

Impak pembangunan semula perumahan awam terhadap kualiti hidup penduduk di perumahan awam Razak Mansion, Kuala Lumpur

Ahmad Fairuz Ahmad Bustamam, Azima Abdul Manaf, Nurul Amira Abdul Wahab

Pusat Kajian Pembangunan, Sosial dan Persekitaran, Fakulti Sains Sosial dan Kemanusiaan, Universiti Kebangsaan Malaysia

Correspondence: Azima Abdul Manaf (email: azima@ukm.edu.my)

Received: 26 May 2023; Accepted: 25 July 2024; Published: 29 August 2024

Abstrak

Pada masa kini, kerajaan sedang berusaha membangunkan semula beberapa buah kawasan perumahan awam yang lama dan usang bagi memenuhi permintaan rumah yang semakin tinggi dan mendesak bagi penduduk terutama di kawasan bandar. Pembangunan semula yang dijalankan bagi memenuhi keperluan penduduk untuk meningkatkan kualiti hidup, persekitaran sihat keselamatan dan kehidupan yang kondusif. Namun pembangunan semula didapati telah memberi kesan negatif terhadap penduduk yang terlibat. Justeru itu, kajian ini bertujuan untuk menganalisis impak perubahan kualiti hidup penduduk terlibat kesan dari projek pembangunan semula yang dijalankan. Tiga faktor utama kualiti perumahan yang dinilai adalah faktor fizikal, sosioekonomi dan sosiobudaya. Pengumpulan data kajian ini adalah menggunakan kaedah kuantitatif melalui pengedaran borang soal selidik. Seramai 219 orang responden terdiri daripada penduduk yang terlibat dalam pembangunan semula di perumahan awam Razak Mansion, Kuala Lumpur telah dipilih melalui kaedah persampelan bukan kebarangkalian iaitu bertujuan dan teknik persampelan bola salji. Seterusnya, data dianalisis menggunakan perisian *Statistical Package for Social Sciences* (SPSS versi 28). Analisis kajian ini mendapati dua faktor utama yang memberi impak positif terhadap kualiti penduduk terlibat selepas pembangunan semula ialah faktor fizikal dan sosioekonomi berbanding dengan kualiti hidup mereka di kawasan perumahan lama. Faktor sosiobudaya pula menunjukkan perubahan yang negatif. Penduduk tidak berpuas hati dengan elemen seperti kejiranan, modal sosial dan budaya yang musnah akibat pembangunan semula. Implikasinya, dapatan kajian boleh membantu agensi kerajaan dan pihak berkepentingan dalam menggubal dasar-dasar berkait aspek impak pembangunan semula khususnya dari segi faktor sosiobudaya yang terkesan dan membina semula hubungan sosial yang musnah dengan program-program kemasyarakatan yang berkesan.

Kata kunci: Kesejahteraan sosial, kualiti hidup, kualiti perumahan, pembangunan, pembangunan semula, perumahan awam

The impact of public housing redevelopment on residents' quality of life: A case study of Razak Mansion Public Housing, Kuala Lumpur

Abstract

The government is currently working to revitalise a few old and poor public housing complexes to meet rising and urgent demand for houses for residents, particularly in urban regions. Redevelopment conducted to fulfill the demands of the populace in order to enhance safety, a healthy environment, and a conducive way of life. Redevelopment, however, has been revealed to negatively affect local residents. Thus, the purpose of this study is to analyse how the residents' quality of life has been impacted by the redevelopment project's adjustments. The physical, socioeconomic, and sociocultural aspects of housing quality are the three main factors that are evaluated. Through the dissemination of questionnaires, quantitative approaches will be used to collect data for this study. A purposive and snowball selection methodology, a non-probability sample method, was used to determine 219 respondents, who were residents involved in the redevelopment of Razak Mansion public housing in Kuala Lumpur. The Statistical Package for Social Sciences programme (SPSS version 28) was then used to analyse the data. Comparing the quality of life of the people involved in the redevelopment to that of the existing housing districts, the analysis of this study revealed that the two main factors that positively affect the quality of residents after redevelopment are physical and socioeconomic aspects. Sociocultural variables indicate unfavorable shifts. The way that neighborhoods, social capital, and culture have been impacted by redevelopment has outraged the residents. It is implied that the study's conclusions can assist government agencies and interested parties in developing policies concerning the effects of redevelopment, particularly with regard to the socio-cultural elements that are impacted and the rebuilding of broken social ties through effective community initiatives.

Keywords: Social well-being, quality of housing, quality of life, development, redevelopment, public housing

Pengenalan

Populasi penduduk dunia semakin meningkat saban tahun telah memberi impak dan cabaran kepada daya huni dan pembangunan lestari (Haryati Shafii et al., 2023). Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu menjangkakan unjuran populasi global pada tahun 2030 akan meningkat kepada 8.5 bilion orang, manakala pada tahun 2050 akan meningkat kepada 9.7 bilion orang dan terus meningkat kepada 10.4 billion orang menjelang tahun 2100 (United Nations, 2022).

Di Malaysia pula, jumlah penduduk ibu negara iaitu Kuala Lumpur diunjurkan seramai 1.87 juta orang pada tahun 2025 dan mencapai seramai 2.25 juta orang pada tahun 2040 (Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 2021). Peningkatan jumlah penduduk yang terjadi pada hari ini melibatkan hampir di seluruh negara tertumpu kepada penggunaan ruang sebagai tempat tinggal dan bekalan bahan tenaga yang mencukupi untuk manusia meneruskan kesinambungan kehidupan (Hamidi Ismail & Haryati Shafii, 2016).

Justeru itu, keperluan perumahan di dalam bandar semakin mendesak apabila jumlah penduduk semakin bertambah setiap tahun. Permintaan yang tinggi terhadap perumahan dapat

dilihat apabila permohonan perumahan awam Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) sehingga Januari 2021 direkodkan sebanyak 38,145 permohonan sejak tahun 2009 lagi. Daripada jumlah tersebut terdapat sebanyak 14,412 permohonan telah berjaya ditawarkan sehingga Mac 2021. Manakala jumlah permohonan rumah mampu milik di Kuala Lumpur dari tahun 2017 sehingga tahun 2022 direkodkan adalah sebanyak 253,266 permohonan di mana hanya 32,908 sahaja yang berjaya mendapat tawaran membeli (Azmi, 2023). Bagi memenuhi keperluan rumah, kerajaan telah membangunkan semula kawasan yang usang dan menaik taraf kawasan perumahan sedia ada yang dilihat berupaya memberi imej yang baharu dan suatu tindakan yang berinovasi (Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 2018a).

Dari segi aspek fizikal perumahan, pembangunan semula didapati telah meningkatkan aspek tersebut melalui peningkatan kualiti unit rumah, kemudahan infrastruktur yang lebih baik serta penyediaan kemudahan bagi komuniti (Takeuchi, Cropper & Bento, 2008). Kesan dari pembangunan semula itu telah memberi keselesaan terhadap penduduk semakin meningkat melalui unit rumah serta penyediaan kemudahan infrastruktur yang lebih baik dari yang sebelumnya (Thomson et al., 2013; Jelili, Akinyode & Ogunlet, 2021). Selain daripada itu, terdapat peningkatan dalam aspek pengurusan penyelenggaraan yang cekap dan kebersihan kawasan perumahan (Joseph & Chaskin, 2010; Vaid, 2021). Manakala dalam konteks sosiobudaya pula pembangunan semula telah memberi kesan yang positif hasil dari pencampuran sosial bila mana penduduk dapat mempelajari cara hidup yang lebih baik dari penduduk baharu yang kebanyakan dari golongan sederhana tinggi dan juga sebaliknya (Joseph, Chaskin & Webber, 2007; Musterd & Andersen, 2005). Malah, pembangunan semula juga telah meningkatkan kualiti hidup, tahap keselamatan dan kesejahteraan penduduk khususnya memberi impak yang positif terhadap kesihatan mental (Hamsa et al., 2010; Cuñado & De Gracia, 2013; Joseph & Chaskin, 2010).

Namun begitu, pengkaji-pengkaji luar negara mendapati bahawa terdapat sesetengah pembangunan semula telah membawa kesan yang negatif dari segi sosioekonomi dan sosiobudaya terhadap penduduk setempat (Abebe & Hesselberg, 2013). Keadaan ini menjelaskan perbelanjaan penduduk tersebut kian meningkat seterusnya mereka terpaksa membayar perkhidmatan penyelenggaraan bangunan pada setiap bulan (Abebe & Hesselberg, 2013). Dalam konteks ini, penduduk yang ditempatkan semula dalam pembangunan semula juga didapati kehilangan pekerjaan dan tempat mencari rezeki (Bhattacharya et al., 2013; Patel, Sliuzas & Mathur, 2015). Hal ini menggambarkan kesan pembangunan semula terhadap peningkatan nilai hartanah kawasan tersebut disebabkan oleh kemasukan penduduk baharu ke dalam kawasan yang dibangunkan termasuklah dari golongan yang berpendapatan tinggi (Shin 2007; Shin 2008; Xingyu & Chengzhi 2018).

Jelaslah, implikasi dari isu kemasukan penduduk baharu ini menjejaskan komuniti kejiwaan dan identiti budaya penduduk asal (Shin, 2007; Shin, 2008; Xingyu & Chengzhi, 2018). Ini menjelaskan pembangunan semula juga telah memecahkan rangkaian sosial yang telah dibina dalam kawasan perumahan sebelum ini (Tach & Emory 2017). Oleh yang demikian, adalah wajar kajian bagi impak pembangunan semula perumahan awam terhadap kualiti hidup penduduk yang terlibat dengan projek tersebut dilaksanakan bagi mengisi kekurangan kajian-kajian pembangunan semula perumahan awam dalam negara. Seterusnya melihat sejauh mana usaha tersebut membawa perubahan terhadap kualiti hidup penduduk ke arah yang baik atau sebaliknya.

Kajian literatur

Rumah yang berkualiti akan memberi kesan yang baik dan mempengaruhi terhadap kualiti hidup penduduk. Idea pembangunan sebagai suatu proses memberi tumpuan kepada aspek pembandaran, perindustrian, pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup (Willis, 2014). Dalam kajian ini, istilah pembangunan ini menekankan perkara seperti pembangunan sebagai transformasi struktur, pembangunan manusia, pembangunan demokrasi dan tadbir urus serta pembangunan sebagai alam sekitar yang lestari (Tezanos Vázquez & Sumner, 2013). Oleh yang demikian, pembangunan harus merangkumi semua jenis aktiviti dan proses yang meningkatkan kapasiti manusia atau alam sekitar untuk memenuhi keperluan manusia dan juga meningkatkan kualiti hidup manusia. Pembangunan bukan sahaja merangkumi pembangunan persekitaran fizikal tetapi mempunyai kepentingan yang sama dalam soal kesihatan, keselamatan sosial, pendidikan, pemuliharaan alam semula jadi dan kebudayaan. Apabila semua perkara ini dipenuhi, akhirnya pembangunan akan meningkatkan taraf kehidupan manusia agar lebih sejahtera pada masa akan datang. Justeru itu, terdapat banyak projek seperti pembangunan semula dilaksanakan bertujuan untuk mencapai kelestarian, menambah baik keadaan penduduk serta kekurangan dalam komuniti (Leary & McCarth, 2013; Robert, Granger & Sykes, 2016).

Pembangunan semula adalah salah satu cara yang berkesan untuk memerangi cabaran kerosakan bandar, infrastruktur dan kekurangan perumahan serta untuk memulihkan status sosial serta kemerosotan ekonomi yang dialami kawasan bandar (Ibem et al., 2013). Kajian mendapati tindakan pembangunan semula dilihat sebagai mengurangkan kesan kemerosotan fizikal, keusangan infrastruktur, keadaan perumahan yang buruk dan kerentanan bencana terhadap kesihatan awam di pusat bandar. Perkara ini disokong oleh Jelili, Akinyonde & Ogunleti (2021) menjelaskan bahawa pembangunan semula memberi penekanan kepada aktiviti perobohan, pembersihan menyeluruh dan pembinaan semula bangunan bagi membina semula bangunan untuk kegunaan yang ditetapkan. Ini menjelaskan bahawa usaha sedemikian bertujuan untuk menyusun semula secara beransur-ansur guna tanah dan bangunan untuk memenuhi keperluan masa ini seperti perumahan awam pada masa hadapan.

Di Malaysia, perumahan awam adalah unit rumah yang disediakan kepada isi rumah dan keluarga yang berpendapatan tidak melebihi RM2500 sebulan (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Dalam konteks ini, Pihak kerajaan menanggung subsidi antara 30 peratus hingga 75 peratus dari jumlah kos binaan. Keluasan unit perumahan awam yang dibina pada masa kini dianggarkan berkeluasan 700 kaki persegi yang dijual pada harga RM42,000 kepada mereka yang berkelayakan di bawah skim perumahan awam bandar oleh Jabatan Perumahan Negara (Unit Perancang Ekonomi, 2010). Manakala, pihak DBKL pula menyatakan perumahan awam adalah kemudahan unit rumah yang disewa kepada warga Kuala Lumpur yang berkelayakan dengan syarat-syarat yang perlu dipenuhi seperti pendapatan isi keluarga tidak melebihi RM2500, bekerja atau tinggal dalam kawasan dan tidak memiliki rumah dalam kawasan Kuala Lumpur serta syarat-syarat yang lain. Terdapat pelbagai kategori rumah yang disediakan oleh DBKL iaitu, Perumahan Awam (PA) dan Program Perumahan Rakyat (PPR), rumah panjang, rumah transit dan rumah mikro (Azmi, 2023). Oleh itu, penggunaan ruang sebagai tempat tinggal dan penyediaan perumahan yang baik membolehkan penduduk atau komuniti setempat mencapai kualiti hidup yang bermutu.

Garau dan Pavan (2018) memberi penekanan kepada enam kategori kualiti hidup untuk diukur iaitu kategori penggunaan dan hasil, kesihatan dan kesejahteraan, penampilan, alam sekitar dan keselamatan. Dalam konteks ini, konsep kualiti hidup lebih memberi penekanan penting kepada aspek yang berkaitan kesihatan, perkembangan peribadi, persekitaran fizikal, sumber alam

semula jadi, keselamatan, keselesaan, perumahan dan perasaan mereka terhadap kehidupan (Garau & Pavan, 2018). Berdasarkan Laporan Indeks Kesejahteraan Rakyat Malaysia (IKRM) (2021), pengukuran tahap kesejahteraan rakyat Malaysia diteliti secara mendalam daripada perspektif ekonomi dan sosial. Laporan ini menyatakan terdapat sembilan aspek komponen sosial iaitu perumahan, hiburan dan rekreasi, keselamatan awam, penyertaan sosial, tadbir urus, kebudayaan, kesihatan, alam sekitar dan keluarga diberi penekanan. Daripada komponen tersebut, indeks perumahan mengandungi lima indikator iaitu peratus isi rumah dengan bekalan air terawat, peratus isi rumah dengan bekalan elektrik, peratus liputan perkhidmatan kutip sampah, bilangan penghuni sebilik dan peratus unit rumah kos rendah kepada bilangan isi rumah B40 (Jabatan Perangkaan Malaysia, 2022).

Oleh yang demikian, perumahan yang berkualiti akan tercapai apabila penghuni berasa berpuas hati dengan kediaman yang dihuni dan seterusnya ia dapat mempengaruhi kualiti hidup individu tersebut. Perkara ini disokong oleh Gabriel dan Bowling (2004) menyatakan kualiti hidup dalam dari segi perumahan merupakan sebuah kediaman atau rumah yang mampu mencapai beberapa perkara seperti bangunan yang sempurna, mempunyai hubungan kejiranan yang baik, pengurusan dan tindakan kerja penyelenggaraan yang cekap, kawasan perumahan yang selamat, mempunyai perasaan yang seronok tinggal di kawasan perumahan itu serta dapat melakukan aktiviti sosial dan kemasyarakatan bersama komuniti penduduk. Kualiti perumahan secara amnya merujuk kepada tahap yang berkaitan dengan suasana kediaman yang dihuni terdiri daripada reka bentuk dan bahan infrastruktur perumahan yang digunakan dalam bangunan, kuantiti ruang dalaman serta luaran yang mempengaruhi kepuasan penghuni (Meng & Hall, 2006).

Pengkaji dapat membuat kesimpulan bahawa kualiti perumahan melibatkan tiga faktor utama iaitu faktor fizikal, sosioekonomi dan sosiobudaya. Ini disokong oleh Etmnani-Ghasrodashti, Majedi dan Paydar (2017) yang menyatakan kualiti perumahan sangat berkait rapat dengan kualiti hidup yang mengambil kira faktor yang dinyatakan oleh pengkaji.

Faktor fizikal

a. Saiz dan reka bentuk

Saiz rumah yang lebih besar akan memberi kesan yang positif kepada penghuni dan meningkatkan tahap kepuasan penghuni itu sendiri (Chen et al., 2013; Foye, 2017). Menurut Zhang, Zhang dan Hudson (2018) pula, saiz rumah yang besar dan jumlah bilangan bilik tidur yang banyak, ruang tamu yang luas dan kemudahan bilik air yang lebih dari satu dapat meningkatkan lagi kepuasan penghuni. Perkara ini disokong oleh Wang dan Wang (2020) menyatakan penduduk yang terlibat dengan pembangunan semula berasa berpuas hati selepas ditempatkan semula ke perumahan baharu kerana saiz rumah yang luas dan membolehkan mereka menikmati ruang yang lebih selesa berbanding rumah lama yang saiznya lebih kecil. Walau bagaimanapun, kajian oleh August (2016) mendapati penduduk asal tidak berpuas hati dengan reka bentuk yang digantikan. Keadaan ini menggambarkan bahawa pembangunan semula juga boleh mendatangkan kesan sosial yang tidak baik terhadap penduduk. Dari segi reka bentuk, Clifford dan Ferm (2021) menyatakan reka bentuk mempunyai hubungkait dengan penyediaan saiz dan ruang. Aspek reka bentuk akan mempengaruhi dengan soal keselesaan, privasi, fleksibel dan kegunaan oleh penghuni itu sendiri. Ini disokong oleh kajian Jacoby dan Alonso (2022) mendapati reka bentuk dan susun atur yang dapat memberi keselesaan kepada penduduk perlu mempunyai koridor atau ruang yang menuju ke

pintu masuk rumah, ruang dapur, ruang makan dan ruang tamu yang berasingan serta mempunyai satu hingga tiga atau lebih bilik tidur yang sesuai dan selesa bagi kegunaan penduduk.

b. Pengudaraan

Selain itu, aspek pengudaraan sangat perlu bagi mewujudkan keadaan persekitaran yang selesa dalam sebuah bangunan (Haryati et al., 2020). Pengudaraan penting kerana memberi keselesaan kepada penghuni dalam unit rumah tersebut, meningkatkan produktiviti serta mengelakkan masalah kesihatan terjadi kepada penghuni. Vakalis et al. (2019) juga mendapati nisbah dan bukaan tingkap dalam unit kediaman berperanan untuk mengekalkan keselesaan termal rumah dan membolehkan aliran udara keluar masuk ke dalam rumah dan mengurangkan haba tinggi dalam rumah. Manakala, Mohd Sahabuddin dan Gonzalez-Longo (2019) pula mendapati kualiti persekitaran dalaman adalah antara perkara yang kritikal dalam unit perumahan kos rendah terutamanya di kawasan yang sempit dan perumahan yang berkepadatan tinggi. Terdapat juga faktor lain yang menyumbang kepada ketidakselesaan dalaman unit rumah dan kualiti udara yang buruk seperti pembebasan tenaga daripada aktiviti yang dilakukan penghuni dan perkakas rumah.

c. Pencahayaan dan bunyi

Pencahayaan adalah penting kepada persekitaran luaran dan dalaman rumah kerana ia merupakan elemen yang paling kerap digunakan di dalam sesebuah bangunan (Arshad, Arminda & Kadir 2022). Ini menjelaskan aspek pencahayaan yang mencukupi diperlukan bagi tujuan keselamatan dan meningkatkan kualiti visual bagi mengurangkan kemalangan dan kecederaan berlaku (Christoffersen, 2011).

Selain itu, Vardaxis, Bard dan Persson Wayne (2018) mendapati gangguan bunyi yang dihasilkan oleh jiran merupakan antara faktor utama yang sering mengganggu penduduk walaupun dengan frekuensi yang rendah terutama bagi penduduk perumahan yang bertingkat. Manakala, kajian Abbaszadeh, Madani dan Ghaffari (2022) pula mendapati bahawa penduduk tidak berpuas hati dengan penebat bunyi di rumah mereka yang kurang berkualiti dan menimbulkan kesan gangguan bunyi.

Faktor sosioekonomi

a. Pekerjaan

Pembangunan semula telah memberi kesan terhadap sosioekonomi yang merangkumi pendapatan, kesihatan, pekerjaan dan keselamatan di mana ia menunjukkan berlakunya peningkatan dari segi pendapatan penduduk, mengurangkan kadar kemiskinan, akses yang lebih baik untuk membuat pinjaman dan menyediakan peluang bagi penjana pendapatan yang lebih tinggi (Takeuchi, Cropper & Bento, 2008). Kajian Joice (2017) mendapati pembangunan semula di Choice Neighborhoods di Amerika Syarikat juga telah meningkatkan pendapatan apabila aktiviti ekonomi kawasan persekitaran dan menjana lebih banyak peluang pekerjaan kepada penduduk sekitar.

b. Perbelanjaan

Dari segi perbelanjaan, Leccis (2019) mendapati ramai penduduk asal meninggalkan kawasan yang dibangunkan semula oleh kerana isu kenaikan kadar sewa yang tinggi. Hal ini kerana pembangunan semula cenderung mempengaruhi nilai hartanah di kawasan sekitarnya serta purata kadar sewa unit rumah juga melambung tinggi. Nilai hartanah yang tinggi ini telah memberi kesan kepada cukai tanah yang tinggi dan perbelanjaan operasi yang lebih mahal sehingga menyebabkan penduduk asal tidak mampu menanggung kos perbelanjaan yang meningkat (Albisa, Scott & Tissington, 2013).

c. Kesihatan

Selain itu, Levin, Athurson dan Zuersch (2018) mendapati bahawa usaha pembangunan semula telah membawa kesan yang positif terhadap kesihatan dan kesejahteraan penduduk asal disebabkan beberapa penambahbaikan perumahan baharu yang dibina semula berbanding dengan kehidupan dalam perumahan sebelum dirobohkan. Sebahagian daripada penduduk asal menyokong aktiviti perobohan rumah lama mereka dan pembinaan semula rumah telah meningkatkan tahap kesihatan mereka yang tertekan dengan masalah rumah lama.

d. Pemilikan rumah

Justeru itu pembangunan semula dapat meningkatkan pemilikan rumah terhadap penduduk perumahan yang disewakan (Shin, 2007). Harga yang ditawarkan kepada penduduk perumahan awam adalah mampu milik bagi penduduk terlibat dan usaha tersebut dapat meningkatkan peratusan pemilikan rumah di kalangan golongan berpendapatan rendah. Ini telah disokong oleh kajian Fang (2006) mendapati majoriti penduduk asal lebih suka hidup dalam persekitaran bandar kerana mereka telah menghuni rumah di kawasan bandar selama beberapa generasi. Melalui projek pembangunan semula yang dilaksanakan, ia telah memberi peluang terhadap penduduk asal tapak projek yang dibangunkan untuk memiliki unit rumah yang dijual dan dapat memperbaiki kehidupan mereka.

e. Penyelenggaraan

Seterusnya, pembangunan semula juga telah memberi implikasi negatif apabila kajian Fang (2006) mendapati tahap penyelenggaraan di kawasan perumahan yang baharu adalah lemah. Kelemahan pihak pengurusan dan tindakan penyelenggaraan menyebabkan kemerosotan pada bangunan bertambah cepat. Keadaan ini menyebabkan penduduk yang beras kurang puas hati terhadap perumahan yang baharu dan terdapat di kalangan penduduk bercadang untuk pindah ke kawasan yang lain.

Faktor sosiobudaya

a. Kejiranan

Kajian August (2016) mendapati hubungan kejiranan yang telah lama terbentuk sebelum ini telah musnah akibat pembangunan semula. Terdapat juga kes di mana sebahagian penduduk tidak

kembali ke kawasan perumahan yang dibangunkan. Kemusnahan hubungan kejiranan itu telah menjejaskan hubungan sosial di kalangan penduduk dan mereka harus mengambil masa untuk membinanya semula. Kepercayaan yang dibentuk antara satu sama lain dalam komuniti turut musnah. Ramai penduduk asal mengeluh bahawa mereka telah hilang jiran yang memberikan sokongan dan pertolongan apabila diperlukan.

b. Keselamatan

Selain itu, pembangunan semula telah dapat mengurangkan kadar kes jenayah melalui percampuran penduduk baharu yang datang dari luar (August, 2016). Penyusunan semula penduduk dibuat selepas pemindahan penduduk bagi memberi laluan kepada projek pembangunan semula yang akan dilaksanakan. Ini disokong juga oleh Yu et al. (2017) apabila mendapati kadar jenayah semakin rendah berbanding sebelum pembangunan semula berlaku. Fungsi asas komuniti dipelihara dengan baik oleh pihak kerajaan bagi perobohan dan projek pembangunan semula di Shanghai, China. Kerajaan pusat dan kerajaan tempatan telah memberi perhatian yang secukupnya terhadap ketenteraman awam dan keselamatan.

c. Modal sosial

Fang (2005) mendapati penduduk yang terlibat dalam pembangunan semula menghadapi masalah keselamatan. Masalah tersebut timbul kerana mereka masih belum mengenali jiran-jiran yang baharu dan nilai kepercayaan antara mereka masih belum wujud lagi dan memerlukan tempoh masa yang lama bagi membentuk hubungan sosial. Ini disokong oleh kajian Clampet-Lundquist (2010) juga mendapati hubungan sosial penduduk di kawasan perumahan yang asal telah musnah apabila mereka terlibat dalam pembangunan semula dan ditempatkan semula dengan kejiranan yang baharu.

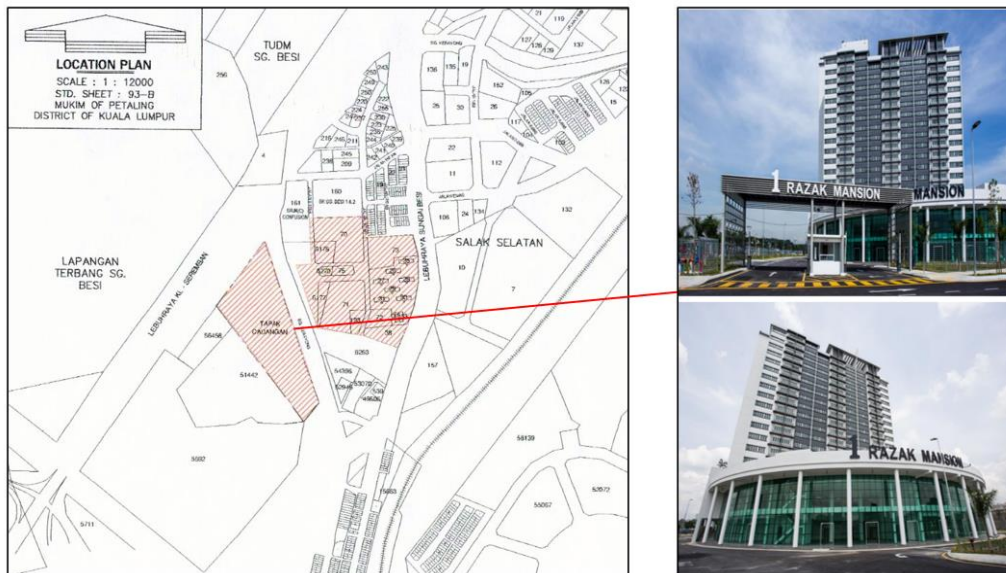
d. Budaya

Dari segi budaya, Wynne dan Rogers (2021) mendapati penduduk asal bimbang bahawa penduduk baharu tidak dapat menerima amalan budaya mereka yang sedia ada dan memandang rendah terhadap mereka. Keadaan ini menyukarkan penduduk asal meneruskan budaya mereka. Oleh yang demikian, kehadiran penduduk baharu yang berlatar belakang pendapatan yang berbeza, tahap pendidikan, nilai politik dan amalan budaya tentunya akan menimbulkan halangan kepada penduduk asal untuk memulihkan rangkaian sosial dan budaya dalam kalangan mereka (Wayne & Rogers, 2021).

Metodologi

Kajian ini adalah berbentuk deskriptif dengan menggunakan kaedah kuantitatif menerusi instrumen soal selidik sebagai data primer. Lokasi kajian melibatkan Perumahan Awam Razak Mansion, Kuala Lumpur telah dibina pada tahun 1967 yang mempunyai 15 buah blok perumahan dan menyediakan 658 buah unit rumah. Perumahan 1 Razak Mansion merupakan projek pembangunan semula Perumahan Awam Razak Mansion yang mula dibangunkan pada tahun 2014 siap dibina sepenuhnya pada tahun 2017 (rujuk Rajah 1). Projek pembangunan semula ini

dibangunkan oleh pihak pemaju swasta yang melibatkan tanah berkeluasan 34.96 ekar milik kerajaan keseluruhannya. Oleh itu, pengkaji telah memilih kawasan ini sebagai kawasan kajian kerana ia adalah signifikan untuk dikaji secara terperinci impak pembangunan semula yang dijalankan telah memberi kesan terhadap kualiti hidup penduduk asal yang terlibat.



Sumber: Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, 2023

Rajah 1. Pelan lokasi kawasan kajian

Pengkaji telah menggunakan teknik persampelan bukan kebarangkalian iaitu jenis persampelan bertujuan dan teknik persampelan bola salji kerana kajian ini hanya melibatkan penduduk di Residensi Razak Mansion, Kuala Lumpur yang terlibat dengan pembangunan semula sahaja. Selain itu, pengkaji turun di lapangan berjumpa secara bersemuka dengan responden yang terlibat menggunakan borang soal selidik yang disediakan. Oleh itu, teknik persampelan bola salji digunakan untuk memudahkan pengkaji memperoleh maklum balas untuk maklumat kajian dengan menggunakan borang kaji selidik berstruktur dan ia lebih mudah mendapat kerjasama daripada responden (Yin, 2003 dalam Rosazman & Velan, 2014).

Berdasarkan rekod dari DBKL jumlah unit rumah yang dibangunkan dalam projek Residensi Razak Mansion ialah sebanyak 658 unit rumah yang melibatkan tiga buah blok bangunan perumahan dan diserahkan semula kepada penduduk perumahan awam tersebut (Azmi, 2023). Sehubungan itu, jumlah responden yang diperlukan bagi keperluan kajian ini adalah seramai 242 orang responden berdasarkan kaedah menentukan saiz sampel oleh Krejcie dan Morgan (1970). Namun begitu, pengkaji telah berhasil mendapatkan seramai 219 orang responden iaitu 90.5% daripada 242 orang responden yang disasarkan.

Instrumen kajian yang digunakan dalam kajian ini terdiri daripada satu set soal selidik yang dibahagikan kepada empat (4) bahagian. Bahagian A mengandungi soalan berkaitan maklumat latar belakang responden. Manakala, Bahagian C hingga Bahagian D mengandungi soalan berkaitan skor kepuasan penduduk mengikut elemen sebelum dan selepas pembangunan semula bagi faktor fizikal, faktor sosioekonomi dan faktor sosiobudaya. Bahagian B hingga D menggunakan skala likert lima mata oleh Vagies (2006) di mana responden akan menyatakan kekuatan pendapat mereka terhadap item-item yang diketengahkan dalam edaran soal selidik.

Pengkaji telah mengubahsuai skala ordinal berdasarkan Nasution dan Zahrah (2014) bagi menilai kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan. Pengekoden semula yang dibuat menggunakan SPSS berdasarkan lima skala iaitu (1) sangat tidak berpuas hati, (2) tidak berpuas hati, (3) tidak pasti, (4) berpuas hati dan (5) sangat berpuas hati seperti Jadual 1.

Jadual 1. Pengekoden skala ordinal dan keterangan data

Skala	Skala asal	Skala baharu	Keterangan data
1	Sangat tidak setuju	Sangat tidak berpuas hati	Responden berasa sangat tidak berpuas hati dengan tahap kualiti perumahan
2	Tidak setuju	Tidak berpuas hati	Responden berasa tidak berpuas hati dengan tahap kualiti perumahan
3	Tidak pasti	Tidak pasti	Responden berasa tidak pasti dengan tahap kualiti perumahan
4	Setuju	Berpuas hati	Responden berasa berpuas hati dengan tahap kualiti perumahan
5	Sangat setuju	Sangat berpuas hati	Responden berasa sangat berpuas hati dengan tahap kualiti perumahan

Sumber: Nasution & Zahrah, 2014

Bagi memenuhi objektif kajian ini, satu set borang soal selidik telah disediakan dan diedarkan kepada responden yang terlibat. Dalam fasa ini, data-data mentah yang terhasil daripada soal selidik ini telah dikumpulkan dalam bentuk ordinal skala likert dan data tersebut telah ditukar ke dalam bentuk interval sebelum dianalisis dengan menggunakan perisian *Statistical Package for Social Sciences* (SPSS versi 28). Data tersebut seterusnya telah dianalisis secara statistik deskriptif bagi membincangkan secara mendalam ciri-ciri pemboleh ubah.

Hasil kajian dan perbincangan

Hasil kajian mendapati secara keseluruhannya terdapat seramai 219 orang responden yang menghuni di Perumahan Awam Razak Mansion, Kuala Lumpur telah memberi maklum balas dalam kajian ini dengan pecahan jantina iaitu seramai 181 orang (82.6%) dan perempuan seramai 38 (17.4%) (rujuk Jadual 2). Majoriti daripada responden adalah berbangsa Cina iaitu seramai 143 orang, diikuti oleh Orang Melayu, India dan lain-lain. Dari segi umur, majoriti responden terdiri dari mereka yang berumur 61 hingga 70 tahun yang mewakili sebanyak 50.7% atau 111 orang. Ini menunjukkan lebih dari separuh jumlah responden adalah warga tua yang telah lama menghuni di kawasan kajian. Selain itu, kajian mendapati majoriti responden mempunyai latar belakang pendidikan hanya di peringkat Sijil Pelajaran Malaysia iaitu seramai 162 orang atau 74%. Keadaan ini adalah selari dengan jumlah pendapatan yang responden iaitu majoriti mempunyai pendapatan kurang dari RM4,001 dan sebahagian besar daripada responden adalah daripada golongan penjaja dan peniaga kecil atau bekerja sendiri serta terdapat responden yang tidak bekerja yang tidak memerlukan pendidikan yang tinggi. Seterusnya, majoriti responden mempunyai bilangan isi rumah iaitu lima hingga enam orang adalah yang paling tinggi iaitu 123 orang responden atau 56.2%.

Akhir sekali, Jadual 2 mendapati taburan tempoh penduduk menghuni di Perumahan Awam Razak Mansion di mana terdapat seramai 91 orang responden (41.6%) menghuni kawasan kajian bagi tempoh 31 hingga 40 tahun, diikuti bagi tempoh 21 hingga 30 tahun melibatkan 63 orang responden (28.8%) dan seterusnya adalah penduduk yang menghuni bagi tempoh 41 tahun ke atas

melibatkan 45 orang responden (20.5%). Manakala, golongan yang paling rendah adalah penduduk yang menghuni dalam tempoh 11 hingga 20 tahun melibatkan 20 orang responden (9.1%). Data ini menunjukkan bahawa lebih dari separuh responden telah melibatkan penduduk telah menghuni di kawasan tersebut dalam tempoh 31 tahun ke atas iaitu suatu tempoh yang lama dan mempunyai hubungan kejiranan yang baik sepanjang mereka duduk bersama di dalam kawasan perumahan awam tersebut hasil maklum balas berdasarkan temu bual bersama responden secara lisan.

Jadual 2. Latar belakang responden

Item	Bilangan (orang)	Peratus (%)
Jantina		
• Lelaki	181	82.6
• Perempuan	38	17.4
Bangsa		
• Melayu	48	21.9
• Cina	143	65.3
• India	26	11.9
• Lain-lain	2	0.9
Umur		
• 31 hingga 40 tahun	8	3.7
• 41 hingga 50 tahun	26	11.9
• 51 hingga 60 tahun	61	27.9
• 61 hingga 70 tahun	111	50.7
• 71 tahun ke atas	13	5.9
Pendapatan (RM)		
• 0 hingga 1000	23	10.5
• 1001 hingga 2000	5	2.3
• 2001 hingga 3000	18	8.2
• 3001 hingga 4000	125	57.1
• 4001 ke atas	48	21.9
Status perkahwinan		
• Berkahwin	156	71.2
• Ibu/Bapa tunggal	63	28.8
Pendidikan		
• SRP/PMR	43	19.6
• SPM/MCE	162	74
• STPM/Diploma	12	5.5
• Ijazah Sarjana Muda ke atas	2	0.9
Bilangan isi rumah		
• 1 hingga 2 orang	17	7.8
• 3 hingga 4 orang	61	27.9
• 5 hingga 6 orang	123	56.2
• 7 hingga 8 orang	13	5.9
• 9 orang ke atas	5	2.3

Pekerjaan

• Pesara	123	56.2
• Peniaga/Bekerja sendiri	28	12.8
• Tidak bekerja	23	10.5
• Kerajaan	2	0.9
• Swasta	43	19.6

Tempoh mengahuni di Perumahan Awam Razak Mansion

• 11 hingga 20 tahun	20	9.1
• 21 hingga 30 tahun	63	28.8
• 31 hingga 40 tahun	91	41.6
• 41 tahun ke atas	45	20.5

Sumber: Kajian lapangan, 2023

Analisis kajian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan kualiti hidup penduduk asal di kawasan kajian mendapati terdapat 3 faktor utama iaitu fizikal, sosioekonomi dan sosiobudaya. Ini telah disokong oleh Etminani-Ghasrodashti, Majedi dan Paydar (2017) menyatakan tiga faktor tersebut mempengaruhi tahap kepuasan penduduk terhadap kualiti perumahan. Berdasarkan Jadual 3, secara keseluruhan faktor sosiobudaya memperoleh skor min yang paling tinggi iaitu 3.67 manakala faktor fizikal memperoleh skor min yang paling rendah iaitu 2.16 sebelum projek pembangunan semula dilaksanakan. Kajian mendapati responden lebih cenderung memilih faktor sosiobudaya sebelum projek pembangunan adalah kerana mereka telah lama duduk bersama dengan jiran-jiran yang juga membentuk komuniti penduduk yang akrab. Ini jelas dapat dilihat daripada latar belakang responden di mana terdapat lebih daripada separuh daripada mereka telah duduk di perumahan awam tersebut melebihi 30 tahun dan ianya merupakan suatu tempoh yang lama. Dapatan ini disokong kajian oleh August (2014) yang mendapati penduduk telah membina kehidupan yang harmoni dalam komuniti mereka. Aspek yang berkaitan modal sosial, nilai kepercayaan dan perasaan kekitaan yang utuh dalam kalangan mereka telah lama terbentuk dan hidup dalam keadaan harmoni sejak tinggal bersama dalam kawasan perumahan awam yang telah dirobuhkan.

Seterusnya, faktor fizikal pula mendapati skor min yang paling rendah. Hal ini jelas disokong kajian oleh Tach dan Emory (2017) menyatakan pembangunan semula dijalankan bagi memperbaiki keadaan hidup penduduk perumahan yang sedia ada. Namun begitu, Perumahan Awam Razak Mansion, Kuala Lumpur yang telah dibina sejak tahun 1967 (Azmi, 2023) dan tempoh hayat bangunan tersebut telah melebihi 45 tahun sebelum diputuskan untuk dibangunkan semula menyebabkan ketidakselesaan penduduk yang menghuni kediaman yang usang. Ini menjelaskan kebanyakan penduduk perumahan awam tersebut berasa tidak selesa dengan keadaan fizikal rumah yang lama dan saiz rumah yang kecil dan sempit.

Justeru itu, kajian mendapati terdapat perubahan dari segi pencapaian skor min selepas projek pembangunan semula dilaksanakan apabila skor min faktor fizikal sebanyak 4.30 iaitu mencapai tahap yang tinggi. Manakala faktor sosiobudaya pula memperoleh skor min yang paling rendah iaitu 2.96 diklasifikasikan sebagai sederhana rendah. Analisis kajian mendapati skor min yang tinggi bagi faktor fizikal ini telah disokong oleh kajian Takeuchi, Cropper dan Bento (2008) yang mendapati pembangunan semula telah meningkatkan tahap kepuasan penduduk terhadap penambahbaikan dari segi kualiti fizikal unit rumah, kemudahan infrastruktur yang lebih baik serta kemudahan bagi komuniti. Dapatan ini disokong oleh Boeri et al. (2011) mendapati pembangunan semula telah meningkatkan kepuasan penduduk terhadap reka bentuk, pencahayaan, pengudaraan dan persekitaran perumahan yang harmoni. Oleh yang demikian, kajian mendapati kebanyakan

responden berasa gembira terhadap perubahan fizikal rumah yang baharu yang digambarkan memenuhi keperluan mereka.

Walau bagaimanapun, faktor sosiobudaya memperoleh skor min yang rendah pula selepas pembangunan semula (rujuk Jadual 3). Skor min yang rendah ini selari dengan dapatan oleh August (2016) yang menjelaskan hubungan kejiranan dan kepercayaan antara mereka yang telah lama terbentuk telah musnah akibat aktiviti pembangunan semula. Penduduk berasa tidak berpuas hati dengan keadaan kejiranan yang baharu. Hal ini kerana jiran-jiran yang terdahulu yang duduk bersama dalam tempoh yang lama telah berubah dan mereka harus mengambil masa untuk membina semula hubungan sosial yang baharu. Oleh itu, penempatan semula penduduk telah mengurangkan sokongan sosial seperti bantuan daripada kejiranan dan persahabatan yang terjalin selama mereka menghuni kawasan kajian tersebut (Knies, 2013).

Jadual 3. Skor kepuasan penduduk bagi faktor kualiti perumahan sebelum dan selepas pembangunan semula

Faktor	Skor min			
	Sebelum	Klasifikasi	Selepas	Klasifikasi
Fizikal	2.16	Sederhana rendah	4.30	Tinggi
Sosioekonomi	2.95	Sederhana rendah	3.81	Sederhana tinggi
Sosiobudaya	3.67	Sederhana tinggi	2.96	Sederhana rendah

Sumber: Kajian lapangan, 2023

Faktor fizikal

Jadual 4 menunjukkan skor min kepuasan penduduk terhadap faktor fizikal sebelum dan selepas projek pembangunan semula perumahan awam. Analisis kajian mendapati elemen bagi faktor fizikal seperti saiz, reka bentuk, pengudaraan, pencahayaan dan bunyi sebelum pembangunan semula didapati memperoleh skor min pada tahap sederhana rendah iaitu dalam lingkungan 2.03 hingga 2.51. Hasil kajian ini mendapati mereka cenderung untuk melahirkan rasa tidak berpuas hati dan tidak selesa dengan keadaan fizikal di rumah lama. Antara keluhan yang dilontarkan oleh mereka adalah seperti saiz bilik tidur yang terhad, bilik air hanya terdapat sebuah sahaja, ruang dapur yang kecil dan lain-lain lagi keadaan yang kurang memuaskan hati. Namun tahap kepuasan penduduk telah meningkat naik selepas pembangunan semula apabila memperoleh skor min dalam lingkungan 4.20 hingga 4.40 iaitu dikelaskan pada tahap yang tinggi. Keadaan ini menunjukkan bahawa usaha pembangunan semula perumahan awam telah berjaya meningkatkan tahap kepuasan penduduk.

Kajian mendapati sebelum projek pembangunan semula dilaksanakan elemen pencahayaan memperoleh skor min yang paling tinggi iaitu 2.51. Manakala elemen reka bentuk memperoleh skor min yang paling rendah iaitu skor min 2.03. Skor min bagi elemen pencahayaan yang paling tinggi berbanding dengan elemen yang lain sebelum pembangunan semula adalah bercanggah dengan hasil kajian oleh Amed dan Alzghoul (2023) mendapati penduduk perumahan awam kurang berpuas hati dengan pencahayaan di perumahan mereka dan berasa kurang selamat. Skor min reka bentuk yang paling rendah sebelum pembangunan semula pula adalah selari dengan kajian oleh Suraya (2019) mendapati rumah awam yang mempunyai bilik tidur yang kurang dari tiga buah bilik akan menimbulkan ketidakselesaan terhadap penduduk yang tinggal dalam unit rumah tersebut. Keadaan ini menjelaskan jumlah isi rumah yang ramai tentunya tidak dapat menampung keperluan ahli keluarga terutama mengasingkan bilik tidur anak-anak yang berlainan jantina.

Walau bagaimanapun skor min selepas pembangunan semula tersebut berlaku skor min bagi setiap elemen telah berubah. Elemen saiz telah memperoleh skor min yang paling tinggi iaitu sebanyak 4.40. Manakala skor min yang paling rendah adalah elemen pengudaraan yang mencatatkan skor min sebanyak 4.20 berbanding dengan elemen yang lain. Skor min elemen saiz yang paling tinggi selepas pembangunan semula ini disokong oleh kajian Vaid (2021) apabila mendapati pembangunan semula kawasan perumahan telah berkesan meningkatkan kualiti perumahan dari segi fizikal iaitu dari segi saiz dan ruang, reka bentuk dan persekitaran yang baik. Skor min elemen pengudaraan pula adalah paling rendah selepas pembangunan semula. Hasil dapatan ini adalah selari dengan kajian oleh Nooriah (2019) yang mendapati majoriti penduduk kawasan perumahan menghadapi masalah pencemaran bau dan pengudaraan. Isu seperti ini menyebabkan penduduk kurang berpuas hati dan tidak selesa tinggal di kawasan perumahan tersebut.

Jadual 4. Skor kepuasan penduduk bagi faktor fizikal mengikut elemen sebelum dan selepas pembangunan semula

Elemen	Skor min	
	Sebelum	Selepas
Saiz	2.04	4.40
Reka bentuk	2.03	4.35
Pengudaraan	2.06	4.20
Pencahayaan	2.51	4.27
Bunyi	2.16	4.31

Sumber: Kajian lapangan, 2023

Faktor sosioekonomi

Seterusnya, analisis kajian mendapati elemen bagi faktor sosioekonomi sebelum pembangunan semula seperti pekerjaan, kesihatan, pemilikan rumah dan penyelenggaraan berada pada tahap skor min yang sederhana rendah dan sederhana tinggi dalam lingkungan skor min 2.11 hingga 3.60 tetapi skor min elemen perbelanjaan memperoleh yang tertinggi iaitu 4.10 (rujuk Jadual 5). Hasil daripada penelitian pengkaji terhadap latar belakang responden mendapati majoriti daripada mereka adalah pesara. Justeru itu, responden lebih cenderung berasa berpuas hati bagi elemen perbelanjaan kerana mereka masih bekerja pada ketika waktu menghuni di perumahan awam dan dapat menampung perbelanjaan isi rumah.

Namun begitu, skor min semua elemen kecuali perbelanjaan telah meningkat selepas pembangunan semula dalam lingkungan skor min 4.16 hingga 4.53 berada pada tahap tinggi. Namun skor min elemen perbelanjaan jatuh ke sederhana rendah disebabkan majoriti responden adalah daripada kalangan pesara dan mereka didapati mempunyai penurunan punca pendapatan berbanding sewaktu kerja sebelum ini. Oleh itu, hasil kajian mendapati responden menyatakan bahawa mereka terbeban dengan yuran penyelenggaraan yang dikenakan oleh pihak badan pengurusan bangunan (JMB) berbanding jumlah kos penyelenggaraan di perumahan awam dahulu.

Jadual 5 menunjukkan skor min kepuasan penduduk terhadap faktor sosioekonomi sebelum dan selepas projek pembangunan semula perumahan awam. Sebelum projek pembangunan semula dilaksanakan elemen perbelanjaan memperoleh skor min yang paling tinggi iaitu 4.10. Manakala elemen kesihatan memperoleh skor min yang paling rendah iaitu 2.11. Skor min elemen perbelanjaan memperoleh skor min tertinggi disokong dengan hasil kajian Baqutayan (2014) mendapati golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana menghadapi tekanan untuk

mendapatkan rumah kerana harga sewa yang tinggi terutama di kawasan bandar. Kadar sewa yang tinggi di kawasan bandar terutamanya kawasan ibu kota menyebabkan golongan tersebut dapat mengurangkan perbelanjaan bulanan dengan menyewa rumah Program Perumahan Rakyat (PPR) di Kuala Lumpur bagi keluasan kurang dari 700 kaki persegi pada kadar sewaan sebanyak RM124 sebulan (Norizan & Dani, 2022). Oleh yang demikian, golongan ini terpaksa memilih perumahan yang berkualiti rendah dan murah kerana bersesuaian dengan pendapatan mereka.

Walau bagaimanapun skor min selepas pembangunan semula telah berubah bagi setiap elemen. Elemen pemilikan rumah pula telah memperoleh skor min yang paling tinggi sebanyak 4.53. Manakala skor min yang paling rendah adalah elemen perbelanjaan yang mencatatkan skor min sebanyak 2.54 berbanding dengan elemen yang lain. Skor min elemen pemilikan rumah ini adalah selari dengan kajian Shin (2007) mendapati pembangunan semula telah meningkatkan keupayaan penduduk yang menyewa selama ini untuk memiliki rumah. Harga yang ditawarkan kepada penduduk adalah mampu milik dan usaha tersebut telah meningkatkan pemilikan rumah di kalangan golongan yang berpendapatan rendah. Skor min elemen perbelanjaan adalah yang terendah dan dapatan ini disokong oleh kajian Shin (2008) mendapati penduduk terpaksa menghadapi cabaran yang baharu untuk membayar pinjaman rumah secara tetap. Malah, penduduk juga terpaksa membayar yuran penyelenggaraan pada setiap bulan.

Jadual 5. Skor kepuasan penduduk bagi faktor sosioekonomi mengikut elemen sebelum dan selepas pembangunan semula

Elemen	Skor min	
	Sebelum	Selepas
Pekerjaan	3.60	4.16
Perbelanjaan	4.10	2.54
Kesihatan	2.11	4.16
Pemilikan rumah	2.13	4.53
Penyelenggaraan	2.78	4.22

Sumber: Kajian lapangan, 2023

Faktor sosiobudaya

Dari segi faktor sosiobudaya pula merangkumi elemen seperti keselamatan dan persatuan penduduk berada pada tahap skor min yang sederhana rendah dan sederhana tinggi sebelum pembangunan semula dalam lingkungan skor min 2.07 hingga 3.77 (rujuk Jadual 6). Ini jelas menunjukkan tahap keselamatan yang kurang baik dan peranan persatuan di kawasan perumahan lama menyebabkan responden cenderung untuk memilih skor yang tidak memuaskan. Namun skor min bagi elemen kejiranan, modal sosial dan budaya pula berada pada tahap yang tinggi iaitu skor min dalam lingkungan 4.13 hingga 4.24. Hasil kajian mendapati responden berasa berpuas hati dan masih teringat dengan keakraban komuniti di kawasan perumahan lama. Hal ini kerana hubungan sosial yang kuat itu telah wujud sejak mereka tinggal bersama dalam sebuah komuniti. Perkara ini selari dengan dapatan statistik latar belakang responden majoriti penduduk telah tinggal bersama melebihi 30 tahun di perumahan awam yang dirobohkan itu.

Walau bagaimanapun skor min setiap elemen telah berubah selepas pembangunan semula berlaku apabila skor min persatuan penduduk dan keselamatan pula berada pada tahap yang tinggi iaitu skor min dalam lingkungan 4.22 hingga 4.48 (rujuk Jadual 6). Peranan persatuan penduduk telah mendapat pengiktirafan oleh penduduk apabila cenderung memilih untuk berpuas hati dan hasil pemerhatian kawasan perumahan yang baharu ini telah mempunyai pondok pengawal dan

kawalan keselamatan yang baik. Usaha sedemikian jelas dapat mengawal aktiviti tidak sihat yang mendorong berlakunya kes jenayah. Skor min elemen kejiranan, modal sosial dan budaya selepas pembangunan semula mencapai tahap sederhana rendah iaitu dalam lingkungan 2.01 hingga 2.07. Dapatan ini adalah selari dengan kajian oleh Abebe dan Hesselberg (2013) mendapati hubungan sosial penduduk telah musnah kesan dari pembangunan semula. Ini jelas apabila majoriti responden yang terdiri dari warga emas cenderung untuk memilih untuk tidak berpuas hati dengan hubungan kejiranan di kawasan perumahan yang baharu.

Jadual 6 menunjukkan skor min kepuasan penduduk terhadap faktor sosiobudaya sebelum dan selepas projek pembangunan semula perumahan awam. Sebelum projek pembangunan semula dilaksanakan elemen budaya memperoleh skor min yang paling tinggi iaitu 4.24. Manakala elemen keselamatan memperoleh skor min yang paling rendah iaitu 2.11. Skor min elemen budaya memperoleh min tertinggi sebelum pembangunan semula disokong oleh kajian Hagan et al. (2020) mendapati budaya penduduk perumahan awam telah terbentuk ketika mereka menghuni bersama dalam tempoh yang lama. Ini jelas menunjukkan bahawa penduduk begitu berpuas hati dengan elemen budaya dan mereka telah berpegang teguh dengan keakraban komuniti mereka dahulu. Namun skor min elemen keselamatan yang terendah ini disokong oleh kajian oleh Mohd Nasir et al. (2018) mendapati tahap keselamatan di kawasan PPR adalah sederhana. Ini disebabkan oleh masalah sosial yang berlaku seperti gejala ponteng sekolah, kecurian, isu melepak, jenayah pelbagai dan isu dadah.

Kajian mendapati terdapat perubahan skor min pada setiap elemen selepas pembangunan semula tersebut berlaku. Elemen persatuan penduduk pula telah memperoleh skor min yang paling tinggi sebanyak 4.48. Manakala skor min yang paling rendah adalah elemen modal sosial yang mencatatkan skor min sebanyak 2.54 berbanding dengan elemen yang lain. Skor min elemen persatuan penduduk mencapai tahap yang tinggi ini tidak selari dengan Hyra (2015) apabila kajian tersebut mendapati persatuan penduduk akan menghadapi masalah dengan penduduk yang lain yang mempunyai latar belakang pendidikan yang tinggi. Skor min elemen modal sosial memperoleh skor min yang terendah selepas pembangunan semula disokong kajian oleh Keene & Gerinimus (2011) mendapati modal sosial penduduk perumahan awam yang telah dibina ketika itu telah musnah apabila berlaku pemindahan dan perubahan dari segi kedudukan jiran-jiran yang berhampiran. Oleh itu, perubahan kejiranan memberi kesan yang mendalam kepada penduduk yang terlibat dengan pembangunan semula apabila mereka cenderung untuk menyatakan perasaan yang tidak berpuas hati.

Jadual 6. Skor kepuasan penduduk bagi faktor sosiobudaya mengikut elemen sebelum dan selepas pembangunan semula

Elemen	Skor min	
	Sebelum	Selepas
Kejiranan	4.16	2.03
Keselamatan	2.07	4.22
Modal sosial	4.13	2.01
Persatuan penduduk	3.77	4.48
Budaya	4.24	2.07

Sumber: Kajian lapangan, 2023

Kesimpulan

Kajian ini mendapati bahawa secara keseluruhan pembangunan semula telah membawa peningkatan terhadap kualiti kehidupan terhadap penduduk perumahan awam yang terlibat dengan projek pembangunan semula perumahan 1 Razak Mansion, Sungai Besi. Faktor kualiti perumahan membawa perubahan kualiti hidup penduduk yang paling meningkat ialah faktor fizikal dan diikuti dengan faktor sosioekonomi. Walau bagaimanapun faktor sosiobudaya menunjukkan hasil dapatan yang kurang memuaskan apabila penduduk didapati tidak berpuas hati dengan keadaan kejiranan yang baharu. Oleh yang demikian, pengkaji berpendapat bahawa agensi kerajaan atau pihak pemaju yang terlibat perlu mengambil langkah yang sesuai dan proaktif bagi membantu komuniti penduduk yang terlibat dengan projek pembangunan semula. Seterusnya dapat membina semula komuniti mereka yang telah musnah melalui sokongan moral dan sokongan peruntukan kewangan bagi melaksanakan program-program komuniti yang dapat mengukuhkan perpaduan di kalangan penduduk selaras dengan hasrat kerajaan mewujudkan masyarakat majmuk dari pelbagai bangsa dan agama. Tindakan penambahbaikan ini dapat memastikan matlamat asal usaha pembangunan semula seperti menyusun semula masyarakat dan membasmi kemiskinan dapat tercapai akhirnya. Diharapkan kajian pada masa akan datang boleh memberi perhatian terhadap dasar dan polisi kerajaan dengan membuat perbandingan dengan negara-negara maju dalam membangunkan semula perumahan awam. Kajian lanjutan juga boleh diperluaskan lagi ke kawasan yang lain misalnya mengambil kira projek pembangunan perumahan persendirian seperti pembangunan semula Flat PKNS Kampung Kerinchi Pantai Dalam, Kuala Lumpur dan melihat model pembangunan yang digunakan oleh pihak pemaju. Ini penting bagi mengetahui sejauh mana dasar dan polisi sedia ada dapat menyediakan hala tuju dan panduan yang tepat dalam membangunkan sesebuah kawasan serta projek pembangunan semula ini dapat memberi manfaat kepada masyarakat dan negara.

Rujukan

- Abbaszadeh, M. J., Madani, R., & Ghaffari, A. (2022). Effects of non-acoustic factors on noise annoyance in apartment buildings (Case study: Aseman-E Tabriz residential complex). *International Journal of Architectural Engineering & Urban Planning*, 32(1), 1-12.
- Abebe, G., & Hesselberg, J. (2013). Implications of urban development-induced resettlement on poor households in Addis Ababa. *Ghana Journal of Geography*, 5, 32-50.
- Abed, A., & Alzghoul, O. (2023). Investigating social sustainability in public housing. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Urban Design and Planning*, 176(3), 106-122.
- Albisa, C., Scott, B., & Tissington, K. (2013). Demolishing housing rights in the name of market fundamentalism: The dynamics of displacement in the United States, India, and South Africa. In Minkler, L (eds.), *The State of Economic and Social Rights: A Global Overview* (pp. 86-116). Cambridge University Press.
- Andersson, R., & Musterd, S. (2005). Area-based policies: A critical appraisal. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 96(4), 377-389.
- August, M. (2016). Revitalisation gone wrong: Mixed-income public housing redevelopment in Toronto's Don Mount Court. *Urban Studies*, 53(16), 3405-3422.

- Azmi Abdul Hamid. (2023, May 3). Perumahan Awam Razak Mansion, Kuala Lumpur dan Pembangunan 1 Razak Mansion. Temu bual.
- Berita Harian. (2021, April 1). DBKL terima lebih 38,000 permohonan rumah PA, PPR. *Berita Harian*. <https://www.bharian.com.my/berita/nasional/2021/04/802405/dbkl-terimalebih-38000-permohonan-rumah-pa-ppr> [23 Oktober 2022].
- Brown, M. E., Treviño, L. K., & Harrison, D. A. (2005). Ethical leadership: A social learning perspective for construct development and testing. *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 97(2), 117-134.
- Chen, J., & Lai, R. N. (2013). Pricing relocation–redevelopment projects for city expansion: The case in China. *Real Estate Economics*, 41(4), 925-957.
- Christoffersen, G. (2010). US–China energy relations and energy institution building in the Asia–Pacific. *Journal of Contemporary China*, 19(67), 871-889.
- Clampet–Lundquist, S. (2010). “Everyone had your back”: social ties, perceived safety, and public housing relocation. *City & Community*, 9(1), 87-108.
- Clifford, B., Ferm, J., Livingstone, N., & Canelas, P. (2019). *Understanding the impacts of deregulation in planning: turning offices into homes?*. Springer.
- Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. (2021). Pelan Struktur Kuala Lumpur 2040. <https://klmycity2040.dbkl.gov.my/pppk/>
- Etminani-Ghasrodashti, R., Majedi, H., & Paydar, M. (2017). Assessment of residential satisfaction in Mehr housing scheme: A case study of Sadra New Town, Iran. *Housing, Theory and Society*, 34(3), 323-342.
- Fang, Y., Côté, R. P., & Qin, R. (2007). Industrial sustainability in China: Practice and prospects for eco-industrial development. *Journal of environmental management*, 83(3), 315-328.
- Foye, J. (2024). What Determines Equity Returns in Emerging Markets?. Café Working Paper No. 29 Centre for Accountancy, Finance, and Economics (CAFÉ). April 2024. Birmingham City University.
- Gabriel, Z., & Bowling, A. N. N. (2004). Quality of life from the perspectives of older people. *Ageing & Society*, 24(5), 675-691.
- Garau, C., & Pavan, V. M. (2018). Evaluating urban quality: Indicators and assessment tools for smart sustainable cities. *Sustainability*, 10(3), 575.
- Gonzalez-Longo, C., & Mohd Sahabuddin, M. F. (2019). High-rise social housing in hot-humid climates: towards an ‘airhouse’ standard for comfort. *Applied Sciences*, 9(23), 4985.
- Hagan, M. J., Hall, A. R., Mamo, L., Ramos, J., & Dubbin, L. (2020). Homeplace: Care and resistance among public housing residents facing mixed-income redevelopment. *American Journal of Orthopsychiatry*, 90(5), 523.
- Hamidi Ismail & Haryati Shafii. (2016). “Pembangunan Bandar dan Kemosrotan Habitat Manusia”. In Hamidi Ismail & Tuan Pah Rokiah Syed Ismail (eds.), *Habitat Manusia dan Pengurusannya*. Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Hu, M., Zhang, X., & Zheng, X. (2023). The paradox of housing demolition and life satisfaction: Evidence from urban China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 607-627.
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753-1773.
- Ibem, E. O. (2013). Bad memories and good prospects for housing-led urban regeneration projects in Nigeria. In Leary, M. E., & McCarthy, J. (eds.), *The Routledge companion to urban regeneration* (pp. 341-350). Routledge.

- Jabatan Perangkaan Malaysia (2022). Penemuan Utama Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2020.
- Jacoby, S., & Alonso, L. (2022). Home use and experience during COVID-19 in London: Problems of housing quality and design. *Sustainability*, 14(9), 5355.
- Jelili, M. O., Akinyode, B. F., & Ogunleti, A. (2021). Land pooling and urban renewal in Lagos State: A narrative inquiry into Isale Gangan project. *Urban Forum*, 32(1), 49-66.
- Joseph, M., & Chaskin, R. (2010). Living in a mixed-income development: Resident perceptions of the benefits and disadvantages of two developments in Chicago. *Urban Studies*, 47(11), 2347-2366.
- Keene, D. E., & Geronimus, A. T. (2011). Community-based support among African American public housing residents. *Journal of Urban Health*, 88, 41-53.
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. (2018a). Rancangan Fizikal Negara Ketiga.
- Krejcie, R. V., & Morgan, D. W. (1970). Determining sample size for research activities. *Educational and Psychological Measurement*, 30, 607-610.
- Latif, M., & Nasir, A. (2019). Decentralized stochastic control for building energy and comfort management. *Journal of Building Engineering*, 24, 100739.
- Leary, M. E., & McCarthy, J. (2013). *The Routledge companion to urban regeneration*. Routledge.
- Leccis, F. (2019). Regeneration programmes: Enforcing the right to housing or fostering gentrification? The example of Bankside in London. *Land Use Policy*, 89, 104217.
- Mohith, S., Pavithra, S., & Joice, B. M. (2017). Significance of image building towards consumers' preference in branded and non-branded jewellery. *South Asian Journal of Marketing & Management Research*, 7(6), 13-29.
- Nasution, A. D., & Zahrah, W. (2014). Community perception on public open space and quality of life in Medan, Indonesia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 153, 585-594.
- Nooriah Yusof (2019). Faktor Penyumbang kepada Tekanan Perumahan di Kawasan Perumahan Kos Rendah dan Sederhana Rendah di Pulau Pinang. *Kemanusiaan: The Asian Journal of Humanities*, 26(1), 143-171.
- Norizan Rameli & Dani Salleh (2022). Intervensi Polisi dalam Perumahan Golongan Berpendapatan Rendah di Malaysia. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 7(10), e001798.
- Rehman, A. U., Bashir, S., Mahmood, A., Karim, H., & Nawaz, Z. (2022). Does e-shopping service quality enhance customers' e-shopping adoption? An extended perspective of unified theory of acceptance and use of technology. *PLoS ONE*, 17(2), e0263652.
- Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2016). *Urban Regeneration*. Sage Publications.
- Hussin, R., & Kunjuran, V. (2014). Sustainable community-based tourism (CBT) through homestay programme in Sabah, East Malaysia. *Geografia-Malaysian Journal of Society and Space*, 10, 160-174.
- Shafii, H., Stephen, E. H., Yassin, A. M., Masram, H., Seow, T. W., & Ibrahim, M. H. (2023). Pengaruh perubahan cuaca terhadap penyiapan kerja-kerja pembinaan di tapak bina. *Geografi*, 11(1), 99-122.
- Shin, H. B. (2009). Property-based redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40(5), 906-917.
- Suraya Ismail. (2019). *Agenda Perumahan: Peranan Pemerintah, Pasaran dan Masyarakat*. Penerbit Institut Penyelidikan Khazanah.
- Tach, L., & Emory, A. D. (2017). Public housing redevelopment, neighborhood change, and the restructuring of urban inequality. *American Journal of Sociology*, 123(3), 686-739.

- Takeuchi, A., Cropper, M., & Bento, A. (2008). Measuring the welfare effects of slum improvement programs: The case of Mumbai. *Journal of Urban Economics*, 64(1), 65-84.
- Takeuchi, A., Cropper, M., & Bento, A. 2008. Measuring the welfare effects of slum improvement programs: The case of Mumbai. *Journal of Urban Economics*, 64(1), 65-84.
- Tezanos Vázquez, S., & Sumner, A. (2013). Revisiting the meaning of development: A multidimensional taxonomy of developing countries. *Journal of Development Studies*, 49(12), 1728-1745.
- Thomson, H., Thomas, S., Sellstrom, E., & Peticrew, M. (2013). Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes: A systematic review. *Campbell Systematic Reviews*, 9(1), 1-348.
- Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri Putrajaya (2010). Rancangan Malaysia Kesepuluh, 2011-2015.
- United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2022). World Population Prospects 2022: Summary of Results. UN DESA/POP/2022/TR/NO.3. https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/wpp2022_summary_of_results.pdf [27 Oktober 2022].
- Vaid, U. (2021). Delivering the promise of 'better homes'?: Assessing housing quality impacts of slum redevelopment in India. *Cities*, 116, 103253.
- Vakalis, D., Touchie, M., Tzekova, E., MacLean, H. L., & Siegel, J. A. (2019). Indoor environmental quality perceptions of social housing residents. *Building and Environment*, 150, 135-143.
- Wang, Z. (2020). Beyond displacement—exploring the variegated social impacts of urban redevelopment. *Urban Geography*, 41(5), 703-712.
- Willis, K. (2014). Development: geographical perspectives on a contested concept. *Geography*, 99(2), 60-66.
- Wynne, L., & Rogers, D. (2021). Emplaced displacement and public housing redevelopment: From physical displacement to social, cultural, and economic replacement. *Housing Policy Debate*, 31(3-5), 395-410.
- Xingyu, Q., & Chengzhi, Y. (2018). From redevelopment to gentrification in Hong Kong: A case study of Kwun Tong town center project. *Open house international*, 43(3), 83-93.
- Yu, P., Wilhelm, K., Dubrac, A., Tung, J. K., Alves, T. C., Fang, J. S., & Simons, M. (2017). FGF-dependent metabolic control of vascular development. *Nature*, 545(7653), 224-228.