

**KESAN PANDEMIK COVID-19 KE ATAS NILAI SEWAAN HARTA
TANAH KEDIAMAN**

NOR JULIANA BINTI MAJUKI

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

KESAN PANDEMIK COVID-19 KE ATAS NILAI SEWAAN HARTA TANAH
KEDIAMAN

NOR JULIANA BINTI MAJUKI

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian
syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains Harta Tanah

Jabatan Harta Tanah
Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

JULAI 2022

DEDIKASI

Dedikasi istimewa ditujukan khas buat

Ibu dan ibu mertuaku yang disanjung,
Saripah binti Kastari dan Zainon binti Md Nor
Untuk doa seorang ibu yang tiada hijab untuk anaknya

Ayah dan ayah mertuaku di alam sana,
Majuki bin Semon dan Deraman bin Abdullah
Semoga syurga buatmu atas jasa sedari zaman kecilku

Suamiku yang dicintai,
Mohd Rozita bin Deraman
Untuk segala sokongan yang diberikan sepanjang tempoh pengajian, dulu,
kini dan selamanya

Anak-anakku yang dikasihi,
***Muhammad Amar Hakimi, Nur Aafiya Huda, Nur Airis Sofeeya dan Nur
Arisha Kaleela***
Untuk setiap detik perjuangan kita bersama mengharungi perjuangan ini

Adik-beradikku yang disayangi,
Nordiana binti Majuki dan Nor Fazilahana binti Majuki
Untuk segala nasihat, dorongan dan doa yang berikan

Penyelia Projek Ijazah Sarjana yang dihormati,
Prof. Madya Dr. Choong Weng Wai
Untuk sokongan, nasihat, tunjuk ajar, perkongsian idea dan juga bimbingan
dalam memastikan kajian ini dapat disiapkan dengan sempurna

Serta sahabat handai dan rakan-rakan seperjuangan,
Untuk segala bantuan, perkongsian pengetahuan serta sokongan sepanjang
pengajian dalam Ijazah Sarjana Harta Tanah

PENGHARGAAN

Dalam menyiapkan tesis ini, saya telah berhubung dengan banyak pihak dalam proses pemahaman, mendapatkan data dan sebagainya. Dikesempatan ini, saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan kepada penyelia tesis saya iaitu Prof. Madya Dr. Choong Weng Wai atas dorongan, tunjuk ajar dan komen-komen membina. Saya juga amat berterima kasih atas bimbingan, nasihat dan motivasi yang diberikan oleh beliau kepada saya. Tanpa sokongan yang berterusan, tesis ini tidak akan berjaya disiapkan seperti sekarang. Setinggi-tinggi penghargaan juga diberikan buat para panel bagi pembentangan Projek Ijazah Sarjana iaitu Prof. Madya Dr. Muhammad Najib bin Mohamed Razali, Prof. Madya Dr. Rohaya binti Abdul Jalil dan Dr. Mustafa bin Omar atas segala nasihat dan cadangan dalam memperbaiki dan menyiapkan projek ini. Tidak lupa juga terima kasih tidak terhingga kepada semua pensyarah yang mengajar saya di atas ilmu pengetahuan yang diberikan sepanjang tempoh pengajian.

Saya juga ingin merakamkan ribuan terima kasih kepada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) kerana memberikan peluang kepada saya untuk mengikuti program Pasca Siswazah di bawah anjuran Jabatan. Tidak lupa juga penghargaan buat pihak Pusat Akademik, Institut Penilaian Negara (INSPEN) yang bertindak sebagai penyelaras program Pasca Siswazah JPPH – UTM ini. Sesungguhnya peluang keemasan ini telah membolehkan saya menerima segulung Ijazah Sarjana demi kepentingan Jabatan dan semoga saya dapat memberi sumbangan semula kepada Jabatan kelak.

Selain itu, kepada semua rakan pelajar pasca siswazah saya, tahniah atas usaha kita selama ini dan terima kasih atas segala sokongan yang diberikan. Penghargaan yang tidak terhingga juga saya tujukan kepada semua rakan sekerja saya dan pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dalam pelbagai perkara. Pandangan dan petua mereka sememangnya berguna dan bermanfaat bagi saya. Hanya Allah sahaja yang mampu membalas budi baik anda semua kepada saya.

ABSTRAK

Pandemik Covid-19 menyebabkan berlakunya pelbagai masalah sosio-ekonomi, kesihatan dan krisis kemanusiaan yang tidak pernah berlaku sebelum ini. Sektor harta tanah dilihat tidak terkecuali daripada menerima impak akibat daripada pandemik ini. Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mengenal pasti kesan pandemik Covid-19 terhadap nilai sewaan harta tanah kediaman. Kajian dibuat bagi membuktikan sama ada wujud kesan ke atas nilai sewaan harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19 terutamanya bagi kawasan-kawasan yang terletak berdekatan dengan pintu sempadan negara. Data-data sewaan dipilih daripada skim-skim perumahan terpilih dalam kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) dan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP). Pendekatan kuantitatif dengan dibantu data kualitatif telah digunakan dalam menganalisis data yang dikumpul. Analisis dijalankan ke atas data sewaan dan data transaksi harta tanah kediaman jenis teres dan pangsapuri dalam tempoh 4 tahun bermula 1 Januari 2018 sehingga 31 Disember 2021. Ia melibatkan masa 2 tahun 3 bulan sebelum pandemik Covid-19 bermula dan 1 tahun 9 bulan semasa pandemik Covid-19 berlaku. Analisis Kandungan dilakukan ke atas data-data literatur, jurnal-jurnal dan artikel-artikel berkaitan untuk mengenal pasti kesan-kesan yang berlaku ke atas harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19 yang melanda. Data telah dianalisis menggunakan perisian komputer *Microsoft Excel* iaitu analisis data *Independence Sample t-Test* dan juga graf. Keputusan kajian mendapati terdapat perbezaan yang signifikan ke atas nilai sewaan harta tanah kediaman jenis pangsapuri akibat daripada pandemik Covid-19 yang berlaku dengan hasil keputusan signifikan *2-tailed* menunjukkan nilai 0.000 iaitu kurang daripada 0.05. Manakala nilai sewaan harta tanah kediaman jenis teres tidak menunjukkan perbezaan yang signifikan dengan keputusan signifikan *2-tailed* menunjukkan nilai melebihi 0.05.

ABSTRACT

The Covid-19 pandemic has caused various socio-economic problems, health and humanitarian crises that have never happened before. The real estate sector is seen to be no exception to the impact of this pandemic. This study was conducted to identify the impact of the Covid-19 pandemic on the rental value of residential property. The purpose of this study is to prove whether there is an effect on the rental value of residential property as a result of the Covid-19 pandemic, especially for areas located close to the country's border gates. Rental data was selected from selected housing schemes in the administrative areas of Johor Bahru City Council (MBJB) and Iskandar Puteri City Council (MBIP). A quantitative approach with the help of qualitative data was used in analyzing the data collected. The analysis was carried out on rental data and transaction data for terraced and apartment-type residential real estate in a period of 4 years from January 1, 2018 to December 31, 2021. It involved 2 years and 3 months before the start of the Covid-19 pandemic and 1 year and 9 months during the Covid-19 pandemic occurs. Content analysis was conducted on literature data, journals and related articles to identify the effects that occurred on residential real estate as a result of the Covid-19 pandemic. Data was analyzed using Microsoft Excel computer software which is Independence Sample t-Test data analysis and also graphs. The results of the study found that there is a significant difference in the rental value of apartment-type residential properties as a result of the Covid-19 pandemic that occurred with a 2-tailed significant result showing a value of 0.000 which is less than 0.05. While the rental value of terrace-type residential real estate does not show a significant difference with a 2-tailed significant result showing a value above 0.05.

SENARAI KANDUNGAN

<u>TAJUK</u>	<u>MUKA SURAT</u>
PENGAKUAN	iii
DEDIKASI	iv
PENGHARGAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
SENARAI KANDUNGAN	viii
SENARAI JADUAL	x
SENARAI RAJAH	xii
SENARAI SINGKATAN	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Pengenalan	1
1.2 Latar Belakang Penyelidikan	5
1.3 Pernyataan Masalah	8
1.4 Persoalan Kajian	10
1.5 Objektif Kajian	11
1.6 Skop Kajian	11
1.7 Penyusunan Bab dan Metodologi Kajian	12
1.8 Jangkaan Hasil Kajian	16
1.9 Limitasi	16
1.10 Kepentingan Kajian	17
1.11 Rumusan	18
BAB 2 KAJIAN LITERATUR	19
2.1 Pengenalan	19
2.2 Faktor-faktor Penentuan Nilai Sewa Kediaman di Suatu Kawasan	21
2.3 Kesan Pandemik Covid-19 Terhadap Sewaan Harta Tanah Kediaman	24

2.4	Langkah-langkah Mengatasi Kesan Pandemik Covid-19 Terhadap Sewaan Harta Tanah Kediaman	39
2.5	Kajian Kadar Pulangan dalam Sektor Harta Tanah Kediaman	41
2.6	Rumusan	43
BAB 3	KAJIAN METODOLOGI	44
3.1	Pengenalan	44
3.2	Kerangka Kajian	45
3.3	Peringkat Kajian	48
3.4	Rumusan	54
BAB 4	KAWASAN KAJIAN	55
4.1	Pengenalan	55
4.2	Latar Belakang Kawasan Kajian	55
4.3	Rumusan	63
BAB 5	ANALISIS DAN PENEMUAN KAJIAN	64
5.1	Pengenalan	64
5.2	Analisis Pemilihan Skim Perumahan untuk Kajian	64
5.3	Analisis Kesan Sewaan Harta Tanah Kediaman	76
5.4	Perbezaan Kadar Sewaan Rumah Pangsapuri Sebelum dan Semasa Pandemik Covid-19	81
5.5	Kajian Terhadap Kadar Pulangan	83
5.6	Hasil Kajian dan Perbincangan	86
5.7	Rumusan	92
BAB 6	KESIMPULAN	93
6.1	Pengenalan	93
6.2	Hasil Kajian	94
6.3	Cadangan Kajian Masa Hadapan	95
6.4	Sumbangan Pada Bidang Ilmu	95
6.5	Limitasi Kajian	97
	SENARAI RUJUKAN	98

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Laporan Harian Rt pada 14 April 2022	2
Jadual 1.2	Bilangan dan Nilai Pindah Milik Harta Tanah dan Perubahan Tahunan 1990 – 2021	4
Jadual 1.3	Tarikh-tarikh Penting Berkaitan Pelaksanaan PKP di Malaysia	5
Jadual 2.1	Profil Responden	27
Jadual 2.2	Penentuan Faktor atau Klausa bagi Kecukupan Perjanjian Penyewaan	33
Jadual 2.3	Indeks Kepentingan Relatif Faktor/Klausa Menentukan Kecukupan Perjanjian Penyewaan	34
Jadual 2.4	Tidak Dapat Membayar Gadai Janji atau Sewa Tepat pada Masanya dalam 3 Bulan Lepas kerana Kekurangan Wang Mengikut Kumpulan Umur, Mei 2020	36
Jadual 2.5	Sama Ada Cuba Mengurangkan atau Menangguhkan Gadai Janji/Sewa dan Sama Ada Berjaya Mengurangkan atau Menangguhkan Gadai Janji/Sewa Mengikut Kumpulan Umur, Mei 2020	37
Jadual 2.6	Kos Bulanan setiap Isi Rumah bagi Dua Cadangan Bantuan Sewaan	40
Jadual 3.1	Data dan Sumber Sekunder	50
Jadual 3.2	Objektif Kajian dan Kaedah Analisis	52
Jadual 4.1	Kawasan Pentadbiran MBBJ	60
Jadual 4.2	Kawasan Pentadbiran Mengikut Zon Ahli Majlis	62
Jadual 5.1	Senarai Nama Skim Perumahan dalam Kajian (MBJB)	68
Jadual 5.2	Senarai Nama Skim Perumahan dalam Kajian (MBIP)	68
Jadual 5.3	Hasil daripada <i>Independent Sample t-Test</i>	77

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 5.4	Hasil daripada <i>Independent Sample t-Test</i>	78
Jadual 5.5	Hasil daripada <i>Independent Sample t-Test</i>	79
Jadual 5.6	Hasil daripada <i>Independent Sample t-Test</i>	80
Jadual 5.7	Peratus Perbezaan Sewaan Rumah Pangsapuri di Kawasan MBBJ	81
Jadual 5.8	Peratus Perbezaan Sewaan Rumah Pangsapuri di Kawasan MBIP	82
Jadual 5.9	Kadar Pulangan Harta Tanah Kediaman (Rumah Pangsapuri dan Teres) Sebelum dan Semasa Pandemik Covid-19 Berlaku	84
Jadual 5.10	Kadar Pulangan Harta Tanah Kediaman (Rumah Pangsapuri dan Teres) Sebelum dan Semasa Pandemik Covid-19 Berlaku	85

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Graf Turun Naik Tenaga Buruh di Malaysia	7
Rajah 1.2	Impak PKP terhadap Pengangguran dan Ekonomi	8
Rajah 1.3	Bilangan Kes Positif vs Kes Sembuh	10
Rajah 1.4	Rumusan Metodologi Kajian	15
Rajah 2.1	Impak Wabak SARS ke atas Penyewaan di Hong Kong	20
Rajah 2.2	Bilangan Sewaan Jangka Pendek	25
Rajah 2.3	Kesan Pelaksanaan PKP Terhadap Sumber Kewangan dan Simpanan	28
Rajah 2.4	Min Skor Penyewa Terhadap Tahap Kepuasan	31
Rajah 2.5	Trend Purata Harga Sewa (di atas) dan Kes Baharu Covid-19 (di bawah) di New York dan Los Angeles	38
Rajah 2.6	Kadar Pulangan Harta Tanah Kediaman di Onitsha, Nigeria	42
Rajah 3.1	Aliran Kerja Metodologi Kajian	46
Rajah 4.1	Gambaran Pentadbiran Daerah dan Pihak Berkuasa Tempatan	56
Rajah 4.2	Peta Sempadan Pentadbiran Tanah Daerah Johor Bahru	57
Rajah 4.3	Peta Sempadan Majlis Kerajaan Tempatan Daerah Johor Bahru	58
Rajah 4.4	Peta Pentadbiran MBBJ	61
Rajah 4.5	Peta Pentadbiran Mengikut Zon Ahli Majlis MBIP	63
Rajah 5.1	Skop Kawasan Kajian	67
Rajah 5.2	Skop Kawasan Kajian yang Dimuktamadkan	68
Rajah 5.3	Carta Peratus Perbezaan Sewaan Rumah Pangsapuri di Kawasan MBBJ	82

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 5.4	Carta Peratus Perbezaan Sewaan Rumah Pangsapuri di Kawasan MBIP	83
Rajah 5.5	Formula Pengiraan Kadar Pulangan	83
Rajah 5.6	Graf Kadar Pulangan Harta Tanah Kediaman (Rumah Pangsapuri dan Teres) Sebelum dan Semasa Pandemik Covid-19 Berlaku	85
Rajah 5.7	Graf Kadar Pulangan Harta Tanah Kediaman (Rumah Pangsapuri dan Teres) Sebelum dan Semasa Pandemik Covid-19 Berlaku	86
Rajah 5.8	Trend Purata Harga Sewa di Los Angeles pada Mac – Jun 2020	90

SENARAI SINGKATAN

WHO	-	Pertubuhan Kesihatan Dunia
PKP	-	Perintah Kawalan Pergerakan
NAPIC	-	Pusat Maklumat Harta Tanah Negara
JPPH	-	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
PPN	-	Pelan Pemulihan Negara
MJB	-	Majlis Bandaraya Johor Bahru
MBIP	-	Majlis Bandaraya Iskandar Puteri
LHDN	-	Lembaga Hasil Dalam Negeri
LPH	-	Laporan Pasaran Harta
VIS	-	<i>Valuation Information System</i>
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
CIQ	-	<i>Customs, Immigration and Quarantine</i>

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Pandemik Covid1-19 yang melanda dunia mula dikesan pada 17 November 2019 di bandar raya Wuhan, Hubei, China. Ia kemudiannya diisytiharkan sebagai pandemik oleh Pertubuhan Kesihatan Dunia (WHO) pada 11 Mac 2020. Sehingga kini iaitu kira-kira selepas 2 tahun bermulanya wabak tersebut, ia masih lagi menyerang dunia dan Malaysia khususnya. Pandemik Covid-19 menyebabkan berlakunya pelbagai masalah sosio-ekonomi, kesihatan dan krisis kemanusiaan yang tidak pernah berlaku sebelum ini (Ismail et al., 2021).

Pada 27 Mac 2020, WHO telah merekodkan bahawa wabak ini telah meningkat dan menyerang seluruh dunia dengan jumlah kematian mencatatkan seramai 21,031 orang yang melibatkan 199 negara. Hal ini menyebabkan rata-rata negara di dunia telah menutup pintu sempadan negara masing-masing daripada kedatangan pelancong mahu pun pintu keluar dari negara-negara tersebut. Malah beberapa penerbangan utama juga digantung ketika itu. Malaysia tidak terkecuali daripada menutup pintu sempadan negara bagi membendung penularan wabak Covid-19 dari luar negara.

Dalam usaha membendung penularan wabak ini di Malaysia, pada 16 Mac 2020, Perdana Menteri Malaysia telah mengumumkan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) untuk semua negeri-negeri di Malaysia berkuat kuasa 18 Mac 2020. Pelaksanaan PKP merupakan satu tindakan pencegahan penularan dengan cara memutuskan rantaian Covid-19 terutamanya kepada pesakit yang dijangkiti daripada kontak yang tidak dikenali. Oleh kerana tiada tanda-tanda jangkitan menurun ketika itu, PKP telah dilanjutkan dari semasa ke semasa. Pelanjutan PKP bermakna pintu-pintu sempadan negara juga turut ditutup bagi membendung penularan wabak ini. Malah sehingga hari ini setelah lebih dua tahun PKP ini dimulakan dahulu, terdapat kira-kira 4,209,858 kes kumulatif dengan 6,966 kluster kumulatif dengan pelbagai mutasi virus yang berlaku (sumber: Kementerian Kesihatan Malaysia, 14 April 2022). Kadar kebolehan jangkitan Covid-19 atau R_0/R_t pada jangkaan mengikut kes seharian pada tarikh yang sama untuk seluruh negara adalah 0.86. Jadual bagi bacaan kebolehan jangkitan Covid-19 adalah seperti berikut:

Jadual 1.1 Laporan Harian R_t pada 14 April 2022

Bil.	Malaysia	RT	95% Confidence Interval
1	Malaysia	0.86	0.85 - 0.87
Bil.	Negeri	RT	95% Confidence Interval
2	Selangor	0.91	0.90 - 0.91
3	Sabah	0.75	0.72 - 0.78
4	Pulau Pinang	0.73	0.71 - 0.75
5	Johor	0.77	0.75 - 0.79
6	Kelantan	0.63	0.61 - 0.66
7	Melaka	0.8	0.77 - 0.83
8	WP Kuala Lumpur	0.81	0.79 - 0.82
9	WP Labuan	7 kes	-
10	WP Putrajaya	0.76	0.70 - 0.82
11	Negeri Sembilan	0.82	0.80 - 0.83
12	Kedah	0.68	0.66 - 0.70
13	Pahang	0.71	0.69 - 0.74
14	Perak	0.81	0.79 - 0.83
15	Terengganu	0.8	0.78 - 0.83
16	Sarawak	0.71	0.69 - 0.73
17	Perlis	0.72	0.65 - 0.79

Sumber: Kementerian Kesihatan Malaysia

Bagi sektor harta tanah pula, pandemik Covid-19 membawa impak yang besar dan mencabar terutamanya pada tahun 2020. Segala aktiviti berkaitan harta tanah dilihat lesu sehingga Kerajaan mengumumkan Pelan Jana Semula Ekonomi Negara (PENJANA) dengan memperkenalkan beberapa insentif cukai bagi merancakkan semula pasaran harta tanah tempatan termasuk memperkenalkan semula Kempen Pemilikan Rumah. Arahan untuk bekerja dari rumah pula telah memberi kesan kepada harta tanah komersil dan perniagaan di sekelilingnya.

Berdasarkan maklumat daripada Pusat Maklumat Harta Tanah Negara (NAPIC), Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) mendapati bilangan dan nilai pindah milik harta tanah pada tahun 2020 dilihat menghadapi penurunan yang ketara dari tahun-tahun sebelumnya. Dalam tempoh 21 tahun sebelum ini, penurunan jumlah pindah milik adalah pada kadar -9.9 peratus manakala perubahan nilai pula mencatatkan penurunan sebanyak -15.8 peratus. Jika dilihat pada trend jumlah pindah milik dan perubahan nilai pada tahun 2018 dan 2019, ia telah mencatatkan peningkatan yang positif. Walau bagaimanapun, akibat daripada pandemik Covid-19 yang melanda dunia, peningkatan positif ini telah bertukar menjadi sebaliknya. Jadual di bawah menunjukkan bilangan dan nilai pindah milik harta tanah dan perubahan tahunan antara tahun 1990 hingga 2021.

Jadual 1.2 Bilangan dan Nilai Pindah Milik Harta Tanah dan Perubahan Tahunan 1990 – 2021

Bilangan dan Nilai Pindah Milik Harta Tanah dan Perubahan Tahunan 1990 - 2021 Volume and Value of Property Transaction and Annual Changes 1990 - 2021				
Tahun / Year	Jumlah Pindah Milik / Volume of Transaction ('000)	Perubahan Jumlah Pindah Milik / Change in Volume of Transaction (%) yr-on-yr	Nilai / Value (RM Billion)	Perubahan Nilai / Change in Value (%) yr-on-yr
2001	242.63	1.1	38.63	-6.5
2002	231.39	-4.6	38.64	0.0
2003	243.38	5.2	43.43	12.4
2004	293.21	20.5	59.96	38.1
2005	276.51	-5.7	56.78	-5.3
2006	283.90	2.7	61.60	8.5
2007	309.46	9.0	77.14	25.2
2008	340.24	9.9	88.34	14.5
2009	337.86	-0.6	81.00	-8.3
2010	376.59	11.4	107.44	32.6
2011	430.40	14.3	137.83	28.3
2012	427.52	-0.7	142.84	3.6
2013	381.13	-10.9	152.37	6.7
2014	384.06	0.8	162.97	7.0
2015	362.11	-5.7	149.90	-8.0
2016	320.43	-11.5	145.41	-3.0
2017	311.82	-2.7	139.84	-3.8
2018	313.71	0.6	140.33	0.3
2019	328.65	4.8	141.40	0.8
2020	295.97	-9.9	119.07	-15.8
2021	300.49	1.5	144.87	21.7

Sumber: NAPIC, JPPH

Situasi di atas menunjukkan bahawa pandemik Covid-19 telah merubah corak ekonomi dalam pelbagai sektor tanpa pengecualian kepada sektor harta tanah. Dalam tempoh dua tahun ini, pihak kerajaan telah melancarkan pelbagai alternatif bagi mengurangkan beban yang ditanggung oleh rakyat negara ini.

1.2 Latar Belakang Penyelidikan

Pandemik Covid-19 telah menyebabkan perubahan yang drastik berlaku ke atas ekonomi, kesihatan, sosial malahan segalanya berkaitan kehidupan sebelum wabak ini berlaku. Dalam membendung wabak ini, kerajaan telah mengeluarkan arahan PKP dan penutupan pintu-pintu sempadan negara. Secara tidak langsung, segala aktiviti menjadi terbatas dan orang ramai diperintahkan untuk duduk di rumah sahaja. Jadual di bawah menunjukkan tarikh-tarikh penting berkaitan dengan pelaksanaan PKP dan Pelan Pemulihan Negara (PPN) di Malaysia iaitu:

Jadual 1.3 Tarikh-tarikh Penting Berkaitan Pelaksanaan PKP di Malaysia

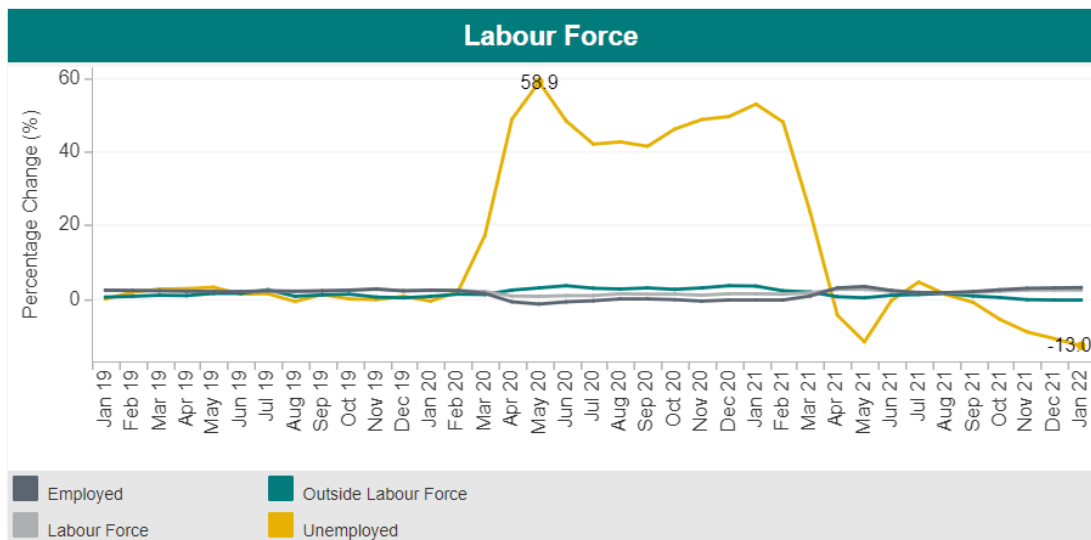
Bil.	Perkara	Tarikh Pelaksanaan
1.	PKP 1.0	18 hingga 31 Mac 2020
2.	PKP 1.0	Dilanjutkan sehingga 14 Mac 2020
3.	PKP 1.0	Dilanjutkan sehingga 28 April 2020
4.	PKP 1.0	Dilanjutkan sehingga 12 Mei 2020
5.	PKP 2.0: Melibatkan Pulau Pinang, Selangor, Kuala Lumpur, Putrajaya, Labuan, Melaka, Johor dan Sabah	13 – 26 Jan 2021
6.	PKP 2.0 seluruh negara kecuali Sarawak	Dilanjutkan sehingga 18 Feb 2021
7.	PKP 3.0	12 Mei 2021 – 7 Jun 2021
8.	PKP 3.0	Dilanjutkan 15 – 28 Jun 2021
9.	PKP 3.0	Dilanjutkan sehingga nilai ambang PPN kurang 4,000 kes sehari.
10.	Kesemua negeri telah bertukar ke PPN Fasa 4.	Berkuatkuasa 3 Januari 2022
11.	Fasa Peralihan Endemik dan pembukaan pintu sempadan negara	1 April 2022

Sumber: Kajian (Penulis, 2022)

Pada peringkat awal PKP ini dilaksanakan, terdapat ramai di kalangan pelajar institut pengajian tinggi, pekerja-pekerja yang bekerja di luar negeri malahan mereka yang sedang dalam percutian telah terkandas di tempat masing-masing berada. Keadaan ini memaksa mereka untuk cuba menyesuaikan diri dengan norma baharu berkurung di dalam kediaman masing-masing. Perumahan telah menjadi pusat kesihatan awam akibat daripada pelbagai sekatan, kuarantin dan perintah berkurung yang telah dilaksanakan sejak Mac 2020 (Byrne & Sassi, 2021).

Kajian ini akan difokuskan kepada tempat tinggal kerana ia memberi impak yang besar kepada pemilik rumah mahu pun penyewa. Hal ini kerana pandemik Covid-19 menyebabkan kes pengangguran bertambah dengan drastik pada tahun 2020. Berdasarkan statistik daripada Jabatan Perangkaan Malaysia, masalah pengangguran akibat daripada pembuangan kerja bermula pada bulan Februari 2020 dengan peningkatan kes pengangguran sebanyak 2.1 peratus daripada bulan sebelumnya. Peratusan tertinggi kes pengangguran berlaku pada bulan Mei 2020 dengan lonjakan sebanyak 58.1 peratus. Keadaan ini berterusan turun naik di antara tahun 2021 dan 2022. Sekitar bulan Januari 2022, didapati kadar pengangguran menurun sebanyak - 13.0 peratus iaitu sebanyak 680,000 orang jika dibandingkan dengan bulan yang sama tahun sebelumnya iaitu sebanyak 783,000 orang.

Antara tahun 2020 sehingga awal tahun 2022 ini, ramai yang terkesan dengan pandemik Covid-19 dari segi pendapatan bulanan dan perbelanjaan isi rumah. Ini juga sudah tentulah membawa impak kepada pasaran dan sewaan harta tanah khususnya kediaman. Ini kerana kediaman adalah keperluan asas yang diperlukan oleh setiap orang untuk mendapat hidup yang berkualiti dan baik. Rajah 1.1 di bawah menunjukkan graf turun naik tenaga buruh di Malaysia antara Januari 2019 hingga Januari 2022.



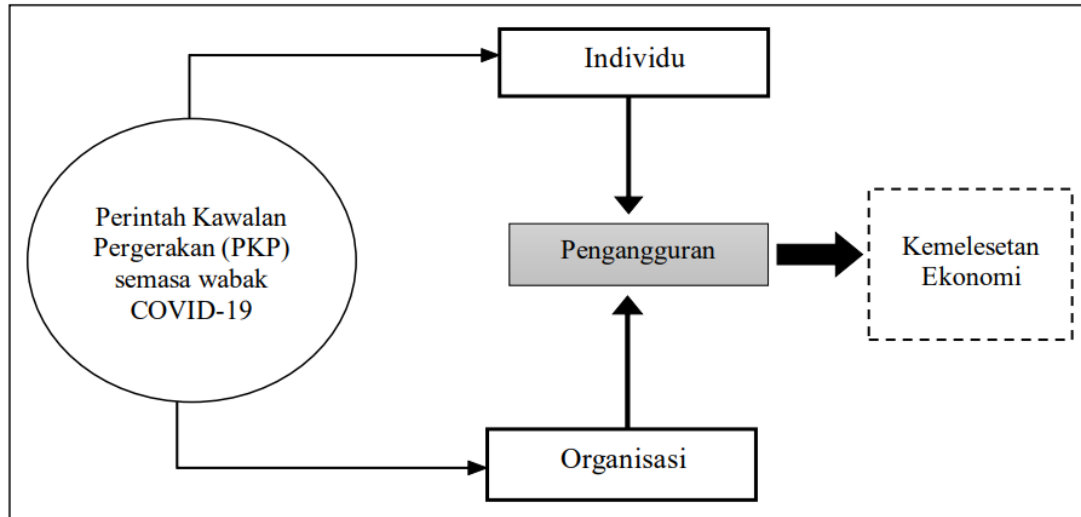
Rajah 1.1 Graf Turun Naik Tenaga Buruh di Malaysia

Sumber: Jabatan Perangkaan Malaysia

Berdasarkan kepada penerangan di atas, suatu kajian berkenaan kadar penyewaan rumah boleh dibuat memandangkan terdapat perkaitan di antara impak pandemik Covid-19 ke atas keperluan asas manusia iaitu tempat tinggal. Fokus diberikan kepada penyewaan rumah kediaman kerana kes pengangguran yang berlaku sebahagian besarnya melibatkan sektor peruncitan, pelancongan dan pembuatan yang sebahagiannya memberhentikan pekerja atas desakan kos. Ada di antara mereka yang dibayar gaji secara harian dan sebahagiannya secara bulanan. Kajian boleh dibuat bagi menentukan sama ada pandemik Covid-19 memberikan impak kepada kadar sewaan rumah kediaman atau pun tidak.

Akibat daripada kadar pengangguran yang bertambah, (Abdul Aziz, 2020) menyatakan bahawa penularan wabak Covid-19 bukan sahaja melumpuhkan ekonomi di Malaysia, malah di seluruh dunia. Akibatnya, ramai pekerja telah diarahkan mengambil cuti tanpa gaji selama beberapa bulan, dipotong gaji antara 20 hingga 50 peratus, malahan ada pekerja yang berhadapan dengan masalah ketidak pastian dalam pekerjaan apabila syarikat menghentikan operasi mereka. Ini juga menyebabkan tenaga kerja mengalami masalah pemberhentian kerja dan sebagai akibatnya kadar

pengangguran meningkat (Sinar Harian, 2020). Rajah di bawah menunjukkan perkaitan di antara PKP, pengangguran dan kemelesetan ekonomi.



Rajah 1.2 Impak PKP Terhadap Pengangguran dan Ekonomi

Sumber: Kajian (Abdul Aziz, 2020)

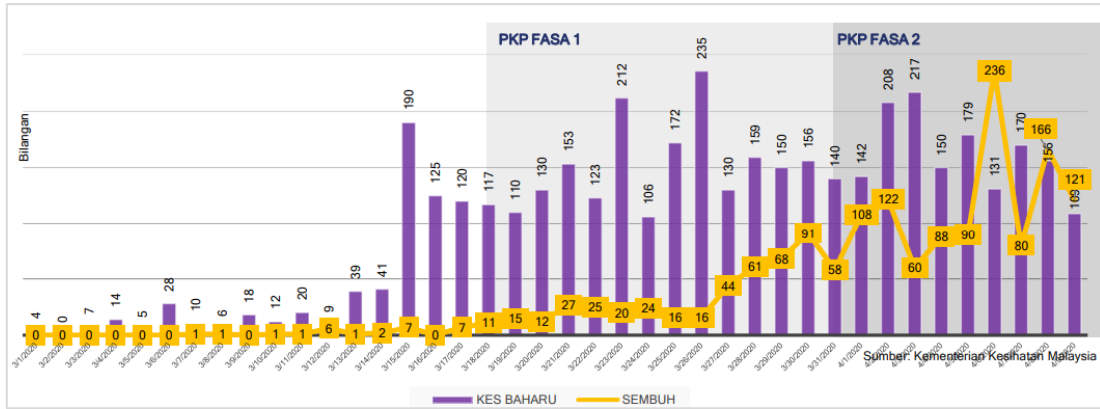
1.3 Pernyataan Masalah

Isu perkaitan antara pandemik Covid-19 dan kesan terhadap sektor kediaman khususnya, banyak diperkatakan sama ada dalam media massa, media elektronik dan lain-lain lagi. Berdasarkan kepada penulisan (Aziz, 2021) dalam artikel yang bertajuk ‘Harga Sewa Rumah di Lembah Klang Turun’, beliau telah menyatakan beberapa intipati, antaranya isu berkenaan sewaan kediaman yang menurun kerana kadar penyewaan rumah kediaman di Lembah Klang pada separuh pertama tahun 2021 adalah lebih rendah jika dibandingkan dengan separuh tahun yang sama pada tahun sebelumnya. Keadaan ini juga menyebabkan kuasa tawar menawar oleh penyewa kekal kukuh. Hal ini adalah kerana terdapat jangkaan bahawa akan ada lebih banyak

penawaran harta tanah kediaman akan memasuki pasaran semasa menyebabkan bekalannya menjadi berlebihan.

Selain daripada itu, menurut kajian Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2020 bagi negeri Johor, impak pelaksanaan PKP terhadap perdagangan runcit menunjukkan penurunan jualan runcit sebanyak kira-kira 50 peratus. Stesen minyak pula berhadapan dengan tiga impak yang amat ketara iaitu penurunan harga minyak, pandemik Covid-19 serta penutupan pintu masuk dan keluar bagi kemasukan warga Singapura dan pekerja Malaysia yang bekerja di Singapura. Sebelum penutupan sempadan antara Malaysia dan Singapura dilaksanakan, Jabatan Imigresen Malaysia menganggarkan transaksi keluar masuk sempadan pada kebiasaannya adalah di antara 300,000 hingga 400,000 orang setiap hari. Walau bagaimanapun, dengan pelaksanaan PKP telah menyebabkan transaksi berkurangan sehingga 80 peratus dan ini memberi kesan kepada peniaga di Johor Bahru khususnya stesen minyak. Penjualan minyak dan barangan lain terus menyusut dari semasa ke semasa. Keadaan ini juga menyebabkan memberi impak kepada kuasa penyewaan untuk harta tanah khususnya kediaman.

Impak dari sudut kesihatan juga dapat dilihat pada nilai sewa harta tanah kediaman. Arahan PKP fasa 1 dan 2 yang mula-mula dilaksanakan di negara ini jelas membuktikan bahawa tiada peningkatan terhadap jangkitan Covid-19 yang mendadak. Sebagaimana data bilangan kes positif berbanding kes sembuh yang dikeluarkan oleh Kementerian Kesihatan Malaysia di bawah, ia jelas menunjukkan bahawa PKP berkesan untuk mengatasi masalah jangkitan Covid-19. Walau bagaimanapun, apabila semua penduduk tidak boleh ke mana-mana dan hanya perlu duduk di rumah, ia telah menjejaskan ekonomi dan menyebabkan pendapatan isi rumah terganggu. Mereka terputus pendapatan dan bagi yang menyewa rumah kediaman, berkemungkinan sudah tidak mampu untuk membayar sewa.



Rajah 1.3 Bilangan Kes Positif vs Kes Sembuh

Sumber: Kementerian Kesihatan Malaysia

Keadaan-keadaan di atas adalah pernyataan masalah yang menunjukkan kesan pandemik Covid-19 telah menyebabkan industri harta tanah agak terjejas. Keadaan ekonomi semasa yang tidak menentu, telah menyebabkan berlakunya turun naik dalam trend pasaran harta tanah kediaman khususnya.

1.4 Persoalan Kajian

- i. Adakah berlaku apa-apa kesan terhadap nilai sewaan harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19?

1.5 Objektif Kajian

- i. Mengenal pasti kewujudan kesan ke atas perbezaan nilai sewaan harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19.

1.6 Skop Kajian

- i. Kajian ini memfokuskan kepada sewaan harta tanah kediaman (teres dan pangsapuri) di daerah Johor Bahru kerana dilihat penutupan sempadan Malaysia – Singapura mungkin memberikan kesan ke atas sewaan harta tanah ini. Ini kerana sebelum pandemik Covid-19 berlaku ramai pekerja warga Malaysia yang berkerja di Singapura menyewa di Johor Bahru dan berulang-alik setiap hari untuk bekerja atas faktor kos sewaan kediaman yang tinggi di Singapura.
- ii. Kawasan kajian adalah taman-taman perumahan di bawah kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB) dan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri (MBIP).
- iii. Data kajian adalah menggunakan data sekunder daripada Borang PDS 49(A)(Pind. 1/2005), Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN) – Butir-butir Sewa/Pajakan Harta Tanah Mengikut Surat Cara Perjanjian Sewa/Pajakan. Data ini adalah data yang dihantarkan oleh pihak LHDN melalui sistem e-STAMP.

- iv. Perjanjian sewaan yang dikaji adalah bermula 1 Januari 2018 sehingga 31 Disember 2021 (selama 4 tahun yang merangkumi fasa sebelum pandemik Covid-19 bermula dan semasa pandemik sedang berlaku).
- v. Melibatkan perjanjian sewaan dengan perabot dan tanpa perabot.

1.7 Penyusunan Bab dan Metodologi Kajian

Terdapat enam bab di dalam penyusunan penulisan ini. Ia adalah seperti berikut:

- i. Bab 1

Bab 1 adalah pendahuluan di mana gambaran awal tentang pandemik Covid-19 dan kesan ringkas terhadap sektor harta tanah kediaman. Bab ini merangkumi pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop kajian, jangkaan hasil kajian, limitasi kajian dan kepentingan kajian.

- ii. Bab 2

Bab 2 pula mengenai kajian literatur iaitu menerangkan secara terperinci mengenai objektif yang berkaitan dengan kajian dalam membantu perlaksanaan kajian tersebut. Antaranya faktor-faktor penentuan kadar sewa di sesuatu kawasan, kesan

yang berlaku ke atas sewaan harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19 dan cara kerajaan menangani kesan tersebut daripada menjadi berpanjangan.

iii. Bab 3

Bab 3 adalah metodologi kajian yang menerangkan secara terperinci berkaitan data yang digunakan, kaedah pengumpulan data serta analisis kajian yang digunakan dalam kajian ini. Metodologi yang bersesuaian perlulah digunakan bagi membolehkan objektif kajian dicapai dengan mudah dan tersusun.

iv. Bab 4

Bab 4 akan menerangkan tentang kawasan kajian. Bahagian ini penting dalam memahami dengan lebih terperinci tentang kepentingan kajian terhadap kawasan tersebut. Kawasan kajian yang dikaji adalah dalam kawasan pentadbiran MBBB dan MBIP.

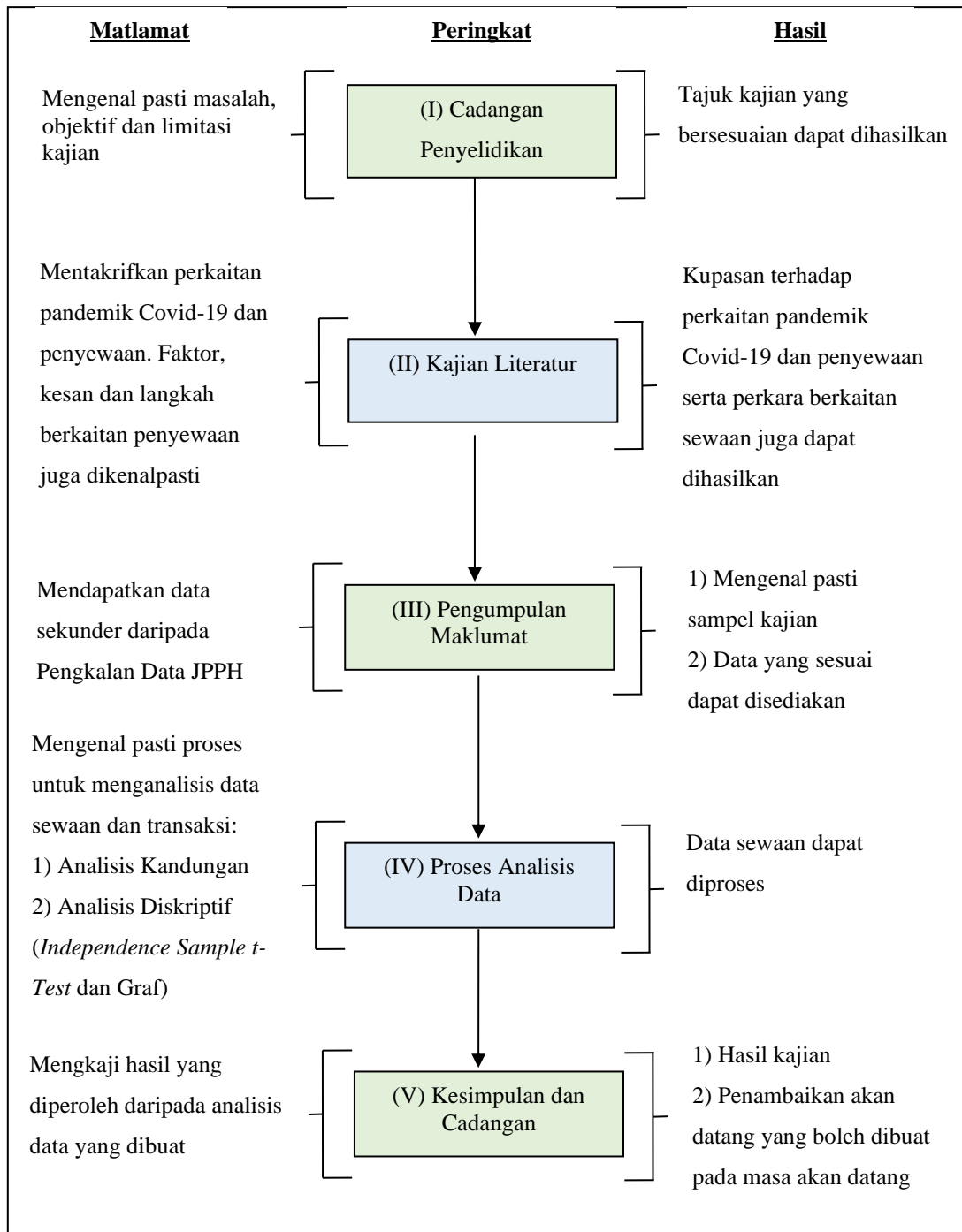
v. Bab 5

Bab 5 merupakan bab analisis dan penemuan kajian bagi mencapai objektif kajian berdasarkan data yang telah diperolehi. Analisis dihasilkan berdasarkan data sewaan harta tanah kediaman yang diperolehi.

vi. Bab 6

Bab 6 adalah cadangan dan kesimpulan yang merupakan bab terakhir dalam penulisan kajian ini. Ia meliputi rumusan mengenai kajian yang dijalankan dan juga cadangan kajian-kajian lain yang dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan di dalam kajian.

Berikut pula adalah metodologi kajian secara ringkas. Metodologi kajian secara terperinci akan diterangkan dalam Bab 3 nanti.



Rajah 1.4 Rumusan Metodologi Kajian

Sumber: Kajian (Penulis, 2022)

1.8 Jangkaan Hasil Kajian

Daripada kajian ini, bukti sama ada berlakunya turun, naik atau stabil kepada nilai sewaan harta tanah kediaman di kawasan kajian dapat dijalankan. Ia juga dapat membuktikan sama ada penutupan sempadan Malaysia-Singapura memberi kesan kepada sewaan harta tanah kediaman di dua kawasan pentadbiran di atas.

Pembaca akan dapat menggunakan data-data ini sebagai penanda aras melihat sejauh mana trend sewaan harta tanah kediaman di daerah Johor Bahru pada masa hadapan. Dapatan daripada kajian ini dapat digunakan bagi membina strategi dalam mengatasi masalah-masalah dalam penyewaan harta tanah kediaman yang mungkin berlaku.

1.9 Limitasi

Kajian ini mempunyai beberapa limitiasi sebagaimana yang dinyatakan di bawah:

- i. Kajian adalah menggunakan data sekunder daripada LHDN dan bukannya kes yang dinilai oleh JPPH. Oleh itu, berkemungkinan ada data-data yang tidak lengkap dan andaian-andaian yang munasabah perlu dibuat;
- ii. Berkemungkinan terdapat data-data terkini yang masih belum diterima oleh JPPH untuk dimasukkan ke dalam pangkalan data sistem penilaian JPPH.

1.10 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian ini adalah seperti berikut:

i. **Bidang Ilmu**

Kajian ini bertujuan melihat trend nilai sewaan harta tanah kediaman kesan daripada pandemik Covid-19. Trend ini boleh dijadikan rujukan kepada pelbagai golongan seperti pelajar, pensyarah, orang awam, serta pegawai kerajaan dan swasta untuk menjalankan kajian seterusnya berkaitan harta tanah kediaman. Selain itu data yang digunakan di dalam kajian ini boleh digunakan sebagai sumber rujukan atau panduan bagi kajian-kajian lain.

ii. **Pemilik dan Penyewa Harta Tanah Kediaman**

Kajian ini memberi kefahaman kepada pemilik dan penyewa harta tanah supaya membuat pertimbangan yang sesuai dalam penetapan harga sewaan dan keputusan untuk menyewa rumah kediaman.

iii. **Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)**

Hasil kajian trend nilai sewaan harta tanah kediaman ini mungkin boleh digunakan sebagai asas untuk membentuk satu-satu polisi atau dasar kerajaan.

1.11 Rumusan

Bab ini menerangkan secara umum latar belakang kajian berdasarkan isu yang timbul terhadap harta tanah kediaman akibat daripada pandemik Covid-19 yang berlaku. Selain itu, objektif kajian telah dimuktamadkan hasil daripada persoalan yang timbul.

SENARAI RUJUKAN

- Abdul Aziz, A. R. (2020). Pengangguran dalam kalangan Tenaga Kerja Semasa Wabak COVID-19. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 5(11), 1–9. <https://doi.org/10.47405/mjssh.v5i11.539>
- Ahmad, K., Erqou, S., Shah, N., Nazir, U., Morrison, A. R., Choudhary, G., & Wu, W. C. (2020). Association of poor housing conditions with COVID-19 incidence and mortality across US counties. *PLoS ONE*, 15(11 November), 1–13. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0241327>
- Alias, N., Mohamed Sadique, R., Abu Bakar, N., & Onasis, D. (2021). Household Accounting: A case study of Johor. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 6(18), 257–261. <https://doi.org/10.21834/ebpj.v6i18.3081>
- Ankeli, A. I., Nuhu, M. B., Popoola, N. I., Kemiki, O. A., Okoh, S. O., & Omotehinshe, J. O. (2021). Impact of COVID-19 Pandemic on Tenancy Agreement: The Lesson from an Emerging Rental Housing Market in Nigeria. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 9(1), 79–93. <https://doi.org/10.2478/bjreecm-2021-0007>
- Aziz, M. A. (2021). Harga sewa rumah di Lembah Klang turun. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my/bisnes/hartanah/2021/12/894057/harga-sewa-rumah-di-lembah-klang-turun>
- Biddle, N., Edwards, B., Gray, M., & Sollis, K. (2020). COVID-19 and mortgage and rental payments : May 2020. *The ANU Centre for Social Research and Methods I, May*, 1–20. <https://openresearch-repository.anu.edu.au/handle/1885/213190>
- Byrne, M., & Sassi, J. (2021). *Experiences of ‘ home ’ in the private rental sector : a qualitative research study of the experience of Irish tenants during the COVID-19 pandemic. June*. <https://ideas.repec.org/p/ucd/wpaper/202109.html>
- Cheah Su Ling, & Almeida, S. J. (2017). Demystifying the affordable housing issue in Malaysia. *Bank Negara Malaysia Annual Report 2016*, 90–98. https://www.bnm.gov.my/files/publication/ar/en/2016/cp04_002_box.pdf
- Chisholm, E., Howden-Chapman, P., & Fougere, G. (2020). Tenants’ Responses to Substandard Housing: Hidden and Invisible Power and the Failure of Rental Housing Regulation. *Housing, Theory and Society*, 37(2), 139–161. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1538019>

- Eichholtz, P., Korevaar, M., Lindenthal, T., & Tallec, R. (2021). The Total Return and Risk to Residential Real Estate. *Review of Financial Studies*, 34(8), 3608–3646. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhab042>
- Guglielminetti, E., Loberto, M., & Mistretta, A. (2021). The impact of COVID-19 on the European short-term rental market. *Covid-19 Note, Banca d'Italia*(3 February 2021). https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/note-covid-19/2021/airbnb_nota_covid.pdf
- Hussain, N. E., Abdullah, N., & Abdullah, H. (2015). Hubungan Migrasi Masuk dengan Faktor-Faktor Penarik: Kajian Kes di Malaysia. *Jurnal Ekonomi Malaysia*, 49(2), 121–133. <https://doi.org/10.17576/jem-2015-4902-10>
- Ilori, A., & Adebayo, A. K. (2020). The Imperative of Exclusive Possession in Evaluating the Concepts of Tenancy and License. *International Review of Law and Jurisprudence*, 2(1), 31–39.
- Ismail, M. K., Vikniswari Vija Kumaran, & Siti Nurul Munawwarah. (2021). COVID-19 Outbreak: An Analysis of Malaysian Household Income Class During Movement Control Orders (MCO). *Asia Proceedings of Social Sciences*, 7(1), 26–29. <https://doi.org/10.31580/apss.v7i1.1738>
- Jaffe, Austin J. ; Sirmans, C. F. (1986). *Fundamentals of Real Estate Investment*.
- Jemma Costin. (2020). *Covid-19: The impact on the global rental market*. <https://www.Eca-International.Com/>. <https://www.eca-international.com/insights/articles/may-2020/covid-19-the-impact-on-the-global-rental-market>
- Junga, P., Smolinská, R., Krulický, T., & Machová, V. (2022). Evaluation of impact of the Covid-19 pandemic on rental housing prices in the city of Brno between 2020 and 2021. *SHS Web of Conferences*, 132, 01024. <https://doi.org/10.1051/shsconf/202213201024>
- Kuk, J., Schachter, A., Faber, J. W., & Besbris, M. (2021). The COVID-19 Pandemic and the Rental Market: Evidence From Craigslist. *American Behavioral Scientist*, 65(12), 1623–1648. <https://doi.org/10.1177/00027642211003149>
- Marinov, M. T. (2020). Application of the Moratorium Over the Payment of Loans in Connection with the COVID-19 Pandemic and its Impact on the National Security in the Republic of Bulgaria. *International Conference KNOWLEDGE-BASED ORGANIZATION*, 26(2), 199–204. <https://doi.org/10.2478/kbo-2020-0076>

- McKee, M., Reeves, A., Clair, A., & Stuckler, D. (2017). Living on the edge: Precariousness and why it matters for health. *Archives of Public Health*, 75(1), 1–10. <https://doi.org/10.1186/s13690-017-0183-y>
- Metropolis, E. D. E., & Adeyemi, O. G. (2017). *Evaluation of the Causes and Consequences of Tenant Eviction in Evaluation of the Causes and Consequences of Tenant Eviction in Ede Metropolis , Nigeria*. 09(June), 149–158.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18–27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.04.002>
- Nnamdi, U. A., Chukwudi, O. J., & Chikwado, N. G. (2018). Analysis of the Performance of Commercial and Residential Property Investments in Onitsha Metropolis, Anambra State, Nigeria. *British Journal of Earth Sciences Research*, 6(2), 21–32. www.eajournals.org
- Omar, I. (1997). *Penilaian Harta Tanah* (Cetakan Ke). Percetakan Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Padil, H. M., Razak, F. A., Ahmad, N. L., Mara, U. T., Sembilan, C. N., Seremban, K., Sembilan, N., & Tapah, K. (2020). *Chapter 1 COVID-19 : The Application of the Doctrine of Frustration in a Tenancy Agreement* (Issue September). https://www.researchgate.net/profile/Hazlina_Mohd_Padil/publication/344152495_COVID-19_The_Application_of_the_Doctrine_of_Frustration_in_a_Tenancy_Agreement/links/5f55f7dc458515e96d35d889/COVID-19-The-Application-of-the-Doctrine-of-Frustration-in-a-Tenanc
- Parrott, J., & Zandi, M. (2021). *Averting an Eviction Crisis*. January. <https://www.moodyanalytics.com/-/media/article/2021/averting-an-eviction-crisis.pdf>
- Penyelidikan, B. M. dan, & Malaysia, J. P. (2016). *KAJIAN PENGANGGARAN NILAI SEWA RUMAH BAGI RUMAH YANG DIDIAM*.
- PLANMalaysia@Johor. (n.d.). *RINGKASAN EKSEKUTIF DRAF RANCANGAN STRUKTUR NEGERI JOHOR 2030*. https://jpbd.johor.gov.my/images/jpbd_muatturun/Bahan_DRSNJ2030/Ringkasan_Eksektif_DRSNJ2030.pdf
- Rashid, N., Yassin, A., & Masram, H. (2021). *Prospek Permintaan dan Penawaran Harta Tanah Kediaman di Kawasan Berpotensi Pencemaran*. 2(2), 823–840. <http://publisher.uthm.edu.my/periodicals/index.php/rmtb>

- Sani, N. M. (2021). *Tekanan Perumahan Pasca Pandemi Covid-19 Terhadap Kemampuan Perumahan (Post Covid-19 Pandemic Pressure on Housing Affordability)*. 3(2), 59–66. <http://myjms.mohe.gov.my/index.php/jdpg>
- Sharma Reshima. (2021). *Briefing: House of Lords debate on the risk of mass evictions resulting from COVID-19-related poverty*. Shelter. https://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_and_research/policy_library/briefing_house_of_lords_debate_on_the_risk_of_mass_evictions_resulting_from_covid-19-related_poverty
- Shuid, S. (2016). The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54, 210–223. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.021>
- Sinar Harian. (2020). *MAIWP bentang tujuh resolusi santuni golongan miskin bandar*. <https://www.sinarharian.com.my/article/116159/BERITA/Nasional/MAIWP-bentang-tujuh-resolusi-santuni-golongan-miskin-bandar>
- Smith, M., Albanese, F. & Truder, J. (2014). *A Roof Over My Head: The Final Report of the Sustain Project. Final Report of the Sustain Project*.
- Strochak, S., Shroyer, A., Choi, J. H., Reynolds, K., & Goodman, L. (2020). How Much Assistance Is Needed to Support Renters through the COVID-19 Crisis. *Urban Institute*, 1–14.
- Tanrıvermiş, H. (2020). Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 263–269. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2020.08.005>
- Tomal, M., & Marona, B. (2021). The impact of the covid-19 pandemic on the private rental housing market in poland: What do experts say and what do actual data show? *Critical Housing Analysis*, 8(1), 24–35. <https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.520>
- Utoh, S., Ezwan, E., & Safian, M. (2021). *Kesan Pembangunan Setempat Terhadap Nilai Sewa Harta Tanah Kediaman di Parit Raja , Batu Pahat , Johor*. 2(2), 854–866.
- Volume, P. (2021). 1,5 , 2 , 3 , &. 19(1), 65–76.
- Waldron, R. (2022). Experiencing housing precarity in the private rental sector during the covid-19 pandemic: the case of Ireland. *Housing Studies*, 0(0), 1–23. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2032613>

- Wan Abd Aziz, W. N. A., Ahmad, F., & Hanif, N. R. (2011). Pembasmian Kemiskinan Bandar ke arah Bandar Inklusif dan Sejahtera: Cabaran Kuala Lumpur. *Journal of Surveying, Construction & Property*, 2(1), 1–18. <https://doi.org/10.22452/jscp.vol2no1.8>
- Wan Zainodin, W., Ibnu, I., Muhammad Dimyati, N., Hussein, E., Md Redzuan, A., & Muhamad Ali, M. (2021). The emotional responses of university students: before and during the enforcement of the Covid-19 movement control order (MCO) / Wan Hartini Wan Zainodin ... [et al.]. *Journal of Media and Information Warfare (JMIW)*, 14(June), 42–56.
- Wikipedia. (2021). *Majlis Bandaraya Johor Bahru*. https://ms.wikipedia.org/wiki/Majlis_Bandaraya_Johor_Bahru