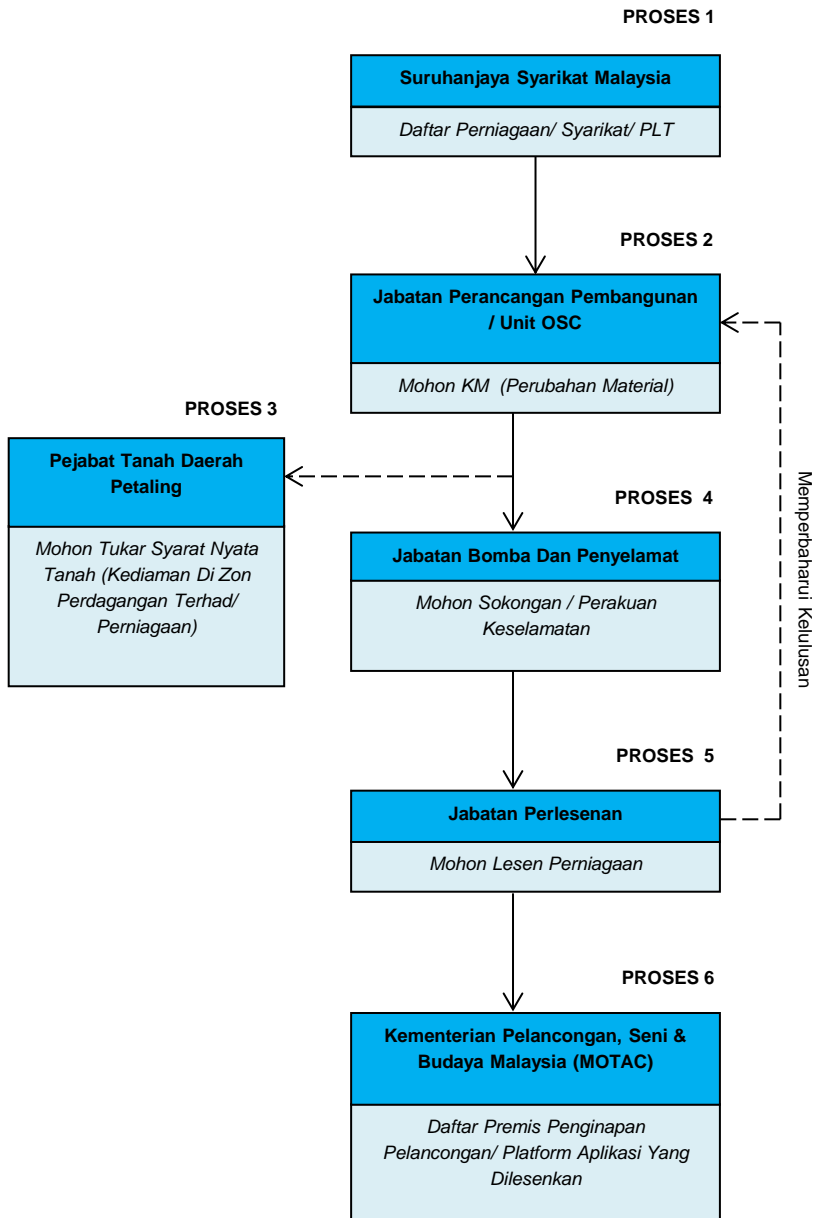
## Aspek Pendaftaran Dan Kelulusan

- ❑ Aktiviti rumah penginapan termasuk yang berkonsepkan “*BnB - Bed and Breakfast*” atau sewaan jangka pendek (*STR - Short Term Rental*) ini akan dilesenkan di bawah Undang-Undang Kecil Hotel (Majlis Bandaraya Petaling Jaya) 2007, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) sebagai “**Rumah Penginapan**”.
- ❑ Permohonan oleh pemilik premis, pengusaha atau agen atas nama individu atau orang perseorangan adalah tidak dibenarkan. Permohonan hendaklah dibuat oleh syarikat yang telah berdaftar dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM).
- ❑ Terdapat enam (6) perkara berkait dengan pendaftaran dan kelulusan yang perlu dipatuhi oleh pengusaha bagi menjalankan aktiviti rumah penginapan, iaitu;-
  - Mendaftarkan Perniagaan, Syarikat atau Perkongsian Liabiliti Terhad (PLT) dengan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM).
  - Mendapatkan kelulusan kebenaran merancang bagi membuat perubahan material pada penggunaan bangunan daripada kediaman sedia ada kepada rumah penginapan dari Jabatan Perancangan Pembangunan, MBPJ.
  - Bagi premis kediaman yang berada zon perdagangan terhad/ perniagaan - Mendapatkan tukar syarat nyata tanah daripada bangunan kediaman kepada perniagaan dari Pihak Berkuasa Negeri melalui Pejabat Daerah Tanah Petaling.
  - Mendapatkan sokongan atau perakuan keselamatan dan pencegahan kebakaran dari Jabatan Bomba dan Penyelamat.
  - Mendapatkan lesen perniagaan “Rumah Penginapan” dari Jabatan Perlesenan, MBPJ.
  - Mendaftarkan rumah penginapan yang telah dilesenkan oleh Majlis sebagai Premis Penginapan Pelancong atau/ dan berdaftar dengan platform aplikasi yang dilesenkan oleh Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (MOTAC).

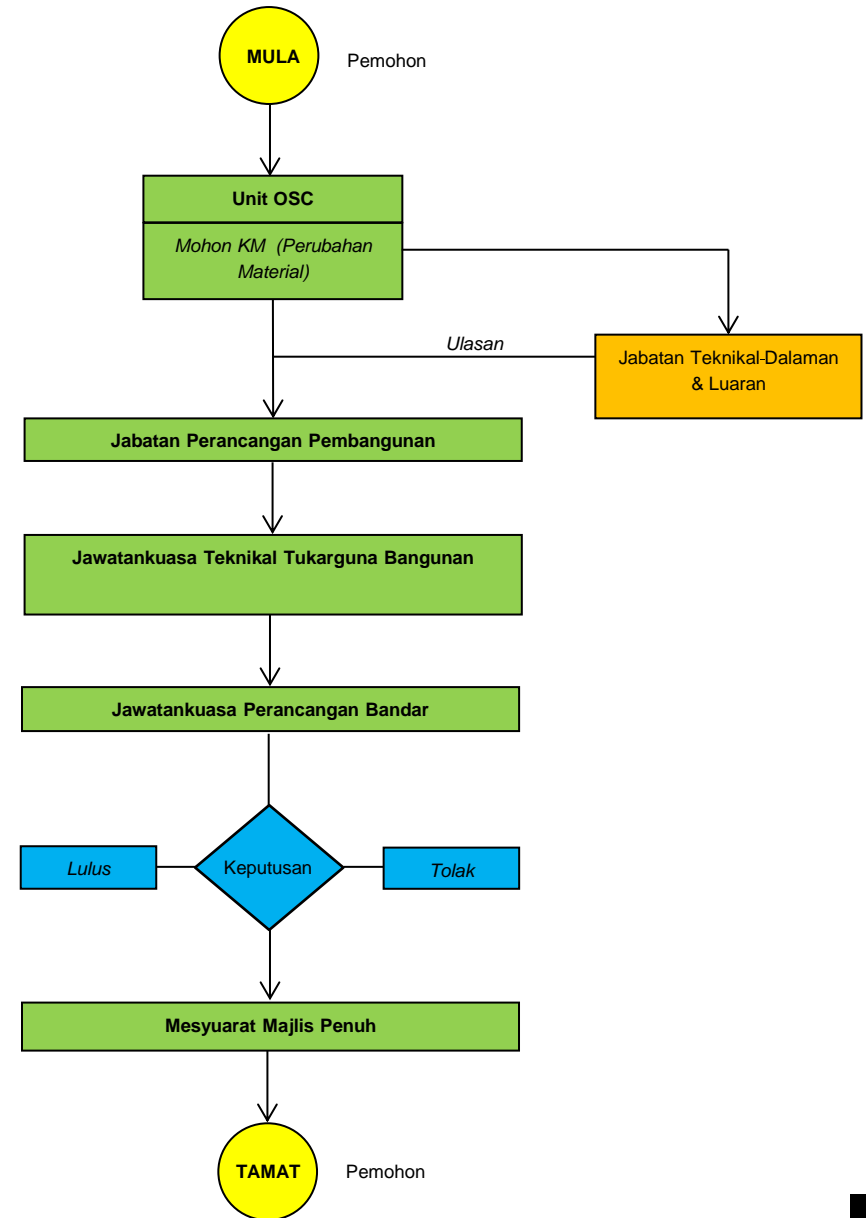


- ❑ Bagi premis di bawah kategori kediaman komersil seperti pangsapuri perkhidmatan, SOHO dan kategori boutique office seperti SOFO dan SOVO, kelulusan kebenaran merancang dan lesen perniagaan yang diberikan adalah sementara secara setahun ke setahun dan perlu diperbaharui setiap tahun. Premis hendaklah dikembalikan kepada keadaan dan kegunaan asal apabila aktiviti rumah penginapan dihentikan.
- ❑ Bagi premis kediaman yang berada zon perdagangan terhad/ perniagaan ; -
  - Kelulusan kebenaran merancang (perubahan material pada penggunaan bangunan) yang diberikan adalah sementara secara setahun ke setahun dan perlu diperbaharui setiap tahun.
  - Selepas kelulusan kebenaran merancang tahun pertama diberikan, pemilik premis hendaklah mengemukakan permohonan tukar syarat nyata tanah ke Pejabat Tanah Daerah Petaling.
  - Permohonan memperbaharui kelulusan kebenaran merancang bagi tahun kedua hendaklah disertakan dengan dokumen berkaitan bahawa permohonan tukar syarat nyata tanah telah dikemukakan ke Pejabat Daerah Tanah Petaling.
  - Tempoh kelulusan kebenaran merancang secara sementara ini adalah bagi tempoh tiga (3) tahun sahaja dan dalam tempoh tersebut, pengusaha dikehendaki menyelesaikan kesemua urusan berkaitan tukar syarat nyata tanah dan menjelaskan bayaran premium yang ditetapkan.
  - Dalam tempoh tersebut, rekabentuk dan fasad bangunan hendaklah dikekalkan sebagaimana keadaan asal. Sebarang pindaan reka bentuk/ fasad, tambahan ruang lantai dan tingkat bangunan adalah tidak dibenarkan.
  - Bagi premis yang melibatkan pindaan rekabentuk/ fasad, tambahan ruang lantai dan tingkat bangunan (maksima 2 tingkat), pemilik premis hendaklah mengemukakan permohonan kebenaran merancang secara kekal dan tukar syarat nyata tanah secara serentak.
- ❑ Permohonan lesen perniagaan ke Jabatan Perlesenan hendaklah disertakan dengan surat sokongan / perakuan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat.

## CARTA ALIR PROSES PENDAFTARAN & KELULUSAN



## CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG (PERUBAHAN MATERIAL)



# Aspek Keselamatan

## Bilangan Penyewa

- ❑ Bilangan penyewa yang dibenarkan adalah berdasarkan kepada bilangan dan isi padu bilik tidur sahaja.
- ❑ Bilangan penyewa yang dibenarkan adalah 2 orang dewasa sahaja bagi setiap bilik tidur. Bagi kanak-kanak yang berumur 11 tahun ke bawah, perkiraan adalah berdasarkan 1 orang dewasa bersamaan 2 orang kanak-kanak.



- ❑ Walaubagaimana pun, perkiraan sebenar bilangan penyewa yang dibenarkan boleh dibuat seperti berikut;-
  - 1 orang dewasa bersamaan 400 kaki isi padu (11.3 meter isi padu).
  - 1 orang kanak-kanak (berumur 11 tahun ke bawah) bersamaan 250 kaki isi padu (7 meter isi padu).
- ❑ Pengusaha dikehendaki menyediakan pelekat (stiker) yang menunjukkan bilangan penyewa yang dibenarkan dan dilekatkan atau dipamerkan di dinding bahagian luar di setiap bilik tidur.

## Pencegahan Kebakaran

- ❑ Pengusaha perlu menyediakan peralatan memadam kebakaran yang mencukupi sebagaimana kehendak Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UBBL) 1984 dan Jabatan Bomba bergantung kepada keperluan semasa premis.
- ❑ Peralatan pemadam api berkenaan perlu diselenggara mengikut jadual yang ditetapkan dan dipastikan dapat berfungsi dengan baik.
- ❑ Menyediakan tangga kecemasan mengikut spesifikasi yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba khususnya bagi premis bertanah dan melebihi 1 tingkat.
- ❑ Semua tangga (termasuk tangga kecemasan) perlu dipasangkan dengan pemegang, mempunyai pencahayaan dan peredaran udara yang mencukupi, diselenggara dan berfungsi dengan baik serta bebas dari sebarang halangan.
- ❑ Semua laluan keluar masuk hendaklah diletakkan papan tanda “KELUAR”.
- ❑ Sebarang pemasangan “grill” jeriji pada tingkap dan pintu hendaklah dari jenis yang boleh dibuka dari luar ataupun dalam.
- ❑ Pengusaha terlebih dahulu perlu memperolehi perakuan atau pengesahan bertulis daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia berhubung aspek keselamatan premis sebelum mengemukakan permohonan lesen perniagaan kepada Majlis.
- ❑ Mematuhi apa-apa kehendak keselamatan yang diarahkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dari masa ke semasa.



Pemadam Api Mudah Alih



Sistem Pengesanan Asap / Api



Papan Tanda Keluar



Sistem Penggera Kebakaran Elektrik Manual (Break Glass).



### **Kawalan Keselamatan**

- ❑ Pengusaha dikehendaki memasang CCTV di bahagian luar pintu masuk premis.
- ❑ Pengusaha dikehendaki menyediakan peti keselamatan bagi kemudahan penyewa menyimpan barangan berharga.



CCTV



Peti Keselamatan

### **Insurans/ Takaful**

- ❑ Pengusaha dikehendaki mengambil polisi insurans bagi melindungi premis, pekerja dan penyewa bagi mengganti rugi apabila berlaku apa-apa kemalangan atau kejadian di luar jangka seperti kecurian, kerosakan harta benda, kebakaran, kehilangan nyawa dan sebagainya.
- ❑ Bagi premis berstrata, pengusaha dikehendaki mematuhi arahan dan menjelaskan apa-apa caj tambahan berkait dengan polisi insurans yang ditetapkan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB)/ Perbadanan Pengurusan (MC).



## Aspek Kacau Ganggu

### Tempat Letak Kereta

- ❑ Pengusaha dikehendaki menyediakan tempat letak kereta yang mencukupi berdasarkan 3 bilik tidur untuk 1 unit tempat letak kereta.
- ❑ Tempat letak kereta berkenaan hendaklah disediakan di dalam lot premis.
- ❑ Bagi skim pembangunan berstrata, kereta penyewa hendaklah diletakkan di petak tempat letak kereta yang telah diperuntukan untuk premis tersebut sahaja.
- ❑ Pengusaha perlu memaklumkan dan memastikan supaya penyewa meletakkan kereta mereka di tempat yang telah ditetapkan sahaja.
- ❑ Perletakkan di atas tapak siar kaki dan bahu jalan adalah tidak dibenarkan.
- ❑ Kereta yang diletakkan secara tidak wajar sehingga menyebabkan halangan pada kenderaan lain dan laluan trafik, boleh ditunda atau dikunci tayar atas kos penyewa sendiri tanpa sebarang notis terlebih dahulu oleh pihak Majlis atau JMB/ MC.



## Bunyi Bising

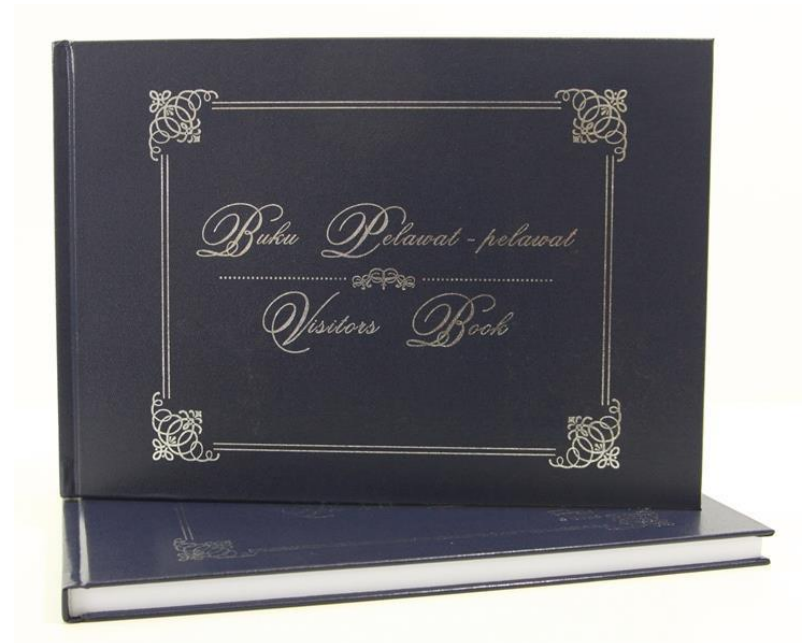
- ❑ Aktiviti selain penginapan yang menyebabkan bunyi bising yang keterlaluan sehingga menimbulkan kacau ganggu kepada jiran bersebelahan dan kawasan kejiranan seperti mengadakan pesta (party), berkaraoke dan sebagainya adalah tidak dibenarkan.
- ❑ Pengusaha perlu memaklumkan dan memastikan tetamu tidak membuat atau menyebabkan bunyi bising yang keterlaluan sehingga mengganggu penghuni premis bersebelahan atau kawasan kejiranan.
- ❑ Sekiranya acara atau majlis tertentu hendak diadakan seperti sambutan hari lahir di kalangan ahli keluarga, ianya perlu diadakan secara kecil-kecilan dan sederhana sahaja dan perlu tamat sebelum jam 11.00 malam.
- ❑ Bagi pembangunan strata, acara atau majlis yang hendak diadakan termasuk kawasan harta bersama dan tempoh masa perlu mendapat kebenaran daripada JMB/ MC terlebih dahulu.
- ❑ Pihak JMB/ MC boleh menetapkan apa-apa cara atau tindakan yang bersesuaian bagi menghalang dan memastikan aktiviti yang dijalankan tidak menimbulkan kacau ganggu ketara kepada penghuni premis bersebelahan/ kawasan kejiranan.
- ❑ Pengusaha perlu menyediakan papan tanda di bahagian dinding luar premis yang mengandungi nama orang yang bertanggungjawab dan nombor telefon yang boleh dihubungi sekiranya berlaku masalah kacau ganggu.



## Aspek Operasi

### *Buku Daftar*

- ❑ Pengusaha perlu menyediakan buku daftar bagi merekodkan profil atau butiran penyewa seperti nama, nombor kad pengenalan, pasport dan lain-lain pengenalan diri, umur, jantina, kerakyatan, alamat tempat tinggal, pekerjaan, tarikh ketibaan, tarikh berlepas dan lain-lain butiran yang diarahkan oleh pihak Majlis.
- ❑ Buku daftar tersebut hendaklah dibenarkan untuk disemak dan dibuat salinan oleh pihak Majlis, Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia atau mana-mana agensi keselamatan dan penguatkuasaan seperti Polis DiRaja Malaysia, Jabatan Imigresen, Jabatan Agama Islam dan lain-lain pada bila-bila masa dan tanpa sebarang halangan daripada pengusaha.
- ❑ Pengusaha juga perlu menguruskan dan mengawal selia data-data profil penyewa pada buku daftar tersebut mengikut Akta Perlindungan Data Peribadi 2010 (Akta 709).



### ***Keperluan Sanitari***

- ❑ Pengusaha hendaklah menyediakan kemudahan untuk membasuh atau mandi yang memuaskan dan bilangan tandas yang mencukupi.
- ❑ Pengusaha tidak dibenarkan mengguna semula peralatan yang telah digunakan oleh penyewa seperti tuala, sabun, shampoo, ubat gigi, berus gigi dan lain-lain kepada penyewa seterusnya. Peralatan tersebut hendaklah diganti baru bagi kegunaan penyewa seterusnya.



## Kebersihan

- ❑ Pengusaha hendaklah menyediakan jadual pembersihan dan memastikan semua bahagian premis seperti halaman luar, bilik tidur, ruang tamu, dapur, tandas dan bilik mandi berada dalam keadaan bersih pada setiap masa.
- ❑ Pengusaha juga hendaklah mengadakan tong sampah kitar semula (3R) yang mencukupi. Semua sampah sarap hendaklah dimasukkan ke dalam karung plastik dan diasingkan mengikut jenis sebelum dimasukkan ke dalam tong sampah.
- ❑ Pengusaha akan dikenakan caj kutipan sampah mengikut kadar komersil atau apa-apa kadar yang ditetapkan oleh Jabatan Sisa Pepejal, MBPJ.
- ❑ Bagi premis yang terletak di skim pembangunan berstrata, bayaran caj kutipan sampah tertakluk kepada ketetapan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB)/ Perbadanan Pengurusan (MC).



Dapur



Tong Sampah 3R



Bilik Tidur



Ruang Tamu

## Kesihatan

- ❑ Pengusaha hendaklah melaporkan dengan serta merta kepada Majlis dan pihak berkuasa kesihatan lain apabila mengetahui tentang apa-apa penyakit berjangkit yang dihadapi oleh mana-mana penyewa.
- ❑ Pengusaha dan penyewa hendaklah memberikan bantuan yang diperlukan oleh Majlis dan pihak berkuasa kesihatan lain dan mematuhi segala arahan termasuk untuk dikuarantin atau dipindahkan.
- ❑ Pengusaha tidak boleh membenarkan mana-mana orang untuk menyewa mana-mana bilik yang telah dibasmi kuman sepenuhnya sehingga Majlis atau pihak berkuasa kesihatan lain berpuas hati.
- ❑ Pengusaha dikehendaki menyediakan sekurang-kurangnya 1 set peti pertolongan cemas (*first aid kit*) dan diletakkan di tempat yang mudah dilihat dan diambil.



## **Bekalan Air**

- ❑ Pengusaha hendaklah menyediakan bekalan air yang tetap dan mencukupi pada setiap masa dan semua pili air hendaklah disambung terus ke paip utama dan bekalan air awam. Tiada bekalan air boleh diambil dari pili atau sumber lain dari dalam tandas atau bilik air.
- ❑ Permohonan untuk penyambungan bekalan air hendaklah dikemukakan mengikut prosedur dan mendapat kelulusan dari pihak berkuasa yang berkenaan.
- ❑ Pengusaha akan dikenakan bil air mengikut kadar komersil atau apa-apa kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.
- ❑ Bagi premis yang terletak di skim pembangunan berstrata, kadar bil air adalah tertakluk kepada ketetapan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB)/ Perbadanan Pengurusan (MC).



## **Bekalan Elektrik**

- ❑ Pengusaha hendaklah menyediakan bekalan elektrik dari sumber yang sah dan dibenarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.
- ❑ Permohonan untuk pendawaian baru hendaklah dikemukakan mengikut prosedur dan mendapat kelulusan dari pihak berkuasa yang berkenaan.
- ❑ Pengusaha akan dikenakan bil elektrik mengikut kadar komersil atau apa-apa kadar yang ditetapkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan.





### ***Penyewa Beragama Islam***

- ❑ Pengusaha dikehendaki menyediakan tanda petunjuk arah kiblat dan sejadah di setiap bilik tidur.
- ❑ Pengusaha perlu memastikan penyewa tidak mengadakan sebarang aktiviti maksiat dan pesta liar. Penyewa juga dilarang membawa masuk arak ke dalam premis.
- ❑ Pengusaha dikehendaki mempamerkan papan tanda yang tertera : “PASANGAN BUKAN MAHRAM TIDAK DIBENARKAN” dan “DILARANG BERDUA-DUAAN BUKAN SUAMI ISTERI YANG SAH” serta nombor Hotline Penguatkuasa JAIS : 1-800-88-2424.



## Pengiklanan

- ❑ Bagi pengiklanan melalui aplikasi tertentu, pengusaha dikehendaki berdaftar dengan platform atau pengendali aplikasi yang dilesenkan dengan Kementerian Pelancongan, Seni dan Budaya Malaysia (MOTAC) sahaja.
- ❑ Pengusaha dikehendaki mempamerkan nombor lesen perniagaan di dalam platform atau aplikasi di laman web. Lesen perniagaan dianggap terbatal sekiranya pengusaha gagal berbuat demikian dan tindakan penguatkuasaan akan diambil.
- ❑ Pengusaha perlu memastikan pengiklanan yang dibuat bagi tujuan promosi dan tempahan hendaklah mengikut keadaan sebenar perkhidmatan yang ditawarkan dan sama sekali tidak boleh mengelirukan pelanggan sebagaimana kehendak-kehendak Akta Perlindungan Pengguna 1966 (Akta 599).
- ❑ Bagi pengiklanan atau urusniaga melalui laman web atau secara atas talian (*online*), pengusaha perlu memaparkan maklumat-maklumat sebagaimana peraturan-peraturan yang ditetapkan pada Jadual 3, Peraturan-Peraturan Pengguna (Urusniaga Perdagangan Elektronik) 2012 (P.U.(A) 458, Akta yang sama.
- ❑ Ini termasuklah paparan pada nama pengusaha, alamat, no. telefon/ faks, no. daftar perniagaan, no. lesen perniagaan, jenis-jenis perkhidmatan yang ditawarkan, cara dan waktu operasi, harga, cara bayaran, peraturan-peraturan dan lain-lain.

Recommended for you

**10-12pax Modern Design/BnW/Town/EA2/Encore Melaka**

Exceptional 4 reviews **9.2**

Free cancellation

homes Top Host Entire apartment

★★★★★ Malacca City Center, Malacca - View on map

Excellent location

Kitchen Pool Free parking Wi-Fi Washer +6

3 bedrooms 8 beds

110 m<sup>2</sup>/1184 ft<sup>2</sup> Kitchen

Price per night as low as **RM305**

FREE CANCELLATION

### 10-12pax Modern Design/BnW/Town/EA2/Encore Melaka

★★★★★ Entire apartment

Malacca City Center, Malacca, Malaysia - [View on map](#)

Excellent location

Hosted by Han

Top Host



homes

Enjoy extra space and local neighborhoods with this Agoda Homes property.



Entire home/apt



12 guests



3 bedrooms



3 bathrooms



110 m<sup>2</sup>/1184 ft<sup>2</sup>



Up to 30% off with Agoda Insider Deals!  
Prices drop the moment you sign in!

Sign in now

Family-friendly



English speaking



Kitchen



Free parking



Wi-Fi



Washer

An overview

The Wave Residences was strategically located in the heart of the Historical City of Malacca.

It is newest luxury condo, where you can view the Straits of Malacca or Melaka Town from the unit, cum sunset view in the evening.

The condo is within 10min drive to major attractions, i.e. 3 min to Encore Melaka, 7 min to Jonker walk, 8 min to Melaka Historical (UNESCO) area.

Facilities include gym, infinity swimming pool, tennis court, bbq area.

Sleeping arrangements

Bedroom 1:

1 double bed, 1 queen bed



Bedroom 3:

1 single bed, 1 queen bed



Bedroom 2:

1 queen bed, 1 single bed











































Common space

2 sofa beds






## Facilities

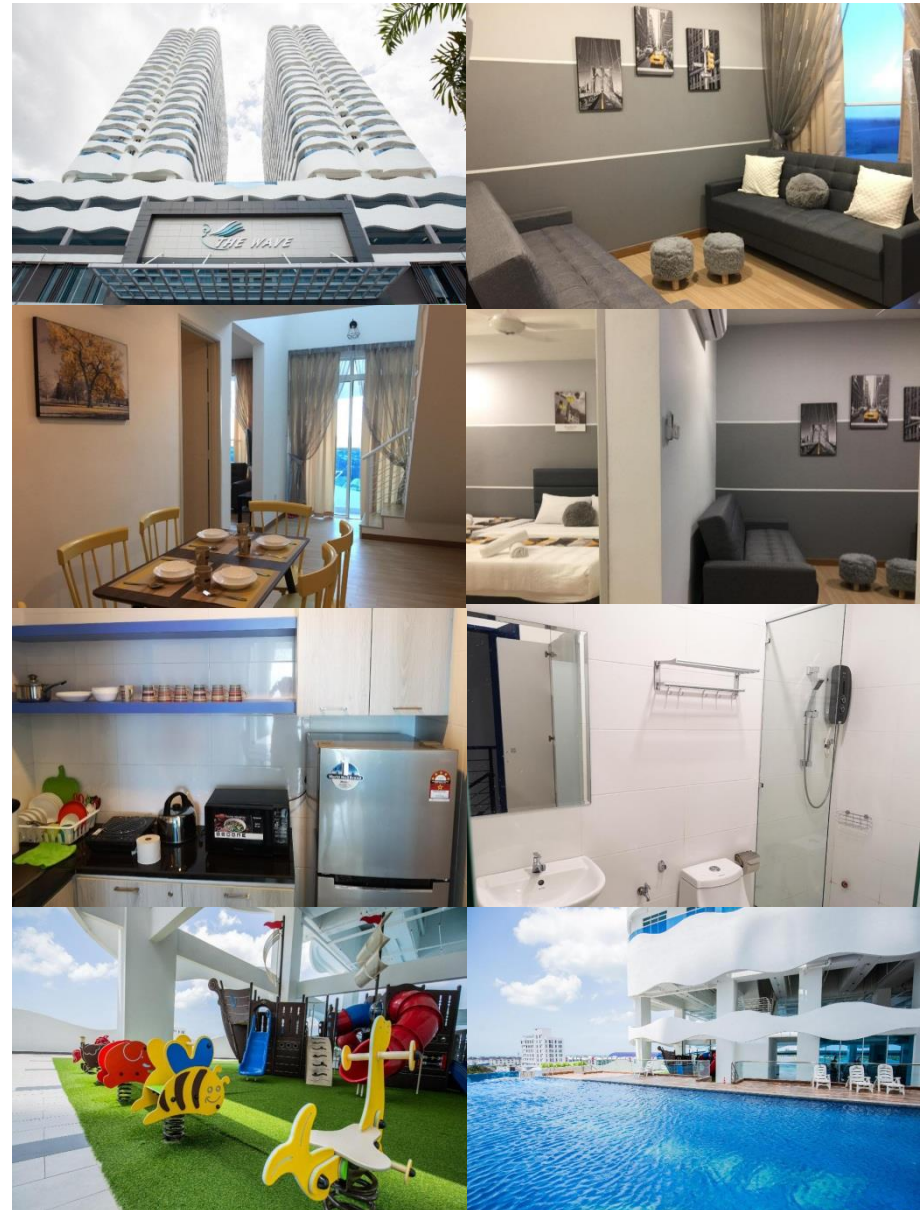
- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Air conditioning   |  Bathtub                  |  Buzzer/wireless intercom |
|  Cable channels     |  Carbon monoxide detector |  Closet                   |
|  Coffee or tea      |  Desk/workspace           |  Doorman                  |
|  Dryer              |  Elevator                 |  Fan                      |
|  Fire extinguisher  |  First aid kit            |  Free parking             |
|  Gym                |  Hair dryer               |  Heater                   |
|  Hot tub            |  Indoor fireplace         |  Internet                 |
|  Iron               |  Keyless-access           |  Kitchen                  |
|  Kitchenette        |  Kitchenware              |  Linens                   |
|  Pets-allowed       |  Pool                     |  Private entrance         |
|  Security [24-hour] |  Smoke detector           |  Smoking-allowed          |
|  Toiletries         |  Towels                   |  TV                       |
|  Washer             |  Wheelchair accessible    |  Wi-Fi                    |
|  Wi-Fi (portable)  |  |  |

## House rules

- No smoking in the unit is allowed, except balcony
  - No pet is allowed, ps: sorry to pet lover
  - No party is allowed
  - Only light cooking is allowed
  - Refundable RM100 Security deposit will be collected upon check-in.
- [Show less ▲](#)

## Some helpful facts

- Check-in/Check-out**
-  Check-in from: 03:00 PM
  -  Check-in until: 07:00 PM
  -  Check-out until: 12:00 PM



## Aspek Percukaian

### *Bayaran Premium Dan Cukai Tanah*

- ❑ Pemilik premis akan dikenakan bayaran premium bagi tukar syarat tanah daripada bangunan kediaman kepada perniagaan atau perniagaan (perdagangan terhad) dan cukai tanah perniagaan.

### *Cukai Taksiran*

- ❑ Pemilik premis akan dikenakan cukai taksiran mengikut kadar komersil atau apa-apa kadar yang ditetapkan oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Hartanah Majlis sepanjang aktiviti rumah penginapan dijalankan.

### *Cukai Pelancongan*

- ❑ Pengusaha dikehendaki mengutip cukai pelancongan daripada penyewa atau pelancong yang merupakan bukan warganegara dan membayar semula cukai pelancongan yang dikutip tersebut mengikut kadar dan tatacara yang ditetapkan oleh Jabatan Kastam DiRaja Malaysia.

### *Cukai Perkhidmatan*

- ❑ Pengusaha dikehendaki membayar cukai perkhidmatan mengikut kadar dan tatacara yang ditetapkan oleh Jabatan Kastam DiRaja Malaysia.
- ❑ Jadual Pertama Peraturan-Peraturan Cukai Perkhidmatan 2018 mengklasifikasikan aktiviti penginapan dengan nilai ambang melebihi RM500,000.00 sebagai perkhidmatan bercukai dan perlu membayar cukai perkhidmatan.

### *Cukai Pendapatan Perniagaan/ Korporat*

- ❑ Pengusaha dikehendaki membayar cukai pendapatan perniagaan/ korporat mengikut kadar dan tatacara yang ditetapkan oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN).

## Aspek Penguatkuasaan

### *Pemajuan Tanpa Kebenaran Merancang, Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)*

- ❑ Seksyen 18(1) – Tiada seorang pun boleh menggunakan atau membenarkan digunakan mana-mana tanah atau bangunan melainkan menurut Rancangan Tempatan.
- ❑ Seksyen 19(1) – Tiada seorang pun, selain pihak berkuasa tempatan, boleh memulakan, mengusahakan, atau menjalankan apa-apa pemajuan melainkan jika kebenaran merancang berkenaan dengan pemajuan itu telah diberikan kepadanya di bawah Seksyen 22 atau dilanjutkan di bawah Seksyen 24(3).
- ❑ Seksyen 26(1) – Seseorang yang sama ada atas kehendaknya sendiri atau atas kehendak orang lain – (a) menggunakan atau membenarkan untuk digunakan mana-mana tanah atau bangunan yang berlanggaran dengan Seksyen 18, (b) memulakan, mengusahakan, atau menjalankan, atau membenarkan untuk dimulakan, diusahakan, atau dijalankan, apa-apa pemajuan yang berlanggaran dengan Seksyen 19 ....., melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi **lima ratus ribu ringgit** atau **dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi dua tahun** atau kedua-duanya dan, berkenaan dengan suatu kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya sehingga **lima ribu ringgit** bagi setiap hari kesalahan itu berterusan selepas sabitan yang pertama bagi kesalahan itu.

### *Salah Guna Bangunan, Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133).*

- ❑ Seksyen 70(12) – Mana-mana orang yang menggunakan sesuatu bangunan atau bahagian sesuatu bangunan bagi sesuatu maksud selain maksud yang baginya ia telah dibina pada asalnya tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan boleh apabila disabitkan didenda tidak melebihi **dua puluh lima ribu ringgit** dan juga boleh didenda tambahan tidak melebihi **lima ratus ringgit** bagi tiap-tiap hari kesalahan itu diteruskan selepas suatu notis untuk memberhentikan bangunan itu daripada digunakan bagi maksud lain itu telah disampaikan kepada orang itu.
- ❑ Di bawah Undang-Undang Kecil (Pengkompanaan Kesalahan) (Majlis Bandaraya Petaling Jaya) 2007, Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) – kesalahan di bawah Seksyen 70(12), boleh dikenakan **kompaun** tidak melebihi RM 12,500.00.

**Tanpa Lesen, Undang-undang Kecil Hotel (Majlis Bandaraya Petaling Jaya) 2007, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171).**

- ❑ UUK3(1) – Tiada seorang pun boleh mengendalikan sesuatu hotel (termasuk rumah penginapan) melainkan jika dia telah diberi lesen oleh Pihak Berkuasa Melesen berkenaan dengan hotel itu mengikut peruntukan Undang-Undang Kecil ini.
- ❑ UUK3(2) – Tiada seorang pun boleh menguruskan sesuatu hotel (termasuk rumah penginapan) melainkan hotel itu ialah suatu hotel berlesen.
- ❑ UUK29(1) – Pihak Berkuasa Melesen, pegawai yang diberi kuasa atau pegawai polis yang berpangkat tidak rendah daripada Inspektor yang menjalankan kuasa di bawah undang-undang kecil 26 atau 27, boleh **menyita** apa-apa benda yang semunasabahnya dipercayai olehnya sebagai mempunyai kaitan dengan, atau dapat memberikan keterangan tentang, pelakuan sesuatu kesalahan di bawah Undang-Undang kecil ini.
- ❑ UUK34 – Tanpa menjejaskan perjalanan kuasa yang diberikan kepadanya di bawah undang-undang kecil 26 dan 27, Pihak Berkuasa Melesen boleh, dengan serta merta mengambil langkah yang difikirkannya perlu untuk **menutup** hotel jika dia berpuashati bahawa –

- Telah berlaku pelanggaran mana-mana peruntukan di bawah Undang-Undang Kecil ini atau mana-mana syarat atau sekatan lesen;
- Penutupan itu adalah perlu untuk kepentingan awam; atau
- Lesen tersebut telah diperolehi secara tidak wajar atau menyalahi undang-undang.

- ❑ UUK42(1) – Datuk Bandar, Setiausaha atau Pegawai Undang-Undang Majlis boleh **mengkompaun** mana-mana kesalahan yang dilakukan di bawah Undang-Undang Kecil ini dan ditetapkan sebagai kesalahan boleh dikompaun dengan membuat suatu tawaran bertulis kepada orang yang disyaki telah melakukan kesalahan itu untuk mengkompaunkan kesalahan itu apabila dibayar kepada Majlis sejumlah wang yang tidak melebihi **satu ribu ringgit** bagi kesalahan itu dalam tempoh yang dinyatakan dalam tawaran itu.

### **Lain-lain**

Tindakan penguatkuasaan akan diambil bagi lain-lain kesalahan mengikut lain-lain peruntukan undang-undang yang berkaitan

## 4. KEPERLUAN PERANCANGAN

- ❑ Pangsapuri perkhidmatan merupakan salah satu aktiviti guna tanah yang dibangunkan untuk tujuan penginapan komersial berkonsepkan hotel.



- ❑ Konsep asas pangsapuri perkhidmatan adalah kediaman yang disediakan untuk disewa bagi tujuan penginapan oleh pelancong atau expatriate (kumpulan pakar) bagi tempoh jangka masa pendek atau panjang disebabkan kos sewaan hotel yang lebih tinggi.
- ❑ Kategori penginapan ini lazimnya disertakan dengan perkhidmatan tertentu seperti rumah kelab, perkhidmatan housekeeping, business centre, kolam renang, kemudahan dobi, kafe, kawalan keselamatan dan sebagainya.
- ❑ Namun perkembangan semasa menunjukkan pendekatan dan operasi pangsapuri perkhidmatan berubah di mana kebanyakan premis pangsapuri perkhidmatan ini didiami oleh pemilik atau penyewa sebagai kediaman kekal.

- ❑ Keadaan ini telah menimbulkan beberapa isu dan konflik antara penghuni dengan penyewa jangka pendek/ pelancong berkaitan privasi dan kacau ganggu yang perlu ditangani oleh badan pengurusan.
- ❑ Bagi menangani permasalahan ini pada masa hadapan, berikut beberapa cadangan yang disarankan untuk diberikan perhatian oleh pihak pemaju dan Pihak Berkuasa Tempatan di peringkat perancangan lagi. Antaranya;-



- Mengasingkan antara unit-unit / petak (*parcel*) bagi tujuan sewaan jangka pendek dengan kediaman kekal mengikut blok atau tingkat.
- Mengasingkan petak aksesori (*accessories parcel*) seperti tempat letak kereta antara unit sewaan jangka pendek dengan kediaman kekal.
- Menyenaraikan had penggunaan kawasan harta bersama (*common properties*) antara penghuni dan penyewa (sekiranya perlu).
- Menyediakan lobby khas bagi tujuan pendaftaran.
- Diuruskan sendiri oleh Badan Pengurusan.

- ❑ Pemaju dikehendaki menyatakan secara jelas berhubung aktiviti “bed and breakfast” atau sewaan jangka pendek (STR) di dalam Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) dan Pelan Susunatur semasa mengemukakan permohonan kebenaran merancang.
- ❑ Dimasukkan sebagai syarat kebenaran merancang (planning approval) oleh Pihak Berkuasa Tempatan.



## 5. LIMITASI

Garis panduan ini adalah sebagai rujukan dalam membantu Majlis dan pihak-pihak yang berkepentingan berhubung keperluan-keperluan menjalankan aktiviti rumah penginapan di Petaling Jaya.

Pemakaian garis panduan tidak mengatasi peruntukan mana-mana undang-undang yang berkaitan dan tidak juga mengikat keputusan sebenar Majlis.

Majlis berhak untuk meminda garis panduan ini dari masa ke semasa.

## 6. TARIKH BERKUATKUASA

Pemakaian garis panduan ini berkuatkuasa bermula 1 Januari 2020.

*Untuk Keterangan Lanjut, Sila Hubungi :-*

**JABATAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN  
MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA  
Tingkat 2, Ibu Pejabat MBPJ, Jalan Yong Shook Lin,  
46675 Petaling Jaya, Selangor.  
Tel : 03-79563544 Faks : 03-79588392**