

Prestasi Perniagaan dalam Sektor Pemaju Semasa Pandemik Covid-19

**Wan Muhammad Adib Wan Suhaizal¹, Khadijah Md Ariffin^{1*}
Abdul Jalil Omar^{1,2}**

¹Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan,
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor,
MALAYSIA

²Institut Harta Tanah Malaysia (MyREI),
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia, 86400 Parit Raja, Batu Pahat, Johor,
MALAYSIA

* Corresponding Author Designation

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2022.03.01.059>

Received 31 March 2022; Accepted 30 April 2022; Available online 25 June 2022

Abstract: The real estate sector is an industry that has a large role in the economic mobility of the country. One of the motors in the country's economy is through developer companies that provide development for the country. Therefore, many difficulties need to be addressed in developing the economy. As we know the Covid-19 pandemic has overrun the planet. This has had a major impact on the health and economics of the country. Therefore, this study was undertaken to measure the performance before and during the company's Covid-19 epidemic as well as to determine the best method to increase the company's best performance. This study focuses on developer companies located in Malaysia. Furthermore, this study also incorporates quantitative methodologies. The data used in this study is from secondary data from the quantitative method that is to create an assessment of the company's financial statements. In addition, this study also employs secondary data through the collecting of data from websites, journals, and earlier studies relating to the impact of the pandemic on the economy and real estate business. The results of this study have indicated that every organisation faces the challenge of degradation in corporate performance in the face of this epidemic. However, every organisation has showed improvement in handling this slump with various effective tactics adopted by companies to combat this pandemic difficulty.

Keywords: Developer, Pandemic, Covid-19, Economic, Strategy

Abstract: Industri harta tanah ialah industri yang mempunyai peranan yang luas dalam pergerakan ekonomi negara. Salah satu penggerak dalam ekonomi negara ini melalui syarikat pemaju yang menyediakan pembangunan untuk negara. Justeru itu, pelbagai rintangan yang perlu ditempuhi dalam mengerakkan ekonomi. Sebagaimana kita tahu pandemik Covid-19 telah menyerang dunia. Hal ini telah memberi satu

kesan yang besar terhadap kesihatan dan juga ekonomi negara. Oleh itu, Kajian yang dijalankan ini bagi mengukur prestasi sebelum dan semasa syarikat berdepan pandemik Covid-19 serta mencari strategi terbaik untuk meningkatkan kembali prestasi terbaik syarikat. Kajian ini tertumpu kepada syarikat pemaju yang terletak di Malaysia. Tambahan lagi, kajian ini juga menggunakan kaedah kuantitatif. Data yang digunakan dalam kajian ini adalah melalui data sekunder dari kaedah kuantitatif iaitu membuat penilaian terhadap laporan kewangan syarikat. Selain itu, kajian ini juga menggunakan data sekunder iaitu melalui pengumpulan data dari laman sesawang, jurnal, dan kajian lepas yang berkaitan dengan kesan pandemik terhadap ekonomi dan industri harta tanah. Hasil kajian ini telah menunjukkan bahawa setiap syarikat berdepan masalah kemerosotan dalam prestasi syarikat ketika berdepan pandemik ini. Walau bagaimanapun, setiap syarikat telah menunjukkan peningkatan dalam menangani kemerosotan ini dengan beberapa strategi yang efektif digunakan oleh syarikat bagi mengatasi cabaran pandemik ini.

Kata kunci: Pemaju, Pandemik, Covid 19, Ekonomi, Strategi

1. Pengenalan

Harta tanah ialah salah satu keperluan utama bagi semua orang serta harta tanah ingin dimiliki oleh semua orang di negara kita mahupun di luar negara. Harta tanah ini membawa maksud kepada sebuah istilah undang-undang yang merujuk tanah bersama dengan apa pun yang tinggal tetap di atas tanah tersebut, seperti bangunan, berserta sumber aslinya. Selain itu, harta tanah yang terdiri daripada tanah dan penambahbaikan, yang merangkumi bangunan aset berwujud aset ketara adalah aset dengan bentuk fizikal dan nilai pegangan. Contohnya merangkumi harta tanah, loji, dan peralatan. Aset ketara dilihat dan dirasakan dan dapat dihancurkan oleh kebakaran, bencana alam, atau kemalangan. Aset tidak ketara, sebaliknya, tidak mempunyai bentuk fizikal dan terdiri daripada perkara-perkara seperti harta intelek, jalan raya, struktur, dan sistem utiliti. Hak milik memberikan hak ke pemilikan atas tanah, penambahbaikan, dan sumber semula jadi seperti mineral "Mining Industry" Primer Industri perlombongan terlibat dengan mengekstrakan mineral berharga dan bahan geologi lain. Bahan-bahan yang diekstrak diubah menjadi bentuk mineral yang memberi manfaat ekonomi kepada calon atau pelombong. Kegiatan khas dalam industri perlombongan merangkumi pengeluaran logam, tanaman, haiwan, air, dan lain-lain.

Industri harta tanah juga amat penting bagi setiap negara dan industri ini juga menjadi salah satu nadi utama dalam pergerakan ekonomi sesebuah negara. Dalam industri harta tanah ini terdapat pelbagai bidang yang ditawarkan dan dalam industri ini juga menjadi penggerak terhadap sesebuah kemajuan negara. Hal ini kerana, kemajuan sesebuah negara yang sering diukur bukan hanya melalui keupayaan ekonomi namun kemajuan sesebuah negara juga diukur melalui pembangunan yang pesat seperti di beberapa buah negara maju, Contohnya Dubai, Amerika Syarikat, dan Jepun.

1.1 Latar Belakang Kajian

Pada masa kini, dunia digemparkan dengan kewujudan penyakit yang belum ada penawarnya iaitu Covid-19 ataupun dikenali sebagai korona virus. Virus ini dikesan dan merebak ke seluruh dunia pada hujung 2019. Virus ini juga telah memberi kesan yang besar terhadap ekonomi sesebuah negara untuk terus berkembang. Hal ini kerana virus yang telah menjangkiti berjuta-juta orang di dunia sehingga memaksa setiap negara melakukan penutupan kesemua aktiviti termasuklah pergerakan ekonomi bagi membendung virus ini dari terus merebak.

Penutupan sektor ekonomi ini telah dilaksanakan oleh semua negara termasuklah negara kita Malaysia. Oleh yang demikian, pada 18 Mac 2020 negara kita telah mengambil langkah pro-aktif untuk membendung virus ini dari merebak dengan melaksanakan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Justeru itu, arahan PKP yang telah dilaksanakan ini telah menutup kegiatan ekonomi kecuali kegiatan

yang melibatkan barangan keperluan asas seperti makanan dan kesihatan. Justeru, penutupan sektor ekonomi ini pelbagai masalah yang telah timbul dan memberi kesan yang mendalam kepada semua rakyat Malaysia. Selain itu, melalui penutupan ini telah memberi kesan kepada perniagaan yang terpaksa ditutup dan tidak terlepas juga perniagaan di bawah industri harta tanah. Oleh yang demikian, kajian ini dibuat bagi menilai prestasi sesebuah syarikat sebelum dan semasa pandemik ini berlaku. Melalui perintah kawalan pergerakan yang dilaksanakan terdapat beberapa syarikat terpaksa menutup pengoperasian disebabkan oleh kekurangan punca pendapatan. Justeru itu, kajian ini juga bagi melihat strategi yang digunakan oleh syarikat di bawah industri harta tanah di Malaysia dalam menangani masalah yang memberi kesan terhadap keupayaan syarikat dan mengembalikan prestasi syarikat kepada prestasi terbaik.

1.2 Pernyataan Masalah

Satu isu utama dalam penyelidikan ini ialah penutupan sektor ekonomi melalui perintah kawalan pergerakan yang telah dikeluarkan oleh pihak kerajaan. Perintah ini telah dilaksanakan selama enam bulan. Hal ini memberi pelbagai kesan terhadap perniagaan dan turut menjejaskan semua rakyat di negara kita. Perniagaan di bawah industri hartanah juga turut terasa akan kesan penutupan ekonomi ini. Menurut Tanrıvermiş, (2020), ini kerana kesan pandemik membawa kepada penutupan sektor ekonomi dan meninggalkan satu kesan negatif terhadap ekonomi global. Penutupan ini jelas memberi kesan terhadap pembangunan projek dalam industri harta tanah seperti operasi penjualan harta tanah dan kadar nilai terhadap pulangan harta tanah sedia ada.

Selain itu, masalah yang timbul terhadap syarikat di bawah industri harta tanah ini wujud apabila berlakunya beberapa faktor lain yang merencatkan perniagaan harta tanah seperti kehilangan punca pendapatan semasa pandemik ini. Hal ini menyebabkan kadar permintaan terhadap harta tanah berkurangan. Ini juga membawa kepada lambakan harta tanah dan menjejaskan perniagaan di bawah sektor harta tanah. Menurut (Karim, 2020), Lebih 800,000 individu kehilangan pekerjaan sejak negara dilanda pandemik Covid-19 dan Banyak perniagaan yang terpaksa ditutup. Demikian itu pendapatan individu juga terjejas apabila kehilangan pekerjaan dan segala perbelanjaan individu akan berubah. Tambahan pula perkara ini juga akan menyebabkan nilai pasaran harta tanah itu jatuh. Namun, bagaimanakah impak pandemik Covid-19 boleh menjatuhkan nilai pasaran hartanah? Apabila pandemik Covid-19 melanda, ramai kehilangan pekerjaan dan kuasa beli mereka juga jatuh disebabkan pendapatan rendah. Mereka tidak mampu membeli rumah dengan harga mahal (Ismail Omar, 2020). Selain itu, pelbagai strategi perlu dirangka bagi mengelakkan lambakan harta tanah semasa berdepan pandemik Covid-19 dan mengelakkan kerugian yang besar terhadap pihak pemaju.

Sebagai syarikat yang beroperasi di bawah industri harta tanah juga turut terkesan dengan jelas terhadap penutupan sektor ekonomi ini. Hal ini kerana syarikat yang menjalankan pembangunan terpaksa memberhentikan projek yang dijalankan atas arahan yang telah dikeluarkan. Perkara ini memberi kesan yang mendalam terhadap syarikat bagi menanggung kos yang perlu ditanggung walaupun projek terpaksa diberhentikan buat sementara waktu. Menurut Uchehara *et al.*, (2020), Pemaju terpaksa menanggung pelbagai kerugian dan masalah melalui operasi mereka yang terhenti. Pemaju juga perlu menanggung kerugian pulangan yang dilaburkan tetapi tidak dapat diselesaikan disebabkan oleh pandemik. Selain itu pandemik ini juga membawa kepada krisis kewangan terhadap sesebuah syarikat.

1.3 Persoalan Kajian

Kajian ini melibatkan beberapa persoalan kajian antaranya ialah:

- (i) Apakah kesan PKP ke atas ekonomi negara dan industri harta tanah?
- (ii) Apakah strategi syarikat pemaju dalam menghadapi pandemik Covid-19?

1.4 Objektif Kajian

Objektif kajian yang terdapat di dalam kajian ini ialah:

- (i) Mengkaji kesan perintah kawalan pergerakan ke atas syarikat pemaju.
- (ii) Mengkaji strategi syarikat pemaju dalam menghadapi pandemik Covid-19.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini akan dijalankan di Malaysia. Melalui kajian ini syarikat di bawah industri harta akan dianalisis bagi menjayakan kajian ini. Jenis syarikat yang digunakan ialah syarikat pemaju. Kajian ini turut menjalankan analisis melalui laporan tahunan syarikat yang akan di analisis bagi tempoh lima tahun semasa iaitu 2017, 2018, 2019, 2020, dan 2021. Tujuan penulis melihat lima tahun terkini laporan syarikat bagi menjawab objektif kajian dalam melihat prestasi syarikat dan kedudukan syarikat sebelum dan semasa berdepan pandemik Covid-19.

Dalam pemilihan sampel syarikat, penulis mengambil 10 syarikat pemaju untuk dijadikan sebagai sampel kajian. Pemilihan 10 syarikat pemaju ini di ambil melalui 10 syarikat pemaju harta tanah yang terkemuka di Malaysia. Menurut laman sesawang PropertyGuru, terdapat 10 syarikat pemaju yang terkemuka di Malaysia iaitu Eco World Development Group Berhad, OSK Property, IGB Berhad, IJM Corporation, IOI Properties, Mah Sing Group, Sime Darby Property, SP Setia Bhd Group, Sunway Construction Group, dan Mah Sing, (*10 Pemaju Hartanah Terkemuka Di Malaysia, 2020*).

Pemilihan 10 syarikat terkemuka ini bertujuan menjawab objektif kajian iaitu melihat strategi terbaik syarikat dalam berdepan pandemik Covid-19, syarikat ini di ambil sebagai sampel kerana syarikat ini telah menjalankan pelbagai pembangunan yang terkemuka di Malaysia. Oleh itu, syarikat ini akan dinilai bagi melihat kedudukan prestasi syarikat semasa berdepan pandemik Covid-19. Justeru itu, penilaian prestasi dan strategi yang digunakan akan di lihat bagi menjawab persoalan kajian ini.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini bertujuan membantu syarikat harta tanah dalam menangani masalah prestasi syarikat setelah berdepan pandemik Covid-19. Justeru itu, kajian ini akan memberi manfaat kepada semua pihak termasuklah kerajaan, swasta dan Masyarakat.

(b) Kerajaan

Kajian ini akan membantu dalam menentukan perancangan terbaik dalam menangani masalah di atas. Dalam membendung masalah yang berkait pihak kerajaan merupakan satu organisasi yang penting dalam merangka pelbagai pelan rangsangan ekonomi bagi membantu kesemua syarikat yang terjejas serta meneruskan momentum terbaik dalam nilai pendapatan negara. Justeru itu kajian ini akan membantu dalam menilai strategi terbaik bagi membantu pihak kerajaan menentukan kaedah rangsangan ekonomi terbaik bagi meningkatkan keupayaan ekonomi negara dan meningkatkan dalam pembangunan negara.

(c) Swasta

Kajian ini juga akan membantu pihak swasta mahupun syarikat itu sendiri dalam menentukan strategi terbaik bagi membangunkan semula keupayaan syarikat dan membantu syarikat meneruskan pengoperasian semasa berdepan pandemik. Hal ini, membawa kepada kajian yang menyeluruh mengenai kaedah mahupun strategi yang telah digunakan oleh beberapa syarikat setelah berdepan pandemik ini dalam merencana kembali pendapatan syarikat kepada pendapatan terbaik. Melalui kajian dibuat pihak swasta akan lebih peka dengan beberapa faktor penting dan strategi bagi berdepan sebarang pandemik pada masa akan datang.

(d) Masyarakat dan Sosial

Kajian ini kepada masyarakat dan sosial pula akan membantu pihak masyarakat yang menjadi penggerak utama dalam ekonomi harta tanah, tanpa masyarakat mahupun pembeli industri harta tanah tidak akan berkembang. Justeru itu, dengan kajian yang dijalankan dapat meyakinkan pihak masyarakat atau pembeli harta tanah mengambil peluang semasa kejatuhan ekonomi untuk membeli atau melabur dalam industri ini.

2. Kajian Literatur

Kajian literatur ini merangkumi keseluruhan teori-teori mengenai kajian yang dijalankan. Kajian literatur ini juga menerangkan secara lebih mendalam situasi yang berlaku terhadap perniagaan dan ekonomi di negara kita semasa pandemik Covid-19. Di dalam kajian ini akan menerangkan definisi harta tanah, peranan harta tanah terhadap ekonomi negara, kesan pelaksanaan perintah kawalan pergerakan dan kesan pandemik lepas yang membawa kepada kemerosotan ekonomi serta tindakan pemulihan yang diambil.

2.1 Industri Harta Tanah

Industri harta tanah merupakan industri yang luas dan terbahagi kepada beberapa bidang yang berbeza. Antara bidang yang terlibat dalam industri harta tanah ialah Pembangunan, Jualan dan Pemasaran, Pengurusan harta tanah, dan Pinjaman. Setiap bidang di bawah industri ini menawarkan perkhidmatan yang berbeza (ms.livingeconomyadvisors.com, 2021).

(a) Pembangunan

Pembangunan harta tanah ialah bidang yang menawarkan penambahbaikan ke atas tanah kosong dengan membina bangunan fizikal di atasnya. Pembangunan harta tanah ini melibatkan beberapa proses iaitu pembelian tanah kosong, pembinaan dan pengubahsuaian bangunan, dan penjualan atau penyewaan. Pembangunan ini dikenali sebagai pemaju, di mana pemaju memperoleh keuntungan dengan menambahkan nilai ke atas tanah serta pemaju mengambil risiko membiayai projek

(c) Jualan dan Pemasaran

Penjualan dan pemasaran ialah satu bidang yang sering bekerjasama dengan pemaju untuk menjual bangunan dan unit rumah yang dihasilkan oleh pemaju. Syarikat ini memperoleh komisen daripada pemaju untuk membuat pemasaran dan jualan bangunan yang telah dihasilkan oleh pemaju

(d) Pengurusan Harta Tanah

Pengurusan harta tanah pula ialah sebuah firma atau syarikat yang menawarkan perkhidmatan dalam pengurusan harta tanah bagi membantu pemilik harta tanah dalam pengurusan bangunan seperti menambah baik bangunan dan membaiki kekurangan terhadap harta tanah. Selain itu, pengurus harta tanah ini juga menguruskan penyewaan harta tanah dan mengenakan bayaran terhadap peratusan sewa kepada pemilik harta tanah.

(e) Pinjaman Harta Tanah

Dalam industri harta tanah perbankan atau pinjaman merupakan perkara yang amat penting dalam industri harta tanah. Di bawah bidang pinjaman, bidang ini bergerak sebagai pemberi pinjaman dalam membiayai pembeli dalam membeli harta tanah. Selain itu, pinjaman juga memainkan peranan penting dalam pembangunan di mana pembangunan harta tanah sentiasa menggunakan hutang untuk membiayai perniagaan mereka. Pemberi pinjaman ini boleh merangkumi bank, kesatuan kredit, pemberi pinjaman swasta dan institusi pemerintah.

2.2 Sumbangan Industri Harta Tanah Terhadap Ekonomi

Ekonomi merupakan tanda aras bagi kemajuan sesebuah negara dan kemajuan setiap negara sering diukur dengan kecekapan ekonomi negara tersebut. Pembangunan negara amatlah penting dalam kemajuan ekonomi. Selain itu, ekonomi juga ditakrifkan melalui pembangunan sesebuah negara menurut (Raziqiin & Falian, 2018) Pembangunan ekonomi, sebagai proses pembangunan yang dilaksanakan oleh suatu negara/daerah dalam rangka memakmurkan warganegara/penduduk daerah setempat. Seterusnya, perkembangan ekonomi juga berkait rapat dengan industri harta tanah melalui permasalahan ekonomi yang berlaku industri harta tanah tidak dapat berkembang luas dan perniagaan di bawah industri ini juga turut merosot disebabkan oleh ketidakstabilan ekonomi negara.

Ekonomi ialah satu bidang yang amat besar dan bukanlah kemajuan ekonomi hanya diukur dengan pembangunan yang pesat. Ekonomi diukur dari pelbagai sudut dan kejayaan dalam meningkatkan ekonomi negara mampu menyumbang dalam pembangunan yang baik. Hal ini kerana, setiap negara maju di dunia menunjukkan kecekapan dalam pengurusan ekonomi iaitu mengurangkan kadar pengangguran dan memaksimumkan pendapatan negara. Demikian itu, setiap negara maju yang hebat dalam pengurusan ekonomi negara diterjemahkan dengan pembangunan yang maju. Ini kerana, industri harta tanah bergerak mengikut keadaan ekonomi semasa. Dalam bidang pembangunan pihak pemaju akan membina bangunan ataupun rumah kediaman mengikut permintaan dan kemampuan rakyat.

2.3 Kesan Pandemik dan Bencana Lepas Terhadap Ekonomi

(a) *Pandemik H1N1 2009*

Pandemik H1N1 ini juga memberi kejatuhan ekonomi yang ketara seperti pandemik Covid-19 yang berlaku sekarang. Menurut perangkaan, pandemik H1N1 yang berlaku sebelum ini telah mengakibatkan kerugian ekonomi berjumlah RM18.9 bilion kepada ekonomi negara dalam tempoh setahun sahaja. Selain itu, bank dunia juga mengesahkan pandemik H1N1 telah memberi kerugian sebanyak US\$ 3 Trilion. Tambahan lagi pandemik ini juga telah memberi kesan terhadap KDNK negara iaitu purata KDNK setiap negara menurun sebanyak 5% (Agencies, 2009).

Selain itu, Menurut Kim *et al.*, (2013), kajian sosial ekonomi yang dilakukan di Korea menunjukkan pemulihan pandemik ini memerlukan perbelanjaan yang besar, Korea telah membelanjakan sebanyak US\$ 1.09 bilion bersamaan 0.14% dari KDNK negara. Selain itu, Korea juga membelanjakan US\$ 322.6 juta bagi kos perubatan dan Korea juga telah membelanjakan sebanyak US\$ 662.5 juta bagi lain-lain kos tidak langsung. Dalam kajian ini juga menyatakan bahawa persediaan yang lebih rapi perlu dijalankan bagi menangani pandemik akan datang. Pandemik ini juga mengambil masa melebihi setahun bagi meletakkan ekonomi negara berada di landasan yang terbaik.

(b) *Tsunami Laut India Aceh, Indonesia 2004*

Bencana ini telah, menyebabkan kerugian ekonomi yang besar buat Indonesia serta memerlukan jangka masa yang panjang dalam memulihkan ekonomi negara tersebut. Bencana ini bukan sahaja telah meragut nyawa namun bencana ini juga telah meruntuhkan hampir kesemua bangunan yang terletak di Aceh. Hal ini telah merugikan negara tersebut, Indonesia telah kerugian sebanyak US\$5 juta dalam pemulihan semula ekonomi di bandar Aceh (Heger & Neumayer, 2019).

Kejadian ini juga telah menyebabkan sebilangan besar rakyat kehilangan pekerjaan. Di daerah ini pergerakan ekonomi tertumpu kepada sektor pertanian. Justeru itu, bencana ini telah memusnahkan hampir kesemua kawasan pertanian. Menurut Maulida (2004), sebanyak 25% telah kehilangan pekerjaan melalui sektor pertanian. Selain itu, pekerjaan lain juga terlibat dengan hilangnya pekerjaan apabila berlakunya bencana ini seperti perhotelan dan restoran (11.8%), pengangkutan dan komunikasi (8.92%) dan nelayan (26%), pegawai kerajaan (9%). Tambahan lagi, Keadaan ini telah menyebabkan kadar inflasi dan deflasi berlaku secara mendadak di bandar Aceh iaitu kadar inflasi meningkat secara

mendadak di awal Januari 2005 sebanyak 7.02 berbanding 0.44 pada Januari 2004. Pada Februari 2005 telah berlakunya deflasi di mana kadar deflasi menurun kepada -1.295 (Maulida, 2004).

(c) *Taufan Irma Amerika Syarikat 2017*

Taufan Irma yang telah melanda pada September 2017 telah menyebabkan kerugian mencecah US\$ 9.97 billion, menurut Forensik Disaster Analysis Group (FDA) kerugian yang dicatatkan tersebut tidak termasuk Florida, (*Jumlah Kerugian Taufan Harvey & Irma Mungkin Antara Yang Terburuk Selepas Katrina*, 2017). Menurut, Mitsova *et al.*, (2019), Kadar Keluaran dalam negara Kasar (KDNK) turut merekodkan kerugian sebanyak 1.5%. Hal ini telah menunjukkan bahawa taufan yang membadai Amerika Syarikat telah memberikan kerugian yang besar dalam perkembangan ekonomi negara.

Selain itu, kerugian yang dihadapi jelas menunjukkan apabila kemusnahan harta benda seperti kenderaan, kediaman dan pembangunan setempat. Perkara ini akan mengambil masa yang lama dalam meningkatkan kembali keupayaan ekonomi setempat. Hal ini juga memerlukan perbelanjaan yang besar dalam pemulihan semula pembangunan serta ekonomi. Tambahan lagi, kemusnahan terhadap struktur setempat seperti bangunan dan kediaman turut memberi kesan kepada perniagaan (Mitsova *et al.*, 2019). Keadaan ekonomi Amerika Syarikat jelas menunjukkan kemerosotan apabila harga minyak mentah susut lebih daripada 3% (Malaysian Gazette, 2017).

2.4 Pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan

Perintah Kawalan pergerakan telah dilaksanakan di seluruh negara kita bermula 18 March 2020 seperti yang telah diumumkan oleh Perdana Menteri Malaysia. Perintah kawalan pergerakan yang dilaksanakan telah menutup kesemua aktiviti ekonomi dan sosial di negara kita. Penutupan kesemua sektor ini telah memberi kesan yang mendalam terhadap perkembangan ekonomi negara kita. Seperti semua tahu perintah kawalan pergerakan ni mempunyai beberapa fasa dan perintah ini juga masih dilaksanakan lagi di negara kita. Dalam setiap fasa perintah ini terdapat perubahan dari perkembangan dari masa ke semasa dalam mengerakkan ekonomi dan membuat pemulihan ekonomi di negara kita. Antara fasa pelaksanaan perintah ini berjalan ialah Perintah Kawalan Pergerakan (PKP), Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPB) dan Perintah Kawalan Pergerakan Pemulihan (PKPP).

- PKP (18/03/2020 - 03/05/2020)
- PKPB (04/05/2020 - 09/06/2020)
- PKPP (10/06/2020 - 30/08/2020)

(a) *Perintah Kawalan Pergerakan (PKP)*

Perintah kawalan pergerakan yang dilaksanakan bagi membendung penularan Covid-19 ini telah menyebabkan kemerosotan ekonomi di negara kita. Perintah yang dilaksanakan ini memaksa hampir keseluruhan sektor ekonomi menutup operasi mereka. Melalui penutupan ini hampir 100,000 pekerja kehilangan pekerjaan dan pendapatan. Menurut Muhamad, (2020), penulis awani berkata Sistem Insurans Pekerjaan (SIP) merekodkan seramai 99,696 pekerja diberhentikan antara Januari hingga 27 November lalu akibat kesan penularan Covid-19. Selain itu, Timbalan Menteri Sumber Manusia, Awang Hashim berkata, pembuangan pekerja itu termasuk melibatkan golongan berkemahiran tinggi, masing-masing membabitkan kategori pengurus seramai 13,109 orang; profesional (26,079 orang) dan juruteknik serta profesional bersekutu (19,095 orang).

(b) *Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKB)*

Dalam perintah ini, pihak kerajaan memfokuskan kepada pembukaan ekonomi bagi membantu merencanakan ekonomi negara, hampir kesemua sektor ekonomi dibenarkan beroperasi semasa perintah kawalan ini dilaksanakan. Hal ini jelas memberi satu nafas baru kepada peniaga dan kesemua rakyat Malaysia. Dalam pembukaan semula sektor ekonomi di bawah perintah kawalan bersyarat industri harta

tanah juga turut merasa kelegaan apabila pelaksanaan perintah kawalan ini telah membenarkan industri ini beroperasi secara penuh terutama di bawah bidang pembangunan.

Pelaksanaan perintah ini jelas memberi wajah baru kepada ekonomi negara apabila sektor ekonomi mula berjalan. Hal ini sedikit membantu dalam meneruskan perjalanan ekonomi negara yang berkesan. Pelaksanaan beberapa pakej rangsangan ekonomi ini juga turut membantu dalam merencanakan pergerakan ekonomi negara. Menurut Uzir, (2021), Pelbagai pakej rangsangan yang diperkenalkan juga mendorong pemulihan ekonomi dan mengurangkan kesan potensi kerugian ekonomi negara ini. Tambahan lagi, Pada masa sama, Pelaburan Langsung Asing di Luar Negeri (DIA) oleh syarikat Malaysia turut mencatatkan peningkatan apabila didorong oleh pembukaan semula ekonomi global dengan merekodkan RM7.8 bilion pada suku pertama 2021 daripada RM5.2 bilion pada suku tahun sebelumnya.

(c) *Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat (PKPP)*

Dengan pelaksanaan perintah ini, kesemua syarikat yang beroperasi di negara ini mula merencanakan strategi terbaik dalam melancarkan kembali pergerakan dan pendapatan syarikat. Hal ini juga menunjukkan reaksi positif terhadap ekonomi negara yang telah mula bergerak laju dengan beberapa sektor utama yang memberi sumbangan besar dalam ekonomi negara mula dibuka. Antara sektor yang memberi sumbangan yang kuat terhadap ekonomi negara ialah sektor pelancongan. Kebenaran rentas negeri melalui perintah ini jelas memberi nafas baru kepada industri pelancongan. Perkara ini jelas apabila penginapan di hotel meningkat secara mendadak apabila kebenaran rentas negeri ni dibuka. Menurut Menteri Pelancongan, Seni dan Budaya Datuk Seri Nancy Shukri berkata data Persatuan Hotel Malaysia (MAH) itu juga merekodkan trend peningkatan sebanyak 33 peratus penginapan di hotel semasa cuti sekolah minggu lepas. Beliau berkata sebelum pelancongan rentas negeri PKPP dibenarkan, penginapan di hotel pada Januari hanya sekitar 20 peratus manakala pada Februari pula ialah 18 peratus (Nancy, 2020).

Justeru itu perintah kawalan pergerakan pemulihan ini jelas bagi memulihkan ekonomi negara. Kerajaan sekali lagi tampil dengan bantuan khas bagi merencanakan lagi ekonomi negara. Menurut Perdana Menteri Tan Sri Muhyiddin Yassin bagi memastikan ekonomi negara berada di landasan yang betul melalui pelaksanaan pakej rangsangan dan bantuan merupakan keutamaan kerajaan dalam tempoh PKPP (Pejabat Perdana Menteri Malaysia, 2020).

2.5 Senario Semasa Ekonomi Negara

Menurut statistik yang dikeluarkan bahagian perangkaan Malaysia, ekonomi negara menunjukkan penurunan yang ketara pada tahun 2020 berbanding 2019. Hal ini kerana ekonomi negara cukup terkesan dengan serangan pandemik Covid-19. Justeru itu pihak kerajaan juga telah menjalankan pelbagai pelan rangsangan ekonomi bagi mengawal penurunan ekonomi yang mendadak. Menurut laporan berita harian, Indeks Pelopor (IP) yang bertindak sebagai petunjuk kepada pergerakan ekonomi ke hadapan secara keseluruhan meningkat pada Oktober 2020 apabila mencatatkan pertumbuhan 6.3 peratus, sekali gus menunjukkan ekonomi negara berada dalam landasan pemulihan pada awal 2021.

Menurut Rajah 1 di Lampiran A, juga menunjukkan pemulihan ekonomi yang dilaksanakan kerajaan bermula perintah kawalan pergerakan pemulihan memberi impak yang positif pada suku pertama tahun 2021. Kenaikan dalam pengeluaran negara memberi perkembangan positif kepada ekonomi negara kita. Rajah 1 juga menunjukkan pada tahun 2020 ekonomi pengeluaran negara mengalami penurunan berbanding kenaikan yang ketara dilakukan pada 2019. Hal ini juga dapat kita perhatikan berdasarkan Rajah tersebut kadar perbelanjaan negara juga merosot melepasi peratusan 0 dan merosot kepada -5.6%.

Menurut Rajah 2 di Lampiran A, menunjukkan pergerakan Keluaran Dalam Negara Kasar (KDNK) pada tahun 2020 dan awal suku tahun 2021. Pergerakan KDNK negara pada tahun 2020 mengucup kepada -5.6% berbanding tahun sebelum sebanyak 4.4%. Peratusan ini jelas dapat dilihat penurunan yang ketara pada suku kedua tahun 2020 yang bermula bulan 3 sehingga bulan 6. Pada suku tahun kedua 2020 semasa perintah kawalan pergerakan dilaksanakan jelas menunjukkan KDNK negara mengucup sehingga -17.2%. Keadaan ini menunjukkan ekonomi negara berdepan saat genting pada suku kedua tahun 2020 apabila sekatan ekonomi dilaksanakan diseluruh negara.

Berdasarkan Rajah 3 dan 4 di Lampiran B dan C, keadaan ekonomi negara agak menyusut apabila IHP negara menyusut sebanyak 1.4%. Hal ini menunjukkan berlakunya penurunan dalam kadar inflasi, penurunan kadar inflasi ini menunjukkan bahawa berlakunya kemelesetan ekonomi di negara kita. Menurut Ketua Perangkawan, Datuk Seri Dr. Mohd. Uzir Mahidin memberitahu, penurunan IHP keseluruhan itu telah dipengaruhi penyusutan indeks pengangkutan sebanyak -9.9 peratus; perumahan, air, elektrik, gas dan bahan api lain mengucup 3.0 peratus dan pakaian serta kasut (-0.6 peratus) yang menyumbang 41.6 peratus daripada keseluruhan wajaran.

Pada Rajah 5 di Lampiran D, statistik tenaga buruh yang dikeluarkan perangkaan negara menunjukkan kadar pengangguran negara meningkat secara jelas pada tahun 2020 berbanding 2019 di mana pengangguran negara merekodkan pada kadar 4.5% iaitu melepasi kadar stabil iaitu pada 4%. Hal ini amat merisaukan dan keadaan pengangguran ini jelas menunjukkan kesan daripada penutupan sektor ekonomi yang telah dilaksanakan. Namun pada suku pertama tahun 2021 negara kita telah mencatatkan peningkatan dalam penambahan jumlah tenaga buruh sebanyak 75,000 rakyat telah memperoleh kerja pada suku pertama 2021 berbanding keadaan pengangguran pada tahun 2020. Pembukaan semula ekonomi dan rangsangan ekonomi ini jelas sedikit sebanyak membantu dalam menurunkan kadar pengangguran kepada kadar yang stabil pada tahun 2021.

3. Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan sebuah proses dalam melaksanakan sesuatu penyelidikan yang bertujuan untuk memperolehi maklumat-maklumat yang diperlukan (Adam & Schvaneveldt, 1991). Selain itu, penghuraian bab ini dapat membantu serta memberi panduan kepada pengkaji mengenai bagaimana hendak mendapatkan dan mengumpul data bagi mencapai objektif kajian. Metodologi kajian juga bertujuan untuk melancarkan pelaksanaan kajian dan memastikan setiap objektif kajian dapat dicapai dengan cara yang sistematik dan berkesan.

3.1 Reka Bentuk Kajian

Aliran penyelidikan yang terdapat dalam kajian ini merangkumi enam. Pada peringkat pertama iaitu peringkat rekabentuk kajian bermula dari pernyataan masalah untuk mengenalpasti masalah sebelum objektif kajian dan metodologi kajian ditentukan. Peringkat kedua, kajian teoritikai iaitu kajian literatur dilakukan bagi memahami prinsip dan teori asas kajian (Tan, 2010). Peringkat ketiga merupakan peringkat pengumpulan data dimana kaedah kuantitatif digunakan bagi mendapatkan data. Selepas itu, peringkat keempat dan kelima merupakan peringkat dimana data yang diperolehi akan dianalisis dan dijadikan hasil dapatan kajian. Akhir sekali, cadangan dan kesimpulan bagi keseluruhan dapatan kajian akan dikemukakan.

3.2 Instrumen Kajian

Instrumen kajian ialah sebuah alat yang digunakan bagi mengumpul data dan maklumat yang penting untuk menjawab persoalan kajian. Instrumen kajian ini amat penting dalam proses pengumpulan data. Hal ini kerana, instrumen kajian membantu dalam mengumpul data yang diperlukan dengan mudah

dan tepat serta memudahkan bagi menganalisis data yang diperlukan dalam mencapai objektif kajian. Instrumen kajian datang daripada pendekatan kajian kuantitatif.

Dalam kajian ini, pendekatan yang digunakan ialah sepenuhnya pendekatan kuantitatif iaitu pemerhatian terhadap laporan tahunan syarikat. Pengumpulan data melalui data sekunder bertujuan mencapai objektif kajian. Kajian ini juga akan melibatkan beberapa buah syarikat pemaju di dalam Malaysia. Selain itu, kajian ini akan dijalankan dengan menggunakan laporan tahunan syarikat dalam tempoh 5 tahun terkini.

3.3 Pengumpulan Data dan Analisis Data

Jadual 1: Objektif, kaedah pengumpulan dan analisis data

Objektif Kajian	Kaedah	
	Pengumpulan Data	Analisis Data
1. Mengkaji kesan perintah kawalan pergerakan (PKP) ke atas syarikat pemaju	<ul style="list-style-type: none"> • Jurnal • Laporan • Keratan Akhbar • Laman Sesawang • Kajian Lepas • Laporan Tahunan Syarikat 	Semakan ke atas kajian literatur mengenai kesan perintah kawalan pergerakan ke atas ekonomi negara dan industri harta tanah. Selain itu, kajian terhadap laporan tahunan syarikat bagi melihat prestasi semasa syarikat berbanding prestasi sebelum.
2. Mengkaji strategi syarikat harta tanah dalam menghadapi pandemik Covid-19.	<ul style="list-style-type: none"> • Laman sesawang • Laporan Tahunan Syarikat 	Semakan ke atas Laporan tahunan kewangan syarikat bagi melihat kedudukan semasa prestasi syarikat berdepan pandemik Covid-19 dan perbandingan prestasi antara syarikat pemaju turut dilakukan bagi melihat syarikat terbaik berdepan pandemik ini. Selain itu, laman sesawang syarikat bertujuan melihat strategi yang digunakan oleh syarikat bagi berdepan pandemik ini.

4. Analisis Data

Data analisis ini diperoleh melalui bacaan dan penelitian terhadap laporan tahunan syarikat. Analisis ini juga dijalankan dengan mengambil maklumat melalui penyata kewangan dan menggunakan fomular nisbah dalam mendapatkan hasil data. Melalui analisis yang dijalankan ini, pengkaji dapat mengetahui dengan lebih jelas tentang kesan yang dihadapi oleh syarikat pemaju semasa berdepan pandemik ini. Selain itu, melalui analisis ini pengkaji juga dapat menilai strategi yang digunakan oleh syarikat dalam menghadapi pandemik ini. Dalam melihat strategi yang digunakan oleh syarikat ini, pengkaji melihat strategi ini di bahagian tertentu dalam laporan tahunan syarikat seperti laporan pengarah, laporan pengurus utama, dan laporan “sustainability” di mana kesemuanya diambil melalui laporan tahunan syarikat.

4.1 Nisbah Kecairan

Nisbah kecairan pada dasarnya adalah teknologi Syarikat menggunakannya untuk menukar aset semasanya kepada tunai. Apabila syarikat perlu membayar hutang, ia boleh menukar nilai aset semasanya kepada tunai untuk membayar balik hutang pada tarikh matang (Mustabsar & Aisha, 2016). Semakin tinggi nisbah kecairan, semakin tinggi tahap keselamatan syarikat untuk membayar liabiliti semasanya. Jika nisbah kecairan lebih daripada 1, ia menunjukkan syarikat berada dalam kedudukan kewangan yang baik dan tidak akan menghadapi sebarang tekanan atau masalah kewangan (Abdullah, 2008). Sekiranya nisbah kecairan syarikat tidak memenuhi piawaian yang ditetapkan, maka syarikat memerlukan cara yang berkesan untuk meningkatkan kecairan. Pengurus kewangan syarikat boleh

meningkatkan nisbah kecairannya dengan menambah baik pengurusan aset semasa dan liabiliti jangka pendek.

(a) *Nisbah Semasa*

Melalui analisis yang telah dijalankan oleh penulis dan merujuk kepada Rajah 7 di Lampiran f, kadar nisbah semasa setiap syarikat tidak menunjukkan perubahan yang ketara. Namun melalui Rajah 7 nisbah semasa bagi 10 syarikat telah ditunjukkan dengan syarikat Mah Sing merekodkan kestabilan dalam nisbah berbanding syarikat lain yang menunjukkan penurunan dan kenaikan yang sedikit yang tidak menunjukkan kestabilan dalam pengurusan kecairan syarikat.

Syarikat Mah sing menunjukkan trend kenaikan yang konsisten bermula 2017 sehingga 2018, namun kenaikan ini boleh terjadi disebabkan oleh pengurusan Aset semasa dan Liabiliti semasa yang efisien oleh syarikat Mah Sing. Dalam menghadapi pandemik Covid-19 ini kebanyakan syarikat menunjukkan kesan dalam pengurusan kewangan dan mengekalkan kestabilan syarikat. Justeru itu, perkara ini turut ditunjukkan dalam nisbah semasa ini, di mana pengurusan Aset semasa dan Liabiliti semasa syarikat sedikit ditunjukkan berlaku penurunan bagi kebanyakan syarikat.

(b) *Nisbah Pantas*

Melalui analisis yang telah dijalankan oleh penulis Nisbah ini menunjukkan kecekapan sesebuah syarikat dalam membuat pembayaran liabiliti. Dalam Rajah 8 di Lampiran f kecekapan nisbah ini ditunjukkan oleh syarikat Mah sing dimana syarikat ini mempunyai nilai nisbah paling tinggi dan menunjukkan penurunan yang tidak ketara setelah di landa pandemik pada 2019. Justeru itu, syarikat Mah sing menunjukkan satu prestasi yang baik dalam pengurusan pembayaran liabiliti di samping pandemik Covid-19 melanda. Dalam masa yang sama kecekapan yang ditunjukkan oleh beberapa syarikat lain tidaklah teruk namun sedikit berlakunya penurunan dan kenaikan yang tidak ketara semasa berdepan pandemik Covid-19.

4.2 Nisbah Kecekapan

Nisbah kecekapan digunakan untuk menilai keberkesanan Pengurusan aset operasi. Syarikat boleh menilai kadar penggunaan projek modal dalam bentuk aset tertentu. Sekiranya syarikat berkemungkinan mempunyai lebih daripada aset yang sesuai dan tidak menanggung kos yang terlalu banyak, maka ia akan menjana keuntungan. Sebaliknya, jika aset syarikat mungkin kecil, pendapatannya mungkin hilang (Baran, 2015).

(a) *Nisbah Pusing Ganti Aset*

Dalam Rajah 9 pada Lampiran g, nisbah pusing ganti aset menunjukkan syarikat Sunway mempunyai nilai pusing ganti aset paling tinggi sejak 2016 sehingga 2020. Namun nilai tinggi juga boleh menjadi faktor dari penggunaan aset dan nilai aset yang banyak dimiliki oleh Sunway Group. Dalam kajian perbandingan di buat melalui perubahan dari tahun ke tahun dalam pusing ganti aset yang ditunjukkan oleh sesebuah syarikat. Pada Rajah 9 hampir kesemua syarikat menunjukkan trend penurunan dalam tempoh berdepan pandemik Covid-19.

(b) *Nisbah Pulangan ke atas Aset*

Nisbah pulangan keatas jumlah asset pada Rajah 10 di Lampiran G, purata trend menurun bagi setiap syarikat. Hal ini, menunjukan bahawa syarikat yang menunjukan trend menurun tidak dapat menggunakan asetnya dengan cekap. Dalam menghadapi pandemic Covid-19 ini, syarikat tidak mampu untuk menguruskan kesemua asetnya dengan. Justeru itu, tren nisbah pulangan keatas jumlah aset menurun. Walaubagaimanapun, syarikat IOI menunjukkan prestasi terbaik dengan peningkata nisbah yang agak besar dalam nisbah pulangan keatas jumlah aset.

4.3 Nisbah Leveraj (Nisbah *Solvency*)

Nisbah leveraj juga dipanggil nisbah hutang kepada aset atau pengganda adil. Nisbah ini menunjukkan sejauh mana keberkesanan sesebuah organisasi menggunakan wang orang lain dan sama ada ia menggunakan sejumlah besar wang yang dipinjam (Lasher, 2005). Secara umumnya, syarikat dengan leverage yang lebih tinggi daripada jangkaan dianggap lebih berisiko kerana mereka mempunyai lebih banyak hutang dan kurang ekuiti. Nisbah Levaraj yang tinggi ini dianggap sebagai risiko oleh pelabur terutamanya pemberi pinjaman (Mohammed, 2014). Sekiranya syarikat mengurangkan kebergantungannya kepada orang lain apabila membiayai keperluannya (Abdel-Rahman, 2013), atau jika syarikat harus cuba mengurangkan tahap hutang jangka pendek (Dusan *et al.*, 2016), masalah leveraj yang tinggi boleh diselesaikan.

(a) *Nisbah Hutang*

Pada Rajah 11 di Lampiran H, nisbah hutang ditunjukkan bagi menilai prestasi syarikat dalam pengurusan hutang dan melihat kecekapan syarikat semasa berdepan pandemik Covid-19 dalam pengurusan hutang. Justeru itu, hampir kesemua syarikat menunjukkan peningkatan trend semasa berdepan Covid-19 dan dalam masa yang sama syarikat Sunway group menunjukkan pengurusan yang agak baik dalam pengurusan hutang semasa pandemik Covid-19 di mana syarikat sunway menunjukkan trend penurunan dalam nisbah hutang.

4.4 Nisbah Keuntungan

Margin keuntungan adalah penunjuk kecekapan seluruh organisasi. Nisbah ini mengukur kuasa pendapatan organisasi dan dilihat sebagai penunjuk pertumbuhan, kejayaan dan kawalannya. Margin keuntungan adalah berkenaan dengan pulangan pelaburan syarikat dalam inventori dan aset lain. Nisbah ini pada asasnya menunjukkan keupayaan syarikat untuk mendapat keuntungan daripada operasinya (Vijay & Chandresh, 2012).

(a) *Nisbah Margin Kasar*

Dalam Rajah 12 pada Lampiran H, kebanyakan syarikat menunjukan trend menurun dalam nisbah margin kasar. Namun hanya terdapat dua syarikat yang menunjukan trend meningkat dalam nisbah ini semasa berdepan pandemik Covid-19. Syarikat yang menunjukan trend meningkat ini ialah IOI Property dan OSK Property. Walaubagaimanapun, syarikat IOI menunjukkan kenaikan yang lebih tinggi berbanding syarikat OSK.

(b) *Nisbah Margin Operasi*

Melalui Rajah 13 pada Lampiran I, hampir kesemua syarikat menunjukan trend menurun dalam nilai nisbah margin operasi. Justeru itu, kesan yang dibawa oleh pandemik Covid-19 ini telah memberi satu tampanan hebat untuk setiap syarikat dalam mengekalkan prestasi syarikat termasuklah dalam pulangan keatas jualan syarikat. Walau bagaimanapun hanya syarikat OSK yang menunjukkan sedikit peningkatan dalam nisbah ini semasa negara di serang pandemik Covid-19.

(c) *Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti*

Menurut Rajah 14 pada Lampiran I, kecekapan ke atas ekuiti sangat tidak memuaskan dan mempunyai kesan yang mendalam semasa pandemik Covid-19 melanda. Justeru itu, nisbah pulangan tersebut menunjukkan trend penurunan yang ketara oleh kesemua syarikat. Penurunan ini cukup menggambarkan kesan pandemik ini telah merumitkan perjalanan kewangan syarikat termasuklah dalam pulangan atas modal yang telah di labur oleh pemegang saham syarikat.

4.5 Nisbah Pendapatan

Nisbah pendapatan digunakan untuk menentukan pendapatan yang dijana oleh syarikat untuk pelabur. Nisbah ini bagi mengekalkan pelabur dan menarik pelabur baru bagi mengukuhkan modal syarikat dan kewangan syarikat. Melalui nisbah ini, pelabur dapat menentukan prestasi syarikat dalam kecekapan pengurusan bagi memberi satu pulangan yang besar kepada pelabur.

(a) *Nisbah Pendapatan Sesaham*

Jumlah pendapatan sesaham yang ditunjukkan dalam Rajah 15 di Lampiran J menunjukkan pendapatan sesaham dengan keadaan trend menurun pada tahun 2020. Hal ini jelas menunjukkan kesan pandemik yang melanda telah menjatuhkan nilai pulangan sesaham bagi setiap syarikat. Walaubagaimanapun, syarikat IOI Property menunjukkan peningkatan pada tahun 2020. Peningkatan ini mampu untuk dia kira satu kejayaan syarikat dalam mengawal prestasi kewangan syarikat semasa berdepan pandemik Covid-19.

4.6 Dapatan Objektif Pertama

- I. Kedudukan nisbah semasa syarikat, dalam kedudukan nisbah semasa pengkaji telah menjalankan analisis ke atas 10 syarikat pemaju di Malaysia. Melalui dapatan analisis 9 daripada 10 syarikat menunjukkan trend penurunan dalam nisbah ini. Hal ini, menggambarkan pandemik ini memberi kesan ke atas syarikat pemaju.
- II. Pandemik ini juga memberi kesan yang jelas terhadap syarikat apabila trend yang ditunjukkan oleh nisbah pantas tidaklah begitu baik dan dalam nisbah ini secara puratanya syarikat menunjukkan trend penurunan.
- III. Seterusnya, dalam pengiraan nisbah pusing ganti aset pula, pengkaji mendapati kadar pusing ganti aset bukan pada peratusan terbaik dan kebanyakan syarikat menunjukkan trend penurunan dalam nisbah pusing ganti aset.
- IV. Dalam nisbah margin kasar hanya 2 syarikat menunjukkan trend peningkatan dalam nisbah ini iaitu IOI Property dan OSK Property. Justeru itu, nisbah ini menunjukkan purata kejatuhan dan menunjukkan pandemik Covid-19 turut memberi kesan dalam keuntungan syarikat.
- V. Bagi nisbah margin operasi pula hanya syarikat OSK Property menunjukan kenaikan pada tahun 2020 semasa berdepan cabaran pandemik Covid-19. Walau bagaimanapun, Syarikat IOI Property menunjukkan nilai tertinggi walaupun sedikit kejatuhan pada 2020 dan beberapa syarikat lain menunjukan kejatuhan dengan paras nisbah yang turut rendah. Justeru itu, pandemik ini turut memberi kesan dalam pengurusan keuntungan operasi syarikat yang menyebabkan kejatuhan dalam keuntungan operasi.
- VI. Seterusnya, dalam penggunaan aset dengan cecap purata syarikat menunjukkan kadar penurunan dalam penggunaan aset. Hal ini turut menunjukan bahawa pandemik Covid-19 ini memberi satu kesan terhadap syarikat. Walau bagaimanapun, syarikat IOI Property menunjukan nisbah kenaikan yang tinggi. Justeru itu, syarikat ini menggambarkan penggunaan aset yang cecap walaupun berhadapan krisis pandemik ini.
- VII. Nisbah pulangan ke atas ekuiti, menunjukan kesan yang ketara dalam krisis pandemik ini, apabila kesemua syarikat menunjukkan penurunan dalam nisbah ini.
- VIII. Akhir sekali, nilai pendapatan sesaham juga menunjukkan kadar penurunan yang ketara dalam setiap syarikat yang telah dianalisis. Justeru itu, keadaan pandemik ini memberi kesan juga terhadap nilai saham dan pulangan terhadap pemegang saham syarikat itu.

4.7 Dapatan Objektif Kedua

- I. Penggunaan digital sebagai salah satu platform pemasaran dan penjualan.
- II. Pameran jualan secara maya bagi mengawal penjarakan sosial selaras arahan dari kerajaan.
- III. Mengadakan jalinan kerja bersama Institusi perbankan dalam prospek pinjaman pembiayaan perumahan untuk pelanggan termasuklah kadar faedah yang lebih rendah serta pembayaran bulanan kosong sebelum memiliki rumah.

- IV. Tawaran yang lebih menarik serta mengikut permintaan dan situasi dengan mengamalkan konsep yang ceria serta harmoni terhadap persekitaran, bumi dan sebagainya terutama dalam mengamalkan konsep bagi berdepan pandemik ini.
- V. Menambah kakitangan dalam menerima panggilan melalui khidmat pelanggan. Hal ini kerana kadar panggilan yang dilakukan lebih tinggi selaras dengan pengoperasian syarikat secara maya dan selaras dengan arahan kerajaan dalam mengurangkan risiko jangkitan supaya tidak berlaku sentuhan fizikal. Justeru itu, dengan pertambahan kakitangan perkara ini mampu menjaga kepuasan pengguna dengan layanan dan tawaran yang terbaik.
- VI. Selain itu, bagi melancarkan proses pembinaan bangunan syarikat mengamalkan dan memastikan keselamatan pekerja terjaga terutama dalam membendung pandemik ini. Hal ini kerana, gangguan terhadap proses kerja pembinaan akan terjadi apabila berlakunya jangkitan di tapak pembinaan yang akan menyebabkan tapak pembinaan perlu ditutup. Perkara ini akan mengganggu tempoh pembinaan dan kepuasan pengguna.

5. Kesimpulan

Secara kesimpulannya, kajian ini telah berjaya untuk mencapai kesemua objektif kajian dan dapat menyimpulkan objektif kajian dengan jayanya. Hal ini berdasarkan senarai objektif yang terdapat di dalam kajian ini, pengkaji telah menggunakan kaedah dokumentasi dalam mencapai kedua-dua objektif dalam kajian ini. Hasil daripada pengumpulan data yang dibuat dan analisis yang dijalankan menunjukkan kajian ini telah menjawab kepada elemen yang berkaitan dengan kesan perintah kawalan pergerakan terhadap syarikat pemaju dan strategi yang digunakan dalam berdepan pandemik Covid-19. Secara spesifik yang lebih jelas pandemik yang melanda telah memberi satu kesan yang cukup mendalam terhadap prestasi syarikat pemaju dalam mengekalkan prestasi semasa dengan pelbagai peraturan dan perintah baharu yang dikeluarkan oleh pihak kerajaan dalam membendung penyebaran pandemik ini. Sejalan dengan itu, syarikat telah merangka dan melaksanakan pelbagai strategi bagi meningkatkan dan mengekalkan prestasi syarikat. Sehubungan itu, pengkaji mengharapkan semua pihak yang terlibat dapat meningkatkan kembali prestasi syarikat dan terus memajukan industri hartanah di negara kita. Hal ini sejajar dengan pendapatan ekonomi negara kita amatlah tinggi melalui sumbangan pembinaan. Justeru itu, perkara ini turut dapat meningkatkan kembali keupayaan ekonomi negara kita.

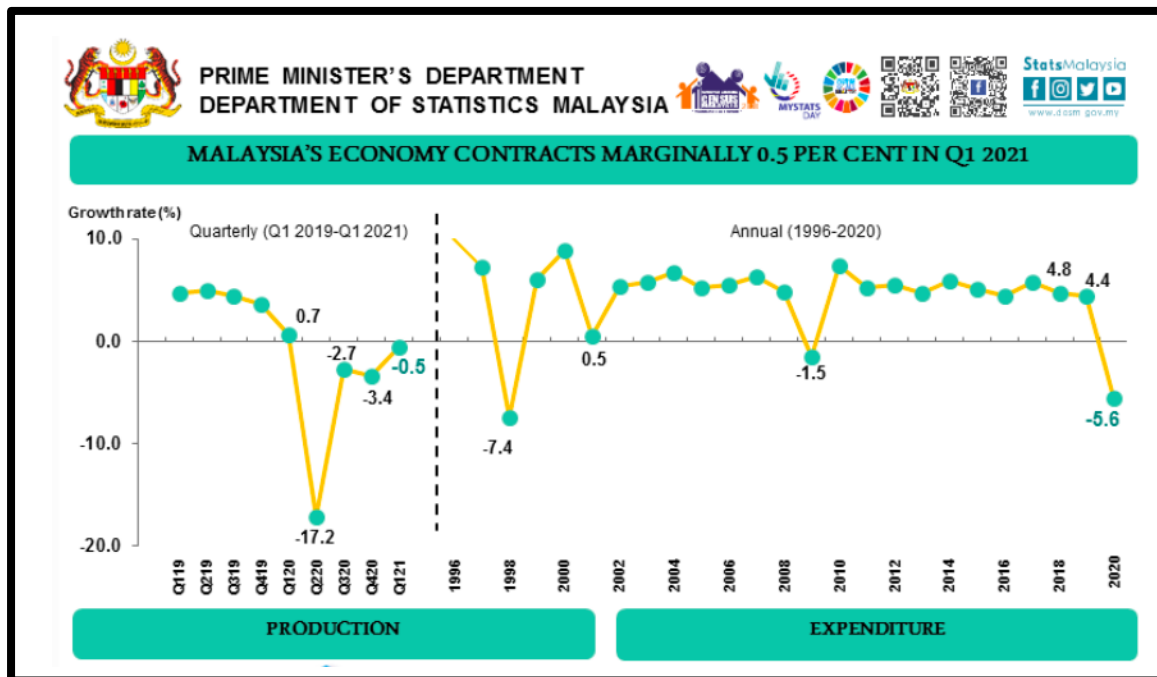
Penghargaan

Penulis ingin merakamkan penghargaan kepada Jabatan Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia kerana menyokong kajian ini.

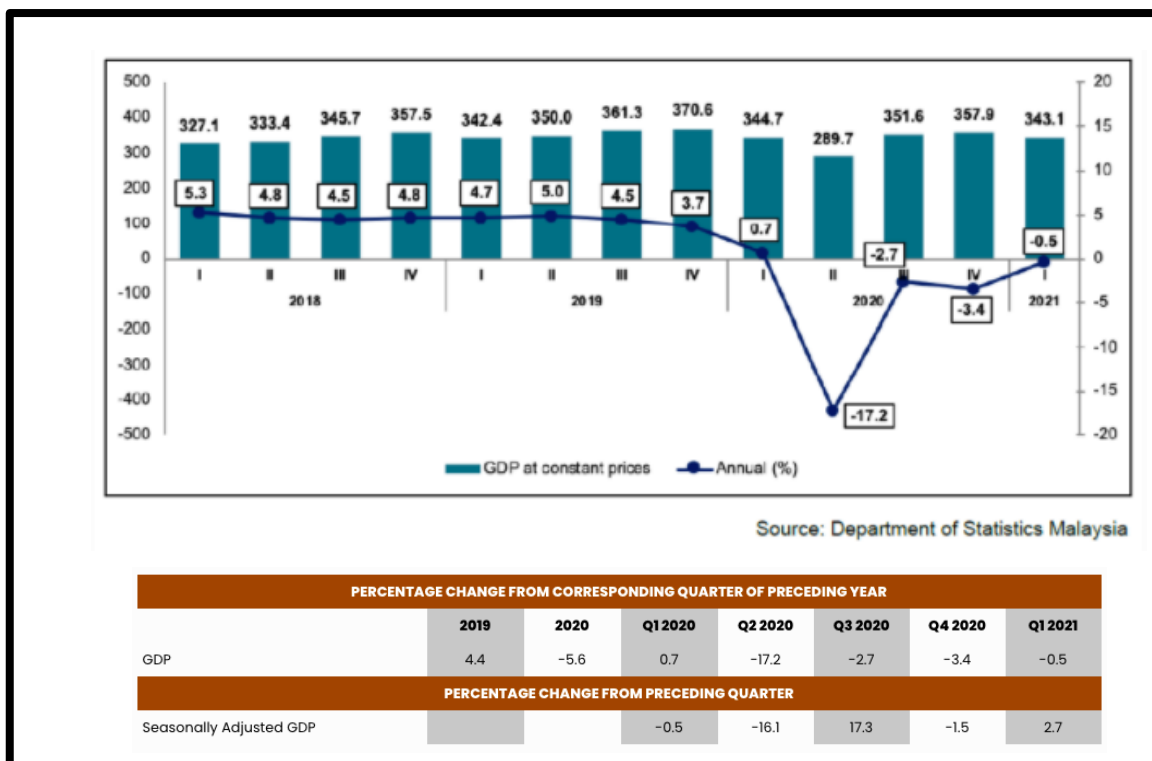
Rujukan

- Adam, G. R., & Schvaneveldt, J. . (1991). *Understanding Research Method*. Longman, New York.
- Agencies, E. B. (2009). *The H1N1 downturn: Impact on financial market - The Economic Times*. The Economics Times. <https://economictimes.indiatimes.com/the-h1n1-downturn-impact-on-financial-market/articleshow/4871881.cms>. Dicapai pada Januari 2021.
- Heger, M. P., & Neumayer, E. (2019). The impact of the Indian Ocean tsunami on Aceh's long-term economic growth. *Journal of Development Economics*, *141*, 102365. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2019.06.008>
- Intraday (2017). *Jumlah Kerugian Taufan Harvey & Irma Mungkin Antara Yang Terburuk Selepas Katrina*. <https://intraday.my/jumlah-kerugian-taufan-harvey-irma-mungkin-antara-yang-terburuk-selepas-katrina/>. Dicapai pada Januari 2021.
- Karim, M. N. (2020). 800,000 hilang kerja sejak COVID-19 melanda. *BH Online*. <https://www.msn.com/en-my/news/berita/800-000-hilang-kerja-sejak-Covid-19-melanda/ar-BB1ayRTV>
- Kim, Y. W., Yoon, S. J., & Oh, I. H. (2013). The economic burden of the 2009 pandemic H1N1 influenza in Korea. *Scandinavian Journal of Infectious Diseases*, *45*(5), 390–396. <https://doi.org/10.3109/00365548.2012.749423>
- Malaysian Gazete (2017). *Taufan Irma: Harga minyak mentah susut*. <https://malaysiagazette.com/2017/09/09/taufan-irma-harga-minyak-mentah-susut/>. Dicapai pada Januari 2021.
- Maulida, R. R. (2004). *Critical Review - Pemulihan Ekonomi Pasca Bencana*. https://www.academia.edu/9701104/Critical_Review_Pemulihan_Ekonomi_Pasca_Bencana. Retrieved on January 2021.
- Mitsova, D., Escaleras, M., Sapat, A., Esnard, A. M., & Lamadrid, A. J. (2019). The effects of infrastructure service disruptions and socio-economic vulnerability on Hurricane recovery. *Sustainability (Switzerland)*, *11*(2), 1–16. <https://doi.org/10.3390/su11020516>
- Ms.livingeconomyadvisors.com, (2021). *Harta Tanah - Gambaran Keseluruhan Industri, Jenis Harta Tanah, Kerjaya*. (n.d.). <https://ms.livingeconomyadvisors.com/169-what-is-real-estate> . Dicapai pada Januari 2021.
- Muhamad, H. (2020). *COVID-19: Hampir 100,000 hilang kerja sejak Januari - Timbalan Menteri*. Astro Awani. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/covid19-hampir-100000-hilang-kerja-sejak-januari-timbalan-menteri-271403>. Dicapai pada Mac 2021.
- Nancy (2020). *Penginapan di hotel meningkat selepas pelancongan rentas negeri PKPP dibenarkan*. Astro Awani. <https://www.astroawani.com/berita-malaysia/penginapan-di-hotel-meningkat-selepas-pelancongan-rentas-negeri-pkpp-dibenarkan-nancy-292013>. Dicapai pada Januari 2021.
- Omar, I (2020). Strategi perlu dirangka elak lambakan hartanah di pasaran. *BH Online*. <https://www.msn.com/en-my/news/berita/strategi-perlu-dirangka-elak-lambakan-hartanah-di-pasaran/ar-BB1bTFsn>
- Pejabat Perdana Menteri Malaysia (2020). *Pastikan Ekonomi Negara Berada di Landasan Betul Jadi Keutamaan Kerajaan*. <https://www.pmo.gov.my/ms/2020/07/pastikan-ekonomi-negara-berada-di-landasan-betul-jadi-keutamaan-kerajaan-muhyiddin/>. Dicapai pada Januari 2021.
- Raziqiin, K. dan T. A. F., & Falian, T. A. (2018). Analisis Dampak Kepemilikan Surat Berharga Oleh Bpd Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Daerah. *Majalah Ilmiah Bijak*, *14*(1), 32–47. <https://doi.org/10.31334/bijak.v14i1.58>
- 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. In *Journal of Urban Management* (Vol. 9, Issue 3, pp. 263–269). Elsevier B.V. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2020.08.005>
- Uchegara, I., Hamma-Adama, M., Obiri, K. A., Jafarifar, N., & Moore, D. (2020). Impacts and risk management of COVID-19 pandemic on real estate supply chain. *International Journal of Real Estate Studies*, *14*(Special Issue 1), 41–53. <https://rgu-repository.worktribe.com/output/998637/impacts-and-risk-management-of-Covid-19-pandemic-on-real-estate-supply-chain>. Dicapai pada Januari 2021.
- Utusan Digital (2020). Utusan Malaysia. <https://www.utusan.com.my/ekonomi/2020/10/kadar-ihp-september-turun-1-4-peratus/>. Dicapai pada Januari 2021.
- Uzir, D. M. (2021). *Ekonomi negara semakin pulih*. <https://www.sinarharian.com.my/article/141019/BERITA/Nasional/Ekonomi-negara-semakin-pulih>. Dicapai pada Januari 2021.

LAMPIRAN A

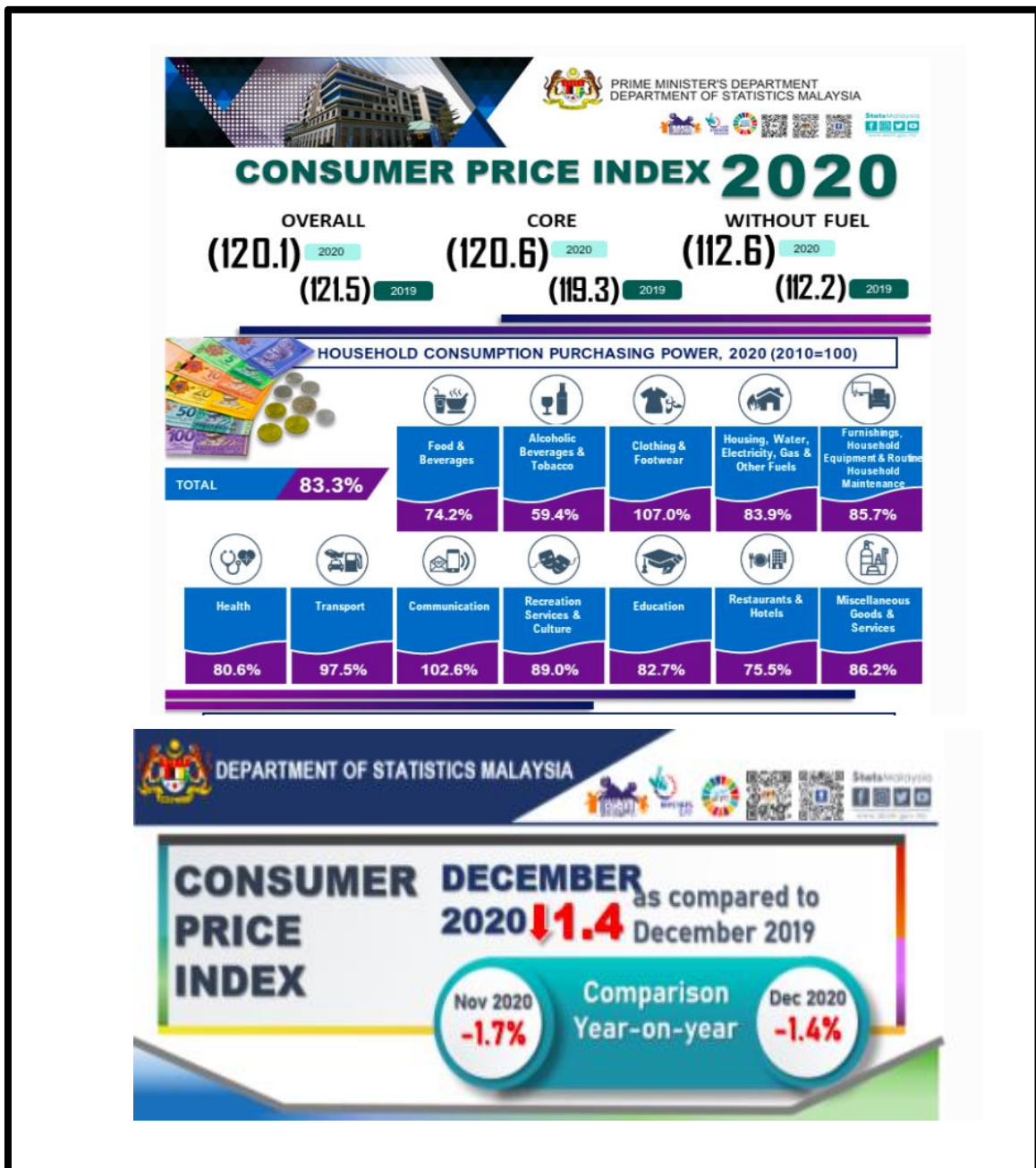


Rajah 1: Statistik Ekonomi Negara 2020 dan Suku Pertama 2021

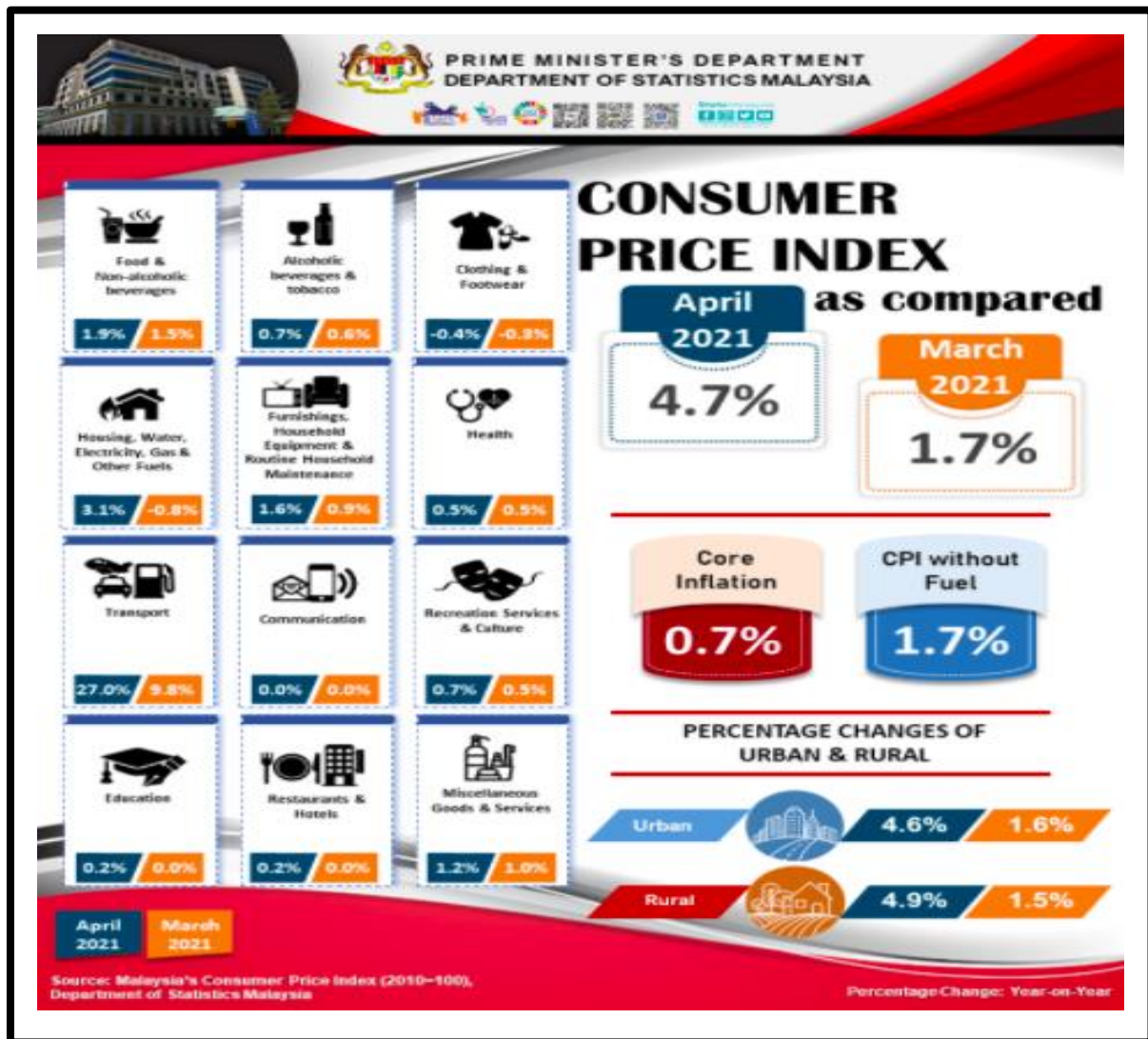


Rajah 2: Gambaran Keseluruhan Ekonomi Negara 2020

LAMPIRAN B

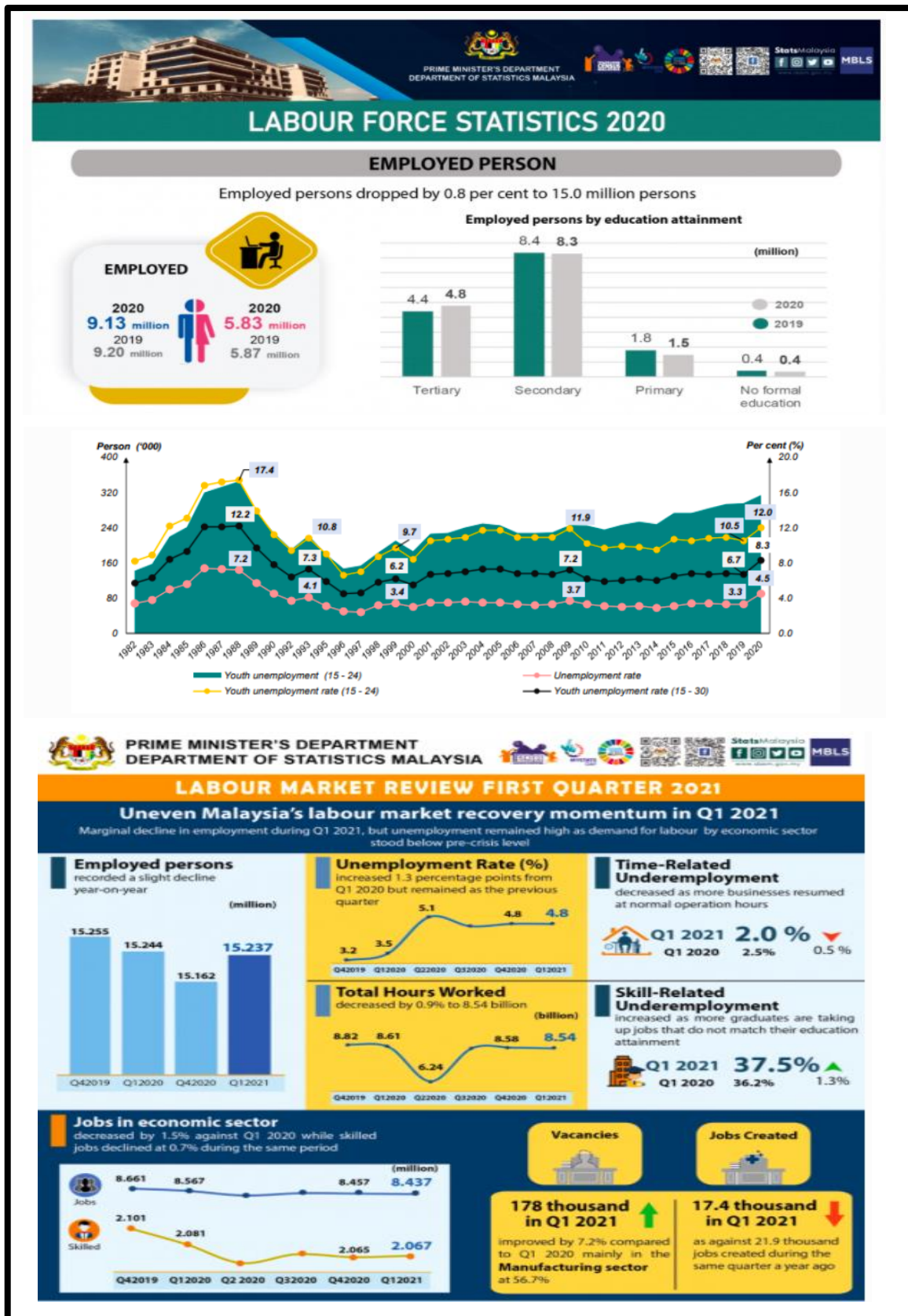


Rajah 3: Statistik Indeks Harga Pengguna 2020



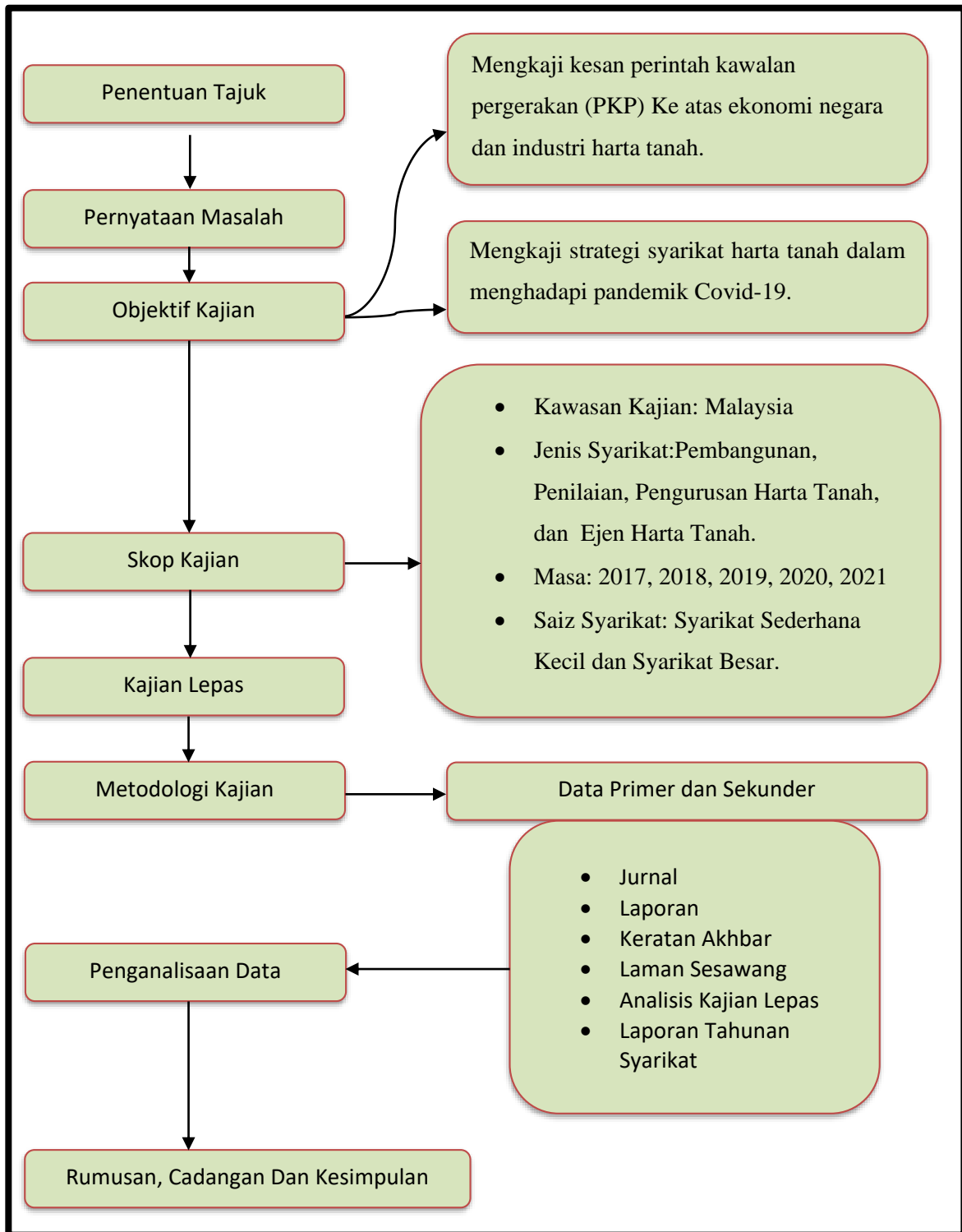
Rajah 4: Statistik Indeks Harga Pengguna Suku Pertama 2021

LAMPIRAN D



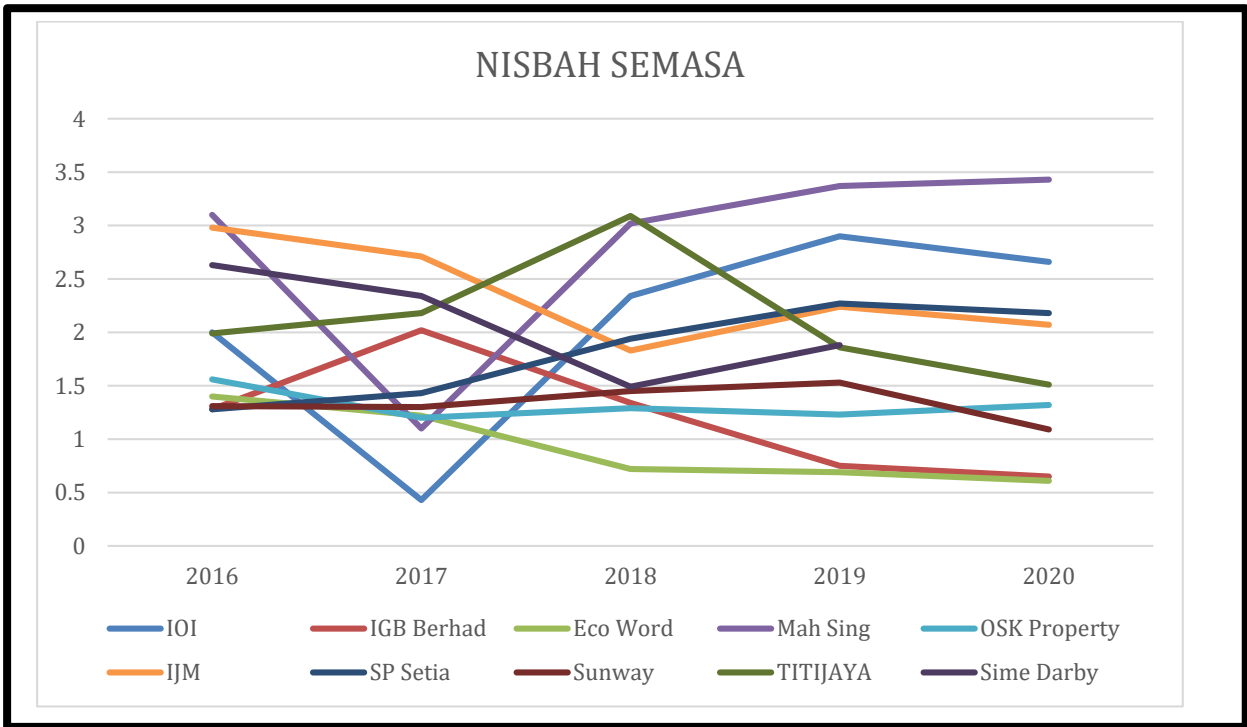
Rajah 5: Statistik Tenaga Buruh

LAMPIRAN E

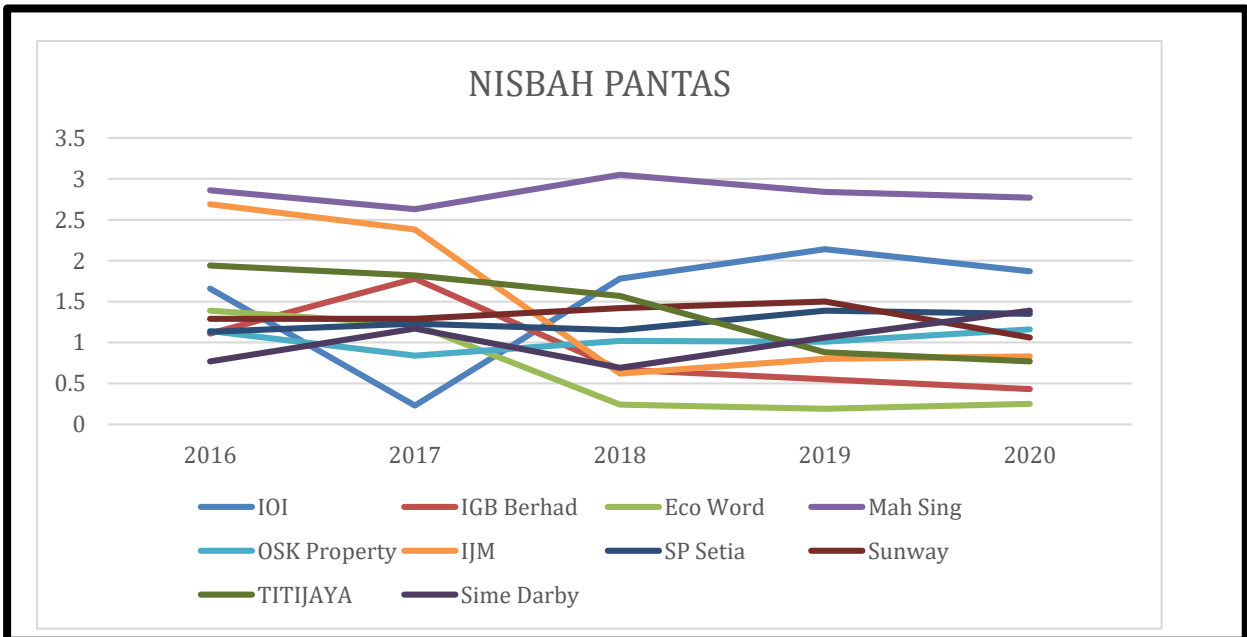


Rajah 6: Carta Alir Rangka Kerja Kajian

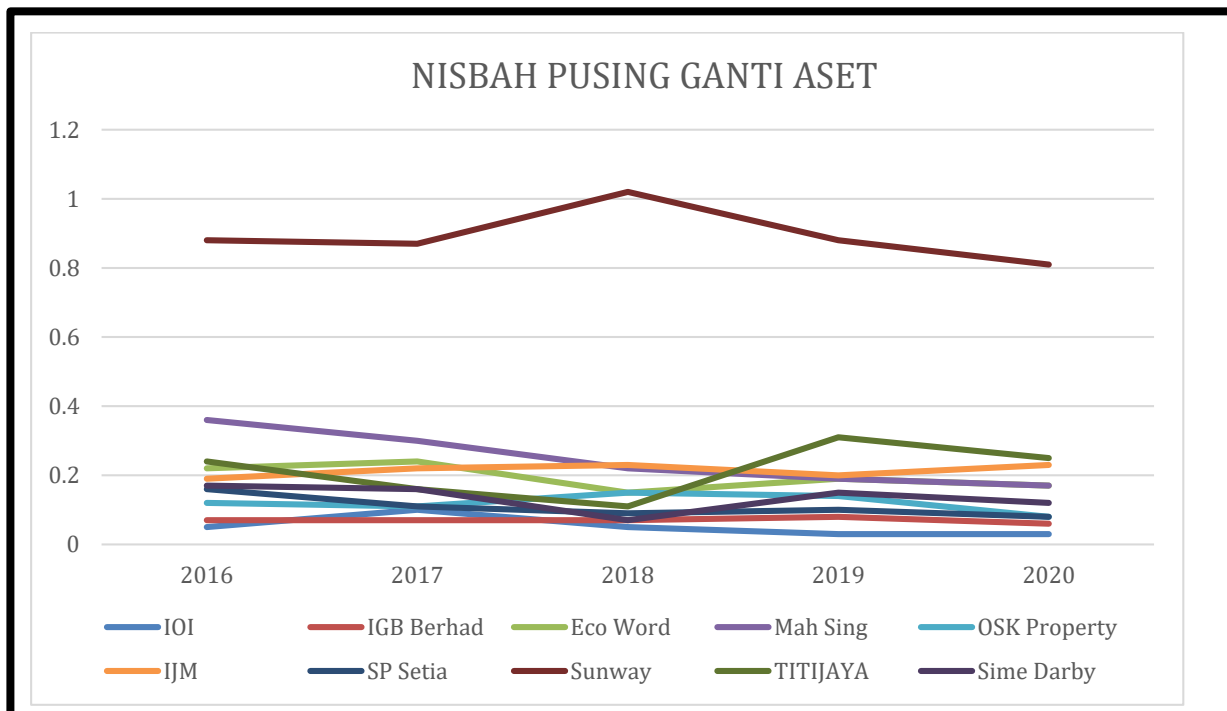
LAMPIRAN F



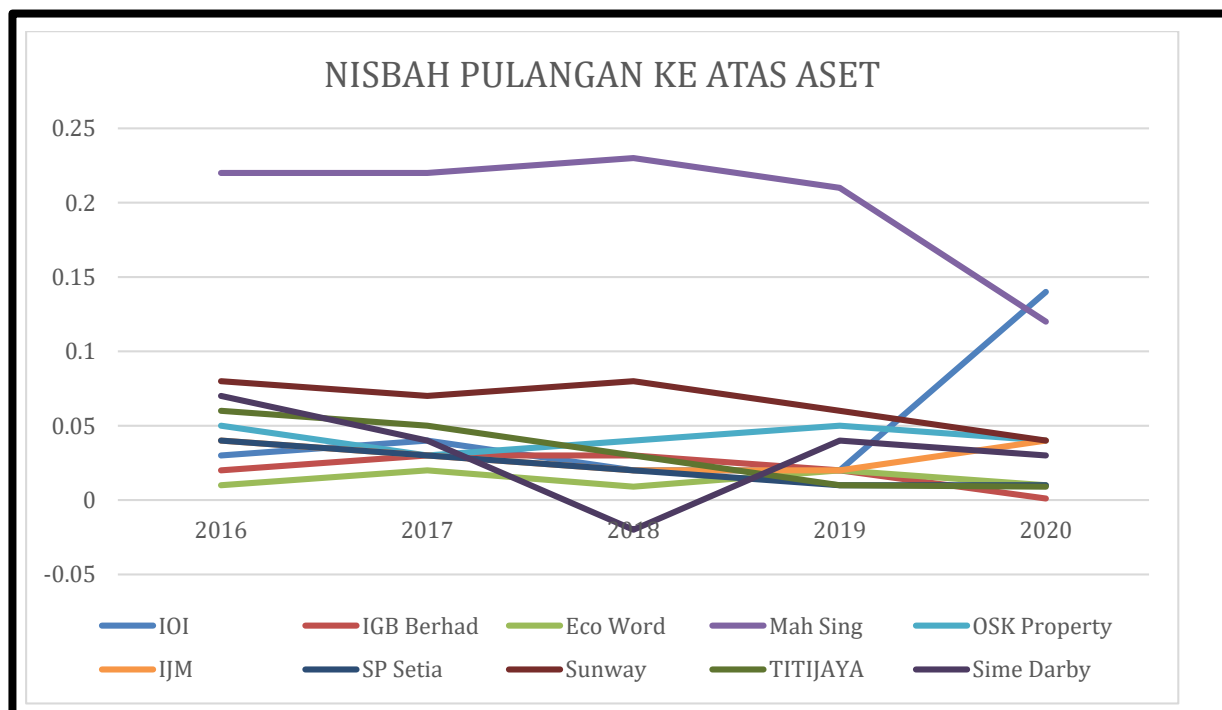
Rajah 7: Nisbah Semasa



Rajah 8: Nisbah Pantas

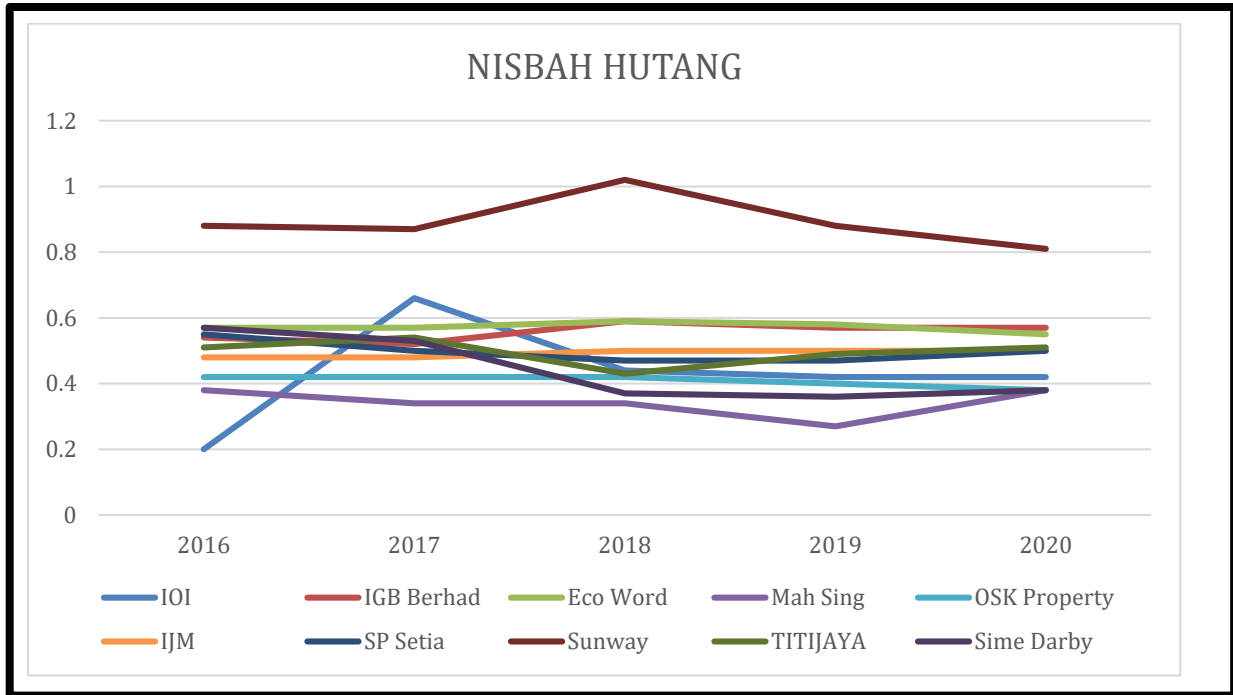


Rajah 9: Nisbah Pusing Ganti Aset

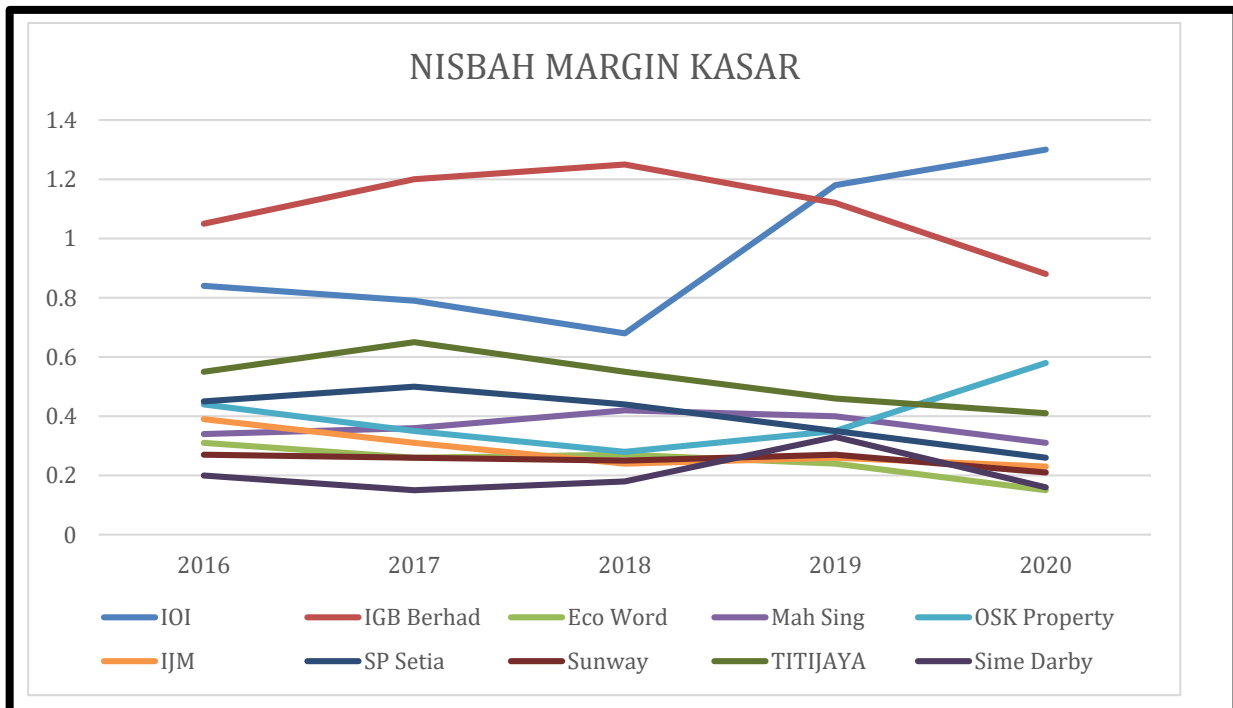


Rajah 10: Nisbah Pulangan Ke Atas Aset

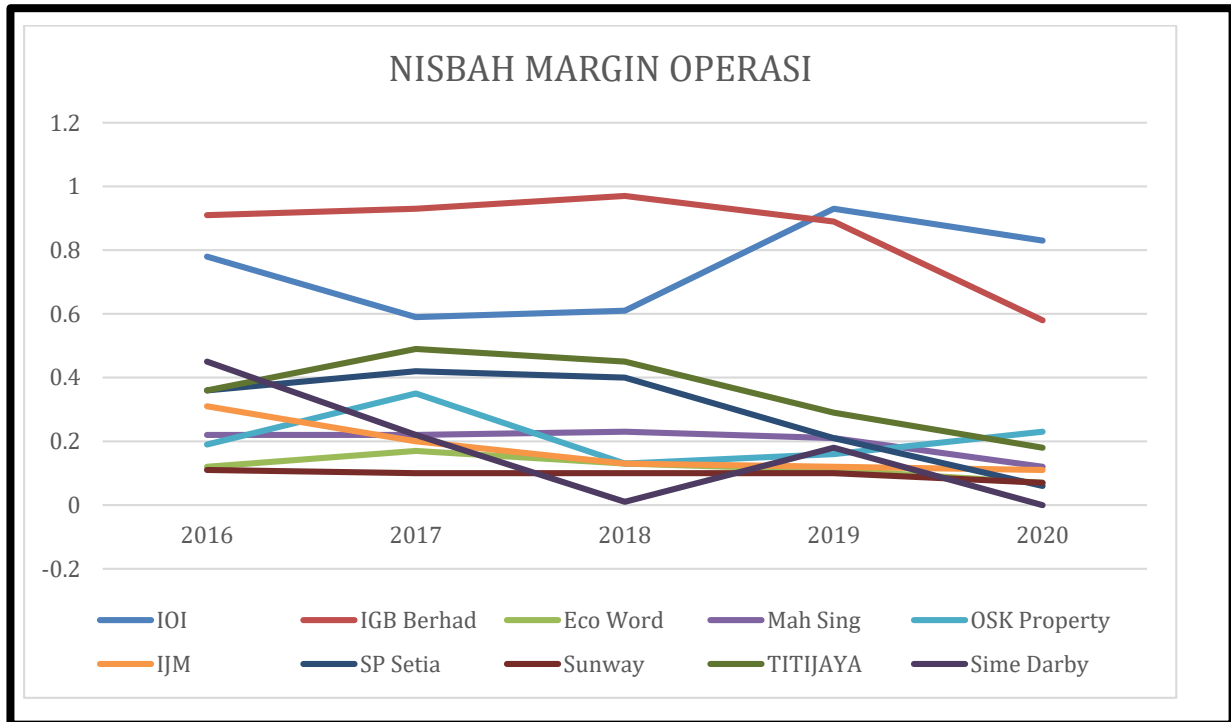
LAMPIRAN H



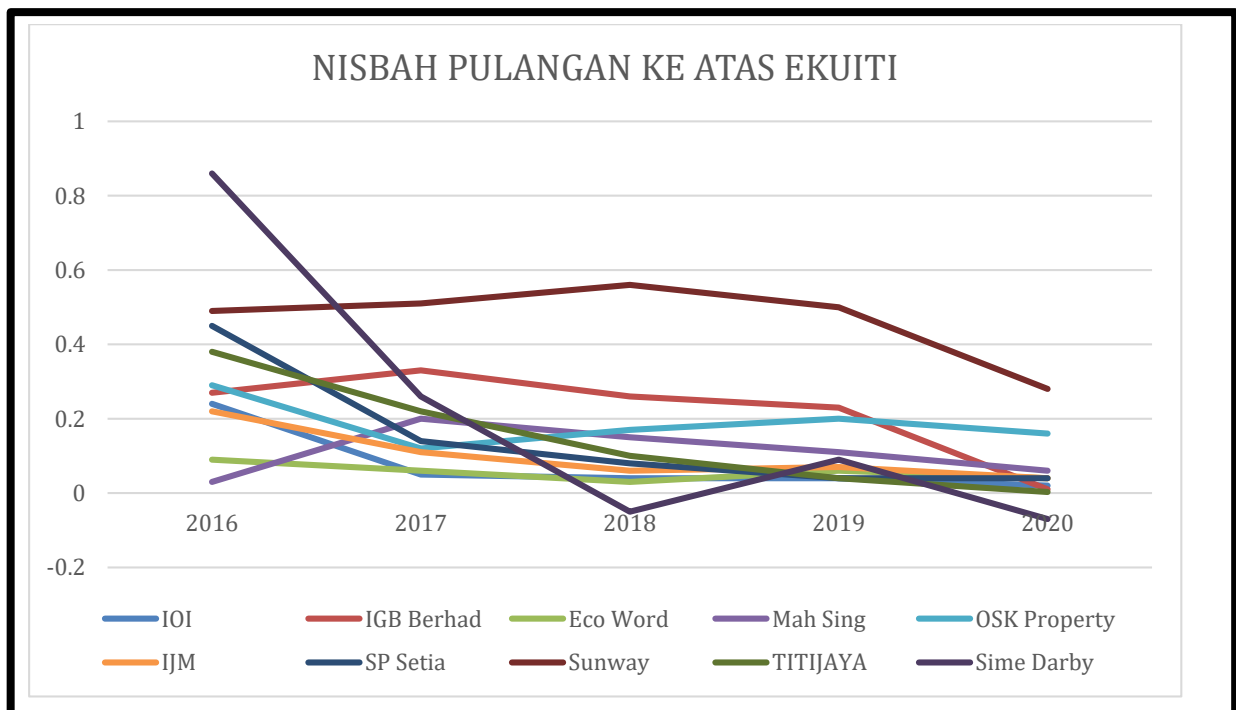
Rajah 11: Nisbah Hutang



Rajah 12: Nisbah Margin Kasar

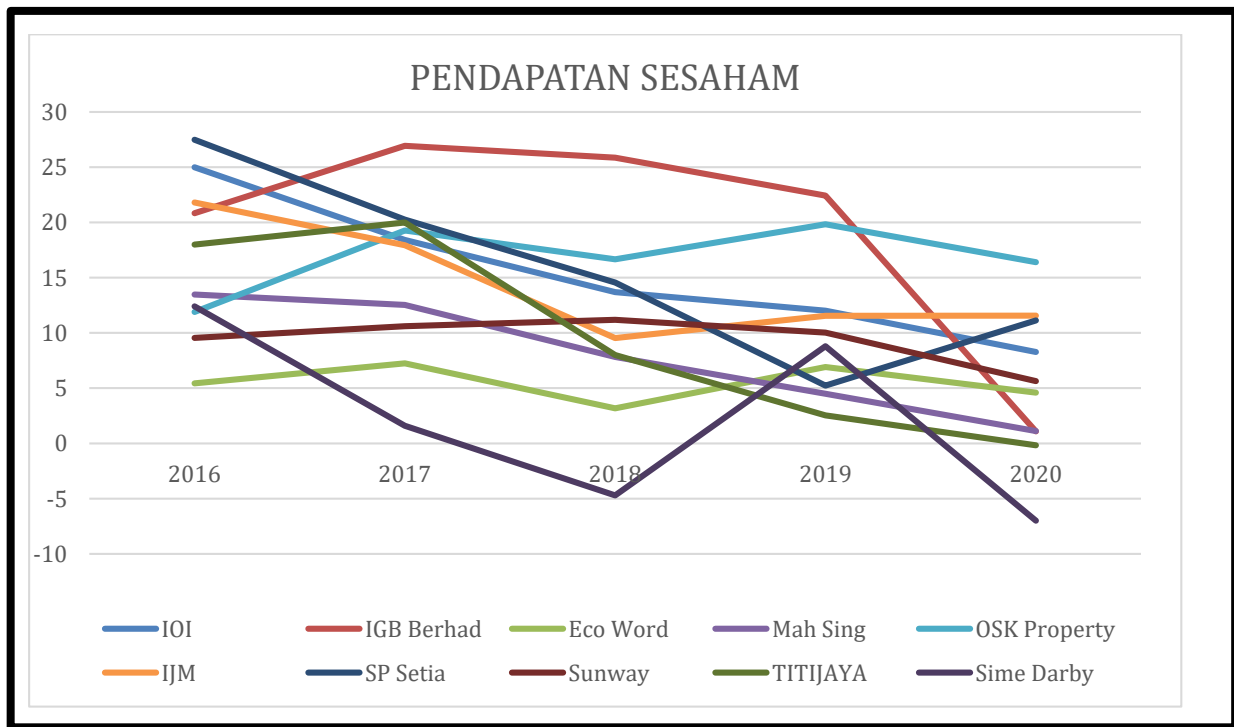


Rajah 13 : Nisbah Margin Operasi



Rajah 14: Nisbah Pulangan ke Atas Ekuiti

LAMPIRAN J



Rajah 15: Nisbah Pendapatan Sesaham