

Kajian Hubungan antara Daya Huni Dengan Mobiliti Kediaman bagi Penduduk Rumah Flat Kos Rendah di Johor Bahru

A Study of the Relationship Between Liveability and Residential Mobility for Residents of Low-Cost Flats in Johor Bahru

Intan Nuramira Mohd Azhar¹, Mohd Hafizal Ishak^{1,2*}

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

*Pengarang Utama: mhafizal@uthm.edu.my

DOI: <https://doi.org/10.30880/rmtb.2025.06.02.065>

Maklumat Artikel

Diserah: 30 September 2025

Diterima: 1 November 2025

Diterbitkan: 1 Disember 2025

Kata Kunci

Daya huni, rumah flat kos rendah, mobiliti kediaman.

Abstrak

Kajian ini bertujuan untuk mengenal pasti faktor daya huni dan menganalisis hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman di rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Isu daya huni di rumah flat kos rendah mempengaruhi pilihan penduduk untuk tinggal atau berpindah. Objektif kajian ini ialah mengenal pasti faktor daya huni bagi rumah flat kos rendah dan menganalisis hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman. Kajian ini menggunakan kaedah kualitatif dan kuantitatif yang melibatkan 102 orang responden. Hasil kajian dalam objektif pertama menunjukkan aspek keselamatan mendapat persetujuan tertinggi menggunakan kaedah statistik deskriptif manakala objektif kedua, analisis korelasi menunjukkan aspek tempat kerja mendapat keputusan tertinggi dan dalam analisis MRA, sistem pengurusan dan penyelenggaraan sisa mendapat keputusan tertinggi. Kesimpulannya, kajian ini menunjukkan bahawa keselamatan, tempat kerja, pengurusan sisa, dan sistem penyelenggaraan adalah aspek penting dalam memastikan kesesuaian kediaman untuk kediaman berterusan.

Keywords

Liveability, low-cost flat, residential mobility.

Abstract

This study identifies liveability factors and analyzes the relationship between liveability and residential mobility in low-cost flat houses in Johor Bahru. The issue of liveability in low-cost flat houses affects residents' choices to stay or move. The objective of this study is to identify liveability factors for low-cost flat houses and analyze the relationship between liveability and residential mobility. This study uses qualitative and quantitative methods involving 102 respondents. The results of the study in the first objective show that the safety aspect received the highest agreement using descriptive statistical methods while the second objective, correlation analysis shows that the workplace aspect received the highest results and in the MRA analysis, the waste management and

maintenance system received the highest results. In conclusion, this study shows that safety, workplace, waste management, and maintenance systems are important aspects in ensuring the suitability of residences for continued residence.

1. Pendahuluan

Rumah flat kos rendah merupakan salah satu inisiatif penting dalam menyediakan perumahan yang mampu milik untuk golongan berpendapatan rendah di Malaysia. Rumah ini biasanya dibina oleh kerajaan atau pemaju perumahan dengan kerjasama pihak berkuasa tempatan dan agensi perumahan. Objektif utama adalah untuk mengurangkan masalah kekurangan perumahan, menyediakan kediaman yang berpatutan, dan meningkatkan kualiti hidup penduduk. Walaubagaimanapun, rumah flat kos rendah sering berhadapan dengan pelbagai cabaran. Antaranya adalah kekurangan penyelenggaraan, isu keselamatan, dan kekurangan fasiliti asas. Masalah ini memberi kesan kepada tahap daya huni kediaman tersebut dan menjadi faktor utama dalam keputusan penghuni untuk terus menetap atau berpindah.

Daya huni merujuk kepada keupayaan sesebuah kawasan perumahan untuk menyediakan kehidupan yang selesa, selamat, dan berkualiti kepada penduduk. Faktor-faktor seperti keselamatan, infrastruktur asas yang berkualiti, tadbir urus yang cekap, dan persekitaran yang mampan memainkan peranan penting dalam menentukan daya huni. Dalam konteks rumah flat kos rendah, ketiadaan daya huni yang mencukupi boleh membawa kepada mobiliti kediaman yang tinggi dalam kalangan penduduknya. Kajian ini memberi tumpuan kepada hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman bagi penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Johor Bahru dipilih kerana ia mengalami pertumbuhan pesat serta memiliki pelbagai projek perumahan kos rendah yang menyokong keperluan penduduk bandar. Melalui kajian ini, diharapkan dapat memberikan pandangan yang lebih mendalam mengenai isu-isu berkaitan daya huni dan mobiliti kediaman dalam komuniti rumah flat kos rendah.

1.1 Latar Belakang Kajian

Daya huni memainkan peranan penting dalam menentukan kualiti hidup penghuni rumah flat kos rendah. Istilah daya huni merujuk kepada keupayaan sesuatu perumahan atau kawasan untuk menyediakan kehidupan yang selesa, selamat, dan berkualiti kepada penduduknya. Ia melibatkan pelbagai faktor seperti kualiti perumahan, akses kepada kemudahan asas, keselamatan, serta persekitaran yang mampan dan berkualiti. Rumah flat kos rendah dibangunkan sebagai usaha menyediakan kediaman mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah. Namun, cabaran seperti ruang kediaman yang sempit, kekurangan penyelenggaraan, isu keselamatan, dan akses terhad kepada kemudahan asas sering menjadi masalah utama dalam memastikan daya huni yang baik. Dalam situasi ini, faktor daya huni sering dikaitkan dengan mobiliti kediaman, iaitu perpindahan penduduk dari satu tempat ke tempat lain yang lebih sesuai dengan keperluan dan keutamaan mereka.

Johor Bahru, sebagai salah satu bandar utama di Malaysia, telah mengalami peningkatan populasi yang pesat dan permintaan tinggi terhadap perumahan mampu milik. Walaupun pelbagai inisiatif telah dilaksanakan, termasuk melalui Program Perumahan Rakyat (PPR), isu daya huni dan kesannya terhadap mobiliti kediaman masih menjadi cabaran besar. Penghuni rumah flat kos rendah sering terpaksa berpindah disebabkan oleh ketidakpuasan terhadap kualiti hidup, kekurangan kemudahan asas, dan keselamatan. Oleh itu, kajian ini bertujuan untuk memahami faktor-faktor daya huni yang mempengaruhi keputusan penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Melalui pendekatan ini, kajian ini juga menilai hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman, dengan harapan untuk memberikan pandangan yang dapat membantu pihak berkepentingan dalam meningkatkan kualiti hidup penduduk serta mengurangkan masalah mobiliti kediaman.

1.2 Pernyataan Masalah

Menurut artikel Bernama (2022), corak mobiliti masyarakat luar bandar berbeza dengan masyarakat di kawasan bandar. Mereka tidak dapat mengakses pengangkutan awam dengan baik untuk menjalani aktiviti harian. Hal ini terjadi kerana di kawasan luar bandar mempunyai kepadatan penduduk yang kurang dari kawasan bandar. Di samping itu, ramai penduduk dari rumah flat kos rendah memilih untuk tinggal di lokasi yang jauh dari tempat kerja kerana tidak mampu menjalani kehidupan di bandar kerana kos yang tinggi diperlukan. Mereka juga sanggup berulang-alik dari rumah ke tempat kerja sebagai alternatif kepada tidak mampuan. Tambahan pula, pihak pengurusan PPR tidak mendedahkan konsep daya huni yang menyebabkan terjadinya mobiliti kediaman terhadap rumah flat kos rendah.

Selain itu, N Jahada, JL Lau (2021) menyatakan bahawa rumah sebagai salah satu keperluan asas untuk memastikan kesejahteraan hidup rakyat sentiasa terpelihara oleh Dasar Perumahan Negara (DPN). Matlamat utama DPN adalah untuk memastikan setiap penduduk Malaysia, terutamanya golongan berpendapatan rendah

yang berkeinginan untuk memiliki rumah sendiri mempunyai peluang berbuat demikian. Antara strategi kerajaan untuk mencapai matlamat ini adalah melalui penyediaan rumah mampu milik di peringkat Persekutuan dan negeri seperti Projek Perumahan Rakyat (PPR). Tambahan pula, menurut Rosnita (2010), tahap keselesaan yang dialami oleh penghuni perumahan kos rendah sangatlah rendah. Hal ini disebabkan oleh saiz rumah yang kecil untuk keluarga yang besar. Hal ini berlanjutan sehingga kini dan tiada perubahan atau tindakan dijalankan.

Akhir sekali, menurut Makinde (2015), perumahan kos rendah adalah ciri-ciri perumahan yang memenuhi keperluan minimum orang ramai setara dengan keupayaan pendapatan mereka. Oleh itu, pembinaan rumah kos rendah ini lebih mementingkan kos dan kurang mengambil berat aspek lain seperti kualiti pembinaan, keselesaan reka bentuk, privasi dan perkhidmatan perumahan yang disediakan. Perkhidmatan perumahan seperti ruang parkir kereta yang terhad turut memberi masalah kepada penduduk. Tinjauan literatur menunjukkan bahawa kebanyakan kajian lebih memberi tumpuan kepada keadaan perumahan individu daripada faktor-faktor daya huni yang lebih luas seperti kualiti hidup, persekitaran sosial, dan akses kepada kemudahan awam dalam menentukan mobiliti kediaman.

1.3 Persoalan Kajian

- (i) Apakah faktor daya huni untuk rumah flat kos rendah?
- (ii) Bagaimanakah hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman?

1.4 Objektif Kajian

- (i) Untuk mengenalpasti faktor daya huni untuk rumah flat kos rendah.
- (ii) Untuk menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini tertumpu kepada penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru iaitu di pangsapuri Larkin dan pangsapuri Taman Desa Belantik. Sasaran kajian ini adalah untuk menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman. Kajian ini memberi tumpuan kepada kawasan geografi Johor Bahru, serta sampel penduduk yang terhad kepada penghuni rumah flat kos rendah yang masih memilih untuk terus menetap dan berpindah di kawasan yang dipilih. Selain itu, kajian ini juga akan menekankan keperluan kepada tafsiran data yang berhati-hati dan kesesuaian metodologi kajian dengan skop yang telah ditetapkan.

1.6 Kepentingan Kajian

Kualiti kediaman yang baik, seperti rumah yang dalam keadaan baik, kawasan yang selamat dan bersih, serta akses yang mudah kepada kemudahan awam seperti pengangkutan dan perkhidmatan kesihatan, merupakan faktor-faktor penting yang mempengaruhi kepuasan dan kesejahteraan penduduk. Kepuasan dan kesejahteraan ini memainkan peranan dalam menentukan keputusan mobiliti kediaman di rumah flat kos rendah.

Daya huni dan mobiliti kediaman adalah dua aspek penting dalam pembangunan bandar yang saling berkait rapat. Hal ini demikian kerana, daya huni merujuk kepada keupayaan suatu kawasan untuk memberi tempat tinggal yang selesa, selamat, dan berkualiti kepada penduduknya, sementara mobiliti kediaman merujuk kepada kemudahan pergerakan penduduk dari satu tempat ke tempat lain dalam kawasan tersebut. Oleh itu, pembangunan perumahan yang berkualiti, terjangkau, dan disesuaikan dengan keperluan penduduk dapat meningkatkan kualiti hidup serta memberi peluang kepada pelbagai golongan untuk memiliki rumah. Ini juga dapat mempengaruhi mobiliti kediaman dengan menyediakan pilihan perumahan yang sesuai dengan keperluan individu dan keluarga.

2. Kajian Literatur

2.1 Rumah flat kos rendah

Rumah flat kos rendah adalah bentuk perumahan yang banyak didiami oleh golongan berpendapatan rendah. Program Perumahan Rakyat (PPR) merupakan dasar kerajaan dalam menyeimbangkan keperluan asas tempat tinggal kepada rakyat B40 untuk memelihara hak kemanusiaan rakyat Malaysia agar menjalani kelangsungan kehidupan sejahtera. PPR juga menitikberatkan elemen kualiti kehidupan dan kesejahteraan sosial kepada penghuninya. Perumahan kos rendah pada dasarnya dibina untuk memenuhi keperluan penduduk yang berpendapatan rendah atau dikategorikan sebagai miskin. Penyediaan perumahan kos rendah adalah penting kerana ia membantu menangani isu kekurangan perumahan di kalangan golongan berpendapatan rendah terutamanya di kawasan bandar.

2.2 Idea Kajian

Konsep daya huni merujuk kepada sejauh mana suatu kawasan perumahan dapat memenuhi keperluan dan kepuasan penghuninya yang melibatkan kualiti perumahan, akses kepada kemudahan awam, kualiti hidup, sokongan sosial, dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi kesejahteraan dan kepuasan penduduk. Seterusnya, mobiliti kediaman merujuk kepada perpindahan penduduk ke lokasi kediaman yang berbeza dalam jangka masa tertentu. Daya huni mempengaruhi mobiliti kediaman kerana kualiti kehidupan yang rendah dan akses yang terhad kepada kemudahan asas dapat menimbulkan ketidakpuasan penghuni. Daya huni yang rendah dalam rumah flat kos rendah dapat menjadi punca utama mobiliti kediaman, di mana penghuni mencari alternatif yang lebih memuaskan dan selesa bagi kehidupan mereka. Ia juga membantu dalam pembangunan ekonomi iaitu dengan memudahkan individu untuk berpindah ke kawasan yang memerlukan tenaga kerja atau yang menawarkan peluang pekerjaan yang lebih baik.

Mobiliti kediaman adalah aspek penting dalam mencipta daya huni yang baik dalam masyarakat. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh Siwar, et.al.(2019), golongan B40 di luar bandar dan bandar tidak memiliki rumah, terutamanya di kawasan bandar seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru dan Georgetown pada tahun 2012. Daya huni yang tinggi di sesuatu tempat dapat memengaruhi mobiliti kediaman penduduk. Menurut Glatzer, W. (2015), daya huni adalah salah satu jenis kualiti hidup yang utama, dan merujuk kepada kualiti luaran yang boleh mempengaruhi kualiti dalaman kehidupan seperti kepuasan hidup.

2.3 Kajian Lepas

Rumah flat kos rendah merupakan salah satu bentuk perumahan yang banyak didiami oleh golongan berpendapatan rendah. Menurut kajian oleh Gopal, P. S.et al.(2021) Program Perumahan Rakyat (PPR) merupakan satu dasar kerajaan dalam menyeimbangkan keperluan asas tempat tinggal kepada rakyat B40 untuk memelihara hak kemanusiaan rakyat Malaysia agar menjalani kelangsungan kehidupan yang sejahtera. PPR juga menitikberatkan elemen kualiti kehidupan dan kesejahteraan sosial kepada penghuninya. Menurut Yusof, N. (2019), perumahan kos rendah pada dasarnya dibina untuk memenuhi keperluan penduduk yang berpendapatan rendah atau dikategorikan sebagai miskin.

Di samping itu, persekitaran kejiranan memainkan peranan penting dalam kesihatan, keselamatan sosial dan kualiti hidup secara keseluruhan. Menurut Groenewegen et al. (2018) menunjukkan bahawa terdapat hubungan antara kualiti kejiranan dan taraf kehidupan masyarakat di sekitarnya. Kawasan kejiranan yang bersih dan teratur cenderung memberikan kesan positif kepada penduduknya. Hak ini demikian kerana, kualiti persekitaran berpotensi mempengaruhi kesihatan penduduk. Akhir sekali,, menurut kajian Basolo, V., & Yerena, A. (2017) mobiliti, kualiti kediaman dan hasil kehidupan telah mempengaruhi dasar perumahan berpendapatan rendah. Selain itu, menurut artikel yang dikeluarkan oleh artikel Malaysia Gazette (2022), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) Malaysia yang menetapkan enam indikator utama untuk menjadikan Malaysia sebagai negara yang berdaya huni.

2.4 Faktor Daya Huni

a) Pembangunan Ekonomi Yang Berdaya Saing

Melibatkan pelbagai inisiatif dan strategi bagi meningkatkan kesejahteraan dan mobiliti ekonomi penduduk. Menurut kajian oleh Malek, N. M., & Husin, A. (2012), kesan pertumbuhan ekonomi negara yang tinggi telah menyumbang kepada peningkatan berlipat kali ganda harga pelbagai jenis rumah. Hal ini juga terdapat dalam Dasar Perbandaran Negara Abad ke-21 (DPN-21), iaitu penyediaan kemudahan perumahan yang mencukupi berasaskan keperluan penduduk.

b) Persekitaran Berkualiti Dan Mampan

Kualiti persekitaran termasuk kebersihan, keselamatan, dan kehijauan mempengaruhi kesejahteraan dan kehidupan harian penduduk dalam pelbagai aspek. Menurut kajian oleh Rose, R. A. C., & Ghani, S. A. A. (2020), keperluan masyarakat kepada aktiviti rekreasi semakin ketara daripada peningkatan dalam mutu pendidikan dan status ekonomi. Persekitaran fizikal yang bersih, teratur, dan selamat juga dapat meningkatkan kepuasan hidup penduduk dan persekitaran yang kotor dan tidak terurus boleh memberi impak negatif kepada kesihatan fizikal dan mental penduduk, serta meningkatkan risiko penyakit dan kesan negatif lainnya.

c) Komuniti Sejahtera Dan Selamat

Merangkumi aspek-aspek seperti sokongan sosial, hubungan antara jiran, akses kepada perkhidmatan kesihatan dan kebajikan, serta keamanan jenayah. Berdasarkan rancangan fizikal negara, keperluan asas komuniti

meliputi penyediaan ruang kejiranan yang berkualiti, selesa, selamat, dan mudah diakses bagi komuniti, sama ada di bandar atau di kawasan luar bandar. Menurut Marzilla et al., (2019), kawalan keselamatan yang kurang merupakan salah satu daripada faktor yang mendorong kepada berlakunya suatu perlakuan jenayah pecah rumah dalam sesebuah kawasan.

d) Guna Tanah Dan Pembangunan Sumber Berkesan

Melibatkan penggunaan tanah secara bijak untuk memastikan kemudahan infrastruktur dan perkhidmatan dapat disediakan dengan kos yang berpatutan dan memberi manfaat yang maksimum kepada komuniti. Menurut kajian oleh Sanusi1&2 et al. (2013), pembangunan perumahan densiti tinggi memang menjanjikan penggunaan tanah yang lebih efisien dan memenuhi permintaan semasa. Kajian oleh Abdullah et al. (2012) juga menyatakan masalah kependudukan yang tinggi di kawasan bandar menjadi cabaran dalam pengurusan alam sekitar yang mampan. Peningkatan jumlah penduduk yang bermigrasi ke bandar menyebabkan tekanan yang lebih besar pada sumber daya alam, perkhidmatan awam, dan infrastruktur bandar.

e) Infrastruktur Asas Berkualiti

Infrastruktur asas yang berkualiti mempengaruhi daya tarikan dan kualiti hidup penduduk. Menurut kajian Yusoff et al. (2022), kesan kesihatan yang timbul daripada pengurusan penyelenggaraan yang lemah terhadap bangunan, seperti Building Related Illness (BRI) dan Sick Building Syndrome (SBS), merupakan isu yang memerlukan perhatian serius. BRI merujuk kepada penyakit yang berkaitan dengan bangunan, manakala SBS adalah satu kumpulan simptom yang berkaitan dengan persekitaran dalaman bangunan tetapi punca sebenarnya sukar ditentukan. Selain itu, berdasarkan kajian oleh Zakaria et al. (2010), kepentingan penyelenggaraan bukan sahaja untuk memanjangkan jangka hayat sesuatu sistem atau peralatan tetapi juga mampu mencegah sebarang kemalangan atau penyakit daripada berlaku.

f) Tadbir Urus Bandar Yang Efisien

Merujuk kepada pengurusan sumber daya dan operasi organisasi dengan cara yang terbaik untuk mencapai matlamat yang ditetapkan dengan menggunakan sumber yang tersedia dengan bijak. Berdasarkan dan Desa, J. P. B. (2006), sistem tadbir urus perbandaran yang berkesan adalah asas penting dalam pengelolaan pertumbuhan dan pembangunan bandar di semua peringkat pentadbiran, terutamanya di peringkat kerajaan tempatan. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) memainkan peranan utama dalam pengurusan perbandaran.

2.5 Faktor Mobiliti Kediaman

a) Umur

Memainkan peranan dalam keputusan mobiliti kediaman iaitu perubahan dalam gaya hidup yang berkaitan dengan peringkat kehidupan, seperti memulakan kerjaya, berkahwin, mempunyai anak, atau bersara, boleh mendorong seseorang untuk mencari tempat tinggal yang lebih sesuai dengan keperluan baru mereka. Menurut kajian Rizki (2013) kebanyakan penduduk pada masa ini memilih untuk menjalankan mobiliti ulang-alik yang disebabkan oleh beberapa faktor seperti perbezaan tahap gaji, tahap pendidikan yang telah dicapai, jarak perjalanan yang hampir dengan kawasan destinasi, umur aktor mobiliti yang adalah faktor penentu, serta kewujudan hubungan dengan adat .

b) Pekerjaan

Mempengaruhi mobiliti kediaman dalam perubahan pekerjaan seperti peluang pekerjaan baru, promosi, atau pemindahan tempat kerja boleh mendorong seseorang untuk mencari tempat tinggal yang lebih dekat dengan tempat kerja baru. Menurut kajian oleh Bloze & Skak (2016) penduduk luar bandar dan pinggir bandar berpindah ke bandar untuk mencari pekerjaan dengan pendapatan lebih tinggi, kerana bandar menawarkan lebih banyak peluang pekerjaan, gaji yang lebih baik, dan kemudahan infrastruktur yang lebih lengkap. Hal ini mendorong mereka untuk meningkatkan taraf hidup dan mencari peluang yang lebih baik.

c) Kadar Sewa

Kadar sewa yang tinggi boleh menyebabkan individu mencari tempat tinggal yang lebih murah, terutamanya jika mereka menghadapi kesusahan kewangan atau ingin mengekalkan taraf kehidupan yang lebih terjamin. Perubahan dalam kadar sewa juga boleh menjadi salah satu faktor untuk berpindah ke kawasan yang menawarkan kos sewa yang lebih rendah atau nilai yang lebih baik. Berdasarkan kajian oleh Fauzian (2020), lokasi strategik yang memudahkan akses ke tempat kerja, pusat beli-belah, kemudahan awam, dan kehidupan sosial. Keputusan mereka untuk menyewa kediaman di tengah bandar disebabkan oleh gaya hidup yang dinamik dan keperluan untuk mengurangkan masa perjalanan.

d) Jenis Rumah

Seseorang yang mampu untuk membeli rumah mungkin akan memilih rumah sendiri berbanding menyewa, manakala individu yang mempunyai kewangan yang terhad mungkin memilih untuk menyewa atau tinggal di rumah yang berpendapatan rendah seperti rumah flat atau pangsa. Rumah yang mempunyai banyak kemudahan awam yang terletak di kawasan bandar menjadi tumpuan ramai bagi memudahkan pergerakan antara satu tempat ke tempat yang lain. Berdasarkan kajian oleh Wang et al., (2015) urbanisasi mempengaruhi permintaan terhadap perumahan, di mana harga perumahan meningkat lebih cepat berbanding kenaikan gaji bulanan pekerja. Ini menyebabkan rumah semakin sukar dimiliki, terutama bagi penduduk bandar berpendapatan rendah, kerana semakin lama mereka menunggu untuk membeli rumah, semakin tinggi kos yang perlu ditanggung untuk membiayai perumahan tersebut, Bloze & Skak (2016).

2.6 Kerangka Teori

Elemen daya huni dipilih untuk kajian ini sebagai asas untuk mengetahui mobiliti kediaman penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Terdapat enam faktor daya huni iaitu perkembangan ekonomi yang berdaya saing, persekitaran berkualiti dan mampan, komuniti sejahtera dan selamat, guna tanah dan pembangunan sumber berkesan, infrastruktur asas berkualiti dan tadbir urus bandar yang efisien. Setiap faktor daya huni akan berhubung dengan setiap faktor mobiliti kediaman iaitu umur, pekerjaan, kadar sewa dan jenis rumah.

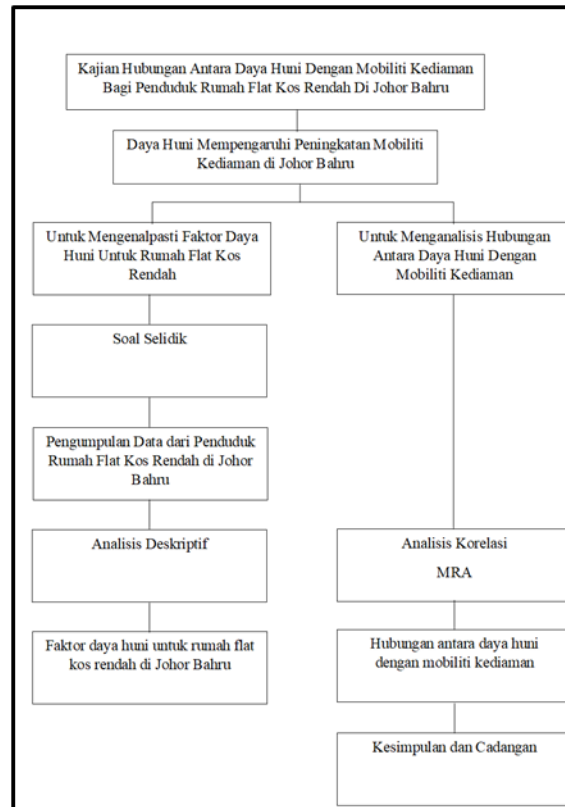
Daya huni merujuk kepada keupayaan sesebuah kawasan perumahan untuk menyediakan kehidupan yang selesa, selamat, dan berkualiti kepada penduduk. Mobiliti kediaman merujuk kepada perpindahan penduduk dari satu tempat tinggal ke tempat tinggal yang lain atau perpindahan penduduk yang disebabkan oleh beberapa faktor.



Rajah 1: Kerangka Teori

3. Metodologi Kajian

Kajian ini menganalisis hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Ia bertujuan mengenal pasti faktor daya huni dan menganalisis hubungan faktor tersebut dengan mobiliti kediaman. Data diperoleh melalui soal selidik melibatkan penduduk flat kos rendah. Analisis deskriptif digunakan untuk mengenal pasti faktor daya huni, manakala analisis korelasi dan regresi berganda (MRA) digunakan untuk mengukur hubungan dengan mobiliti kediaman. Kajian ini menghasilkan cadangan untuk meningkatkan daya huni dan kesejahteraan komuniti.



Rajah 2: Aliran Metodologi

3.1 Reka Bentuk Kajian

Kajian ini bermula dengan mengenalpasti hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman bagi penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Tajuk utama kajian ini menekankan bagaimana daya huni mmepengaruhi peningkatan mobiliti kediaman di kawasan tersebut. Kajian ini mempunyai dua objektif iaitu untuk mengenalpasti faktor daya huni bagi rumah flat kos rendah dan untuk menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman.

3.2 Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui soal selidik yang melibatkan penduduk rumah flat kos rendah di Johor Bahru iaitu seramai 102 orang responden. Pendekatan kuantitatif menggunakan borang soal selidik bagi mendapatkan maklumat tentang penduduk mengenai mobiliti kediaman terhadap rumah flat tersebut. Borang soal selidik ini dibahagikan kepada tiga bahagian iaitu bahagian A mengenai latar belakang responden, bahagian B mengenai daya huni kediaman dan bahagian C iaitu mobiliti kediaman. Skala Likert daripada 1 hingga 5 digunakan bagi mengukur setiap jawapan responden sama ada sangat tidak setuju, tidak setuju, neutral, setuju dan sangat setuju. Pengumpulan data ini kemudian dianalisis menggunakan dua pendekatan iaitu analisis deskriptif untuk mengenalpasti faktor daya huni dan analisis kolerasi dan MRA untuk mengkaji hubungan antara faktor daya huni dan mobiliti kediaman.

3.3 Analisis Data

Hasil kajian menghasilkan dua dapatan kajian iaitu faktor daya huni yang dikenalpasti melalui analisis deskriptif dan hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman yang dianalisis melalui analisis kolerasi dan MRA. Akhir sekali, kesimpulan dan cadangan disediakan bagi meningkatkan daya huni dan mengurangkan mobiliti kediaman di kawasan kajian.

Jadual 1: Aliran Keseluruhan Kajian

Objektif	Kaedah kajian	Pembolehubah	Analisis	Dapatan Kajian
Untuk mengenalpasti faktor daya huni untuk rumah flat kos rendah	- Kualitatif - Kuantitatif	Faktor daya huni - Pembangunan ekonomi yang berdaya saing - Persekitaran berkualiti dan mampan - Komuniti sejahtera dan selamat - Guna tanah dan pembangunan sumber berkesan - Infrastruktur asas berkualiti - Tadbir urus bandar yang efisien	Analisis deskriptif	Faktor daya huni untuk rumah flat kos rendah di Johor Bahru
Untuk menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman		Faktor mobiliti kediaman - Umur - Pekerjaan - Kadar sewa - Jenis rumah	- Analisis korelasi - MRA	Hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman

4. Hasil dan Perbincangan

Borang soal selidik mempunyai tiga bahagian iaitu bahagian A, bahagian B dan bahagian C. Penyelidik menyediakan soalan mengenai latar belakang responden seperti jantina, umur, status perkahwinan, bilangan isi rumah, jenis pekerjaan, tempoh bermastautin, taraf pendidikan, jumlah pendapatan, jarak perjalanan ke tempat kerja dan jenis kenderaan ke tempat kerja. Bagi bahagian B mengemukakan soalan berkenaan daya huni kediaman dengan mobiliti kediaman. Terdapat 24 soalan dalam bahagian B untuk menjawab objektif kajian yang kedua iaitu menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman.

4.1 Latar Belakang Responden

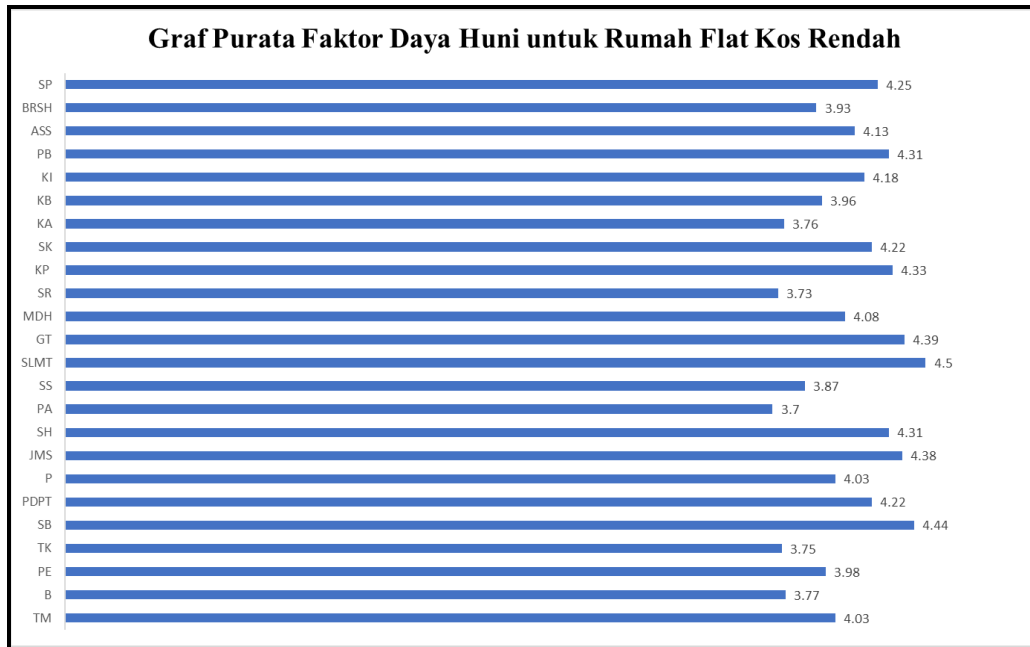
Jadual di bawah menunjukkan latar belakang responden menunjukkan majoriti adalah wanita (53.9%) berbanding lelaki (45.1%), dengan sebahagian besar berumur antara 25-34 tahun (39.2%) dan 35-44 tahun (27.5%). Kebanyakan responden sudah berkahwin (61.8%) dan tinggal dalam isi rumah yang terdiri daripada 2-5 ahli (69.6%). Dari segi pekerjaan, majoriti tidak bekerja (83.3%), dan sebilangan besar telah bermastautin di kawasan mereka lebih dari 10 tahun (72.5%). Dalam aspek pendidikan, ramai responden memiliki diploma (27.5%) atau ijazah muda (30.4%), manakala pendapatan bulanan tertinggi berada dalam julat RM2,000 hingga RM4,999 (53.9%). Jarak perjalanan ke tempat kerja kebanyakan responden adalah kurang dari 5 km (30.4%), dan pengangkutan utama yang digunakan ialah kereta (52.9%). Kesimpulannya, latar belakang responden menunjukkan majoriti terdiri daripada golongan wanita dewasa yang berkahwin, berpendidikan tinggi, dan memiliki pendapatan sederhana. Sebilangan besar tinggal dalam isi rumah kecil, telah bermastautin lama di kawasan mereka, dan menggunakan kereta sebagai pengangkutan utama untuk perjalanan jarak dekat ke tempat kerja.

4.2 Mencapai Objektif Pertama

Dalam borang soal selidik yang disediakan, objektif pertama akan dianalisis melalui bahagian B iaitu analisis faktor daya huni bagi rumah flat kos rendah. Antara faktor daya huni ialah pembangunan ekonomi yang berdaya saing, persekitaran berkualiti dan mampan, komuniti sejahtera dan selamat, guna tanah dan pembangunan sumber berkesan, infrastruktur asas berkualiti dan tadbir urus bandar yang efisien. Bahagian B adalah untuk menentukan pembolehubah yang berada pada tahap tertinggi dan terendah melalui analisis deskriptif statistik.

Faktor daya huni rumah flat kos rendah menunjukkan pelbagai aspek yang mempengaruhi keputusan penduduk sama ada untuk terus menetap atau berpindah. Faktor Keselamatan (SLMT) mendapat nilai min tertinggi (4.50), menjadikannya faktor paling penting. Ia menunjukkan bahawa perasaan selamat menjadi keutamaan penghuni. Ini disokong oleh faktor lain yang berkaitan seperti Sistem Keselamatan (SK) (4.22) dan Selamat & Harmoni (SH) (4.31), yang turut mencatat nilai tinggi. Guna Tanah (GT) dengan nilai min 4.39 dan Jangka Masa Lama (JMS) (4.38) menggambarkan bahawa perancangan guna tanah yang efisien serta kesesuaian kawasan untuk jangka masa panjang adalah penting kepada penduduk. Faktor Selamat dan Berkualiti (SB) (4.44) menunjukkan bahawa penghuni menghargai persekitaran kediaman yang berkualiti tinggi.

Selain itu, Kualiti Infrastruktur (KI) (4.18) dan Pengurusan Bandar (PB) (4.31) menunjukkan kepentingan infrastruktur yang baik dan sistem pengurusan bandar yang berkesan untuk menjamin kesejahteraan penduduk. Pendapatan (PDPT) (4.22) turut menjadi faktor penting, menunjukkan hubungan daya huni dengan kemampuan ekonomi penghuni. Walau bagaimanapun, faktor seperti Sewa Rumah (SR) (3.73), Pengangkutan Awam (PA) (3.70), dan Kemudahan Asas (KA) (3.76) mencatat nilai yang lebih rendah, menunjukkan ia kurang mempengaruhi daya huni atau mungkin memerlukan penambahbaikan untuk menjadi lebih relevan. Faktor Kemudahan (MDH) (4.08) dan Kebersihan (BRSH) (3.93) juga perlu diberi perhatian untuk meningkatkan daya huni keseluruhan. Kesimpulannya, faktor keselamatan, kualiti persekitaran, dan infrastruktur memainkan peranan penting dalam menentukan daya huni rumah flat kos rendah, manakala aspek seperti kemudahan asas dan pengangkutan awam perlu ditingkatkan untuk memenuhi keperluan penduduk dengan lebih baik.



Rajah 3: Graf Purata Faktor Daya Huni untuk Rumah Flat Kos Rendah

4.3 Mencapai Objektif Kedua

Dalam borang soal selidik yang disediakan, objektif kedua akan dianalisis melalui bahagian C iaitu menganalisis hubungan antara daya huni dengan mobiliti kediaman. Dalam bahagian ini faktor mobiliti kediaman digunakan iaitu faktor umur, pekerjaan, kadar sewa dan jenis rumah. Untuk faktor daya huni, deskriptif digunakan dan keputusannya aspek keselamatan mendapat nilai min tertinggi. Dalam analisis kolerasi yang dijalankan bagi pemboleh ubah bersandar tawaran pekerjaan (TP) yang berada dalam faktor pekerjaan bagi mobiliti kediaman dengan 24 pemboleh ubah bebas menunjukkan aspek tempat kerja yang berada dalam faktor pembangunan ekonomi yang berdaya saing bagi daya huni mendapat kolerasi pearson yang tertinggi daripada 24 pemboleh ubah bebas.

Jadual di bawah menunjukkan faktor Tempat Kerja (TK) dalam pemboleh ubah bebas mempunyai nilai korelasi tertinggi iaitu 0.639 ($p < 0.01$). Ini menunjukkan terdapat hubungan yang kuat dan signifikan secara statistik antara Tempat Kerja dengan daya huni bagi penghuni rumah flat kos rendah.

Jadual 2: Analisis kolerasi

		TP
TP	Kolerasi Pearson	1
	Sig. (2-tailed)	
	N	100
TM	Kolerasi Pearson	.541**
	Sig. (2-tailed)	0.000
	N	100
B	Kolerasi Pearson	.310**
	Sig. (2-tailed)	0.002
	N	100
PE	Kolerasi Pearson	.272**
	Sig. (2-tailed)	0.006
	N	100
TK	Kolerasi Pearson	.639**
	Sig. (2-tailed)	0.000
	N	100

Analisis MRA juga digunakan dalam kajian ini dengan menggunakan Sistem Pengurusan Sisa dan penyelenggaraan (SSDP) sebagai pemboleh ubah bersandar dan 24 pemboleh ubah bebas. Jadual di bawah menunjukkan Nilai R yang hampir dengan 1 menunjukkan hubungan linear yang positif. Berdasarkan jadual di bawah, nilai R ialah 0.818. Nilai R-square merupakan nilai varians pada pemboleh ubah bersandar yang dapat dijelaskan oleh pemboleh ubah bebas dalam model ini. Nilai R-square bagi kajian ini ialah 0.669 yang menunjukkan terdapat hubungan yang positif antara pemboleh ubah dan kolerasi yang positif iaitu sebanyak 66.9%. Boleh dikatakan bahawa terdapat 33.1% kolerasi yang dipengaruhi oleh pemboleh ubah lain yang tidak disenaraikan. Adjusted R-square disesuaikan menunjukkan generalisasi hasil iaitu, variasi hasil sampel daripada populasi dalam regresi berbilang. Perbezaan antara R-square dan Adjusted R-square diperlukan dalam analisis ini. Dalam kes ini, nilai Adjusted R-square adalah 0.561.

Jadual 3: Ringkasan Model Analisis MRA

Ringkasan Model				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.818 ^a	0.669	0.561	0.486
a. Predictors: (Constant), SP, PA, PDPT, TK, B, BRSH, SLMT, KB, SS, MDH, KI, TM, ASS, KP, SB, KA, SH, PE, P, PB, GT, SK, JMS, SR				

Jadual di bawah menunjukkan jadual pekali yang diperoleh, model regresi ini menggunakan pemboleh ubah bebas seperti TM (Terus Menetap), B (Berpindah), PE (Pembangunan Ekonomi), dan lain-lain untuk meramalkan pemboleh ubah bersandar iaitu Sistem Pengurusan Sisa dan Penyelenggaraan (SSDP). Jadual ini memberikan maklumat penting seperti nilai koefisien (B), kesalahan piawai (Std. Error), nilai t, dan tahap signifikan (Sig.) bagi setiap pemboleh ubah bebas. Faktor SP (Sistem Pengangkutan) menunjukkan nilai koefisien piawai (Beta) tertinggi iaitu 0.470, dengan tahap signifikan $p < 0.001$. Ini menunjukkan bahawa SP adalah pemboleh ubah yang paling signifikan dalam mempengaruhi SSDP. Sistem pengangkutan yang baik menyumbang secara langsung kepada daya huni kediaman, terutamanya bagi komuniti rumah flat kos rendah.

Jadual 4: Jadual Pekali

Model		Pekali				t	Sig.
		Pekali Tidak Piawai		Pekali Piawai			
		B	Std. Ralat	Beta			
1	(Pemalar)	1.705	0.379			4.504	0.000
	TM	-0.058	0.092	-0.084		-0.634	0.528
	B	-0.100	0.066	-0.154		-1.518	0.133
	PE	-0.045	0.095	-0.060		-0.469	0.640
	TK	-0.032	0.062	-0.055		-0.520	0.605
	SB	0.313	0.140	0.331		2.234	0.029
	PDPT	-0.086	0.116	-0.096		-0.747	0.457
	P	-0.099	0.096	-0.143		-1.034	0.305
	JMS	-0.055	0.126	-0.063		-0.436	0.664
	SH	0.232	0.103	0.278		2.266	0.026
	PA	-0.013	0.082	-0.019		-0.155	0.877
	SS	0.133	0.082	0.185		1.623	0.109
	SLMT	-0.016	0.128	-0.016		-0.121	0.904
	GT	0.017	0.131	0.018		0.129	0.898
	MDH	0.075	0.102	0.093		0.736	0.464
	SR	0.176	0.104	0.250		1.689	0.096
	KP	-0.103	0.116	-0.101		-0.885	0.379
	SK	-0.356	0.125	-0.408		-2.855	0.006
	KA	0.005	0.094	0.007		0.054	0.957
	KB	0.025	0.087	0.032		0.285	0.776
KI	0.168	0.099	0.203		1.693	0.095	
PB	0.315	0.129	0.325		2.447	0.017	
ASS	-0.214	0.104	-0.243		-2.054	0.044	
BRSR	-0.075	0.083	-0.106		-0.911	0.365	
SP	0.414	0.107	0.470		3.886	0.000	

a. Pembolehubah bersandar: SSDP

4.4 Perbincangan

Dalam mencapai objektif pertama bagi bahagian B, faktor keselamatan (SLMT) mencatatkan skor tertinggi dengan purata 4.5, di mana persoalannya ialah 'Keselamatan di kawasan tempat tinggal adalah perkara penting bagi saya dalam memilih rumah' menunjukkan bahawa keselamatan adalah keutamaan utama dalam kalangan penduduk flat kos rendah. Kawasan yang selamat bukan sahaja memberikan ketenangan jiwa tetapi juga meningkatkan keyakinan penduduk untuk terus menetap di kawasan tersebut. Faktor guna tanah (GT) dengan purata 4.39 dan jangka masa lama (JMS) dengan purata 4.38 turut menunjukkan kepentingan perancangan ruang dan kebolehan kawasan ini menyokong gaya hidup penduduk dalam jangka masa panjang dengan persoalan 'Saya akan tinggal di kawasan yang mempunyai guna tanah yang terancang dan tidak terlalu sesak apabila umur saya semakin meningkat' dan 'Saya memilih untuk tinggal di kawasan yang mempunyai persekitaran berkualiti untuk jangka masa yang lama'. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh HALIM, et.al. (2015), keselamatan individu di dalam apartmen termasuk keselamatan ahli dalam kajian Maryland, kebimbangan utama adalah keselamatan kanak-kanak. Selain itu, menurut Abdullah (2011), keselamatan merujuk kepada keadaan dilindungi atau bebas daripada bahaya, bencana atau gangguan yang boleh membawa kepada kemalangan. Selain itu, bangunan selamat juga bermaksud bina persekitaran yang melindungi sepenuhnya penghuninya fizikal atau psikologi direka untuk mengurangkan kadar kecederaan kematian (Yau, Ho, & Chau, 2008).

Beberapa faktor lain yang mencatatkan skor purata lebih rendah, seperti sewa rumah (SR) dengan purata 3.73 dan pengangkutan awam (PA) dengan purata 3.7, menunjukkan terdapat cabaran yang perlu diatasi. Kos sewa rumah yang mungkin dianggap tinggi oleh sebahagian penduduk boleh menjadi penghalang untuk daya huni yang lebih tinggi. Sewa rumah di pangasapuri larkin bernilai RM750 sebulan. Walaubagaimanapun terdapat segelintir penduduk beranggapan sewa rumah ini agak mahal dengan keadaan pangasapuri yang tidak memuaskan iaitu keluasan rumah yang sempit dan kawasan letak kenderaan yang tidak mencukupi. Berdasarkan kajian yang dijalankan oleh Rameli, N., & Ramli, F. (2024), mewujudkan perumahan lestari adalah tugas yang sukar yang memerlukan mengatasi pelbagai halangan. Kesimpulannya, untuk memastikan daya huni

rumah flat kos rendah mencapai tahap yang lebih baik, pihak pengurusan dan kerajaan perlu memberi fokus kepada peningkatan pada faktor-faktor yang mencatatkan skor lebih rendah, seperti kos sewa rumah, kebolehcapaian pengangkutan awam, dan kebersihan. Pada masa yang sama, usaha perlu diteruskan untuk mengekalkan aspek yang mencatatkan skor tinggi, seperti keselamatan, perancangan guna tanah yang efisien, dan akses kepada sistem keselamatan yang baik.

Dalam mencapai objektif kedua, analisis kolerasi dijalankan bagi pemboleh ubah bersandar tawaran pekerjaan (TP) yang berada dalam faktor pekerjaan bagi mobiliti kediaman dengan 24 pemboleh ubah bebas menunjukkan aspek tempat kerja yang berada dalam faktor pembangunan ekonomi yang berdaya saing bagi daya huni mendapat kolerasi pearson yang tertinggi daripada 24 pemboleh ubah bebas. Analisis korelasi Pearson yang dilakukan menggunakan SPSS menunjukkan faktor Tempat Kerja (TK) dalam pemboleh ubah bebas mempunyai nilai korelasi tertinggi iaitu 0.639 ($p < 0.01$). Ini menunjukkan terdapat hubungan yang kuat dan signifikan secara statistik antara Tempat Kerja dengan daya huni bagi penghuni rumah flat kos rendah. Nilai ini menunjukkan bahawa semakin dekat atau mudah akses ke tempat kerja, semakin tinggi daya tarikan kawasan tersebut sebagai tempat kediaman. Berdasarkan kajian oleh Saravanan, A., et al. (2016) dan Dewi Budhiartini (2007) menekankan bahawa pengangkutan di bandar adalah elemen penting yang memenuhi keperluan utama penduduk, termasuk perjalanan ke tempat kerja, sekolah, tempat awam, dan keluar bandar. Tempat kerja yang berhampiran dengan kawasan perumahan mengurangkan masa perjalanan dan kos pengangkutan, yang secara langsung meningkatkan kualiti hidup penghuni. Ini penting bagi komuniti rumah kos rendah yang sering terhad kepada pendapatan tertentu. Ini menyumbang kepada keseimbangan kehidupan kerja dan kebahagiaan penghuni. Kesimpulannya, nilai korelasi 0.639 adalah hampir kepada julat korelasi tinggi (0.6 - 0.8), menunjukkan bahawa akses ke tempat kerja memainkan peranan utama dalam menentukan daya huni. Tahap signifikan $p < 0.01$ menunjukkan hubungan ini adalah kukuh dan tidak berlaku secara kebetulan, menjadikannya faktor kritikal untuk dipertimbangkan dalam perancangan bandar atau pembangunan kawasan perumahan kos rendah.

Berdasarkan analisis MRA, Nilai R yang hampir dengan 1 menunjukkan hubungan linear yang positif iaitu 0.818. Nilai R-square bagi kajian ini ialah 0.669 yang menunjukkan terdapat hubungan yang positif antara pemboleh ubah dan kolerasi yang positif iaitu sebanyak 66.9%. Boleh dikatakan bahawa terdapat 33.1% kolerasi yang dipengaruhi oleh pemboleh ubah lain yang tidak disenaraikan. Perbezaan antara R-square dan Adjusted R-square diperlukan dalam analisis ini. Dalam kes ini, nilai Adjusted R-square adalah 0.561. Faktor SP (Sistem Pengangkutan) menunjukkan nilai koefisien piawai (Beta) tertinggi iaitu 0.470, dengan tahap signifikan $p < 0.001$. Ini menunjukkan bahawa SP adalah pemboleh ubah yang paling signifikan dalam mempengaruhi sistem pengurusan sisa dan penyelenggaraan (SSDP). Sistem pengangkutan yang baik menyumbang secara langsung kepada daya huni kediaman, terutamanya bagi komuniti rumah flat kos rendah. Faktor lain yang juga signifikan ialah SB (Selamat dan Berkualiti) dengan Beta 0.331 dan $p = 0.029$. Faktor ini menunjukkan bahawa persekitaran yang selamat dan berkualiti penting untuk memastikan keselesaan penghuni. PB (Pengurusan Bandar) dengan Beta 0.325 dan $p = 0.017$. Ini menekankan peranan penting pengurusan bandar dalam menyediakan persekitaran yang teratur. Selain itu, SH (Selamat dan Harmoni) dengan Beta 0.278 dan $p = 0.026$, menunjukkan bahawa keharmonian komuniti juga memainkan peranan penting dalam menentukan daya huni. Akhir sekali, SK (Sistem Keselamatan) mempunyai koefisien negatif (Beta = -0.408) dengan tahap signifikan $p = 0.006$, menunjukkan bahawa kelemahan dalam sistem keselamatan boleh memberi kesan negatif kepada daya huni.

Beberapa pemboleh ubah seperti TM (Terus Menetap), B (Berpindah), dan PE (Pembangunan Ekonomi) menunjukkan nilai signifikan yang lebih tinggi daripada 0.05, yang menunjukkan bahawa faktor-faktor ini tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap SSDP dalam model ini. Sebagai contoh, faktor TM mempunyai $p = 0.528$, menunjukkan bahawa ia tidak memainkan peranan besar dalam mempengaruhi daya huni berbanding faktor lain. Kekuatan koefisien piawai (Beta) memberikan gambaran tentang kesan relatif setiap pemboleh ubah. Sebagai contoh, walaupun faktor seperti KI (Kualiti Infrastruktur) mempunyai Beta = 0.203 dan $p = 0.096$, ia menunjukkan potensi sumbangan yang sederhana tetapi tidak signifikan secara statistik. Sebaliknya, ASS (Akses Mudah) menunjukkan Beta negatif (-0.243) dan $p = 0.044$, yang mungkin menunjukkan cabaran aksesibiliti seperti jalan raya yang kurang baik atau kemudahan yang tidak terancang. Kesimpulannya, faktor yang paling signifikan dalam meningkatkan daya huni berdasarkan model ini ialah SP (Sistem Pengangkutan), diikuti oleh SB (Selamat dan Berkualiti) dan PB (Pengurusan Bandar). Sebaliknya, kelemahan dalam SK (Sistem Keselamatan) perlu diberi perhatian kerana ia menunjukkan kesan negatif yang signifikan terhadap daya huni. Untuk meningkatkan daya huni kawasan rumah flat kos rendah, tumpuan harus diberikan kepada sistem pengangkutan yang cekap, persekitaran yang selamat, dan pengurusan bandar yang terancang.

5. Kesimpulan

Kesimpulannya, faktor keselamatan, sistem sisa dan penyelenggaraan, dan akses ke tempat kerja memainkan peranan penting dalam menentukan daya huni rumah flat kos rendah di Johor Bahru. Aspek keselamatan mencatatkan skor tertinggi, menunjukkan ia menjadi keutamaan utama bagi penghuni untuk kekal menetap. Selain itu, hubungan antara daya huni dan mobiliti kediaman dianalisis, di mana akses mudah ke tempat kerja didapati memberi kesan paling besar terhadap keputusan mobiliti kediaman penduduk. Hasil kajian ini menunjukkan keperluan untuk menambah baik faktor daya huni seperti kos sewa rumah, kualiti pengangkutan awam, dan kebersihan, selain mengekalkan kelebihan seperti keselamatan dan pengurusan bandar yang cekap. Kesimpulannya, meningkatkan daya huni dapat membantu mengurangkan mobiliti kediaman dan meningkatkan kesejahteraan penduduk rumah flat kos rendah.

Penghargaan

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Fakulti Pengurusan Teknologi dan Perniagaan dan Universiti Tun Hussein Onn Malaysia atas sokongan yang diberikan sepanjang proses menyiapkan kajian ini.

Konflik Kepentingan

Penulis mengumumkan bahawa tidak ada konflik kepentingan yang berkaitan dengan penerbitan makalah ini.

Sumbangan Penulis

Makalah ini mengkehendaki semua penulis mengambil tanggungjawab awam terhadap kandungan kerja yang dihantar untuk ulasan. Sumbangan semua penulis harus dijelaskan dengan cara berikut:

*Penulis mengesahkan sumbangan kepada kertas ini seperti berikut: **konsepsi dan reka bentuk kajian:** Intan Nuramira Mohd Azhar, Mohd Hafizal Ishak; **pengumpulan data:** Intan Nuramira Mohd Azhar; **analisis dan interpretasi hasil:** Intan Nuramira Mohd Azhar; **penyediaan draf manuskrip:** Intan Nuramira Mohd Azhar, Mohd Hafizal Ishak. Semua penulis telah mengkaji hasil dan meluluskan versi terakhir manuskrip.*

Rujukan

- Abdullah, M. A., Ali, N., Besar, J. A., Rose, R. A. C., Zamhari, S. K., & Sahdan, Z. F. (2012). Pengetahuan dan amalan kelestarian alam sekitar di kawasan Majlis Perbandaran Sepang, Selangor. *Akademika*, 82(3), 41-48. <https://www.researchgate.net/profile/Mohd-Azlan>
- Abdullah, M. S., Khalid, N. N., & Hassan, M. S. (2021). Masalah Kesihatan Orang Asal: Satu Sorotan Literatur. Organised By, 20. https://www.researchgate.net/publication/365878378_Isu_dan_Cabaran_Hak_Kesihatan_Orang
- Bakar, M. Z. A., & Awam, S. P. Pengaruh Demografi Terhadap Kesyediaan Penduduk Bagi Pelaksanaan Projek "Unity Alarm" Di Kawasan Perumahan Jajahan Kota Bharu Kelantan. <https://etd.uum.edu.my/8649/>
- Basolo, V., & Yerena, A. (2017). Residential mobility of low-income, subsidized households: a synthesis of explanatory frameworks. *Housing Studies*, 32(6), 841-862. https://www.researchgate.net/publication/308978641_Residential_mobility_of_low-
- Coulter, R., & Van Ham, M. (2013). Following people through time: An analysis of individual residential mobility biographies. *Housing Studies*, 28(7), 1037-1055. https://www.researchgate.net/publication/262962735_Following_People_Through_Time_An_An
- Desa, J. P. B. (2006). Dasar Perbandaran Negara. <https://www.pmo.gov.my/dokumenattached/Dasar/Dasar-Perbandaran-Negara-Kedua.pdf>
- Faktor Mempengaruhi Kepuasan Perumahan Dalam Kalangan Penduduk Rumah Kos Rendah (PPR) Di Tawau, Sabah. (2021). *Jurnal Pengguna Malaysia*, Jilid 36, Jun 2021. <https://jpmjurnal.com/jpm/article/view/84>
- Fattah, H. A. (2017). Factors influencing residential mobility in Penang Island, Malaysia. Unpublished doctoral dissertation). Universiti Sains Malaysia, Penang, Malaysia. <http://eprints.usm.my/45384/1/HAMIZAH%20ABDUL%20FATTAH.pdf>
- Gopal, P. S., Tamizi, N. E. A., Shaed, M. M., Malek, N. M., & Yahaya, M. H. (2021). Kesejahteraan dalam Pembangunan Komuniti Program Perumahan Rakyat (PPR): Suatu Pemerhatian Awal. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 6(10), 292-302. https://www.researchgate.net/publication/355305790_Kesejahteraan_dalam_Pembangunan_Kom
- Groenewegen, P. P., Zock, J. P., Spreeuwenberg, P., Helbich, M., Hoek, G., Ruijsbroek, A., ... & Dijst, M. (2018). Neighbourhood social and physical environment and general practitioner assessed morbidity. *Health*

- & place, 49, 68-84. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/29227885/>
- Hamid, A. A. (2021, November 17). Indeks Daya Huni Malaysia diperkenalkan. *Harian Metro*. <https://www.hmetro.com.my/mutakhir/2021/11/778304/indeks-daya-huni-malaysia->
- Hansen, K. (2003). Education and the crime-age profile. *British Journal of Criminology*, 43(1), 141-168. https://www.researchgate.net/publication/31091042_Education_and_the_Crime-
- Huni, I. D. B. Teras 3 Pembentukan Komuniti. <http://myagric.upm.edu.my/id/eprint/16118/>
- Ibrahim, W. S. H. W. (1999). Faktor kediaman sebagai unsur mobiliti: kajian kelompok pekerja etnik Melayu di Kampung Baru, Kuala Lumpur. Universiti Sains Malaysia. <http://eprints.usm.my/36446/>
- Jahada, N., & Lau, J. L. Faktor Mempengaruhi Kepuasan Perumahan Dalam Kalangan Penduduk Rumah Kos Rendah (Ppr) Di Tawau, Sabah. <https://jpmjurnal.com/jpm/article/view/84>
- Kovacs-Györi, A., Cabrera-Barona, P., Resch, B., Mehaffy, M., & Blaschke, T. (2019). Assessing and representing livability through the analysis of residential preference. *Sustainability*, 11(18), 4934. [https://www.researchgate.net/publication/335715340_Assessing_and_Representing_Livability_t hrough_the_Analysis_of_Residential_Preference](https://www.researchgate.net/publication/335715340_Assessing_and_Representing_Livability_through_the_Analysis_of_Residential_Preference).
- KPKT Garis Enam Indikator Jadikan Malaysia Negara Berdaya Huni. (2022, August 18). *Malaysia Gazette*. <https://malaysiagazette.com/2022/08/18/kpkt-garis-enam-indikator-jadikan-malaysia-negara->
- Makinde, O. O. (2015). Influences of socio-cultural experiences on residents' satisfaction in Ikorodu low-cost housing estate, Lagos state. *Environment, Development and Sustainability*, 17, 173-198. https://www.researchgate.net/publication/356098820_Influences_of_socio-
- Malek, N. F. A., Pauzi, H. M., & Awang, N. (2021). Faktor Risiko Jenayah Pecah Rumah dan Impak Kepada Kesejahteraan Hidup Masyarakat. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities*, 6(9), 185-195. https://www.researchgate.net/publication/354512283_Faktor_Risiko_Jenayah_Pecah_Rumah_da
- Malek, N. M., & Husin, A. (2012). Pemilikan rumah dalam kalangan masyarakat bandar berpendapatan sederhana dan rendah di Malaysia. *Sosiohumanika*, 5(2). <https://scholar.google.com.my/citations?user=4CcU-SoAAAAJ&hl=en>
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., & Rashid, Y. R. (2010). Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 34(1), 18-27. https://www.researchgate.net/publication/248524216_Assessment_of_residential_satisfaction_in
- Rizqi, A. K. & Universitas Pendidikan Indonesia. (2013). Mobilitas penduduk Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat. <http://repository.upi.edu/4455/>
- Rohani, P.M. (2022). CABARAN MOBILITI PENDUDUK LUAR BANDAR. (2022, September 11). <https://news.uthm.edu.my/ms/2022/10/cabaran-mobiliti-penduduk-luar-bandar/>
- Romdiati, H., & Noveria, M. (2020, May 14). Dimensi Mobilitas Penduduk: Berpindah, Bukan Untuk Menetap. *Romdiati Jurnal Kependudukan Indonesia*. https://www.researchgate.net/publication/348160659_DIMENSI_MOBILITAS_PENDUDUK_B
- Rose, R. A. C., & Ghani, S. A. A. (2020). Perancangan dan pengurusan landskap di Klebang, Melaka (Landscape Planning and Management at Klebang, Melaka). *Geografia*, 16(2). https://www.researchgate.net/publication/348160659_DIMENSI_MOBILITAS_PENDUDUK_B
- Rumah kos rendah PBT (council homes) dalam membantu meningkatkan tahap kualiti hidup masyarakat kajian kes: perumahan rakyat MPSJ. (n.d.). <http://eprints.utm.my/16668/>
- Sanusi1&2, M. S., Hadi, A. S., Idrus, S., Abdullah, K., & Ahmad, S. (2013). Dayahuni Komuniti dalam Pembangunan Perumahan Densiti Tinggi. *Pengurusan Persekitaran Di Alam Melayu*, 211. <https://scholar.google.com/citations?user=eg0boP0AAAAJ&hl=en>
- Yusoff, W. Z. W., Ishak, M. H., & Sulaiman, M. A. (2022). Penyelenggaraan Bangunan dalam Pengurusan Fasiliti: Elemen Mempengaruhi Kualiti Amalan Penyelenggaraan Bangunan. *Journal of Social Transformation and Regional Development*, 4(1), 18-26. <https://publisher.uthm.edu.my/ojs/index.php/jstard/article/view/10825>
- Zakaria, H., Arifin, K., Ahmad, S., Aiyub, K., & Fisal, Z. (2010). Pengurusan fasiliti dalam penyelenggaraan bangunan: Amalan kualiti, keselamatan dan kesihatan. *Journal of Techno- Social*, 2(1). <https://publisher.uthm.edu.my/ojs/index.php/ITS/article/view/316>
- Zawawi, Z., Azizan, I. S., Muhamad Hakimi, I. N., Rusli, N., Mohd Yusof, N., & Zamhury, N. (2019). Kajian kes: sosio ekonomi penduduk Projek Perumahan Rakyat (PPR) Paya Nahu, Sungai Petani Kedah/Azlyn Zawawi...[et al.]. *Voice of Academia (VOA)*, 15(3), 50-58. <http://aunilo.uum.edu.my/Find/Record/my.uitm.ir.35265/UserComments>