

## **Kesan Penjanaaan Semula Bandar Terhadap Nilai Sewa Komersial: Kajian Kes di Jalan Dhoby, Johor Bahru**

**Muhammad Hazim Mohd Zaki<sup>1</sup> & Indera Syahrul Mat Radzuan<sup>1,2\*</sup>**

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

<sup>2</sup>Institut 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.2023.04.01.104>

Received 31 March 2023; Accepted 30 April 2023; Available online 1 June 2023

**Abstrak:** Penjanaaan semula bandar (urban regeneration) merupakan salah satu kaedah yang digunakan dalam menyelesaikan masalah berkaitan bandar atau kawasan yang usang dan tidak ekonomik. Ia secara tidak langsung boleh menjejaskan nilai sewa di bandar atau kawasan dengan meningkatkan nilai sewa hartanah. Ini berikutan wujudnya daya permintaan dan penawaran hasil daripada perubahan yang dialami oleh kawasan atau bandar ke arah yang lebih maju. Kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti kaedah penjanaaan semula bandar di Johor Bahru serta mengaitkan elemen penjanaaan semula bandar dengan nilai sewa hartanah komersial di sekitar Jalan Dhoby, Johor Bahru. Lokasi ini dipilih kerana kawasan tersebut telah melepasi fasa penjanaaan semula bandar. Kerja pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan dua jenis kaedah pengumpulan data iaitu data primer dan data sekunder. Temu bual dengan wakil dari Think City Sdn. Bhd, penyewa dan pemilik hartanah komersial telah dilakukan secara terperinci untuk mendapatkan data primer iaitu data nilai sewa yang dikenakan di kawasan kajian. Seterusnya, data sekunder diperolehi melalui kajian lepas serta artikel dan jurnal. Penentuan kaedah penjanaaan semula bandar dan impak ke atas kenaikan dan penurunan sewa dan trend nilai sewa yang dikenakan merupakan aspek analisis data ini. Tahap ini adalah yang paling penting kerana ia akan menentukan keputusan objektif yang ditetapkan pada permulaan kajian. Kajian ini secara tidak langsung dapat mengkaji kesan penjanaaan semula bandar terhadap nilai sewa hartanah komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru melalui kaedah temu bual.

**Kata Kunci:** Harta Komersial, Nilai Sewa, Penjanaaan Semula Bandar

**Abstract:** Urban regeneration is one of the methods used in solving problems related to cities or areas that are obsolete and uneconomic. It can indirectly affect the rental value in the city or area by increasing the rental value of a property. This is due to the existence of demand and supply forces because of changes experienced by the area or city in a more advanced direction. This study aims to identify urban regeneration methods in Johor Bahru as well as relate urban regeneration elements to the rental value of commercial properties around Jalan Dhoby, Johor Bahru. This location was chosen because the area has passed the urban regeneration phase. Data collection work is done by using two types of data collection methods namely primary data and secondary data. Interview with a representative from Think City Sdn. Bhd, tenants and owners of commercial properties have been done in detail to obtain primary data which is data on the rental value charged in the study area. Next, secondary data is obtained through previous studies as well as articles and journals. The determination of the method of urban regeneration and the impact on the increase and decrease of rent and the trend of the rent value charged is an aspect of this data analysis. This level is the most important because it will determine the objective results set at the beginning of the study. This study can indirectly examine the effect of urban regeneration on the rental value of commercial properties in Jalan Dhoby, Johor Bahru through interview methods.

**Keywords:** Commercial Property, Rental Value, Urban Regeneration

## 1. Pengenalan

Tujuan utama penjanaaan semula bandar ini dilakukan adalah untuk memulihkan daya maju ekonomi ke kawasan tertentu dengan menarik pelabur awam dan masyarakat awam bagi menggalakkan permulaan perniagaan dan kelangsungan hidup. Seterusnya, penjanaaan semula bandar bukan sekadar menaik taraf persekitaran fizikal sesuatu kawasan tetapi dapat mencetuskan pelaburan swasta. Antara contoh program penjanaaan semula bandar yang baik telah dipamerkan oleh Think City Kuala Lumpur pada awal tahun 2018. Program tersebut secara tidak langsung dapat mengaktifkan ruang yang kurang digunakan. Selain itu, idea mereka telah mencetuskan terhadap penggunaan bangunan komersial yang lama sebagai unit kediaman menjadikan bangunan tersebut lebih berdaya saing serta inovatif. Secara amnya, kesan penjanaaan semula bandar ini mampu mempengaruhi gaya hidup, budaya, komuniti, sistem politik, alam sekitar, kesihatan dan kesejahteraan, hak peribadi dan harta tetapi memberi kesan juga kepada nilai sewa kawasan sekitar. Hal ini kerana, peningkatan aksesibiliti disebabkan oleh penjanaaan semula bandar yang dilakukan menjadikan pelabur tertarik untuk melabur di kawasan tersebut.

### 1.1 Latar Belakang Kajian

Hartanah komersial merupakan salah satu penyumbang utama kepada aktiviti ekonomi di sesebuah bandar. Hartanah komersial terdiri daripada bangunan satu tingkat, dua tingkat, pejabat dan Pejabat Kecil, Pejabat Rumah (SOHO) dan kompleks perniagaan. Kewujudan hartanah komersial akan meningkatkan ekonomi sesebuah bandar. Permintaan dan penawaran untuk hartanah komersial bergantung kepada perkembangan ekonomi semasa. Semasa ekonomi sedang pesat membangun, permintaan untuk pasaran hartanah komersial meningkat manakala kemelesetan ekonomi menyebabkan permintaan pasaran hartanah menurun dan pasaran hartanah komersial juga turut menurun. Aktiviti penjanaaan semula bandar ini telah dilaksanakan secara meluas di luar negara termasuklah mempunyai perundangan yang khusus berkaitan perkara tersebut namun dalam konteks Malaysia, penjanaaan semula bandar ini masih kurang dilakukan di kawasan-kawasan usang yang sebelumnya menjadi tempat tarikan pelancong dari dalam dan luar negara.

## 1.2 Penyataan Masalah

Johor Bahru merupakan salah satu bandar raya terbesar di Malaysia dengan jumlah penduduk sekitar 1.4 juta. Jumlah penduduk dijangka meningkat kepada 2.8 juta menjelang 2025 (Draf Rancangan Tempatan Johor Bahru dan Kulai 2025). Pertumbuhan penduduk telah memberi tekanan kepada kemudahan di mana penduduk bandar menuntut penyediaan kemudahan yang lebih cekap dan berkesan. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh MBB, salah satu faktor yang menyebabkan pusat bandar merosot ialah corak guna tanah. Keutamaan penggunaan tanah di pusat bandar Johor Bahru terutamanya untuk jalan raya 45.35% dan tujuan komersial 36.86%. Penampilan fizikal bandar adalah penting kerana ia mewakili ciri teras, identiti dan imej bandar. Tetapi melihat sekeliling di pusat bandar Johor Bahru, kebanyakan bangunan telah dibina pada tahun 1950-an dan 1980-an. Majoriti 53% daripada bangunan di pusat bandar diklasifikasikan sebagai berada dalam keadaan baik. Walaubagaimanapun, 13% daripada bangunan, terutamanya di sepanjang Jalan Dhoby, berada dalam keadaan usang. Oleh yang demikian, kajian ini memfokuskan kepada impak penjanaaan semula bandar yang dilakuakn kepada nilai sewa khususnya di Jalan Dhoby, Johor Bahru.

## 1.3 Persoalan Kajian

Persoalan kajian ini adalah terdiri daripada aspek-aspek berikut:

- (i) Apakah kaedah yang digunakan bagi pejanaaan semula bandar Johor Bahru?
- (ii) Adakah penjanaaan semula bandar memberi impak yang besar kepada nilai sewa di Jalan Dhoby, Johor Bahru.

## 1.4 Objektif Kajian

Beberapa objektif telah digariskan untuk mencapai matlamat kajian ini iaitu:

- (i) Mengenalpasti kaedah penjanaaan semula bandar bagi bandaraya di Johor Bahru.
- (ii) Menghubungkan unsur-unsur penjanaaan semula bandar dengan nilai sewa komersial khusus di Jalan Dhoby, Johor Bahru.

## 1.5 Skop Kajian

Kajian ini tertumpu kepada pembeli, peniaga, agensi awam dan pertubuhan bukan kerajaan (NGO) di Jalan Dhoby, Johor Bahru yang terlibat dalam penstrukturan semula bandar raya oleh syarikat yang dilantik iaitu Think City Sdn Bhd oleh majlis bandaraya Johor Bahru. Data yang diperlukan dalam kajian ini dikumpul melalui temu bual dengan wakil Think City Sdn Bhd dan pemilik dan penyewa yang dipilih secara rawak bagi hartanah komersial di kawasan tersebut. Maklumat kajian ini digunakan untuk mengenal pasti cara pengurusan pusat bandar supaya pusat bandar menjadi lebih mampan dan berdaya saing.

## 1.6 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian ini adalah berkaitan dengan pejanaaan semula bandar memberi kesan ke atas nilai sewa di sesuatu tempat. Kajian yang dilakukan ini sedikit sebanyak dapat memberi faedah kepada beberapa sektor. Antaranya ialah sektor swasta, penyewa, pelabur dan juga kepada pemilik hartanah komersial tersebut. Apabila berlakunya sesuatu penjanaaan semula bandar maka secara tidak langsung dapat menjadi garis panduan kepada mereka.

## 2. Kajian Literatur

### 2.1 Keperluan Penjanaaan Semula Bandar

Terdapat enam ciri utama bagi sesebuah bangunan atau kawasan bagi mencapai keperluan untuk dilakukan sesuatu pemuliharaan di situ. Ciri-ciri tersebut ialah nilai estetika, rekabentuk, kekurangan (jumlahnya), peranannya daripada aspek sejarah, kedudukannya dalam masyarakat serta kemampuannya untuk menaikkan taraf dan imej di kawasan yang berhampiran (Saleh & Hashim, 1985). Sebagai contoh, imej kawasan di Hoi An di Vietnam serta di Yemen telah memberikan imej yang cantik dan baik terhadap kawasan tersebut setelah melalui proses penjanaaan semula (Hertadi et al., 2016).

Kawasan seperti Jalan Dhoby merupakan bahagian penting di dalam proses penjanaaan semula bandar yang menjadikan kawasan tersebut sebagai titik kemajuan serta tarikan kepada pelbagai kegiatan ekonomi. Kawasan penjanaaan semula bandar akan dikawal pembangunannya dengan menggunakan pendekatan garis panduan serta reka bentuk bandar yang lebih harmoni dan dapat menjamin suasana bandar serta identiti bandar.

### 2.2 Elemen Penjanaaan Semula Bandar

Terdapat tujuh elemen penting untuk penjanaaan semula bandar yang mampan:

#### (a) *Densiti dan Kepadatan*

Secara umumnya, konsep densiti dalam pembangunan bandar boleh ditakrifkan sebagai mempunyai kedekatan yang rapat untuk akses yang lebih baik dan penyediaan perkhidmatan, kemudahan, utiliti dan infrastruktur yang lebih cekap. Dalam hal ini, densiti dan kepadatan merujuk kepada kepadatan bentuk bandar, yang diambil bermaksud: "Sebuah bandar yang agak berkepadatan tinggi, bercampur, berdasarkan sistem pengangkutan awam yang cekap dan dimensi yang menggalakkan untuk berjalan dan berbasikal" (Burton & Robin, 2000).

Hubungan antara penggunaan tanah, bentuk bandar dan corak perjalanan adalah kaedah utama yang menyatukan kepadatan dan kekompakan. Bersempena dengan strategi penjanaaan semula pusat bandar yang mampan, prinsip ketumpatan dan kekompakan menyokong penghadapan kawasan bandar dan menggalakkan kecekapan tenaga khususnya dengan julat mod pengangkutan. Justeru, konsep ini mempunyai kelebihan untuk menyumbang kepada objektif pembangunan yang lebih mampan.

#### (b) *Penggunaan Semula Brownfield*

Secara umumnya, tapak brownfield boleh ditakrifkan sebagai mana-mana tanah atau premis, kosong, terbiar atau tercemar, kurang digunakan dan tidak tersedia untuk kegunaan segera tanpa sebarang bentuk campur tangan (Alker et al., 2000; Andres, 2012). Penjanaaan semula yang mampan dalam kawasan terbiar adalah amalan biasa dan bertujuan untuk menggalakkan pertumbuhan ekonomi baharu serta pemulihan sosial. Di samping memadankan keperluan pepadatan dan intensifikasi, penggunaan semula tapak brownfield mempunyai hasil yang lebih luas pada komuniti dan persekitaran tempatan. Fokus untuk menggunakan lebih baik tapak terbiar, kosong dan kurang digunakan adalah untuk mewujudkan semula dan memaksimumkan potensi tapak untuk aktiviti dan pembangunan yang lebih mampan.

#### (c) *Penggunaan Campuran*

Penggunaan campuran boleh ditakrifkan sebagai komposisi persekitaran, sosial, reka bentuk dan konteks institusi (Metzinger, 2017). Penggunaan tanah bercampur berlaku apabila kawasan kediaman atau bandar dibina dalam pembangunan yang menyediakan ruang untuk kemudahan dan perkhidmatan seperti perniagaan kecil, runcit, riadah, budaya, pendidikan, taska jagaan harian, kemudahan dan pelancongan dalam daerah kejiranan.

Penetapan persekitaran ini berlaku dalam fabrik bandar, corak jalan dan reka bentuk seperti yang dibincangkan dalam bahagian sebelumnya (lihat perbincangan tentang tahap kepuasan kesejahteraan dan penunjuknya). Proses sosio-spatial ini berpotensi untuk menyokong kepelbagaian aktiviti di kawasan tersebut. Begitu juga, pembangunan sedemikian meningkatkan kebolehhidupan, persepsi keselamatan dan membantu pengurangan tahap jenayah (Glackin & Dionisio, 2016).

*(d) Ruang Lapang*

Ramlee et al., (2016), menyatakan bahawa ruang awam yang berjaya adalah ruang yang responsif kepada keperluan pengguna untuk kebolehcapaian yang baik, melayani kebaikan awam dan bermakna untuk komuniti dan masyarakat yang lebih besar. Dari satu segi, ruang terbuka mempromosikan hubungan sosio-ruang, dengan menyediakan ruang sosial untuk masyarakat melakukan aktiviti rekreasi dan sosial. Hal ini secara tidak langsung memberikan kesan yang baik kepada kesihatan fizikal. Selain itu, ruang lapang juga menjadi tempat yang selesa untuk beriadah, yang secara tidak langsung mendatangkan kesan yang baik untuk kesihatan fizikal (Sugiyama et al., 2010; Franzini et al., 2009). Ruang lapang juga merupakan tempat di mana perbezaan budaya dirayakan (Thompson, 2002). Hal ini membolehkan membolehkan orang ramai untuk mengekspresikan tradisi dan budaya, serta melepaskan diri daripada batasan kelas sosial (Burton & Robin, 2000). Dengan cara ini, orang ramai mendapat manfaat daripada lebih banyak gaya hidup luar, menarik lebih banyak kemeriahan ke tempat, mengurangkan tekanan, menggalakkan kelonggaran dan keseronokan pengalaman bandar.

*(e) Pengangkutan Bersepadu*

Pengangkutan bersepadu ialah rangkaian pengangkutan awam yang cekap serta menggalakkan penyepaduan penggunaan pengangkutan yang berbeza dalam kawasan bandar yang lebih besar dan menyediakan kedekatan yang sesuai untuk kemudahan pekerjaan, perkhidmatan dan rekreasi. Pembangunan tertumpu di kawasan bandar sedia ada dan berkaitan dengan persekitarannya menggalakkan perjalanan yang mampan. Selain itu, reka bentuk yang berasaskan rangkaian jalan cenderung memudahkan orang ramai berjalan dan berbasikal. Sebagai contoh, di Eropah, kualiti bentuk bandar padat biasanya lebih padat, lebih pelbagai dari segi sosial dan beralih kepada penggunaan yang lebih bercampur dengan strategi penjanaaan semula bersepadu yang berkaitan dengan rangkaian pengangkutan. Walau bagaimanapun, tiada bukti hubungan yang signifikan antara perubahan mod tingkah laku perjalanan dan pembangunan berketumpatan tinggi. Tingkah laku perjalanan kekal sebagai keutamaan individu atau dipengaruhi oleh faktor lain seperti status pendapatan dan gaya hidup sihat.

*(f) Tadbir Urus dan Pengurusan*

Tadbir urus dan pengurusan boleh ditakrifkan sebagai cara tindakan kerajaan yang sistematik untuk membimbing pembangunan, dan menjalankan serta mengawal kualiti dan masa pembangunan (Bengston et al., 2004; Atkinson, 2004). Pada asasnya, ia menyediakan peranan dalam mengurus pembangunan dan menyelaraskan usaha pengurusan pertumbuhan nasional, wilayah dan tempatan (Bengston et al., 2004). Di UK, kepentingan kemampanan, komuniti dan tadbir urus penyampaian dasar yang semakin meningkat adalah kebimbangan teras dasar penjanaaan semula bandar kontemporari (Atkinson dan Helms, 2007; Imrie et al., 2009). Matlamat dan cita-cita yang menangani dan menyelesaikan isu kekosongan, perumahan berkualiti rendah dan kemampuan mampu milik adalah penting juga dalam mewujudkan kehidupan yang mampan untuk penduduk bandar.

*(g) Wang dan Kos*

Perkara wang dan kos adalah penting untuk lebih banyak pelaburan dalam pengurusan dan penyelenggaraan pembangunan mampan. Wang dan kos boleh ditakrifkan sebagai asas asas untuk kewangan penyampaian dan operasi projek. Oleh itu, adalah penting untuk memastikan kumpulan berkepentingan (kerajaan, pihak berkuasa tempatan, sektor awam, swasta dan komuniti) mempunyai dana dan sumber yang mencukupi untuk menyampaikan skim penjanaaan semula jangka panjang.

Implikasi kos perlu dilihat dalam konteks nilainya dengan menilai nilai bangunan lestari, jika pemaju ingin diyakinkan. Ratcliffe et al. (2009) dengan jelas menyatakan bahawa isu-isu mampan dalam dunia hartanah berdiri di sekeliling pelakon dalam kalangan pemilik/pengguna akhir, pereka bentuk dan pembina, pemaju dan pelabur. Rowley (1996) telah mengiktiraf empat bentuk pembangunan hartanah:

1. Pembangunan mencari keuntungan sebagai pelaburan
2. Pembangunan mencari keuntungan untuk dijual
3. Pembangunan bukan mencari keuntungan dan berkanun
4. Pembangunan bukan mencari keuntungan (sukarela)

### 2.3 Penjanaaan Semula Bandar di Malaysia

Fasa pembangunan bandar di Malaysia menyerlahkan bahawa pembandaran sentiasa menjadi salah satu pemacu utama pertumbuhan ekonomi. Sebagai sebuah negara membangun, Malaysia telah memulakan beberapa infrastruktur berintensiti tinggi dan pembangunan komersial untuk memudahkan Wawasan 2020 bagi sebuah negara moden dan maju (Ibrahim dan Leong, 2015). Ahmad (2009) mengatakan bahawa, pembangunan ekonomi yang pesat dan pembandaran telah berlaku terutamanya di dalam bandar dan kawasan pertumbuhan baru di negara ini sejak Malaysia merdeka pada tahun 1957.

Rancangan Malaysia Ke-8 (2001–2005) dan Rancangan Malaysia Ke-9 (2006–2010) telah menekankan keperluan untuk membimbing dan menyelaraskan perancangan dan pembangunan bandar bagi menangani pertambahan penduduk bandar menjelang 2020 (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Persekutuan Semenanjung Malaysia, 2006). Pada tahun 2006, Dasar Perbandaran Negara (DPN) telah ditubuhkan dengan matlamat untuk mewujudkan persekitaran yang menawarkan masyarakat dan persekitaran hidup yang aman melalui pembangunan bandar yang mampan. Dasar tersebut amat penting untuk meningkatkan keberkesanan kualiti perkhidmatan bandar bagi menyediakan bandar yang selamat, sistematik, moden dan menarik (Abdul Rashid, 2010).

Think City Sdn Bhd Johor Bahru telah bekerjasama dengan Majlis Bandaraya Johor Bahru dalam kajian asas awal sejak awal Januari 2016 untuk menentukan susunan perniagaan tempatan dan keperluan serta keinginan penduduk. Bekas Menteri Besar Johor, YBhg. Datuk Mohamed Khaled Nordin berkata, “Negeri mengalu-alukan inisiatif seperti ini yang memberi tumpuan kepada pendekatan inklusif untuk peremajaan bandar berasaskan komuniti. Dengan menyeru rakyat untuk mengambil bahagian dalam proses peremajaan, projek geran yang mungkin daripada komuniti ini mempunyai peluang yang baik untuk menjadi berkesan dan mampan, yang saya rasa sangat penting jika ia ingin memberi kesan. Johor kini berada dalam kedudukan yang unik kerana kami terus menarik minat di peringkat antarabangsa dan tempatan. Pada masa yang sama kita perlu ingat bahawa warisan dan identiti budaya Johor tidak boleh dikompromi dalam usaha pembangunan. Kami berharap untuk melihat projek-projek di bawah program geran dapat dibentuk dan bersama-sama bekerjasama dengan masyarakat dan pihak berkuasa untuk memulihkan Johor Bahru semula.

### 2.4 Faktor yang Mempengaruhi Nilai Sewa

Terdapat beberapa faktor yang menjadi penentu kepada nilai bagi sesebuah harta tanah komersial. Hal ini dapat dibuktikan melalui kajian-kajian lepas yang telah dilakukan oleh para penuyelidik yang terdahulu. Menurut millington (2001), faktor yang perlu ditimbangkan dalam mempengaruhi nilai sewa ialah lokasi, struktur fizikal, geografi, ekonomi dan polisi kerajaan.

#### (a) Lokasi

Faktor lokasi merupakan faktor utama dalam peningkatan sesuatu nilai sama ada nilai penjualan hartanah ataupun nilai sewa Wyatt (1993). Penekanan terhadap faktor lokasi merupakan keutamaan di

dalam bidang industri khususnya Thrall (1998). Hal ini kerana faktor tersebut boleh meningkatkan keuntungan semaksimum mungkin terutamanya kepada golongan professional.

Selain itu, Aluko (2011) berpendapat bahawa pengaruh lokasi dalam penentuan nilai sewa bagi hartanah komersial tidak boleh diabaikan. Hal ini disebabkan oleh unit hartanah komersial yang terletak di lokasi tertentu adalah berbeza-beza dari segi persekitaran, masalah sosial dan jarak dengan tempat kerja serta aktiviti ekonomi.

#### *(b) Struktur Fizikal*

Faktor struktur fizikal meliputi bahan-bahan binaan, struktur, keadaan rumah, ciri-ciri pembinaan dan lain-lain lagi (Razwin, 2012). Seterusnya, Ismail (1992) juga turut menyatakan bahawa struktur fizikal merupakan suatu keadaan di mana ciri-ciri tanah tersebut boleh menjadi faktor penting. Selain itu, struktur fizikal ini melibatkan jenis reka bentuk, bahan-bahan yang digunakan di dalam pembinaan, keluasan kawasan, bilangan ruang serta kemudahan-kemudahan yang lain.

Menurut Faris dan Ruslan (2003) sesebuah tapak seperti topografi, kecerunan, geologi, hidrologi serta tumbuh-tumbuhan di kawasan tersebut boleh dikategorikan sebagai salah satu aspek fizikal. Kesimpulannya, struktur fizikal ini berkait rapat dengan keluasan atau saiz, jarak harta tanah tersebut dengan kemudahan yang disediakan ( Usman & Zahari, 2017).

#### *(c) Geografi*

Seterusnya, faktor yang meningkatkan nilai sewa ialah faktor geografi. Menurut Millington (1987) faktor ini merupakan faktor yang penting dalam membuat pertimbangan kerana faktor ini memberikan impak kepada kenaikan nilai sewa. Antara faktor geografi yang dapat menjadikan penentu kepada nilai sewa menurut Appraisal Institute (1992) adalah keadaan bentuk muka bumi, keadaan persekitaran semulajadi serta jenis tanah.

Selain itu, menurut Ismail (1992), faktor-faktor geografi yang boleh mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah adalah seperti bentuk muka bumi, keadaan topografi sama ada landai, bercerun atau berbukit-bukau. Pembinaan sesuatu harta tanah yang terletak di kawasan tanah tinggi kebiasaannya akan menggunakan kos perbelanjaan yang tinggi. Hal ini akan memberikan nilai status yang tinggi kepada pemiliknyanya.

#### *(d) Ekonomi*

Menurut Ring (1970) aktiviti ekonomi yang stabil di sesuatu kawasan akan mempengaruhi nilai serta kadar sewa harta tanah. Hal ini berkait rapat dengan penawaran dan permintaan semasa berserta jangkaan dan keupayaan dalam memenuhi kehendak dan keperluan (Appraisal Institute, 1992).

Seterusnya, keadaan semasa ekonomi antarabangsa juga memberi kesan kepada pasaran harta tanah (Ismail, 1992). Kesan ini dapat dilihat melalui peningkatan kos pinjaman serta kadar faedah yang boleh mengakibatkan kejatuhan harga harta tanah, maka ia secara tidak langsung mempengaruhi juga nilai sewa.

#### *(e) Dasar Kerajaan*

Dasar kerajaan merupakan faktor yang sangat penting terutamanya kepada para pelabur (Millington, 1987). Pemberian bantuan secara langsung menggalakkan kemajuan ke arah permodenan serta perubahan harta tanah ke arah yang lebih baik. Dasar kerajaan sememangnya mampu mempengaruhi pasaran hartanah (Ismail, 1992). Sebagai contoh, dasar-dasar kerajaan yang berhubungkait dengan harta tanah dan pembangunan seperti Pengisytiharan Pulau Langkawi sebagai pelabuhan bebas cukai telah menarik pelabur dan pengusaha untuk melabur di kawasan tersebut.

Peningkatan nilai harta tanah berlaku disebabkan oleh pengecualian cukai dan insentif yang telah diberikan. Secara tidak langsung telah menarik lebih banyak orang untuk melabur dalam harta tanah dan meningkatkan permintaan harta tanah. Apabila permintaan meningkat maka nilai sewa juga turut meningkat.

### 3. Metodologi Kajian

Bahagian ini membincangkan metodologi yang digunakan oleh pengkaji dalam melaksanakan kajian ini. Ia bertujuan memberi penjelasan bagaimana kajian dijalankan, data-data diperolehi dan dianalisis bagi mendapat maklumat yang tepat. Perkara-perkara yang disentuh dalam bab ini antaranya ialah peringkat kajian, responden kajian, tempat dan lokasi kajian, prosedur pengumpulan dan penganalisaan data.

#### 3.1 Peringkat Penyelidikan

Kajian ini dibuat secara berperingkat daripada satu tahap ke satu tahap seperti yang telah digambarkan pada rajah sebelum ini. Carta aliran ini merupakan elemen penting yang membantu untuk memberi gambaran proses yang lebih sistematik dan lancar sepanjang kajian ini dijalankan. Peringkat penyelidikan ini terbahagi kepada lima peringkat untuk mencapai objektif kajian. Peringkat I merangkumi pemilihan tajuk, mengenal pasti isu dan masalah, membentuk objektif dan skop kajian. Peringkat II merujuk kepada kajian literatur dan peringkat III adalah peringkat pengumpulan data dan maklumat. Manakala, peringkat IV adalah analisis data dan penemuan kajian dan peringkat V merupakan peringkat kesimpulan dan cadangan.

#### 3.2 Reka Bentuk Kajian

Kaedah kajian ini menggunakan teknik kualitatif iaitu dari aktiviti temubual dan juga perolehan data dari sumber sekunder.

##### (a) Sumber Primer

Data primer yang digunakan dalam kajian ini ialah kaedah temu bual. Pengumpulan data utama diperolehi daripada temu bual dengan wakil Think City Sdn Bhd yang dilantik oleh pihak berkuasa tempatan untuk meremajakan Jalan Dhoby dan pemilik dan penyewa yang dipilih secara rawak bagi hartanah komersial di kawasan itu.



Rajah 1: Proses kaedah temuduga



*(b) Sumber Sekunder*

Data sekunder dikumpul daripada pelbagai sumber seperti jurnal artikel, buku rujukan, laman web, laporan harta tahunan, akhbar, seminar dan semua sumber cetakan dan penerbitan. Fungsi data sekunder yang dikumpul adalah untuk menyatukan hujah dan pandangan data primer yang dikumpul. Dalam kajian ini data sekunder diperolehi daripada jurnal dari Think City Sdn Bhd dan pengumpulan data daripada penilai persendirian adalah khusus pada data transaksi sewa kawasan sekitar Jalan Dhoby di Johor Bahru adalah dari tahun 2009 hingga 2019. Artikel dan jurnal di laman web berkaitan tentang sumbangan faktor kepada peningkatan dan penurunan sewa hartanah komersial. Segala maklumat yang diperolehi akan dianalisis untuk mencapai objektif yang dikehendaki.

**3.3 Analisis Data**

Data-data yang dikumpul melalui kaedah kualitatif iaitu kaedah temubual yang dibuat di sekitar kawasan kajian iaitu di Jalan Dhoby, Johor Bahru. Melalui kajian ini, penyelidik memilih untuk menggunakan kaedah analisis tematik dalam penggunaan kaedah kualitatif untuk mendapatkan maklumat sepanjang kajian.

*(a) Kaedah Analisis Tematik*

Analisis ini menitik beratkan pada suatu tema tertentu yang bertujuan untuk mengetahui secara lebih terperinci serta dapat membuktikan suatu hal yang berkaitan dengan tema tertentu. Oleh demikian, tujuan analisis tematik adalah untuk menghasilkan suatu penemuan yang berdasarkan pada tema.

**4. Analisis Kajian**

Pengurus projek Think City Sdn. Bhd, kakitangan kedai dan pemilik kedai telah menjawab beberapa soalan berkaitan objektif kajian iaitu berkaitan kaedah penajaan semula bandar yang berlaku di Jalan Dhoby, Johor Bahru. Seterusnya, mereka ditemu bual berkaitan unsur-unsur serta kesan penajaan semula bandar terhadap nilai harta tanah komersial.

**4.1 Pengumpulan Data**

Bagi mendapatkan data yang tepat dan sahih, pengkaji menggunakan kaedah kualitatif iaitu temu bual dengan pengurus projek Think City Sdn Bhd, kakitangan kedai dan pemilik kedai di kawasan kajian. Di samping itu, data transaksi penyewaan hartanah komersial diperolehi daripada penilai persendirian. Transkrip temu bual akan diterangkan secara deskriptif manakala data sekunder akan ditunjukkan dalam bentuk jadual dan menerangkan berdasarkan jadual.

**4.2 Butiran Responden**

Latar belakang responden merupakan perkara yang paling penting dalam mendapatkan sebarang jenis maklumat berkaitan kajian ini bagi memastikan responden dikhususkan kepada individu yang layak menjawab soalan dalam temu bual agar objektif kajian ini dapat dicapai. Jadual 1 di bawah menunjukkan maklumat tentang responden yang terlibat dalam sesi temu bual untuk mendapatkan maklumat berkaitan kajian ini. Temu bual dibahagikan kepada dua kumpulan yang ditemu bual iaitu temu bual dengan pengurus projek Think City Sdn Bhd dan beberapa responden yang merupakan penyewa atau pemilik hartanah komersial di Jalan Dhoby.

**Jadual 1: Senarai Responden yang terlibat dalam temu bual**

Nama	Bahagian / Jawatan	Jumlah
Encik Mohd Shahril bin Abd Manan	Pengurus Projek	1 orang
Pemilik harta tanah komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru	Pemilik	6 orang
Pengurus harta tanah komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru	Pengurus	3 orang
Kakitangan/pekerja	Kakitangan/pekerja	2 orang

#### 4.3 Penjanaaan Semula Bandar yang Dilakukan oleh Think City

Penjanaaan semula bandar di Jalan Dhoby ini bermula pada tahun 2016 di mana pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru ingin menyediakan satu tempat ruang komuniti untuk melakukan program yang berbentuk festival dan kebudayaan. Jadi Majlis Bandaraya Johor Bahru mengambil ilham daripada *Street of Harmony* di Pulau Pinang.

Proses penjanaaan semula yang pertama dilakukan oleh Think City ialah pada lorong pejalan kaki. Think City telah melakukan pembaikan serta memperluas kawasan pejalan kaki sepanjang 2.1 kilometer. Proses ini menjadikan kawasan Jalan Dhoby berhubung dengan beberapa jalan lain di sekitar seperti Jalan Trus, Jalan Duke, Jalan Ungku Puan, Jalan Wong Ah Fook Serta Jalan Pahang. Selepas melihat permintaan daripada komuniti setempat Think City telah mengambil langkah seterusnya dengan membaik pulih serta menaik taraf bangunan-bangunan komersial di situ tanpa menghilangkan ciri-ciri keunikan warisan. Kini Jalan Dhoby menjadi salah satu tempat yang dikunjungi oleh komuniti setempat ataupun komuniti luar.

#### 4.4 Kaedah Penjanaaan Semula Bandar di Jalan Dhoby, Johor Bahru

Terdapat lima kaedah yang perlu dilaksanakan semasa proses penjanaaan semula kawasan penyelidikan.

##### (a) Kaedah Penambahbaikan Awam

Kaedah ini lebih tertumpu kepada rangkaian hijau dan landskap yang digunakan di khalayak ramai. Penggunaan landskap awam yang berkesan dan cekap, pemeliharaan sumber semula jadi, dan perlindungan kejuruan dan watak bandar mungkin lebih baik dicapai, dalam beberapa situasi, melalui perkhidmatan awam dan bukannya melalui penambahbaikan modal. Seterusnya, Think City Sdn. Bhd. telah mengambil inisiatif untuk bekerjasama dengan komuniti, agensi dan kerajaan untuk menjadikan pusat bandar Johor Bahru khususnya di Jalan Dhoby dan lebih berkembang maju. Hal ini secara tidak langsung menarik pelabur asing serta menggalakkan orang ramai untuk meluangkan masa mereka sambil berjalan-jalan serta dapat menarik orang ramai untuk bekerja di situ.

##### (b) Kaedah Penambahbaikan Landskap Jalan

Pihak Think City telah bekerjasama untuk mengindahkan jalan dengan melebarkan jarak laluan pejalan kaki. Kawasan pejalan kaki adalah tempat paling sesak di jalan. Dengan inisiatif untuk menjadikan kawasan pejalan kaki lebih bermanfaat kepada orang ramai.

Jarak berjalan kaki telah diperluaskan kira-kira 2.1 km. Pelebaran laluan pejalan kaki adalah reka bentuk untuk semua komuniti termasuk orang kurang upaya, orang tua dan kanak-kanak boleh melalui kawasan itu dengan selamat dan aman. Menurut Ahmad et al., 2020, kriteria berikut mentakrifkan berfungsi kaki lima yang berjaya, iaitu kaki lima, mesti berfungsi sebagai ruang awam. Sebab utama adalah membuatkan pejalan kaki berasa selamat berjalan di sepanjang kaki lima. Kaki lima mesti membenarkan dan menggalakkan aktiviti sosial dan kesesakan kaki lima tidak boleh menjejaskan peredaran.

*(c) Kaedah Pemuliharaan dan Pemulihan*

Kaedah ini lebih tertumpu kepada mengekalkan warisan dan rumah kedai lama di JB terutamanya di Jalan Dhoby. Konsep sebenar pemuliharaan ialah memelihara keaslian asas warisan berdasarkan bukti asli atau sejarah. Think City akan memberikan 60 peratus geran kepada pemilik rumah kedai untuk memulihkan bangunan dan bumbung.

*(d) Kaedah Ketersambungan dan Kebolehcapaian*

Kebolehcapaian adalah prasyarat asas untuk pembangunan mampan, sebagai hak intrinsik dan keadaan hidup. Implantasi elemen ini adalah untuk menghubungkan Jalan Dhoby dengan pusat bandar di Johor Bahru. Menurut PLANMalaysia, 2017, Ketersambungan dan kebolehcapaian dengan baik menyatakan pelbagai interaksi antara ciri spatial wilayah, struktur sosioekonominya, dan mobiliti penduduknya.

*(e) Kaedah Tafsiran dan Aktiviti Kebudayaan*

Kaedah ini bukan sahaja melihat kepada hard-scape tetapi juga melihat soft-scape kawasan yang tersebut. Apabila projek penjanaaan semula bandar dilakukan, langkah-langkah tertentu telah diambil untuk menyatukan semua kepentingan budaya.

#### 4.4 Isu dan Cabaran di Jalan Dhoby, Johor Bahru

Terdapat beberapa isu yang dihadapi oleh Jalan Dhoby di Johor Bahru dari segi menjanakan dan memulihara walaupun ia memberi banyak manfaat kepada masyarakat dan juga negara secara keseluruhannya.

*(a) Tempat Letak Kenderaan yang Terhad*

Kekurangan tempat letak kenderaan akan menyebabkan kesesakan lalu lintas serta memberi pemandangan yang tidak elok disamping menyusahkan perniagaan berdekatan. Hal ini kerana, pelanggan mungkin akan mencari kedai lain yang mempunyai tempat letak kenderaan yang lebih banyak. Justeru, peniaga-peniaga mungkin menghadapi masalah untuk mengekalkan pelanggan kerana pelanggan mungkin menghadapi masalah mencari tempat letak kereta.

*(b) Tapak Terbiar dan Lambakan Sampah*

Sebahagian kawasan itu menjadi tempat haram pemilik kedai membuang dan menyimpan barangan mereka di lorong belakang. Sebagai contoh, terdapat satu dapur restoran mamak sebenarnya menghalang laluan belakang, jadi untuk menaik taraf jalan tersebut Think City perlu memastikan tiada peralatan atau sebarang struktur di jalan itu. Selain itu, Think City perlu melibatkan diri dan meyakinkan pemilik pada awalnya untuk keluar atau merobohkan dapur mereka yang menghalang laluan belakang itu.

*(c) Komuniti*

Beberapa rumah kedai di Jalan Dhoby yang ada telah berada di sana sekitar 30-40 tahun. Kebanyakan pemiliknya sudah sangat tua. Sebagai contoh, terdapat kedai roti klasik dari tahun 1930-an dan kedai kek dari tahun 1920-an. Jadi, untuk memulakan projek pengindahan ke arah rumah kedai lama itu, mereka menjadi kurang setuju pada awalnya. Ia kerana pada pandangan mereka, projek penjanaaan semula ini akan menjejaskan nilai sentimental bangunan lama yang telah pun wujud sejak beberapa tahun lalu. Hal ini kerana menurut Valencia et al., 2019, masyarakat tempatan juga merupakan salah satu bahan utama dalam menjayakan projek penjanaaan semula bandar ini.

#### 4.5 Kesan Penjanaaan Semula Bandar Terhadap Harta Komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru

Program penjanaaan semula bandar di Jalan Dhoby memberi impak besar kepada pemilik atau penyewa hartanah komersial. Seperti yang dinyatakan oleh Jovanović, 2013, terdapat kesan langsung dan tidak langsung akibat penjanaaan semula bandar. Kesan langsung ialah kesan yang memberikan hasil pelaburan yang segera dan boleh dilihat dan mempunyai kesan ke atas operasi perniagaan pelabur, dan tidak langsung ialah kesan yang diberikan oleh pelaburan kepada masyarakat secara amnya.

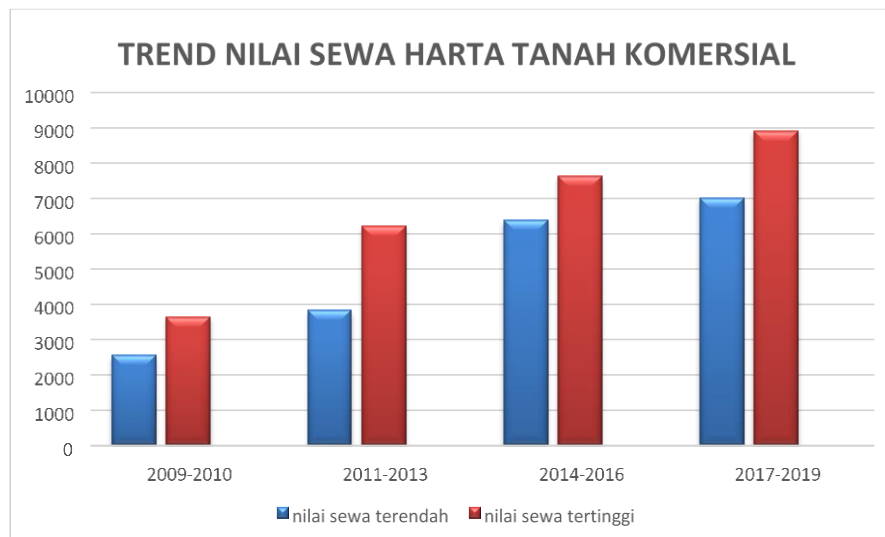
Berdasarkan temu bual, pengkaji mengenal pasti banyak faedah penjanaaan semula bandar dari perspektif pegawai Think City serta masyarakat di Jalan Dhoby, Johor Bahru. Dari perspektif pegawai Think City, pemuliharaan bangunan lama dan rumah kedai atau Jalan Dhoby secara keseluruhannya membantu mencapai objektif Think City adalah untuk menjadikan bandar lebih mesra rakyat, berdaya tahan dan sesuai untuk didiami. Kaedah penjanaaan semula bandar membantu memelihara dan mengekalkan bangunan warisan lama dari segi landskap, kemudahan dan bangunan dengan reka bentuk budaya baharu. Bilangan pengunjung di Jalan Dhoby juga meningkat berikutan pembangunan lama, landskap dan kemudahan.

#### 4.6 Data Transaksi Sewa Harta Komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru

Tujuan penambahan data ini adalah untuk menyokong pendekatan kualitatif yang dijalankan oleh pengkaji. Data ini dibahagikan kepada empat bahagian iaitu 9 tahun sebelum projek penjanaaan semula bandar dan dua tahun selepas projek penjanaaan semula bandar supaya mudah bagi pengkaji untuk menunjukkan pengaruh projek penjanaaan semula bandar terhadap harga transaksi penyewaan hartanah komersial di Jalan Dhoby, Johor Bahru.

**Jadual 2: Trend Nilai Sewa Terendah dan Tertinggi Dari 2009-2019 (Penilai swasta, 2022)**

Tahun	Nilai Sewa Terendah	Nilai Sewa Tertinggi
2009-2010	RM 2,551.67 (lot 20)	RM 3,636.13 ( lot 4&6 )
2011-2013	RM 3,827.51 ( lot 14 )	RM 6,226.08 ( lot 1 )
2014-2016	RM 6,379.18 ( lot 14 )	RM 7,646.49 ( lot 15 )
2017-2019	RM 7,017.10 (lot 8,10 & 12)	RM 8,922.33 ( lot 15 )



**Rajah 2: Trend nilai sewa tertinggi dan terendah dari 2009-2019 (Penilai swasta, 2022)**

Nilai sewa hartanah komersial menunjukkan trend peningkatan dalam transaksi harga sewa sebelum dan selepas bermulanya penjanaaan semula bandar di Jalan Dhoby, Johor Bahru. Harga sewa yang dicatatkan sebelum projek penjanaaan semula bandar dimulakan ialah RM 2,551.67 (lot 20) iaitu harga sewa terendah dan tertinggi RM 3,636.13 (lot 4&6) pada tahun 2009-2010, manakala harga sewa dicatatkan selepas projek

dimulakan. ialah RM 7,017.10 (lot 8,10 & 12) iaitu terendah dan tertinggi ialah RM 8,922.33 (lot 15) pada tahun 2017-2019. Jadi, ia menunjukkan angka positif untuk perbezaan dalam nilai sewa harta tanah komrsial.

Pembangunan sesuatu kawasan akan menjejaskan nilai sewa hartanah komersial. Kawasan yang maju sudah tentu akan menjadi tumpuan ramai masyarakat dan masyarakat. Johor Bahru juga merupakan sebuah bandar yang maju dari segi pembangunan dan juga ekonomi. Bagaimanapun, Jalan Dhoby masih mengekalkan struktur lamanya tetapi kawasan itu berkembang pesat dengan aktiviti ekonomi.

Menurut Responden 1 (R1) menyatakan bahawa, pada tahun 2009 atau akhir 1990-an nilai sewa lot pejabat Think City serendah seribu (RM1000) dan kini sewaan meningkat secara drastik kepada enam ribu (RM6000). Dakwanya, harga sewa meningkat berikutan infrastruktur dan segala penambahbaikan bangunan. Nilai sewa yang lebih tinggi dipengaruhi oleh penduduk termasuk pelancong. Kenyataan ini disokong oleh Fanning, 1994 menyatakan apabila sesuatu kawasan mempunyai kepadatan penduduk yang tinggi maka nilai sewa hartanah bagi kawasan tersebut meningkat. Selain itu, persekitaran yang lebih baik juga boleh membawa kepada peluang pekerjaan dan akhirnya kepada prestasi ekonomi yang lebih baik. Namun pada masa yang sama, identiti Jalan Dhoby masih dikekalkan walaupun kawasan itu telah berubah secara drastis.

## 5. Kesimpulan

Hasil daripada kajian ini, dapat disimpulkan bahawa penjana semula bandar memberi impak yang besar bukan sahaja kepada nilai sewa tetapi juga kepada masyarakat. Kenaikan nilai sewa bukan sahaja memberi kesan kepada penyewa atau pemilik tetapi juga rakyat biasa serta implikasi yang ketara kepada pasaran hartanah dan nilai ekonomi.

## Penghargaan

Pengkaji ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia dengan sokongan yang diberikan.

## Rujukan

- [1] Ahmad, N. H., Malek, M. I. A., & Mahat, N. (2020). Elemen dan karakter Fizikal di Kawasan Kaki Lima Rumah Kedai Jalan Tuanku Abdul Rahman. *Journal Design + Built*, 8–24.
- [2] Amado, M., & Rodrigues, E. (2019). A heritage-based method to urban regeneration in developing countries: The case study of Luanda. *Sustainability (Switzerland)*, 11(15), 1–20. <https://doi.org/10.3390/su11154105>
- [3] Burton, L. M., & Robin, R. L. (2000). In the mix, yet on the margins: The place of families in urban neighborhood and child development research. *Journal of Marriage and Family*, 62(4), 1114–1135. <https://doi.org/10.1111/j.1741-3737.2000.01114.x>
- [4] Bandar, D., Bentuk Fizikal Bandar dan Dayahuni Setempat, H., idruS, S., Samad hadi, abdul, & hadi harman Shah, abdul. (2010). Urban Livability: Relationship between Urban Physical Morphology and Livability of Area. *Akademika*, 79, 19–42.
- [5] Berta, M., Bottero, M., & Ferretti, V. (2018). A mixed methods approach for the integration of urban design and economic evaluation: Industrial heritage and urban regeneration in China. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 45(2), 208–232. <https://doi.org/10.1177/0265813516669139>
- [6] Di, K., Beaufort, P., & Kemanusiaan, F. (2022). Pengaruh faktor lokasi terhadap nilai sewa harta tanah rumah kedai di pekan beaufort. *December 2020*.
- [7] Forouhar, A., & Hasankhani, M. (2018). Urban Renewal Mega Projects and Residents' Quality of Life: Evidence from Historical Religious Center of Mashhad Metropolis. *Journal of Urban Health*, 95(2), 232–

244. <https://doi.org/10.1007/s11524-017-0224-4>
- [8] Glackin, S., & Dionisio, M. R. (2016). “Deep engagement” and urban regeneration: Tea, trust, and the quest for co-design at precinct scale. *Land Use Policy*, 52, 363–373. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.01.001>
- [9] Hertadi, R., Kurnia, K., Falahudin, W., & Puspasari, M. (2016). Malaysian Journal of Microbiology. *Malaysian Journal of Microbiology*, 9(2), 166–175. [http://web.usm.my/mjm/issues/vol9no4/Short 2.pdf](http://web.usm.my/mjm/issues/vol9no4/Short%202.pdf)
- [10] Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. (1991). Laporan Akhir Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar. *Le Coq-Héron*, 12, 84–90.
- [11] Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta. (2019). Jpph m.
- [12] Jabatan Perancangan Bandar dan Desa. (1991). Laporan Akhir Panduan Pelaksanaan Pembaharuan Semula Bandar. *Le Coq-Héron*, 12, 84–90.
- [13] JPBD. (2013). *Garis Panduan Perancangan Perumahan*. [http://www.townplan.gov.my/download/Laporan\\_Draf\\_Garis\\_Panduan.pdf](http://www.townplan.gov.my/download/Laporan_Draf_Garis_Panduan.pdf)
- [14] Metzinger, J. R. (2017). Considerations for Mixed-Use Development. *Associated Schools of Construction*, 337–344. <http://www.ascpro.ascweb.org>
- [15] Newton, P.; Murray, S.; Wakefield, R.; Murphy, C.; Khor, L.-A.; Morgan, T. (2021). Towards a new development model for housing regeneration in greyfield residential precincts. Ahuri Final Rep. 171, 1–142.
- [16] PLANMalaysia. (2017). *Garis Panduan Pelaksanaan Bandar Sihat Mesra Pejalan Kaki (Healthy Walkable City)*. 128.
- [17] Ramlee, M., Omar, D., Mohd Yunus, R., & Samadi, Z. (2016). Successful Attractions of Public Space through Users Perception. *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, 1(2), 188. <https://doi.org/10.21834/e-bpj.v1i2.268>
- [18] Riera Pérez, M. G., Laprise, M., & Rey, E. (2018). Fostering sustainable urban renewal at the neighborhood scale with a spatial decision support system. *Sustainable Cities and Society*, 38, 440–451. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.12.038>
- [19] Saleh, Y., & Hashim, M. (1985). *Penemuan Awal Berkaitan Pemuliharaan Bandar dalam Pembentukan Imej Bandar di Tanjong Malim , Perak ( Preliminary Urban Conservation Findings of Tanjong Malim Image Development )*. 2(November), 64–74.
- [20] Sugiyama, T., Francis, J., Middleton, N. J., Owen, N., & Giles-Corti, B. (2010). Associations between recreational walking and attractiveness, size, and proximity of neighborhood open spaces. *American Journal of Public Health*, 100(9), 1752–1757. <https://doi.org/10.2105/AJPH.2009.182006>
- [21] Valencia, S. C., Simon, D., Croese, S., Nordqvist, J., Oloko, M., Sharma, T., Taylor Buck, N., & Versace, I. (2019). Adapting the Sustainable Development Goals and the New Urban Agenda to the city level: Initial reflections from a comparative research project. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 11(1), 4–23. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1573172>
- [22] van Meerkerk, I., Boonstra, B., & Edelenbos, J. (2013). Self-Organization in Urban Regeneration: A Two-Case Comparative Research. *European Planning Studies*, 21(10), 1630–1652. <https://doi.org/10.1080/09654313.2012.722963>
- [23] Xie, F., Liu, G., & Zhuang, T. (2021). A comprehensive review of urban regeneration governance for developing appropriate governance arrangements. *Land*, 10(5). <https://doi.org/10.3390/land10050545>
- [24] Zhu, S., Li, D., & Jiang, Y. (2020). The impacts of relationships between critical barriers on sustainable old residential neighborhood renewal in China. *Habitat International*, 103(August), 102232. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102232>
- [25] Zhuang, T., Qian, Q. K., Visscher, H. J., & Elsinga, M. G. (2017). Stakeholders’ expectations in urban renewal projects in China: A key step towards sustainability. *Sustainability (Switzerland)*, 9(9). <https://doi.org/10.3390/su9091640>