

RUL 573

**KAJIAN PERUBAHAN
GUNA TANAH KOMERSIAL BANDAR.
KAJIAN KES : KAMPAR, PERAK.**

**SHARIFAH NAJIAH BINTI SAYED ZULKAFLI.
SARJANA SAINS PERANCANGAN.**

**PUSAT PENGAJIAN
PERUMAHAN, BANGUNAN & PERANCANGAN.
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA.**

APRIL 2008

**KAJIAN PERUBAHAN
GUNA TANAH KOMERSIAL BANDAR
KAJIAN KES : KAMPAR, PERAK.**

SHARIFAH NAJIAH BINTI SAYED ZULKAFLI.

Laporan Projek ini dikemukakan sebagai memenuhi
sebahagian daripada syarat penganugerahan
Ijazah Sarjana Sains (Perancangan).

Penyelia pertama :

PROFESOR MADYA DR. ALIP RAHIM.

Penyelia kedua :

DR. NURWATI BADARULZAMAN.

**Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan & Perancangan,
Universiti Sains Malaysia.**

APRIL 2008

"Saya akui bahawa saya telah membaca karya ini dan pada pandangan saya karya ini adalah memadai dari segi skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Perancangan)"

Tandatangan Penyelia ke-2 :

Nama Penyelia : Dr. Nurwati Badaruzaman

Tarikh : 21 April 2008

'Saya akui karya ini adalah hasil kerja saya sendiri
kecuali nukilan dan ringkasan yang
setiap satunya telah saya nyatakan sumbernya"

Tandatangan :

Nama Penulis : **SHARIFAH NAJIAH BINTI SAYED ZULKAFI**

Tarikh : 21 April 2008

PENGHARGAAN

Penulis ingin mengambil kesempatan ini untuk mengucapkan syukur kepada Yang Maha Esa dan menjunjung jutaan terima kasih kepada individu-individu berikut yang telah banyak memberi pertolongan, galakan dan tunjuk ajar kepada penulis dalam menyiapkan kajian penyelidikan ini dengan lancarnya.

Penghargaan yang tidak terhingga kepada Profesor Madya Dr. Alip Rahim selaku penyelia kajian ini dan Dr. Nurwati Badruzaman selaku penyelia kedua di atas bimbingan dan dorongan yang telah diberi sepanjang tempoh kajian ini. Tidak dilupakan juga diucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada para pensyarah perancangan di atas dorongan dan pandangan yang diberikan.

Penghargaan juga diberikan kepada Bahagian Perlesenan Majlis Daerah Kinta Selatan (MDKS) dan juga Jabatan Perancang Bandar dan Desa Perak di atas kerjasama yang diberikan. Serta tidak dilupakan kepada pihak-pihak yang terlibat secara tidak langsung khususnya penduduk di Kampar dalam menjayakan penulisan kajian ini.

Jutaan terima kasih diucapkan kepada rakan-rakan Sarjana Sains (Perancangan) yang telah sama-sama mengharungi pelbagai cabaran dan dugaan sepanjang pengajian di USM. Pengalaman dan jasa baik kalian semua tidak akan dilupakan sehingga ke akhir hayat. Akhir sekali, buat kedua ibu bapa serta keluarga yang telah banyak berkorban masa, wang dan tenaga, diucapkan terima kasih. Jasa dan kasihmu tidak mungkin terbalas di dunia ini. Semoga kita sentiasa berada dibawah kurniaan dan rahmatNya. *Insyallah.*

ABSTRAK

Kampar mengalami perubahan dari segi perkembangan bandarnya. Dahulu ia berkembang dengan majunya dan kini bandar tersebut semakin merosot. Perkembangan bandar Kampar dahulu adalah disebabkan oleh kepesatan aktiviti perlombongan bijih timah. Tetapi selepas berlakunya kemerosotan pasaran bijih timah serta adanya pembangunan baru seperti pembinaan Lebuhraya Utara Selatan (PLUS) dan juga Universiti Tunku Abdul Rahman (UTAR) telah mempengaruhi perkembangan bandar tersebut. Bandar Kampar mengalami perubahan dari segi guna tanah komersialnya iaitu aktiviti perniagaannya. Oleh itu, objektif kajian adalah untuk mengkaji perubahan guna tanah komersial bandar Kampar. Perubahan guna tanah yang berlaku akan dikenalpasti melalui perbandingan data guna tanah dalam jangka masa tertentu iaitu tahun 1980 dan juga 2007. Data guna tanah diperoleh daripada jabatan kerajaan dan juga dikumpul menggunakan kaedah inventori. Bilangan kedai yang terlibat dalam kajian ini adalah sebanyak 165 buah kedai. Secara keseluruhannya, hasil kajian mendapati terdapat perubahan yang berlaku bagi guna tanah komersial di kawasan kajian iaitu perubahan dari segi perniagaan yang utama dijalankan serta pertambahan bilangan kedai yang beroperasi dan tidak beroperasi. Kesimpulannya, bandar Kampar mengalami perubahan guna tanah komersial.

ABSTRACT

Years ago, the performances of Kampar city are very impressive especially the commercial activities. This is affected by the tin mining activities in Kampar area. But now, the scenario has turned the other way round. It is influence by the factors such as the fall of tin market in 1983 and a new development such as North South Expressway (PLUS) and Universiti Tunku Abdul Rahman (UTAR). The changes can be seen through the commercial activities. Therefore, the objective of this research is to study about the changes of commercial land use. The changes will be identify from the comparison of land use data in certain period (1980 and 2007). The data of 165 commercial shops will be taken from government agencies and from the inventory method. Overall, the findings is there is some changes in commercial land use in Kampar which are the type of main commercial activity and the total number of shop that are still operate and vacant shop. In conclusion, there are urban changes in Kampar especially the commercial land use and it affects the growth of the area in commercial area.

Senarai Kandungan

	Muka
Perkara	
Surat	
PENGESAHAN PENYELIA	i
PENGESAHAN PENYELIA KEDUA	ii
PENGAKUAN	iii
PENGHARGAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KANDUNGAN	vii
SENARAI JADUAL	x
SENARAI RAJAH	xi
BAB 1.0 PENGENALAN	
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Pernyataan Isu & Masalah Kajian	3
1.3 Objektif Kajian	6
1.4 Metodologi Kajian	6
1.5 Skop Kajian	7
1.6 Kepentingan Kajian	8
1.7 Susunatur Bab	10

BAB 2.0 KAJIAN LITERATUR

2.1	Pendahuluan	14
2.2	Guna Tanah	15
	2.2.1 Perancangan Guna Tanah	
	2.2.2 Teori Perancangan Guna Tanah	16
2.3	Aktiviti Komersial di Malaysia	17
	2.3.1 Definisi	17
	2.3.2 Konsep Perniagaan	20
	2.3.3 Pendekatan Perniagaan Peruncitan	21
	2.3.4 Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perniagaan	21
2.4	Faktor Mempengaruhi Pembangunan dan Kemerosotan Guna Tanah	24
2.5	Kesimpulan	29

BAB 3.0 METODOLOGI KAJIAN

3.1	Teknik Penyelidikan	30
3.2	Jenis Data	34
3.3	Kaedah Pengumpulan Data	35
3.4	Rekabentuk Soalan Temubual	36
3.5	Rasional Pemilihan	37
3.6	Tempoh Kajian	37
3.7	Kaedah Analisis & Persembahan Data	38
3.8	Kesimpulan	38

BAB 4.0 KAJIAN KES : KAMPAR, PERAK.

4.1	Pengenalan	39
4.2	Keadaan Semasa Kawasan Kajian	40
4.3	Kesimpulan	..

BAB 5.0 ANALISIS DATA

5.1	Pengenalan	48
5.2	Analisis Perbandingan Guna Tanah Komersial	49
5.3	Perubahan Aktiviti Komersial	62
	5.3.1 Aktiviti Perniagaan yang Utama	62
	5.3.2 Pertambahan Bilangan Perniagaan	
	yang Beroperasi dan Tidak Beroperasi	64
5.4	Analisis Temubual Peniaga Kedai	67
5.5	Rumusan Kajian	70

Senarai Rujukan

Senarai Jadual

Jadual 4.1 : Guna tanah Kampar	44
Jadual 5.1 : Perbandingan jenis perniagaan pada tahun 1980 dan 2007 di Jalan Gopeng, Kampar.	50
Jadual 5.2 : Hasil temubual dengan peniaga di kawasan kajian.	69

Senarai Rajah

<i>Rajah 2.1</i> : Lebu Raya Utara Selatan.	
<i>Rajah 3.1</i> : Kaedah penyelidikan saintifik	21
<i>Rajah 3.2</i> : Proses kajian secara deduksi.	22
<i>Rajah 3.3</i> : Metodologi kajian.	33
<i>Rajah 4.1</i> : Pelan Kunci - Perak Darul Ridzuan	40
<i>Rajah 4.2</i> : Pelan lokasi - Ipoh, Perak.	42
<i>Rajah 4.3</i> : Pelan Tapak - Kampar, Perak.	43
<i>Rajah 4.4</i> : Keadaan semasa Kampar.	45
<i>Rajah 5.1</i> : Kedai perniagaan dalam kawasan kajian.	49
<i>Rajah 5.2</i> : Aktiviti perniagaan pada masa kini di Kampar.	51
<i>Rajah 5.3</i> : Aktiviti perniagaan di Jalan Gopeng, Kampar.	52
<i>Rajah 5.4</i> : Kedai makanan & minuman.	53
<i>Rajah 5.5</i> : Kedai cermin.	53
<i>Rajah 5.6</i> : Perniagaan utama iaitu kedai motorsikal.	53
<i>Rajah 5.7</i> : Taburan jenis perniagaan di Kampar tahun 2007.	54
<i>Rajah 5.8</i> : Taburan kedai motorsikal di Jalan Gopeng.	55
<i>Rajah 5.9</i> : Taburan kedai makanan dan minuman di Jalan Gopeng.	56
<i>Rajah 5.10</i> : Taburan kedai elektrik dan klinik di Jalan Gopeng.	57
<i>Rajah 5.11</i> : Kedai servis dan alat ganti kenderaan.	58
<i>Rajah 5.12</i> : Taburan kedai servis kenderaan dan bank di Jalan Gopeng.	59
<i>Rajah 5.13</i> : Taburan kedai kosong di Jalan Gopeng.	60
<i>Rajah 5.14</i> : Kedai kosong yang tidak lagi beroperasi.	61
<i>Rajah 5.15</i> : Aktiviti perniagaan utama di Kampar iaitu kedai motorsikal.	63
<i>Rajah 5.16</i> : Kedai membaiki dan menjual barangan elektrik.	64
<i>Rajah 5.17</i> : Kedai kosong yang sudah uzur dan usang.	66

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Pembangunan Malaysia dahulu dan kini amat berbeza jika diteliti dengan mata kasar. Terdapat banyak perubahan yang berlaku kepada Malaysia tidak kiralah dari aspek apa sekalipun seperti ekonomi, sosial, ataupun politik. Perubahan ini banyak dipengaruhi oleh bagaimana Malaysia ditadbir atau diterajui. Ini kerana pelbagai strategi dan langkah-langkah untuk membangunkan Malaysia akan dirancang dan dilaksanakan. Selain itu, perancangan yang dihasilkan juga membantu dalam perkembangan kawasan bandar dan luar bandar.

Perkembangan bandar adalah penting bagi memastikan sesuatu kawasan itu boleh membangun dan maju supaya dapat memberi kehidupan yang baik kepada penduduknya. Bandar juga memainkan peranan yang penting dalam menjana ekonomi dan pendapatan negara. Hal ini kerana kawasan bandar meliputi pelbagai guna tanah contohnya komersial. Aktiviti komersial ini pula merupakan salah satu aktiviti yang penting kerana ia memberi sumbangan yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi negara.

Walaupun begitu, terdapat beberapa faktor yang saling mempengaruhi perkembangan kawasan bandar. Jika dilihat kepada negeri Perak, dan Kampar khususnya, perkembangannya adalah dipengaruhi oleh aktiviti perlombongan bijih timah. Aktiviti perlombongan bijih timah ini telah dijalankan sejak 300 tahun yang lalu di Perak. Kesan daripada aktiviti perlombongan ini, pelbagai pembangunan telah dijalankan seperti contoh pada tahun 1895, telah dibina jalan raya pertama melalui Seremban, Kuala Lumpur, Ipoh dan Taiping. Tahap jalan raya juga diperbaiki lagi dengan munculnya pelbagai jenis kenderaan.

Selain itu juga, jalan kereta api turut dibina pada tahun 1885 yang menghubungkan Taiping ke Port Weld. Laluan kereta api ini juga kemudiannya telah dipanjangkan lagi untuk menghubungkan kawasan-kawasan perlombongan bijih timah ini. Kampar juga turut merasai kemajuan ini apabila pada tahun 1895, laluan kereta api telah dibina di Kampar untuk menghubungkan terus Ipoh dengan Teluk Anson.

Bandar-bandar yang dihubungkan melalui jalan raya ini membangun dengan pesat sebagai pusat komersial dan pentadbiran. Pada masa itu, kedai-kedai perniagaan muncul atau tumbuh bagai cendawan. Ini dapat dilihat melalui deretan-deretan kedai lama di beberapa kawasan seperti Tapah, Bidor, Taiping dan Kampar sendiri. Di Kampar, terdapat banyak deretan kedai-kedai kesan peninggalan pembangunan yang pesat dahulu. Dahulu terdapat banyak perniagaan yang dijalankan untuk memenuhi keperluan pada masa itu, tetapi kini, setelah adanya pembangunan seperti bandar-bandar baru, projek lebuh raya dan juga pasaraya serta kompleks membeli-belah, kedai-kedai lama tersebut kini menjadi mundur dan mati.

1.2 Pernyataan Isu & Masalah Kajian

Perancangan kajian melibatkan usaha mengenalpasti dan memilih masalah yang hendak dikaji. Masalah yang hendak dikaji mestilah jelas. Persoalan-persoalan yang wujud dan tersirat di dalam masalah yang dikenalpasti perlu dihuraikan dengan terperinci dan jelas di dalam pernyataan masalah. Pernyataan masalah yang berkesan biasanya menjelaskan apa yang hendak dikaji, bagaimana hendak mengkaji dan setakat mana ia perlu dikaji.

Menurut *Keith Griffin*, 1979 (terjemahan Wan Azmi Ariffin, 1981) :

“sebenarnya kemunduran itu bukanlah bepunca dari keadaan semulajadi manusia atau penjelasannya tidak boleh dikaitkan dengan keadaan ekonomi masyarakat tradisional.....Kemundurannya itu adalah sebahagian dari proses, iaitu proses yang telah menghasilkan pembangunan. Oleh itu, apa jua pentafsiran mengenai kemunduran mestilah dimulai dengan membuat kajian ke atas kejadian yang lampau. Hanyalah dengan meneliti proses-proses sejarah, iaitu cara bagaimana kuasa ekonomi dan politik dipergunakan, barulah kita memperolehi satu kefahaman yang tepat dan menyeluruh mengenai asal-usul kemunduran”.

Daripada petikan tersebut, maksud yang cuba disampaikan ialah kemunduran (contoh–kemosotan bandar atau bandar mati) bukanlah disebabkan oleh masyarakat atau aktiviti ekonomi tradisional, tetapi puncanya perlu dikaji kerana ia melibatkan kuasa ekonomi dan politik (contoh–campurtangan kerajaan). Untuk memahami faktor kemunduran atau kemosotan sesuatu bandar, perkaitan antara aspek tertentu harus difahami.

Griffin juga menyatakan kemunduran itu satu proses yang telah menghasilkan pembangunan. Ini kerana sebelum terjadinya kemunduran, sesuatu bandar atau tempat itu telah melalui proses kepesatan atau kemajuan. Oleh itu, dirasakan kajian ini adalah perlu untuk melihat fenomena seperti yang dinyatakan oleh Griffin iaitu kemosotan adalah disebabkan sesuatu faktor dan bukannya oleh masyarakat atau aktiviti ekonomi tradisional. Punca atau faktor yang menyebabkan perubahan ini berlaku serta kesannya harus dikaji. Ini juga agar pihak-pihak tertentu boleh merancang pembangunan sesuatu bandar supaya lebih kukuh dan maju.

Berdasarkan kenyataan Griffin tersebut, masalah yang akan dikaji sebagai topik kajian adalah apakah kesan akibat perubahan yang berlaku apabila suatu bandar yang dahulunya maju dengan segi ekonomi kini mengalami kejatuhan atau kemosotan. Kemosotan ini akan dilihat dari aspek guna tanah komersial kawasan kajian.

1.3 Objektif Kajian

Objektif kajian adalah lebih khusus berbanding matlamat dan biasanya digunakan untuk mencapai matlamat. Objektif kajian memberikan langkah-langkah kajian, khususnya kaedah untuk mengukur pembolehubah-pembolehubah yang berkait dengan persoalan-persoalan masalah yang digunakan untuk mencapai tujuan kajian. Oleh itu, objektif merupakan sasaran sebenar yang boleh dicerap atau diukur.

Berdasarkan permasalahan kajian iaitu untuk mengetahui kesan perubahan bandar yang dahulunya berkembang pesat dan maju, dan kini mengalami kemerosotan, adalah penting bagi saya melihat perubahan yang terjadi dari aspek guna tanah. Bagi kajian ini, guna tanah yang menjadi fokus utama adalah sektor komersial. Oleh itu, objektif kajian saya adalah untuk mengkaji perubahan guna tanah komersial bandar Kampar.

1.4 Metodologi Kajian

Kajian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan disokong dengan pendekatan kuantitatif. Penerangan lebih lanjut mengenai metodologi kajian akan dibincangkan di Bab 3 iaitu Metodologi Kajian.

Secara umumnya teknik kajian ini adalah seperti berikut :

1. Mengumpulkan data-data sekunder daripada jabatan-jabatan kerajaan. Data tersebut adalah seperti data guna tanah dahulu bagi mengetahui perubahan guna tanah yang berlaku.

2. Menemubual peniaga kedai-kedai komersial bagi mengetahui kesan perubahan guna tanah di kawasan kajian.
3. Merujuk buku, jurnal, akhbar dan laman web sebagai bahan bacaan (literature review).

1.5 Skop Kajian

Skop kajian disediakan supaya kajian lebih terperinci dan memastikan objektif kajian tercapai kerana kajian dibataskan oleh faktor masa dan kos yang terhad. Oleh itu, kajian ini difokuskan kepada :

1. Perbandingan aktiviti guna tanah di kawasan kajian dalam jangka masa tertentu iaitu dari tahun 1980 hingga tahun 2007 (dahulu dan sekarang).
2. Melibatkan guna tanah komersial sahaja iaitu deretan kedai-kedai di kawasan kajian iaitu di Jalan Gopeng, Kampar.

1.6 Kepentingan Kajian

Kepentingan kajian terhadap bidang perancangan bandar adalah untuk melihat perubahan guna tanah komersial yang berlaku apabila sesuatu bandar yang dahulunya maju dengan segi ekonomi kini mengalami kejatuhan atau kemerosotan. Kajian ini penting untuk melihat sama ada ia mempengaruhi aktiviti ekonomi atau perniagaan di kawasan kajian. Kajian ini juga penting kerana bukan sahaja bandar Kampar yang mengalami perubahan ini, tetapi turut berlaku di beberapa buah bandar seperti Taiping, Kuala Kangsar dan Tapah.

Kajian juga dapat membantu pihak-pihak yang berkaitan seperti badan perancang untuk memperbaiki atau merancang bandar-bandar seperti ini supaya maju dan membangun semula.

Bagi mencapai objektif dan matlamat yang telah ditetapkan, kajian ini mempunyai peringkat seperti berikut:

- i. Peringkat Pertama : Kajian Awalan
- ii. Peringkat Kedua : Kajian Teoritis
- iii. Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data
- iv. Peringkat Keempat : Analisis Data
- v. Peringkat Kelima : Rumusan

Peringkat Pertama: Kajian Awal

Pada peringkat ini, pemahaman awal tentang kajian iaitu mengenalpasti masalah perubahan guna tanah difahami. Dari kajian dan pemerhatian awal, objektif dan skop kajian dapat ditentukan. Ini termasuklah menetapkan perjalanan atau proses kajian agar isi tidak terpesong dari objektif dan skop kajian yang telah ditetapkan.

Peringkat Kedua: Kajian Teoritis

Peringkat ini merupakan peringkat pemahaman kajian terdahulu yang dapat membantu kepada kajian ini. Ini untuk memastikan kajian ini dapat dijalankan dengan lebih tepat dan terperinci berdasarkan fakta kajian yang telah dilakukan dahulu. Pada peringkat ini, kajian akan merangkumi guna tanah, aktiviti komersial dan juga peruncitan.

Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data

Kajian di peringkat ini merangkumi pengumpulan data primer dan sekunder di kawasan kajian. Maklumat ini diperolehi melalui kajian pengamatan dan pemerhatian di kawasan kajian serta tembuwal dengan peniaga-peniaga dan pegawai di kawasan kajian. Maklumat yang diperolehi akan dianalisis untuk digunakan pada peringkat seterusnya.

Peringkat Keempat: Kajian Kes

Data-data yang diperolehi sewaktu peringkat ketiga kemudian dikenalpasti dan dianalisis. Data yang diperolehi akan dianalisis melalui kaedah kualitatif. Hasil dari analisis ini akan membawa kepada penemuan kajian.

Peringkat Kelima: Analisis & Rumusan

Pada peringkat ini, data yang dianalisis akan diguna untuk membuat kesimpulan dan rumusan penemuan kajian. Penemuan ini juga akan digunakan untuk melihat sama ada objektif kajian tercapai ataupun tidak.

1.7 Susunatur Bab

Secara keseluruhannya, susunatur kajian ini terbahagi kepada enam bab iaitu:

1. Pengenalan
2. Kajian Literatur
3. Metodologi Kajian
4. Kajian Kes : Kampar, Perak.
5. Analisis Data
6. Rumusan

Tujuan pembahagian bab ini adalah untuk menyusun agar kajian ini lebih teratur dan sistematik. Setiap bab yang dibincangkan mempunyai perkaitan dan kesinambungan untuk menerangkan keseluruhan kajian yang dilaksanakan.

Bab 1 : Pengenalan

Bab pengenalan merupakan bab pertama bagi kajian ini. Secara umumnya, bab pengenalan digunakan untuk menyampaikan pengenalan, latar belakang dan isu yang dikaji serta pernyataan permasalahan. Kemudian, penetapan matlamat dan objektif kajian yang hendak dicapai selepas masalah-masalah atau isu yang timbul dikenalpasti. Dalam bab ini juga, skop kajian ditetapkan supaya perhatian dapat ditumpukan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan pada peringkat awal. Seterusnya, kepentingan kajian yang dijalankan juga diterangkan untuk mengenalpasti hasil manfaat kajian.

Bab 2 : Kajian Literatur

Penulisan bab ini adalah untuk menerangkan tentang kajian literatur. Kajian literatur merupakan penerangan secara teoritikal terhadap kajian yang dijalankan. Kajian literatur juga dikenali sebagai penulisan ilmiah kerana ia dihasilkan oleh pengkaji melalui pembacaan buku-buku, akta, jurnal dan bahan rujukan yang lain. Oleh kerana penulisan kajian literatur ini terhasil daripada pembacaan, maka data ini dikenali sebagai data sekunder dan semua bahan rujukan penulisan ini akan disenaraikan di bahagian bibliografi. Tujuan penulisan kajian literatur ini ialah untuk memahami perubahan guna tanah yang berlaku di kawasan bandar khususnya guna tanah komersial. Penekanan diberikan kepada perbincangan perubahan guna tanah yang berlaku di kawasan kajian iaitu Kampar. Ini adalah kerana Kampar mempunyai guna tanah komersial iaitu kedai-kedai lama yang semakin hari semakin dilupakan ataupun kewujudannya tidak mendatangkan untung kepada para peniaga.

Bab 3 : Metodologi Kajian

Bab Metodologi Kajian menerangkan cara atau kaedah-kaedah yang telah digunakan dalam menjalankan kajian. Bab ini boleh dikatakan sebagai rangka kerja dalam pencapaian objektif. Oleh itu, bab ini amatlah penting untuk memastikan semua objektif kajian dapat dicapai sepenuhnya.

Bab 4 : Kajian Kes: Kampar, Perak.

Selepas bab metodologi kajian, bab seterusnya ialah bab empat yang merupakan peringkat kajian kes. Latar belakang kawasan kajian akan dimuatkan dalam bab ini. Ini adalah bertujuan untuk memberi pengenalan kepada para pembaca supaya lebih mengenali kawasan kajian pengkaji sebelum mendalami bahagian analisis dan rumusan kajian. Aspek yang akan dibincangkan dalam bab kecil ini ialah latar belakang kawasan kajian bandar Kampar di Perak sebagai sebuah kawasan yang dulunya pesat membangun seiring dengan kemajuannya dalam aktiviti perlombongan bijih timah. Ini boleh dilihat dengan kepesatan kedai-kedai komersial yang tumbuh bagaikan cendawan, tetapi kini kedai-kedai tersebut menjadi mati.

Bab 5 : Analisis Kajian

Bab ini merupakan bahagian yang utama dalam kajian ini kerana bahagian ini memuatkan hasil penemuan yang diperolehi daripada data-data yang dikumpulkan semasa kajian dijalankan.

Bab 6 : Kesimpulan Kajian

Secara umumnya, ringkasan keseluruhan kajian dimuatkan dalam bahagian kesimpulan. Dalam bab ini, rumusan secara keseluruhan dibuat tentang kajian yang telah dijalankan. Sebagai penutup kepada penulisan ini, satu kesimpulan untuk keseluruhan kajian ini akan diberikan.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pendahuluan

Setelah masalah dikenalpasti, rangkaian teori serta ruang lingkup konsep untuk menghadapi persoalan masalah tersebut perlu ditentukan. Penentuan rangkaian-rangkaian teori dan ruang lingkup dibuat melalui tinjauan ke atas kajian-kajian lepas yang berkaitan dengan masalah yang telah dikenalpasti. Oleh itu, bab ini akan membincangkan tentang kata kunci bagi kajian ini serta teori atau konsep yang berkaitan dengan kajian.

2.2 Guna Tanah

2.2.1 Perancangan Guna Tanah

Secara umumnya perancangan guna tanah adalah sebahagian daripada proses yang luas dalam bidang perancangan bandar dan wilayah. Ini kerana ia perlu mengambil kira perkaitannya dengan perancangan pengangkutan, perancangan infrastruktur dan utiliti mahupun perancangan ekonomi di sesuatu kawasan.

Selain itu, skop perancangan guna tanah juga perlu menekankan kepada penentuan lokasi, intensiti dan jumlah pembangunan tanah yang diperlukan untuk pelbagai ruang guna tanah yang berlainan. Ini penting bagi menyelaraskan dan mengelakkan percanggahan fungsi-fungsi kehidupan di bandar seperti keperluan guna tanah kediaman, perniagaan, perindustrian, rekreasi, pendidikan, aktiviti keagamaan dan kebudayaan manusia (*Chapin, 1972*).

Ini diperkukuhkan lagi oleh *Neuman, 1998* yang menyatakan perancangan guna tanah juga merupakan suatu usaha dalam membina rangka kerja kepada pembangunan masa hadapan. Pelan bandar yang pertama dihasilkan adalah untuk menyelesaikan beberapa isu perancangan bagi bandar Barcelona, Sepanyol pada tahun 1859. Antara isu yang ditangani adalah konflik keperluan perumahan, alam sekitar, lalu lintas bandar, reka bentuk bandar, kepadatan, serta keperluan kepada infrastruktur dan utiliti.

Pelan komprehensif yang dihasilkan dari kajian itu telah digunakan sehingga tahun 1926 dan keputusan mahkamah tinggi negara tersebut juga telah menetapkan bahawa usaha-usaha perancangan pembangunan perlulah menfokuskan kepada pengezonan dan perancangan kesesuaian perletakan serta turut dilindungi undang-undang bagi menjamin pelaksanaannya berjalan lancar.

Kesimpulan yang dapat dibuat adalah perancangan guna tanah yang dirancang ataupun dilaksanakan haruslah menitikberatkan pelbagai perkara seperti yang dinyatakan. Ini untuk mengelakkan terjadinya perkara yang tidak sepatutnya berlaku contohnya konflik guna tanah atau pembangunan yang tidak dapat berfungsi seperti yang dirancang.

2.2.2 Teori Perancangan Guna Tanah

Peranan strategik yang dimainkan oleh teori adalah untuk pemahaman dan pengetahuan. Komponen teori juga mengambil masa yang lama sebelum ia dapat dipraktikkan secara menyeluruh (*Chapin, 1972*). *Chapin (1972)* juga menyatakan bahawa teori perancangan merujuk kepada satu sistem pemikiran yang dihasilkan melalui pengucapan secara logikal atau pembentukan secara matematik yang melengkapkan penerangan mengenai kawasan bandar. Ia merangkumi persoalan mengapa ia wujud, bagaimana ia membangun dan apakah perubahan yang berlaku serta apa struktur asas dan bentuk-bentuk komponen terdapat dalam aktiviti bandar.

Teori sering kali menyediakan rasional dalam membuat ramalan. Melalui pemerhatian tentang persamaan atau ketetapan-ketetapan fenomena perilaku dalam kehidupan realiti, ia cuba untuk membuktikan keadaan masa hadapan melalui fenomena-fenomena ini berdasarkan perbezaan andaian perilaku. Dalam peringkat ketiga aplikasi, teori mampu menyediakan garis panduan bagi melaksanakan pilihan di antara alternatif-alternatif untuk membuat keputusan dalam sesuatu pelan perancangan.

2.3 Aktiviti Komersial di Malaysia

Fokus kajian adalah perniagaan yang dijalankan di deretan kedai-kedai lama di bandar Kampar. Perniagaan yang dijalankan pada masa dahulu dan kini majoritinya adalah perniagaan jenis runcit. Oleh itu, penerangan bahagian literatur adalah lebih banyak ditumpukan kepada aktiviti peruncitan.

2.3.1 Definisi

Premis komersial ertinya mana-mana premis yang digunakan keseluruhannya atau sebahagiannya bagi tujuan perdagangan, perniagaan, penyediaan perkhidmatan atau kemudahan atau apa-apa aktiviti lain, sama ada bagi mendapatkan keuntungan atau selainnya. Aktiviti peruncitan pula terbentuk daripada gabungan peruncit, perniagaan kecil dan pasar basah. Di samping itu, sektor peruncitan juga merupakan gabungan antara pasar raya, koperasi bersatu dan kedai-kedai yang menjual peralatan tertentu dan diletakkan di dalam satu plaza membeli-belah di kawasan perbandaran. Perniagaan runcit adalah satu-satunya sektor perniagaan yang paling senang diceburi di Malaysia.

Aktiviti peruncitan pada zaman dahulu menggunakan sistem yang dikenali sebagai 'sistem barter'. Ia berlaku apabila barangan kepunyaan satu pihak ditukarkan dengan barangan yang diperlukan oleh satu pihak yang lain. Pada zaman sekarang, sistem ini sudah tidak digunakan lagi. Segala urusan niaga pada masa kini melibatkan pertukaran antara wang ringgit dengan barangan atau perkhidmatan.

Peruncitan berasaskan kepada konsep saling memerlukan antara peruncit dengan pelanggan. Pelanggan bergantung kepada peruncit untuk mendapatkan bekalan barangan pada sesuatu masa yang tepat, tempat yang sesuai, harga yang berpatutan dan pada kuantiti yang diperlukan. Peruncit pula bergantung kepada pelanggan untuk membeli barangan mereka dan seterusnya memperoleh keuntungan.

Pada masa kini, tidak berlaku lagi keadaan di mana pelanggan akan membeli apa sahaja yang ditawarkan oleh peruncit. Pelanggan hanya akan membeli barangan yang diinginkan sahaja kerana pelanggan sudah mempunyai pelbagai pilihan. Oleh itu, peruncit perlu mengetahui dengan jelas tentang keperluan dan kehendak pelanggan agar barangan yang ditawarkan menepati keperluan dan kehendak mereka. Hal ini juga mempengaruhi bentuk atau jenis barangan yang akan dijual oleh peniaga bagi perniagaan mereka.

Menurut *Zainal Abidin (1992)*, peruncit boleh didefinisikan sebagai organisasi perantara yang membuat jualan terus kepada pengguna akhir. Motif atau tujuan pembelian iaitu untuk kegunaan sendiri merupakan kriteria asas yang membezakan kegiatan peruncitan daripada kegiatan lain. Peruncitan boleh dilakukan oleh orang perseorangan, firma atau syarikat.

Lynch dan Wray (1994) mengatakan bahawa peruncitan dapat diklasifikasikan mengikut barang niaganya iaitu kedai berjabatan, gedung diskaun, kedai barang niaga am, kedai istimewa, kedai mudah beli, pasar raya dan penjualan pasaran pos.

Husted (1993) pula mendefinisikan peruncitan atau perniagaan runcit sebagai sebuah organisasi yang beroperasi hanya dalam sebuah kedai, melakukan pembelian dalam kuantiti yang kecil, melakukan sedikit pengiklanan serta membuat pembayaran harga yang tinggi untuk pembelian barangan mereka. *Jabatan Perangkaan Malaysia (1993)* mendefinisikan perdagangan runcit sebagai jualan semula (jualan tanpa diubah bentuk) barangan baru dan yang terpakai kepada orang awam untuk kegunaan persendirian atau isi rumah oleh kedai, stor serbaneka, gerai, tempat pesanan pos, penjaja dan pengedar, koperasi pengguna, tempat-tempat lelongan dan lain-lain.

Industri peruncitan merupakan penyambung terakhir di dalam aliran produk-produk daripada pengeluar kepada pengguna. Industri runcit memainkan peranan yang penting dalam perkembangan ekonomi Malaysia dan permintaan tempatan dijangka terus menjadi penjana utama dalam perkembangan ekonomi pada masa akan datang.

Pada tahun 1990 hingga 1995, jumlah pertumbuhan kedai borong dan kedai runcit di kawasan luar bandar telah menurun dengan ketara, manakala jumlah di bandar meningkat dengan sangat pesat sehingga mencatatkan kenaikan sebanyak 16 % bagi sektor pemborong dan 9 % bagi sektor runcit. Jumlah pertumbuhan kedai borong dan runcit di luar bandar menurun dengan kadar 3 % bagi pemborong dan negatif 6 % bagi peruncit. Peningkatan ini disebabkan oleh proses pembandaran yang lebih pesat dan juga pentakrifan semula kawasan bandar yang telah meningkatkan bilangan bandar daripada 67 buah pada tahun 1980 kepada 129 buah pada tahun 1991. Hal ini memberi kesan ke atas kedai-kedai lama yang berada di luar bandar di mana perniagaan merosot dan kawasan tersebut boleh menjadi mati atau mundur.

2.3.2 Konsep Perniagaan

Menurut *Hasty dan Reardon (1997)* konsep perniagaan peruncitan berasal dari negara Barat. Konsep ini telah mula berkembang sekitar tahun 1976. Ini telah memberikan persepsi awal kepada pembeli Barat untuk membeli di bawah satu bumbung. Selepas itu, ia mula mempengaruhi gelagat pengguna di negara lain termasuk di Malaysia.

Pada awal 1950-an, perniagaan dan kegiatan peruncitan bermula dari kedai-kedai runcit dan penjaja di kaki lima. Sejarar dengan perkembangan ekonomi, taraf hidup dan peningkatan atau kuasa beli maka evolusi perniagaan peruncitan telah berkembang sehingga mencapai tahap industri yang ada sekarang.

2.3.3 Pendekatan Perniagaan Peruncitan

Peruncit yang ingin berdaya maju dan beroleh keuntungan seharusnya menawarkan produk yang baik dengan harga yang berpatutan pada masa dan tempat yang sesuai serta kualiti barang yang betul. Bagi memenuhi konsep di atas, peruncit perlu memahami keperluan dan kehendak pelanggan bagi memastikan produk dan perkhidmatan yang ditawarkan oleh peruncit memenuhi keperluan dan kehendak pelanggan. Ini juga penting bagi memastikan kedayahidupan perniagaan yang dijalankan.

2.3.4 Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perniagaan

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan perniagaan peruncitan dan antaranya adalah lokasi, gelagat pengguna, harga, ekonomi dan perkhidmatan pelanggan.

i) Lokasi

Peruncit mesti memilih lokasi yang strategik dan sesuai supaya menjadi tumpuan pelanggan untuk membeli-belah. Pemilihan lokasi seharusnya dilakukan dengan teliti kerana ia melibatkan kos yang tinggi dan perancangan jangka panjang. Kesilapan yang dilakukan dalam memilih lokasi yang tepat akan memberi kesan menyeluruh kepada perniagaan. Beberapa faktor harus diambil kira untuk memilih lokasi perniagaan dan antaranya ialah demografi, sosioekonomi penduduk setempat, pesaing, dasar kerajaan, undang-undang dan kemudahan prasarana dan lain-lain.

ii) Gelagat pengguna (*Consumer Behavior*)

Peniaga perlu memahami sikap dan tingkah laku pengguna kerana ianya merupakan aspek penting dalam perniagaan. Pelanggan mungkin hanya membeli barangan yang mampu memberikan kepuasan dari segi ekonomi dan nilai wang yang dibelanjakan.

Terdapat lima tahap gelagat pelanggan untuk membuat keputusan membeli iaitu stimuli (gerak-geri) pelanggan, mengenal pasti keperluan barangan, mengumpul maklumat untuk memilih barangan bagi memenuhi keperluan, menganalisis maklumat yang diterima dan seterusnya memilih produk atau perkhidmatan yang ditawarkan.

iii) Harga

Dalam perniagaan, harga merupakan satu aspek yang sangat penting yang perlu dititikberatkan oleh seseorang peruncit. *Hasty dan Reardon (1997)* mendefinisikan harga sebagai satu nilai yang merujuk kepada sesuatu yang dibeli, dijual atau ditawarkan untuk menunjukkan jualan dalam bentuk nilai wang. Pelbagai strategi dilakukan bagi memastikan produk dan perkhidmatan yang ditawarkan memenuhi keperluan dan kehendak pengguna dan mendapatkan kelebihan bersaing.

iv) Ekonomi

Perubahan ini juga berlaku kerana wujud kemudahan prasarana seperti jalan raya serta kemudahan pengangkutan awam bagi penduduk luar bandar untuk ke bandar. Perubahan struktur populasi seperti saiz keluarga, perubahan sosioekonomi serta perubahan kehendak pembeli yang mempunyai motif pembelian yang pelbagai juga mempengaruhi pertumbuhan kedai borong dan kedai runcit.

v) Perkhidmatan pelanggan

Levy dan Wetz (1996) mengatakan bahawa perkhidmatan pelanggan adalah satu elemen campuran peruncitan yang penting. Ia bertujuan untuk memberi kemudahan, menghargai pelanggan dan meningkatkan nilai yang diterima oleh pelanggan apabila mereka melakukan pembelian. Ia juga dapat mewujudkan kesetiaan pelanggan terhadap sesebuah premis perniagaan.

2.4 Faktor Mempengaruhi Pembangunan dan Kemerosotan Guna Tanah

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pembangunan dan kemerosotan guna tanah. Antaranya adalah lokasi fizikal yang baik, sumber semulajadi, fungsi sebagai pusat pentadbiran dan perdagangan, pengaruh teknologi pengangkutan, serta penjajahan dan pelaburan. Bagi kajian ini, faktor utama yang mempengaruhi perkembangan dan kemerosotan guna tanah adalah sumber semulajadi dan juga pembangunan baru yang dijalankan.

i) Sumber Semulajadi

Sumber semulajadi seperti emas, besi dan bijih timah di sesuatu tempat dapat membantu dalam meningkatkan pembangunan dan secara tidak langsung memberi kesan positif lain. Kesan positif lain adalah seperti menarik pelaburan luar, meningkatkan sistem pengangkutan, meningkatkan peluang pekerjaan dan pendapatan kepada penduduk serta menggalakkan pembangunan baru dalam memenuhi keperluan penduduk. Kesan positif ini juga dapat dilihat dari beberapa contoh bandar di luar negara.