

**CORAK PEMBANGUNAN KEDIAMAN DALAM
KAWASAN BANDAR: KAJIAN KES IPOH,
MALAYSIA**

MUHAMAD ASRI BIN ABDULLAH KAMAR

**UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
2012**

**CORAK PEMBANGUNAN KEDIAMAN DALAM KAWASAN BANDAR:
KAJIAN KES IPOH, MALAYSIA**

oleh

MUHAMAD ASRI BIN ABDULLAH KAMAR

**Tesis yang diserahkan untuk
memenuhi keperluan bagi
Ijazah Doktor Falsafah**

Oktober 2012

PENGHARGAAN

Syukur kehadiran Allah subhanahuwata'ala kerana dengan limpah dan kurniaNya penulisan tesis ini dapat disiapkan. Saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada penyelia, Profesor Madya Dr. Hajjah Kausar binti Haji Ali kerana telah memberi banyak bimbingan semasa pengajian. Saya mengucapkan ribuan terima kasih kepada Profesor Dr. Ruslan bin Rainis di atas saranan yang diberikan. Ribuan terima kasih kepada Profesor Dato' Dr. Abdullah bin Mohamad Said dari Universiti Teknologi MARA Perak di atas segala dorongan dan tunjuk-ajar. Ribuan terima kasih untuk Prof. Madya Dr. Hajjah Siti Norlizaiha binti Haji Harun dari Universiti Teknologi MARA Perak kerana memberi banyak komen berguna.

Ribuan terima kasih kepada Universiti Teknologi MARA dan Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia yang membiayai pengajian ini. Penghargaan diberikan kepada kakitangan Majlis Bandaraya Ipoh seperti Puan Jaslina dan En. Mustafa serta kakitangan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Perak seperti En. Abdul Latiff yang telah memberi data yang diperlukan. Penghargaan juga diberikan kepada kakitangan Perpustakaan Hamzah Sendut I dan II, Universiti Sains Malaysia seperti En. A. Basheer serta Puan Husriati yang menunjuk-ajar pencarian bahan-bahan rujukan elektronik. Terima kasih kepada rakan-rakan seperti Dr. Suharto dan Dr. Wan Rabiah yang sudi berkongsi pengalaman serta masalah semasa pengajian. Terima kasih kepada Puan Murni, Haji Abdul Ghapar, Dr. Fadzil, En. Hasnizam dan En. Sofiyuddin yang membantu semasa peringkat analisis data. Terima kasih kepada semua pihak yang membantu saya sama ada secara langsung atau tidak langsung.

Ucapan terima kasih kepada ibu bapa yang disayangi, Puan Harisah binti Ghazali dan Haji Abdullah Kamar bin Haji Ahmad yang banyak berkorban serta sentiasa mendoakan kesejahteraan saya di dunia dan akhirat. Ucapan terima kasih untuk ibu bapa mertua yang dikasihi, Puan Hajjah Hashiah binti Che Mat dan Allahyarham Haji Masri bin Haji Yusoff yang sangat memahami serta mendoakan kejayaan saya di dunia dan akhirat. Penghargaan turut diberikan kepada adik-adik yang dikasihi, sanak-saudara dan seluruh ahli keluarga yang banyak memberi sokongan. Akhir sekali, setinggi-tinggi penghargaan kepada isteri yang dicintai, Puan Murni binti Haji Masri serta anak-anak yang dikasihi, Muhammad 'Ali Althof, Liyana Itqan dan Iman Ajmal. Kalian berempat banyak berkorban kepada saya.

CORAK PEMBANGUNAN KEDIAMAN DALAM KAWASAN BANDAR: KAJIAN KES IPOH, MALAYSIA

ABSTRAK

Corak pembangunan kediaman dalam model-model bandar cenderung dibincangkan dari segi sosioekonomi seperti pengelompokan kelas kediaman, kelas pendapatan dan etnik. Konsep pembangunan terkini seperti kampung bandar, urbanisme baru dan pertumbuhan pintar serta kajian empirikal terkini juga menyentuh corak pembangunan kediaman, tetapi tertumpu kepada beberapa indikator sahaja seperti kepadatan, kegunaan bercampur serta kedekatan. Kajian-kajian empirikal terkini dikenal pasti kurang menumpukan pelbagai corak pembangunan kediaman dalam kawasan bandar. Ini menyebabkan pelbagai corak pembangunan kediaman dalam kawasan bandar kurang diketahui. Objektif kajian ini ialah mengenal pasti bagaimana corak pembangunan kediaman dalam kawasan bandar secara kajian kes di Ipoh, Malaysia. Kaedah yang digunakan ialah sistem maklumat geografi melalui model corak pembangunan kediaman. Ini kerana model itu dapat mengukur corak pembangunan kediaman melalui enam indikator yang dikenal pasti iaitu kepadatan, penumpuan, pengelompokan, pemusatan, nukleariti dan kedekatan. Kajian ini menemui pelbagai corak pembangunan kediaman dalam kawasan bandar pada kadar tertentu. Lapisan pusat bandar yang meliputi Zon Pusat Bandar mempunyai corak kediaman paling tinggi dari segi pengelompokan dan nukleariti. Manakala lapisan kawasan bandar yang merangkumi lima buah zon perancangan mempunyai corak kediaman secara berbeza mengikut indikator tertentu. Dari segi ciri-ciri kawasan kajian, kelainan pada masa iaitu tahun pembangunan, lokasi dan guna tanah antara zon-zon perancangan telah menyebabkan kewujudan corak tertentu pembangunan kediaman. Kepadatan merupakan indikator utama corak kediaman yang sering

menjadi tumpuan kajian sarjana terdahulu. Kajian ini mendapati kawasan yang dibangunkan lebih awal tidak semestinya mempunyai kepadatan kediaman yang tinggi, tetapi kawasan yang lewat dibangunkan mempunyai kepadatan kediaman yang rendah. Kawasan pusat bandar tidak semestinya mempunyai kepadatan kediaman yang tinggi, tetapi kawasan yang jauh dari pusat bandar mempunyai kepadatan kediaman yang rendah. Kawasan kajian juga tidak mempunyai kediaman sebagai guna tanah utama dan tidak dibangunkan sepenuhnya dengan guna tanah bandar. Justeru, kajian ini melebarkan perbincangan mengenai pelbagai corak pembangunan kediaman dalam kawasan bandar iaitu tidak terhad kepada aspek sosioekonomi dan beberapa indikator sahaja sebagaimana model-model bandar serta kajian empirikal terdahulu. Kajian ini menunjukkan terdapat kelainan dan persamaan dengan kajian sarjana terdahulu dari segi kepadatan kediaman dengan masa pembangunan serta jarak dari pusat bandar. Cadangan lebih banyak pembangunan skim perumahan juga boleh dibuat di zon tertentu yang mempunyai penumpuan, pemusatan dan nukleariti yang tinggi secara lebih tersebar, terletak berjauhan dari pusat tempatan serta mewujudkan nukleus baru.

PATTERNS OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN URBAN AREA: CASE STUDY IPOH, MALAYSIA

ABSTRACT

Patterns of residential development in urban models have been discussed in term of socioeconomics such as clusters of residential class, income and ethnic group. The latest development concepts such as urban village, new urbanism and smart growth and the latest empirical studies also have discussed the patterns of residential development, but just focusing to several indicators such as density, mixed-use development and proximity. The latest empirical studies are less focusing on various patterns of residential development in urban area. This situation has resulted that the various patterns of residential development in urban area are less been informed. The objective of this study is to identify how the patterns of residential development in urban area by using Ipoh, Malaysia as a case study. The method applied in this study is geographic information system through the model of residential development patterns. This is because it can measure the patterns of residential development through six indicators which are density, concentration, clustering, centrality, nuclearity and proximity. The study shows that various patterns of residential development can be found in urban area at different rate. The layer of city centre which consist of Zon Pusat Bandar has the highest rate of residential development patterns according to clustering and nuclearity. The layer of urban area which encompasses five planning zones have different patterns of residential development according to certain indicators. In term of study area characteristics, variation on development year, location and land use among planning zones has resulted the particular patterns of residential development. Density is the main indicator of residential patterns which often focused by previous scholars. This study shows that

the area which has been developed earlier not necessarily has high residential density, but the latest developed area has low residential density. The urban centre not necessarily has high residential density, but the area which more distance from urban centre has low residential density. The study area do not has residential as a dominant land use and not also been fully developed with urban land uses. Hence, this study has extended the discussion of various patterns of residential development in urban area which is not limited to socioeconomics aspect and several indicators according to previous urban models and empirical studies. This study shows both dissimilarity and similarity with previous studies in term of residential density with time of development and distance from urban centre. The proposed of more housing schemes also can be done in particular zone which has high concentration, centrality and nuclearity of residential development with more dispersed, located more distances from local center and create new nucleus.