

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan

Perancangan Pembangunan Bandar Baru :

Kajian Kes Bandar Baru Pasir Gudang

Oleh;

Muhamad Dzahir bin Abu Bakar

**Tesis yang diserahkan bagi memenuhi sebahagian keperluan bagi
pengijazahan Sarjana Sains (Perancangan)**

April, 1996

850506

rb
f HT169
M20999
1996

PENGHARGAAN

Saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada mereka yang telah begitu banyak memberi kerjasama serta pertolongan bagi menjayakan penyelidikan ini. Tanpa sokongan serta penglibatan bersama mereka, pasti penyelidikan ini tidak akan memperlihatkan kesempurnaan.

Prof. Madya Dr. Haji Ghani bin Haji Salleh

Prof. Madya Dr. Haji Che Musa bin Che Omar

Dr. Nurwati binti Badarulzaman

Semua pensyarah yang memberi bimbingan dari masa ke masa

Rakan-rakan Studio Perancangan 500, 1995/1996

Sdr. Saiful Bahari bin Shaari serta isteri dan anak-anak di Pasir Gudang

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor Darul Takzim

Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang (PBTPG) - semua kakitangan

JSEDC Technopark Sdn. Bhd.

Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB)

Jabatan Perancang Bandar dan Desa (JPBD) Negeri Johor Darul Takzim

Unit Perancang Ekonomi (UPEN) Negeri Johor Darul Takzim

Lembaga Kemajuan Industri Malaysia (MIDA) Negeri Johor Darul Takzim

Pusat Sumber, Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

Perpustakaan, Universiti Kebangsaan Malaysia (UKM)

Hotel Selesa Sdn. Bhd.

Matsushita Audio Video (M) Sdn. Bhd.

Hume Industries (M) Sdn. Bhd.

Johore Port Sdn. Bhd.

Malaysia Shipyard & Engineering (M) Sdn. Bhd.

Juga penghargaan tertinggi untuk pengorbanan sekian lama Ayah dan Emak serta seluruh keluarga dan rakan-rakan yang tidak jemu menanti dan mendoakan kejayaan ini

ABSTRAK

Penyelidikan ini bertujuan untuk mengkaji ciri-ciri Bandar Baru Pasir Gudang sama ada ia menepati konsep pembangunan bandar baru yang sebenarnya. Kajian ini adalah penting memandangkan pembangunan bandar telah mengimplicasikan kesan baik dan buruk yang menuntut kajian lanjut dilakukan. Pada awalnya, tumpuan diberi kepada pemahaman senario bandar baru seluruh dunia dengan merujuk kepada ulasan-ulasan dan kajian terdahulu. Ia meliputi sejarah bandar baru, justifikasi pembangunannya, konsep-konsep, ciri-ciri, peranan-peranan, perancangan bandar baru serta isu dan masalah yang berlaku disebalik pembangunannya. Perancangan pembangunan bandar baru diulas secara menyeluruh berpandukan contoh-contoh dari seluruh dunia dan secara ringkas senario bandar baru di Malaysia akan disentuh. Bagi memantapkan penyelidikan, satu kajian kes dilakukan untuk menilai sejauhmana konsep-konsep, ciri-ciri, komponen-komponen dan fungsi bandar baru diaplikasikan dalam pembangunan bandar baru di Malaysia. Bagi mencapai matlamat ini, satu soal selidik dilakukan. Akhir sekali, satu analisis menyeluruh akan dibuat bagi menilai sama ada ciri-ciri Bandar Baru Pasir Gudang menepati konsep bandar baru sebenarnya dengan membandingkan pengalaman negara lain serta berpandukan fenomena semasa bandar tersebut. Berdasarkan analisis ini, kesimpulan akan dibuat bagi menjelaskan fenomena sebenar perancangan pembangunan Bandar Baru Pasir Gudang dan Malaysia amnya.

ABSTRACT

The main objective of this research is to study a development criteria of Pasir Gudang New Town whether it fits with actual new town development concepts. This study is important because the new town development has implicated a good and bad effect which required further research done. Initially, fully concentration will be given to study the scenario of new towns in world wide by refers to literature review and previous study. It covers a new town history, development justifications, concepts, functions, criterias, it's planning includes various issues and problems has been emerged beside it's development. New town development planning will be comment comprehensively by refers to various precedent from world wide and the scenario of new town in Malaysia will be elaborate briefly. To strenghten the study, a case study has been done to justify how far the concepts, criterias, components and functions of new towns has applicated in Malaysia. To achieve these purpose, a field work (questionnaire) has been done. Finally, a thorough analysis will be done to evaluate whether the criterias of Pasir Gudang New Town has fits with the actual new town concepts by comparison with other nations experience and guided by it's current phenomenon. Regarding to these analysis, a conclusion will be produce to clarify the actual phenomenon of Pasir Gudang New Town development planning and Malaysia generally.

ISI KANDUNGAN

mukasurat

PENGHARGAAN	i	
ABSTRAK	ii	
ABSTRACT	iii	
ISI KANDUNGAN	iv	
SENARAI RAJAH	vii	
SENARAI JADUAL	viii	
1.0	PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan	1
1.2	Sorotan Kajian Terdahulu	2
1.3	Persoalan Penyelidikan	6
1.4	Tujuan Kajian	9
1.5	Hipotesis Kajian	10
1.6	Skop Kajian	11
1.7	Metodologi Kajian	12
1.7.1	Peringkat Pertama : Kajian Awalan	13
1.7.2	Peringkat Kedua : Pengukuhan Pemahaman Bidang Kajian	14
1.7.3	Peringkat Ketiga : Penstrukturan Rangka Kerja Penyelidikan	14
1.7.4	Peringkat Keempat : Pengumpulan Maklumat	14
1.7.5	Peringkat Kelima : Penilaian dan Analisis Data	15
1.7.6	Peringkat Keenam : Rumusan Penemuan	15
1.8	Justifikasi Pemilihan Bandar Baru Pasir Gudang Sebagai Kawasan Kajian	15
1.9	Halangan Kajian	16
1.9.1	Masalah Peringkat Awal	16
1.9.2	Peringkat Pengumpulan Data	17
2.0	KONSEP BANDAR BARU	
2.1	Pengenalan	18
2.2	Definisi Bandar, Kota (city) dan Bandar Baru	19
2.3	Sejarah Ringkas Bandar Baru	22
2.4	Rasional Pembangunan Bandar Baru	27
2.5	Evolusi Konsep Bandar Baru	29
2.5.1	Ebenezer Howard	29
2.5.2	Konsep-Konsep Bandar Baru Masakini	30
2.6	Fungsi Bandar Baru	34
2.6.1	Growth Centre (pusat pertumbuhan)	34
2.6.2	Bandar Satelit	37
2.6.3	Bandar Baru Mengikut Matlamat	37
2.7	Ciri-Ciri Bandar Baru	39
2.7.1	Saiz Penduduk Bandar Baru	40

2.7.2	Self-Containment dan Self-Sufficiency	41
2.7.3	Perseimbangan	44
2.8	Kesimpulan	44
3.0	ASPEK FIZIKAL BANDAR BARU	
3.1	Pengenalan	46
3.2	Bentuk-Bentuk Bandar Baru	46
3.2.1	Bandar Baru Dalam Bandar	46
3.2.2	Bandar Baru Satelit	47
3.2.3	Bandar Baru Tunggal	48
3.2.4	Sub-bandar	48
3.2.5	Bandar Baru Yang Mempunyai Fungsi Khas	49
3.3	Elemen Bandar Baru	49
3.3.1	Daerah (districts)	51
3.3.2	Laluan (pathways)	51
3.3.3	Pinggir (edges)	52
3.3.4	Tempat Tumpuan (nodes)	52
3.3.5	Mercu Tanda (landmark)	53
3.3.6	Lanskap	55
3.4	Rekabentuk Teoritis Bandar Baru	55
3.4.1	Bentuk Bulatan (concentric)	56
3.4.2	Bentuk Klaster (cluster)	56
3.4.3	Bentuk Grid	57
3.4.4	Bentuk Linear	57
3.5	Komponen Bandar Baru	58
3.5.1	Kawasan Perindustrian	60
3.5.2	Kawasan Kediaman	60
3.5.3	Pusat Bandar	61
3.5.4	Sistem Pengangkutan	62
3.5.5	Kawasan Rekreasi dan Kawasan Lapang	63
3.6	Pemilihan Tapak Bandar Baru	63
3.7	Langkah-Langkah Perancangan dan Perlaksanaan Bandar Baru	65
3.7.1	Peringkat Persediaan Awal	66
3.7.2	Peringkat Perancangan	66
3.7.3	Peringkat Pembinaan	68
3.7.4	Peringkat Pengendalian Operasi dan Pengurusan Pertumbuhan	68
3.8	Kesimpulan	69
4.0	BANDAR BARU DI MALAYSIA	
4.1	Pengenalan	70
4.2	Sejarah Perbandaran Malaysia	70
4.3	Senario Bandar Baru	72
4.4	Peranan Kerajaan Dalam Perlaksanaan Bandar Baru	75
4.4.1	Perlaksanaan Penuh Oleh Kerajaan	75
4.4.2	Perlaksanaan Oleh Pihak Swasta	75
4.4.3	Perlaksanaan Oleh Kerajaan Dengan Penyertaan Swasta	76
4.5	Bandar Baru Dalam Pembangunan Wilayah	78

4.6	Pembangunan Bandar Baru di Peringkat Negeri	79
4.8	Kesimpulan	83
5.0	LATARBELAKANG KAWASAN KAJIAN	
5.1	Pengenalan	85
5.2	Latarbelakang Negeri Johor Darul Takzim	85
5.3	Senario Pembangunan Semasa	86
5.4	Pembangunan Bandar Baru di Johor	91
5.5	Latarbelakang bandar Baru Pasir Gudang	96
5.6	Perletakan Lokasi	98
5.7	Sejarah Pembangunan Bandar Baru Pasir Gudang	100
5.8	Matlamat Penubuhan Bandar Baru Pasir Gudang	105
5.9	Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor sebagai Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang (PBTPG)	106
5.10	Senario Semasa Bandar Baru Pasir Gudang	108
5.11	Masalah-Masalah Utama Semasa	116
5.12	Kesimpulan	117
6.0	ANALISIS KAJIAN	
6.1	Pengenalan	118
6.2	Analisis Bahagian Am	119
6.3	Analisis Kajian Responden di Tempat Kediaman	125
6.4	Analisis kajian Responden di Tempat Kerja	132
6.5	Analisis Kajian di Firma	136
6.6	Kesimpulan	138
7.0	PENUTUP	
7.1	Pengenalan	140
7.2	Penemuan	140
7.3	Kesimpulan	144

BIBLIOGRAFI

LAMPIRAN

SENARAI RAJAH

mukasurat

Rajah 1.1	Metodologi Kajian Secara Ringkas	13
Rajah 2.1	Jenis Bandar Bersempadan	21
Rajah 2.2	Carta Organisasi Pentadbiran Perbadanan Kemajuan	26
Rajah 2.3	Bentuk Garden City oleh Ebenezer Howard	31
Rajah 2.4	Tema Asas dan Faedah Sekeliling dari Konsep Bandar Baru di Jepun	33
Rajah 3.1	Bentuk-Bentuk Bandar Baru di Amerika Syarikat	50
Rajah 3.2	Lakaran Bentuk Bandar dengan Simbol Abstrak Elemen Bandar	54
Rajah 3.3	Rekabentuk Teoritis Bandar	59
Rajah 4.1	Lokasi bandar Baru Shah Alam	82
Rajah 5.1	Plan Lokasi Negeri Johor Darul Takzim	87
Rajah 5.2	Plan Lokasi Daerah Johor Bahru	88
Rajah 5.3	Bandar Baru Perindustrian di Negeri Johor	93
Rajah 5.4	Bandar Baru dalam Wilayah KEJORA	95
Rajah 5.5	Kedudukan Pasir Gudang dalam Metropolitan Johor Bahru	99
Rajah 5.6	Kebolehmasyukkan ke Bandar Baru Pasir Gudang	101
Rajah 5.7	Gunatanah Asal Bandar Baru Pasir Gudang	103
Rajah 5.8	Pembangunan Sekitar Pasir Gudang	115

SENARAI JADUAL

Mukasurat

Jadual 5.1	Kedudukan 10 Bandar Terbesar di Johor, 1980-1991	85
Jadual 5.2	Agihan Penduduk Johor 1990-1995	89
Jadual 5.3	KDNK Negeri Johor Mengikut Sektor 1990-1993	91
Jadual 5.4	Gunatanah di Pasir Gudang Mengikut Jenis	102
Jadual 5.5	Kawasan Pentadbiran PBTPG	108
Jadual 5.6	Jumlah Penduduk Pasir Gudang	109
Jadual 5.7	Jumlah Keseluruhan Rumah Kediaman	109
Jadual 5.8	Keluasan Kawasan Perindustrian Pasir Gudang	110
Jadual 5.9	Kawasan Perindustrian Sedia Ada di Negeri Johor 1995	111
Jadual 5.10	Jumlah Kilang di Pasir Gudang	111
Jadual 5.11	Projek Perkilangan Mengikut Lokasi yang Diluluskan di Johor	112
Jadual 5.12	Jenis-jenis Industri di Pasir Gudang	114
Jadual 5.13	Senarai Pelabur Asing di Pasir Gudang	115
Jadual 6.1	Responden Mengikut Gender dan Kategori	120
Jadual 6.2	Responden Mengikut Bangsa	121
Jadual 6.3	Usia Responden Mengikut Kategori	122
Jadual 6.4	Taraf Pendidikan Responden	122
Jadual 6.5	Pekerjaan Responden Mengikut Jenis	123
Jadual 6.6	Pendapatan Bulanan Responden	124
Jadual 6.7	Tempat Asal Responden	125
Jadual 6.8	Tempat Tinggal Responden Dahulu	126
Jadual 6.9	Tempat Kerja Responden	127
Jadual 6.10	Jumlah Isirumah yang Bekerja	128
Jadual 6.11	Tempat Kerja Isirumah	128
Jadual 6.12	Jangkamasa Responden Tinggal di Pasir Gudang	129
Jadual 6.13	Jarak Tempat Kerja Responden	130
Jadual 6.14	Alasan Tinggal di Pasir Gudang	131
Jadual 6.15	Alasan Tidak Bekerja di Pasir Gudang	131
Jadual 6.16	Tempat Tinggal Responden	132
Jadual 6.17	Jarak Rumah Responden	133
Jadual 6.18	Jangkamasa Responden Bekerja di Pasir Gudang	134
Jadual 6.19	Tempat Kerja Responden Dahulu	135
Jadual 6.20	Alasan Bekerja di Pasir Gudang	135
Jadual 6.21	Alasan Tidak Tinggal di Pasir Gudang	136

1.0 PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Idea atau konsep bandar baru mula mendapat perhatian hasil dari penulisan Ebenezer Howard pada tahun 1898 yang mana telah memberikan idea, konsep dan prinsip-prinsip secara teori mengenai bandar baru di dalam bukunya "*Tomorrow : A Peaceful Path to Real Reform*" yang kontroversi. Pengaruh penulisan ini bertambah kukuh dengan tertubuhnya Garden City Association pada tahun 1899. Biar pun ia bermula bagi mengatasi masalah perbandaran di kota London, namun idea ini akhirnya berkembang menjadi satu fenomena dunia. Idea asas ini telah dikembangkan lagi dan bandar baru di masa kini merangkumi matlamat seperti ketenteraan, pentadbiran perindustrian, petempatan dan berbagai lagi. Pertambahan penduduk dan peningkatan sektor ekonomi menyebabkan keperluan membangunkan bandar baru semakin mendesak.

Proses perbandaran yang berlaku di Semenanjung Malaysia hari ini merupakan salah satu yang terpesat di Asia Tenggara. Pembangunan ketara dapat dilihat dalam era Dasar Ekonomi Baru yang dimulakan pada tahun 1970 yang mana pengenalan beberapa strategi pembangunan baru seperti kemasukan sektor perindustrian dan pengenalan rancangan pembangunan wilayah telah menggalakkan pertumbuhan bandar-bandar baru di serata negara. Ini disebabkan oleh perpindahan penduduk secara besar-besaran ke bandar-bandar utama seperti Lembah Kelang dan Pulau Pinang atau tanah yang baru diteroka untuk pertanian seperti KEJORA, DARA dan KETENGAH.

Bandar-bandar baru yang dirancang pada hari ini lahir sebagai satu tindak balas kepada set masalah sosioekonomi dan sosiopolitik yang agak berbeza daripada keadaan ketika bandar baru pertama dibina di Malaysia (Sulong Mohamad, 1983:345). Pembangunan bandar-bandar baru dewasa ini telah menjadi sebahagian daripada dasar perbandaran negara dan program perbandaran itu pula adalah satu langkah yang penting dalam menyusun masyarakat Malaysia. Di Malaysia, pembangunan bandar-bandar baru dengan kegiatan perindustrian adalah selaras dengan konsep pusat pertumbuhan yang menyarankan wujudnya limpahan keluar dari bandar ke kawasan-kawasan sekitarnya.

Pertumbuhan bandar juga dapat membuka peluang-peluang pekerjaan dalam bidang ekonomi moden seperti perindustrian, perniagaan dan perkhidmatan.

1.2 Sorotan Kajian Terdahulu

Kajian mengenai bandar baru telah mendapat perhatian sebilangan pengkaji sama ada di luar negeri mahu pun di dalam negeri. Kajian yang dilakukan dan tulisan yang dihasilkan merujuk kepada perkembangan bandar baik daripada segi ekonomi, sosial dan juga fizikal. Sejarah penubuhan bandar baru telah bermula pada awal abad ke-20 dan pembinaannya menjadi penting selepas Perang Dunia Kedua. Di negara-negara maju terutamanya Eropah, banyak bandar baru telah wujud dan berkembang untuk memenuhi dan melengkapi keperluan urbanisasi dan penambahan penduduk.

Schaffer (1972) dalam bukunya *The New Town Story* telah membincangkan perkembangan bandar-bandar baru di Britain. Hasil kajiannya menunjukkan bahawa untuk pembangunan dan perkembangan sesebuah bandar baru, berbagai-bagai aspek perlu difikirkan dan diberi perhatian. Justeru itu, perkara-perkara berhubung dengan pembangunan sosial, politik dan ekonomi perlu dititikberatkan seperti proses berhubung dengan idea, tenaga, kawasan, tanah, rekabentuk, kewangan dan sebagainya. Menurutnya aspek-aspek ini perlu diberi perhatian kerana di satu kawasan baru, suatu masyarakat baru akan terbentuk. Oleh itu keperluan seperti pendidikan, perumahan, kedai, kawasan rekreasi dan sebagainya adalah perlu. Perkara-perkara yang akan membentuk persekitaran fizikal sesuatu bandar perlu difikirkan bagi memastikan bandar yang diwujudkan itu benar-benar dapat memberikan kehidupan yang lebih selesa kepada penghuninya. Justeru itu ia akan menjadi daya tarikan kepada penduduk dan akan memberikan sokongan terhadap perkembangan bandar tersebut.

Wirz (1975) telah melakukan kajian ke atas tiga buah bandar baru di Scotland iaitu bandar Glenrothes, East Kilbride dan Livingstone. Kajiannya adalah berhubung dengan kemudahan-kemudahan sosial yang perlu digunakan oleh orang ramai dan organisasi-organisasi yang wujud di ketiga-tiga buah bandar tersebut. Di antara kemudahan-kemudahan sosial yang terdapat ialah perumahan awam, hotel, sekolah, dewan dan

gereja, organisasi seni dan budaya, perkhidmatan sosial, pertubuhan sukan, pertubuhan orang-orang tua dan lain-lain lagi. Ditunjukkan bahawa organisasi sosial yang besar mempunyai peranan penting dalam menjayakan kemajuan sesebuah bandar tetapi tidak semua kemudahan sosial perlu terletak di pusat bandar.

Smith (1975) dalam kajiannya berhubung dengan pembangunan bandar-bandar baru mendapati bahawa masalah untuk mendapatkan tanah mungkin dapat diatasi kerana tanah di luar kawasan bandar tidak begitu mahal. Namun begitu wujud masalah lain yang berhubung dengan pembangunan bandar tersebut. Umpamanya harus difikirkan guna tanah yang bagaimana yang akan menghasilkan nilai ekonomi yang paling tinggi. Selain daripada itu, pembangunan yang boleh menjadi daya tarikan kepada penduduk untuk tinggal di bandar itu juga perlu difikirkan. Proses-proses sedemikian memerlukan peruntukan yang besar dan masa yang panjang.

Osborn & Whittick (1969) dalam kajian mereka di England memutuskan, akibat dari bandar-bandar besar mengalami masalah kesesakan industri dan penduduk maka pada tahun 1946 satu "*New Town Act*" telah diluluskan oleh parlimen. Stevenage merupakan bandar baru pertama dan dibina pada 11hb. November, 1946. Bandar baru ini mempunyai keluasan 2,400 hektar dan bertujuan untuk menyerapkan industri dan lebih penduduk di London. Menjelang tahun 1967, terdapat empat puluh buah kilang dibina di Stevenage yang menawarkan lebih 20,000 peluang pekerjaan. Pertumbuhan industri telah berjaya membangunkan bandar baru itu dan kawasan sekitarnya. Sektor tertiar turut dimajukan dan taraf kehidupan penduduk meningkat. Industri tertarik ke Stevenage kerana adanya kawasan yang luas yang disediakan untuk perkembangan masa hadapan dan sistem pengangkutan dan perhubungan yang baik. Bandar Baru An Yang di Korea telah ditubuhkan pada tahun 1949 bagi tujuan menyerapkan industri dan lebih penduduk di bandaraya Seoul. Menjelang tahun 1967, bandar ini mempunyai penduduk seramai 53,000 orang. Banyak industri tertarik ke bandar baru ini kerana adanya tapak yang luas dan jarak yang dekat dengan Seoul.

Bagchi (1981), telah memeriksa perkembangan kawasan lembah Damodar di India. Kawasan ini dirancang untuk tujuan pertanian, dan mempunyai sebuah sungai yang besar. Oleh kerana hasil pertanian tidak memuaskan, pihak berkuasa telah mencadangkan untuk membina sebuah penjana elektrik dengan bantuan air sungai. Dengan adanya tenaga elektrik yang banyak dan murah, industri akan tertarik ke kawasan ini. Hari ini sebuah bandar baru yang maju telah ditubuhkan. Kawasan ini telah membantu mengurangkan penumpuan industri dan penduduk di kawasan-kawasan metropolitan yang berhampiran. Kemunduran oleh sektor pertanian telah dapat diatasi dengan memajukan sektor perindustrian.

Ash (1974) dalam kajiannya di Israel mendedahkan kemasukan pendatang Yahudi secara beramai-ramai telah menimbulkan masalah petempatan, pekerjaan dan kesesakan. Tumpuan dalam pembangunan bandar di Israel adalah menjana petempatan, dan peluang ekonomi (pekerjaan) kepada penduduk. Bermula dari Tel Aviv perbandaran berkembang dan sehingga tahun 1974 terdapat 30 bandar baru yang telah dijalankan mengikut 5 kategori. Dengan menolak bandar yang dirampas dalam Perang Enam Hari (Jerusalem dan Tebing Barat), 25 bandar yang disiapkan berjaya memberi kepuasan kepada para penduduk. Teras kepada kejayaan ini dirumuskan sebagai polisi kerajaan yang memberi bantuan kerjasama penuh dalam perancangan dan pelaksanaan bandar baru serta menjamin pewujudan peluang kerja serta jaminan keselamatan kepada penduduk.

Tolley (1972) dalam kajian beliau di Bandar Baru Telford, melihat limpahan dari kepesatan industri memaksa pewujudan sebuah bandar baru bagi mengatasi masalah kesesakan. Pendekatan yang beliau gunakan adalah dengan melihat tarikan dari sektor industri yang bergerak masuk ke bandar baru merupakan faktor utama kepada kemasukan penduduk. Lokasi Bandar Baru Telford sejauh 30 batu dari Birmingham agak sukar menarik kedatangan pekerja, tetapi adanya peluang kerja yang banyak beserta pembangunan yang menjamin kehidupan lebih selesa telah menarik minat pekerja. Subjek kepada kajian beliau adalah penduduk, pekerja dan firma perindustrian.

Tuppen (1979) menekankan aspek rekabentuk yang baik dan bertepatan dengan ciri-ciri perkembangan demografi dan ekonomi, organisasi pentadbiran dan alam sekitar telah membawa kejayaan kepada pembangunan bandar baru di wilayah Paris, Perancis. Asas utama yang ditekankan dalam setiap Pelan Induk pembangunan bandar baru tersebut adalah penyediaan plan lengkap keperluan bandar yang merekabentuk ciri-ciri yang boleh menempatkan hingga 500 ribu penduduk pada tahun 2000. Masalah utama yang dihadapi adalah peruntukan kewangan tetapi dasar kerajaan yang proaktif banyak membantu. Tumpuan berat diberikan kepada alam sekitar bandar baru dan menyediakan banyak ruang lapang untuk pembangunan di masa depan. Unsur persekitaran ini diterjemahkan secara komprehensif dalam satu pelan pembangunan yang lengkap dengan ruang pergerakan (*accessibility*) yang luas diperuntukkan.

Hall dan Cheshire (1987) merumuskan kejayaan bandar dan bandar baru adalah seumpama kejayaan bagi sebuah negara yang akan menjadi lebih berkesan untuk kegiatan ekonomi. Di Eropah Barat dan Scandinavia kejayaan bandar disebabkan oleh kesan daripada 3 proses iaitu pertama kejayaan mengalihkan tumpuan penduduk dan sektor perindustrian/pekerjaan ke bandar baru/*suburbs* disekitarnya. Pekerjaan dinyahpusat (*decentralization*) dari bandar utama dan pergerakan penduduk boleh dibataskan. Realitinya banyak perbelanjaan telah dikurangkan dengan adanya batasan pergerakan dan sistem perhubungan baik antara bandar. Kedua adalah pertukaran desa ke bandar (*urbanization*) yang begitu cepat dan tidak mendapat rintangan penduduk. Penduduk boleh menerima kehidupan dirumah teres dan pangsa dan agak sempit serta pertumbuhan penduduk yang terkawal khususnya di negara-negara Scandinavia menyebabkan pertumbuhan penduduk perlahan dan tekanan terhadap keperluan bandar baru dapat dikurangkan. Ketiga pembukaan bandar dengan matlamat yang lebih khusus yang mana ini menjamin perkhidmatan cekap dan pengagihan penduduk secara lebih meluas dalam negara.

Kajian-kajian terdahulu telah menunjukkan bahawa bandar baru yang dibangunkan berteraskan prinsip-prinsip perancangan yang komprehensif dan dilaksanakan dengan betul telah menghasilkan kejayaan iaitu berjaya mencapai matlamat penubuhannya.

Kajian oleh Yeh (1987) dan Fung (1988) di Hong Kong dan Shanghai, China dan ramai sarjana lain merumuskan bandar baru yang berjaya mestilah mempunyai kemampuan untuk berdiri sendiri iaitu mampu memberikan kemudahan pekerjaan, kediaman, kemudahan hidup berkualiti dan keselesaan kepada penduduknya. Ia disokong oleh beberapa faktor lain seperti lokasi dan kemampuan setempat untuk menerima bentuk pembangunan yang disalurkan. Secara lebih ekstrimis, Fung menjelaskan strategi pembangunan 8 buah bandar satelit di Shanghai dibangunkan dengan memasukkan perindustrian terlebih dahulu kerana pendekatan ini merupakan cara terbaik untuk menarik penduduk berpindah masuk kerana wujudnya pekerjaan di bandar tersebut dan pertumbuhan sektor lain akan mengikut selepas itu.

1.3 Persoalan Penyelidikan

Pembangunan bandar baru merupakan satu fenomena utama dalam proses perbandaran negara membangun. Kepesatan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan jumlah penduduk telah merangsang pertumbuhan bandar baru bagi mengisi keperluan perumahan dan permintaan pekerjaan. Oram (1964) mensifatkan di kebanyakan Negara Dunia Ketiga (ND3), faktor penjajahan adalah sumber asas kepada pertumbuhan bandar baru. Malah ia boleh disifatkan sebagai nikmat penjajahan kepada negara membangun. Pembangunan bandar baru mengikut pendekatan penjajah ini telah menghasilkan pelbagai konflik di kemuncaknya apabila penjajahan ditamatkan. Antara kesan pembangunan bandar dari era penjajah ini adalah tumpuan kepada satu-satu kawasan pembangunan khusus yang boleh memberi keuntungan kepada perdagangan penjajah bukan kesamarataan kepada wilayah dan penduduk negara itu sendiri. Tambahan pula konsep asas dan teori perancangan yang digunakan berteraskan pengalaman negara penjajah tersebut dan tidak pula diinteraksikan secara adil dengan fenomena sebenar negara terjajah terbabit.

Pertumbuhan bandar baru di Malaysia bermula di zaman penjajah lagi dengan penubuhan Bandar Baru Petaling Jaya pada tahun 1956. Concannon (1955) menjelaskan perancangan asasnya adalah dibangunkan sebagai bandar satelit untuk mengatasi masalah kesesakan yang berlaku di bandar Kuala Lumpur. Bertitik dari

penubuhan Petaling Jaya ini, ia telah menjadi satu contoh kepada pembangunan bandar baru lain di seluruh negara. Petaling Jaya merupakan bandar baru pertama dalam era moden yang dibangunkan secara perancangan yang komprehensif. Era selepas kemerdekaan, bandar baru telah digunakan sebagai satu strategi untuk pembangunan wilayah, iaitu menseimbangkan pembangunan antara wilayah menerusi Lembaga Kemajuan Wilayah (LKW). Ghani (1992a) menjelaskan fenomena pertumbuhan bandar baru luar bandar ini khususnya pada era 1970-an bermatlamat membangunkan penduduk luar bandar dan memodenkan pembangunan sektor pertanian disamping mengurangkan ketidakseimbangan antara wilayah dan antara kumpulan etnik.

Setelah sekian lama bandar baru diwujudkan, persoalan keberkesanan pembangunannya masih menjadi pertikaian. Ini berterusan dengan pengesahan oleh pihak KESEDAR tentang pembangunan bandar baru dalam wilayahnya termasuk Bandar Gua Musang telah terbantut (Berita Harian, 1995b). Sebab utama yang dinyatakan adalah ketidakupayaan bandar-bandar tersebut menarik minat pelabur industri serta perubahan tampuk kerajaan kepada pembangkang di Kelantan yang membantutkan usaha pembangunan. Kegagalan menarik masuk pelaburan industri telah menyebabkan bandar baru menjadi lengang dan ketinggalan.

DARA telah mengkaji semula harga tanah industri di Bandar Muadzam Shah supaya pelabur berminat dan bersedia membuka lebih banyak tapak industri dan tidak hanya berorientasikan pertanian (Berita Harian, 1995c). Tindakan ini dilakukan berikutan kelembapan kemasukan pelabur ke Bandar Muadzam Shah yang dikenalpasti disebabkan oleh faktor lokasi berbanding kepesatan bandar Bentong yang lebih hampir dengan Kuala Lumpur.

Kenyataan ini merupakan kesinambungan daripada apa yang dibimbangi terdahulu. Pada tahun 1983, Timbalan Perdana Menteri YAB Dato' Musa Hitam mengakui penubuhan bandar baru di LKW tidak begitu menggalakkan dalam Seminar Pembangunan Wilayah dan Kawasan di INTAN pada 17 Februari. Keadaan ini wujud disebabkan berlakunya kelemahan ketara di peringkat perancangan dan pelaksanaan

yang tidak menekankan pembangunan menyeluruh tetapi berkisar kepada matlamat pertanian. Berikutan itu, Kerajaan Negeri Kedah Darulaman melalui PKNK membangunkan Bandar Baru Kulim dengan konsep keseimbangan antara dua sektor iaitu perindustrian dan pertanian (Berita Harian, 1995c).

Kerajaan Negeri Perak (Berita Harian, 1995a) mengubah Master Plan Bandar Baru Seri Iskandar dengan memasukkan sektor industri sebagai agenda utama pembangunan disamping perumahan melalui Taman Industri Teknologi Tinggi dan Taman Farmasi. Sektor perindustrian ditekankan di sini bagi meningkatkan penawaran tenaga kerja dan seterusnya menjadikan Seri Iskandar bandar tumpuan. Di masa yang sama, Alor Pongsu juga akan dibangunkan sebagai sebuah bandar baru tetapi berteraskan konsep keseimbangan antara pembangunan perindustrian dengan sektor pertanian tradisi. Faktor lokasi yang strategik berhampiran Lebuhraya Utara-Selatan dan berhampiran Segitiga Perak-Pulau Pinang-Kedah akan dimanfaatkan sepenuhnya dalam pembangunan bandar baru tersebut. Rasional kepada tindakan ini adalah penghijrahan keluar golongan muda untuk bekerja di sektor perindustrian yang menyebabkan berlakunya kekurangan tenaga kerja yang amat serius di sektor pertanian.

Akef M.A. Quazi (1988) dalam kajiannya ke atas bandar baru dalam LKW merumuskan bandar baru luar bandar ini dihasratkan sebagai penjana kepada pembangunan yang melimpahkan nikmat ke kawasan sekitarnya atau menjadi Pusat Pertumbuhan. Namun begitu, ia tidak memenuhi hasrat tersebut kerana gagal menyediakan sebarang bentuk pembangunan atau memindah ke sekitar malah ia sendiri bermasalah. Sehingga tahun 1985, tidak lebih 1/3 sahaja dari penduduk seluruh LKW berjaya diletakkan dalam skim bandar. Di masa yang sama hanya 13% bangunan perniagaan dan 14% perumahan yang dirancang sahaja yang lengkap disiapkan. Kedudukan yang statik itu sendiri meragui kebanyakan bandar untuk digelar bandar baru. Jika ada pun bandar baru yang berjaya, ia tidak lebih dari maju ke hadapan sedikit dari kampung tradisional atau pun petempatan.

Isu-isu dalam pembangunan bandar baru ini juga telah menggalakkan beberapa kajian terperinci dilakukan. Potter (1992) dalam kajiannya di Britain telah mengenalpasti berbagai isu yang berlaku dalam pembangunan bandar baru seterusnya menghalang bandar-bandar tersebut mencapai sepenuhnya matlamat penubuhannya. Isu tersebut adalah kekurangan tanah yang boleh dibangunkan seperti yang dipelankan, halangan infrastruktur yang tidak lengkap dan tidak berkualiti, masalah legasi seperti perumahan yang tidak bertepatan dengan kemampuan penduduk, lokasi yang tidak strategik, kekurangan rumah kos rendah, ketiadaan kerangka pembangunan ekonomi dan pendapatan yang lengkap, bencana alam, pencemaran alam dari sektor perindustrian, pergantungan ekonomi kepada satu sektor sahaja dan berbagai isu masyarakat yang lain. Allen (1981) merumuskan pembangunan bandar baru di Ireland Utara telah menimbulkan berbagai masalah seperti harga rumah mahal, birokrasi politik dalam proses pembangunan, pengangguran, pengabaian golongan miskin, penarikan masuk penduduk dari wilayah lain, kegagalan mengembangkan nikmat pembangunan ke kawasan sekitar, pergaduhan antara kaum dan agama dan berbagai lagi.

Berasaskan penemuan dan rumusan para sarjana ini, pembangunan bandar baru terbukti telah menghasilkan berbagai implikasi kepada negara dan boleh dikategorikan dalam tiga bentuk utama iaitu ekonomi, sosial dan fizikal. Implikasi dari segi ekonomi merujuk kepada pekerjaan, perindustrian, pendapatan dan perniagaan. Implikasi sosial pula merujuk kepada transformasi sosial yang disebabkan oleh kemasukan buruh ke bandar baru, pertukaran komposisi antara kaum juga berkaitan dengan kemudahan masyarakat manakala isu-isu fizikal merujuk kepada beberapa perkara seperti pengambilan tanah, peningkatan harga tanah, persaingan gunatanah dengan sektor lain dan isu-isu perumahan. Keadaan ini seterusnya mewujudkan berbagai masalah sosioekonomi dan fizikal terutama sekali bagi kawasan bandar-bandar besar.

1.4 Tujuan Kajian

Berdasarkan isu-isu dan masalah penyelidikan yang dikenalpasti serta pendekatan yang digunakan oleh ramai pengkaji, jelas kelihatan pembangunan bandar baru telah menghasilkan banyak masalah. Bandar baru yang didirikan berhampiran dengan bandar

utama (suburban atau satelit) seperti Crawley dan Harlow di Britain ternyata lebih berdaya maju berbanding dengan bandar baru di luar bandar (rural new town) seperti Telford. Faktor lokasi dilihat sebagai salah satu faktor utama yang mendokong kemajuan bandar baru bentuk tersebut. Berasaskan kenyataan ini, kajian ini dilakukan bagi menilai ciri-ciri bandar baru pinggir bandar sama ada ia menepati konsep pembangunan bandar baru yang diharapkan.

Bandar baru dibangunkan dengan matlamat tertentu dan faktor lokasi, konsep, ciri-ciri, komponen-komponen, suasana persekitaran dan dasar-dasar kerajaan pula akan mempengaruhi perkembangannya. Oleh itu bandar baru suburban dan satelit telah memperlihatkan kemajuan yang lebih pesat kerana memiliki kelebihan-kelebihan ini berbanding bandar baru luar bandar yang terletak jauh dari pusat pertumbuhan ekonomi negara (bandar besar) atau lokasi yang terlalu jauh dan sukar dihubungi. Adakalanya pula bandar baru luar bandar ini tidak dapat berkembang dan terbantut manakala yang berkembang pula pertumbuhannya amat perlahan berbanding bandar suburban dan satelit.

Bagi mencapai matlamat seperti yang digariskan di atas, beberapa strategi kajian dibentuk untuk memandu kajian mencapai matlamatnya iaitu ,

1. Menghuraikan perancangan pembangunan Bandar Baru Pasir Gudang dari awal penubuhannya, ciri-ciri dan komponen-komponen bandar serta perubahan yang berlaku hingga kini
2. Mengadakan soal selidik sosioekonomi kepada penduduk dan firma bagi mengenalpasti senario sosioekonomi semasa serta mendapatkan persepsi penduduk, pekerja dan firma tentang Bandar Baru Pasir Gudang
3. Menganalisis kemajuan semasa dan menghuraikan isu-isu dan masalah-masalah semasa yang dihadapi

1.5 Hipotesis Kajian

Hipotesis bagi kajian ini dibentuk melalui kaedah deduktif iaitu melalui *literature review* berhubung dengan konsep asas, teori, permasalahan, isu-isu dan senario semasa

perancangan pembangunan bandar baru di Malaysia dan seluruh dunia yang didapati dari buku-buku, tesis, kajian ilmiah, artikel majalah dan akhbar. Hipotesis ini dijadikan sebagai panduan untuk kajian ini dilakukan supaya terus menuju ke arah matlamat asas kajian ini. Penetapan hipotesis ini direncanakan secara teliti bagi memastikan supaya ia boleh mewakili fenomena bandar baru sebenar yang dikenalpasti melalui pengalaman dan kajian-kajian terdahulu.

Oleh itu, hipotesis bagi kajian ini adalah bandar baru yang dibangunkan berhampiran dengan bandar besar lebih pesat berkembang kerana disokong oleh bandar besar tersebut. Daripada kajian-kajian terdahulu, sokongan ini boleh dilihat melalui beberapa faktor yang juga memberikan kelebihan kepada bandar baru tersebut. Faktor-faktor tersebut adalah,

1. Lokasi yang berdekatan dengan bandar utama menggalakkan kemasukan dan pertumbuhan industri
2. Akibat dari kepesatan pertumbuhan industri, peluang kerja telah dijana dengan banyak
3. Peningkatan jumlah penduduk berlaku dengan ketara disebabkan oleh keselesaan dan kemudahan yang lengkap serta tarikan pekerjaan di bandar baru tersebut

1.6. Skop Kajian

Penyelidikan ini bermula dengan kajian dan huraian secara am pendekatan, prinsip dan konsep perancangan pembangunan bandar baru yang telah dikemukakan melalui penulisan dan rekod serta pengalaman negara lain. Ini termasuk juga serba ringkas sejarah, evolusi, perbincangan dan contoh-contoh bandar baru di seluruh dunia. Di samping itu juga akan dimasukkan beberapa kajian terdahulu oleh para sarjana tentang fenomena bandar baru di seluruh dunia khususnya di Britain. Bagi konteks Malaysia pula, Shah Alam dan beberapa huraian ringkas bandar dalam kawasan Lembaga Kemajuan Wilayah (LKW) seluruh negara akan dibentangkan. Huraian ini juga akan meliputi ciri-ciri, rekabentuk, elemen-elemen dan peranan bandar baru serta justifikasi pembangunannya.

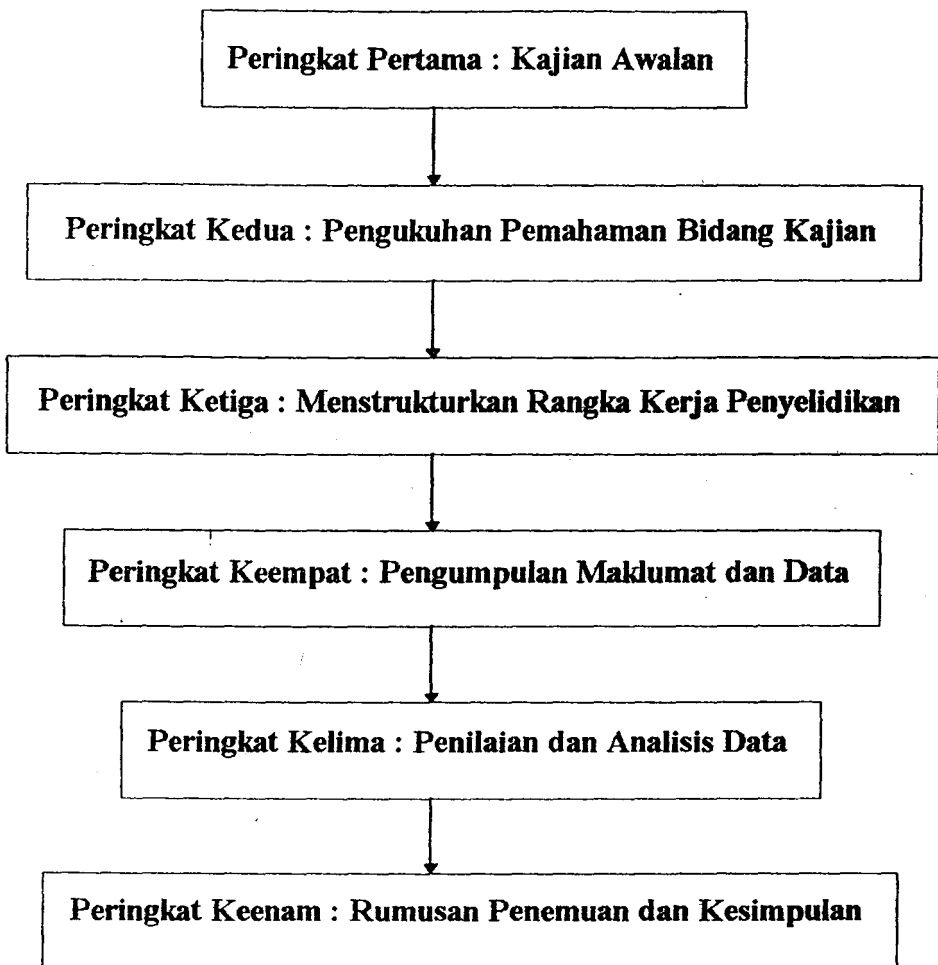
Setelah itu, kajian dan huraian secara umum perancangan dan pelaksanaan pembangunan bandar baru di Malaysia secara am dan di negeri Johor secara khusus. Kajian ini meliputi sejarah, teori, pendekatan, pemilihan lokasi serta justifikasi pembangunan bandar baru sedia ada yang diamalkan. Ia akan juga menghuraikan agensi yang terbabit, jumlah, pencapaian dan serba sedikit data terbaru secara am tentang fenomena bandar baru di Malaysia.

Akhir sekali, tumpuan secara khusus akan diberikan kepada Bandar Baru Pasir Gudang. Pada tahap ini, kajian menyeluruh dilakukan berdasarkan matlamat dan objektif yang telah digariskan di atas. Sekali pun tumpuan khusus kepada pergerakan firma industri, penduduk dan pekerja bagi mencapai matlamat kajian namun, ia akan juga diiringi dengan fakta lain seperti latarbelakang, elemen bandar, gunatanah, pengangkutan, kemudahan awam, rekreasi dan data-data penting yang lain. Di samping itu akan dimasukkan gambarajah, pelan dan jadual bagi melihat senario sebenar Bandar Baru Pasir Gudang.

1.7 Metodologi Kajian

Bagi melaksanakan kajian ini, ia dibahagikan kepada 6 peringkat yang memudahkan penyelidik mendapatkan data dan maklumat yang diperlukan. Pembahagian ini juga dilakukan bagi memastikan setiap kerja dapat dilakukan secara tersusun, sistematik, mengikut jadual dan dapat disiapkan dalam jangkamasa yang telah ditetapkan. Ia bermula dengan tindakan memahami kajian ini secara terperinci melalui perbincangan dan pembacaan sebelum penyelidikan lebih lanjut dan menyeluruh dilaksanakan. Secara ringkas, metodologi bagi kajian ini digambarkan dalam Rajah 1.1 dibawah serta huraian lanjut selepasnya.

Rajah 1.1 : Metodologi Kajian Secara Ringkas



1.7.1 Peringkat Pertama : Kajian Awalan

Peringkat ini meliputi pemilihan bidang dan tajuk kajian melalui bacaan buku-buku, tesis ilmiah, artikel akhbar dan majalah kajian-kajian serta mendapatkan nasihat dan perundingan dengan pensyarah berkenaan. Tumpuan utama diberikan kepada minat mendalam penyelidik serta isu-isu semasa yang memerlukan penghuraian lanjut bagi mendapatkan satu gambaran keadaan sebenar. Pada peringkat ini isu dan masalah subjek penyelidikan dikenal pasti. Bagi memantapkan dan menyokong penyelidikan, aspek-aspek teoritikal yang berkaitan dengan tajuk serta isu dan masalah kajian juga dikaji. Setelah itu tajuk dan subjek kajian ditetapkan.

1.7.2 Peringkat Kedua : Pengukuhan Pemahaman Bidang Kajian

Pada peringkat ini ia melibatkan pemahaman tentang aspek-aspek yang dikaji sebagai panduan haluan dalam proses penyelidikan yang ingin dijalankan. Ia melibatkan perbincangan, perundingan dan pembacaan bagi membentuk secara terperinci tujuan kajian, justifikasi pemilihan tajuk dan tapak, hipotesis kajian, skop kajian, metodologi kajian, rangka kerja dan rangka masa kajian yang akan dilakukan. Pembacaan mendalam dilakukan terutama terutama bidang yang berkaitan dengan subjek kajian supaya kefahaman lebih mendalam diperolehi. Di sini juga latar belakang tapak kajian dan senario sekitarnya juga dikaji terutama menerusi laporan-laporan semasa dan rekod-rekod rasmi termasuk kajian-kajian di tapak yang sama sebelum ini bagi mendapatkan gambaran yang lebih jelas. Setelah peringkat ini dijelaskan, ia akan ditetapkan sebagai panduan untuk tindakan seterusnya.

1.7.3 Peringkat Ketiga : Penstrukturan Rangka Kerja Penyelidikan

Peringkat ini melibatkan pembahagian tajuk kajian kepada sub-topik dalam bab-bab tertentu untuk memudahkan penyusunan dan pencarian bahan-bahan berdasarkan kepada keperluan sub-topik. Di sini rujukan diadakan kepada tesis-tesis terdahulu dan juga melalui perundingan. Ini dilakukan supaya kajian dapat dikembangkan dan tidak tertumpu kepada satu-satu subjek khusus sahaja.

1.7.4 Peringkat Keempat : Pengumpulan Maklumat dan Data

Terdapat 2 jenis data utama yang hendak dikumpul iaitu data primer dan sekunder. Pada tahap ini juga lawatan tapak diadakan oleh penyelidik dengan kerjasama beberapa pihak tertentu.

1. Data Primer

Diperolehi melalui pengamatan penyelidik sendiri di tapak kajian dan dibuktikan melalui soal selidik. Selain itu satu soal selidik akan dilakukan secara rawak mudah meliputi pekerja dan penduduk kawasan terlibat beserta temubual dengan pihak-pihak berkenaan seperti MBBJ, PBTPG dan PKENJ bagi mendapatkan data dan maklumat yang diperlukan.

2. Data Sekunder

Diperolehi dari Rancangan Struktur Bandar Baru Pasir Gudang, Plan Konsep Bandar Baru Pasir Gudang, Rancangan Struktur Majlis Perbandaran Johor Bahru, tesis ilmiah, kajian-kajian, warta kerajaan, laporan jabatan, laporan KEJORA, kertas seminar, buku-buku berkaitan dan sumber-sumber rasmi dan tak rasmi

17.5 Peringkat Kelima : Penilaian dan Analisis Data

Data-data primer dan sekunder yang terkumpul di analisis bagi mendapatkan maklumat yang lengkap dan tersusun. Kesemua maklumat akan dinilai dan rumusan yang diperolehi menjadi satu penemuan.

1.7.6 Peringkat Keenam : Rumusan Penemuan dan Kesimpulan

Pada tahap ini penemuan akan dihuraikan dan dikaitkan dengan tujuan serta hipotesis penyelidikan. Akhir sekali, secara deskriptif hipotesis akan dibuktikan sama ada boleh diterima atau tidak diterima dan kesimpulan keseluruhan kajian berasaskan maklumat yang diperolehi akan dilakukan.

1.8 Justifikasi Pemilihan Bandar Baru Pasir Gudang Sebagai Kawasan Kajian

Setelah menjalani proses *literature review* bersangkutan senario bandar baru di Malaysia dari tesis, penyelidikan dan laporan-laporan jabatan, maka satu pertimbangan wajar dilakukan dan hasilnya Bandar Baru Pasir Gudang telah dipilih sebagai kawasan kajian. Pemilihan ini berasaskan beberapa sebab,

1. Bandar Baru Pasir Gudang ditadbir oleh sebuah agensi iaitu Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang (PBTPG) iaitu melengkapinya salah satu ciri bandar baru. Keadaan ini akan memudahkan penyelidikan kerana banyak data dan maklumat akan diperolehi dari agensi tersebut.
2. Bandar Baru Pasir Gudang merupakan sebuah bandar baru dalam kategori suburb atau satelit yang terletak di lokasi amat strategik iaitu berhampiran

Metropolitan Johor Bahru dan Singapura. Faktor ini bertepatan dengan subjek yang menjadi tumpuan penyelidikan

3. Pasir Gudang merupakan salah sebuah bandar baru yang berjaya di Malaysia dan telah memenangi beberapa anugerah termasuk diperingkat antarabangsa dan asas kepada kejayaan ini boleh dianalisis bagi dijadikan model untuk dicontohi oleh bandar baru yang lain atau yang bakal dibangunkan

1.9 Halangan Kajian

Dalam menjalankan kajian ini, beberapa faktor telah dikenalpasti sebagai kelemahan utama dan seterusnya menghalang kelancaran penyelidikan ini. Ia berkait rapat dengan masalah yang dihadapi oleh penyelidik dalam menentukan skop kajian, pemilihan bandar, kesukaran mendapat maklumat yang diperlukan, jangkamasa yang singkat dan kesukaran mendapat kerjasama dari beberapa pihak yang berkenaan. Masalah-masalah ini boleh dibahagikan kepada 2 bahagian iaitu masalah peringkat awal dan masalah peringkat pengumpulan data.

1.9.1 Masalah Peringkat Awal

Beberapa masalah di peringkat awal telah dikenalpasti. Ia adalah,

1. Proses pemahaman asas dan persediaan awal penyelidikan mengambil masa yang lama disebabkan oleh konstrain masa. Ini menyebabkan tiadanya persediaan rapi bagi menjalankan peringkat-peringkat yang seterusnya dan banyak prosesnya dijalankan secara tergesa-gesa. Fenomena ini menyebabkan beberapa perkara terpaksa dikemaskini banyak kali dan mengambil masa yang lama
2. Banyak masa diperuntukkan oleh penyelidik untuk membaca, mengkaji dan berbincang bagi meningkatkan pemahaman seterusnya menentukan halatuju penyelidikan yang bakal dilakukan. Ini termasuk juga pemilihan topik yang bersesuaian dengan minat penyelidik dan *managable* dijalankan dalam jangkamasa yang terhad
3. Banyak masa diperuntukkan bagi mendalami bagi memahami kaedah dan teknik sebenar penyelidikan. Ini amat perlu memandangkan ia adalah asas terpenting

bagi menentukan kesahihan penyelidikan tersebut di samping memastikan penyelidikan dapat dijalankan dengan licin dan sempurna.

1.9.2 Peringkat Pengumpulan Data

Beberapa masalah di peringkat pengumpulan data telah dikenalpasti iaitu,

1. Banyak data yang diperlukan belum dikemaskini atau tersusun dalam satu laporan lengkap maka banyak masa diperlukan serta banyak laporan terdahulu terpaksa dirujuk bagi mendapatkan bahan-bahan yang berkaitan
2. Jangkamasa lawatan ke jabatan dilakukan oleh penyelidik adalah pada hujung tahun yang mana ramai pegawai jabatan sibuk dengan tugas rasmi masing-masing dan ini menyukarkan proses temubual dan perbincangan
3. Data-data mutakhir sukar diperolehi kerana ia melibatkan banyak jabatan dan masa yang diperuntukkan oleh penyelidik terhad dan soalan melalui pos tidak mendapat sambutan
4. Semua firma yang dihubungi melalui pos tidak memberikan sambutan
5. Klasifikasi responden tidak dijalankan maka terdapat ramai responden yang kurang sesuai untuk dijadikan sampel penyelidikan ini seperti terlalu baru bekerja, pelawat atau berkunjung ke rumah saudara-mara di Pasir Gudang

Walau bagaimanapun kerjasama dari jabatan-jabatan yang dilawati terutamanya Pihak Berkuasa Tempatan Pasir Gudang (PBTPG) amat menggalakkan serta banyak kerja-kerja penyelidikan telah dapat diselesaikan dengan cepat hasil bantuan mereka. Secara keseluruhannya dalam tempoh lawatan tersebut, kerjasama dari jabatan yang dilawati amat baik dan banyak membantu.

2.0 KONSEP BANDAR BARU

2.1 Pengenalan

Bandar baru merupakan satu fenomena yang lahir semenjak Perang Dunia Kedua. Bandar Baru sebagai satu konsep berasal daripada idea "*Garden City*" yang dikemukakan oleh Ebenezer Howard pada tahun 1893. Bandar taman merupakan satu skim yang dikemukakan oleh beliau untuk mengatasi masalah-masalah sosioekonomi dan alam sekitar yang melanda bandar-bandar besar di Britain pada abad ke 19. Bandar taman merupakan satu penggabungan unsur-unsur yang positif dari bandar dan desa. Bandar taman ialah bandar yang dibina untuk kehidupan yang lebih selesa dan juga untuk industri, mempunyai saiz tertentu dan dikelilingi oleh satu kawasan hijau.

Setiap pembangunan bandar baru tertakluk kepada konsep-konsep asas dan teori yang dilahirkan terdahulu. Konsep asas ini amat perlu memandangkan proses membangunkan bandar baru merupakan penanaman modal yang besar dan memakan masa yang panjang. Perancangan dan pembangunan bandar baru secara berasingan tanpa asas yang kukuh akan menjadikannya pasif dan tidak berdaya maju seterusnya memungkinan kerugian kos, masa dan tenaga. Bahagian ini akan mengupas secara mendalam segala konsep-konsep asas berkaitan bandar baru di serata dunia melalui model-model, kajian-kajian dan penulisan seterusnya diaplikasikan dalam konteks bandar baru di Malaysia. Huraian bermula dengan asas yang dikemukakan oleh para sarjana klasik terdahulu sehinggalah konsep yang diamalkan terkini.

2.2 Definisi Bandar, Kota (*city*) dan Bandar Baru

Sehingga kini para sarjana tidak dapat menentukan dengan tepat definisi sebenar bandar, kota dan bandar baru. Ia adalah suatu istilah yang normatif dan subjektif serta terbuka yang takrif sebenarnya banyak bergantung kepada pendekatan, unit analisa serta pengalaman dan senario kawasan (Childe, 1955:3). Lokasi geografi, saiz penduduk, mod pekerjaan utama serta aktiviti ekonomi juga dipertimbangkan dalam memberi takrif sebenar bandar, kota dan bandar baru. Namun begitu secara umumnya bandar (*urban*) atau perbandaran (*urbanisme*) boleh ditakrifkan sebagai satu cara hidup manusia atau suasana manusia yang dibentuk oleh beberapa sikap seperti ketidaktetapan (*transiency*),

super-ficiality dan hal yang tidak diketahui namanya (*anonymity*)¹. Definisi bentuk ini lebih merujuk kepada perbezaan jenis-jenis sosial dan bukan untuk para ahli geografi dan perancang (Northam, 1979:9). Pada ahli geografi, tumpuan pendefinisian adalah merujuk kepada lokasi yang didiami bukan perangai dan walaupun mengakui *life-style* tetap memberi pengaruh. Ramai sarjana terutamanya sarjana geografi mentakrifkan bandar berasaskan kepada,

1. lokasi yang berkepadatan petempatannya melebihi kepadatan am penduduk bagi sesuatu kawasan
2. Mempunyai penduduk yang mempunyai pola pekerjaan lebih tinggi di sektor bukan primer (pertanian dan perlombongan) dan
3. Terletak di lokasi yang membolehkannya menjadi pusat kebudayaan, ekonomi dan pentadbiran serta menjadi pusat khidmat kepada wilayah yang besar. Bandar yang digunakan di sini, adalah merujuk kepada aktiviti pengumpulan manusia dalam suatu lokasi spesifik.

Makna sebenar kepada kota juga tidak jelas walaupun digunakan meluas. Permasalahan definisi ini menjadi lebih kompleks dengan penggunaan istilah tersebut dalam konteks yang berbeza. Salah satu makna merujuk kota sebagai suatu kawasan yang mempunyai sejumlah penduduk tertentu, bersempadan, disahkan secara rasmi dan ditadbir mengikut undang-undang (Northam, 1979:10). Satu pihak lagi mentakrifkan kota secara lebih am lagi iaitu satu kawasan tumpuan aktiviti manusia dan mempunyai ciri-ciri bandar. Definisi ini tidak meletakkan syarat sempadan secara konsisten mengikut undang-undang. Sempadan kota (*city limits*) juga tidak ditakrifkan dengan tepat malahan ada yang merujuk kepada kawasan yang lebih membangun sedikit dengan kepadatan penduduk yang lebih tinggi berbanding dengan kawasan luar bandar lain.

Senario kota yang ditakrifkan ini secara simbolik boleh dirumuskan dalam bentuk kota bersempadan iaitu (1) *Truebounded Cities* iaitu kota yang setiap ruang dalam

¹ Mengikut takrif Nels Anderson (1959), seorang ahli sosiologi. Huraian lengkap rujuk buku beliau *The Urban Community, A World Perspective*, Henry Holt and Co. : New York. Terjemahan dalam penulisan ini adalah melalui *Kamus Dwibahasa, Bahasa Inggeris-Bahasa Malaysia*, 1990, Dewan Bahasa dan Pustaka : Kuala Lumpur dan Cowie, A.P., 1990, *Oxford Advanced Learner's Dictionary*, University of Leeds : Oxford University Press

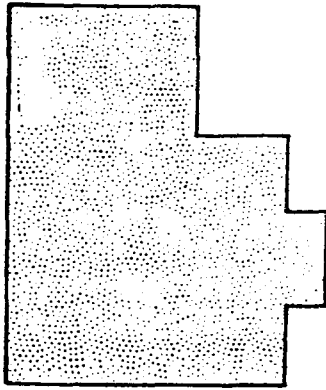
sempadannya diguna sepenuhnya oleh penduduk, (2) *Overbounded Cities* iaitu kota yang hanya sebahagian sahaja boleh digunakan oleh penduduknya dan (3) *Underbounded Cities* iaitu petempatan penduduk bandar telah melangkaui sempadan dan ia merupakan fenomena kerap di bandar-bandar besar (lihat Rajah 2.1).

Konsep bandar baru telah banyak dibincangkan oleh pengkaji-pengkaji barat seperti Clapp (1971), Osborn (1969), Campbell (1976), Brooks (1974), Golany (1976) dan lain-lain. Clapp (1971: 45) menghuraikan konsep bandar baru sebagai sebuah bandar yang direka untuk kehidupan yang selesa dan juga untuk industri. Ia dikelilingi oleh kawasan hijau dan keseluruhan tanah adalah kepunyaan awam atau dikendalikan oleh satu badan gabungan dalam komuniti tersebut.

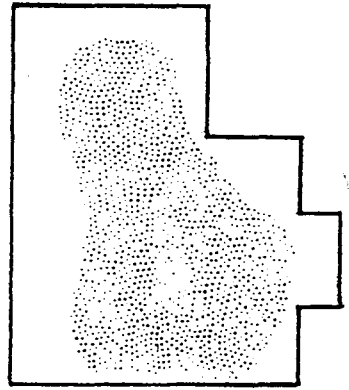
Osborn & Whittick (1969: 33) pula berpendapat bahawa bandar baru adalah bandar-bandar dalam kurun ke 20 yang pembinaannya dirancangkan dan mempunyai tujuan-tujuan tertentu. Menurutnya, ciri yang membezakan bandar baru pada hari ini ialah wujudnya penggunaan skil dalam pembangunan bandar dan skil tersebut digunakan untuk menyesuaikan had perkembangan bandar dengan jumlah penduduk, perhubungan dan zon gunatanah dan juga untuk menyusun perkhidmatan dan kemudahan supaya mempunyai kesampaian yang tinggi kepada penduduk.

Menurut Brooks (1974:199), bandar baru adalah bandar yang dibina dengan mempunyai skil yang besar, di bawah satu pentadbiran dengan mengikut satu pelan tertentu yang terkandung di dalamnya berbagai-bagai jenis perumahan, perniagaan dan kebudayaan. Bandar baru juga dikatakan satu pembangunan yang menyeluruh, merangkumi pembangunan kediaman, industri, perniagaan dan perdagangan dan juga kemudahan-kemudahan awam. Pengertian yang lebih terperinci dan menyeluruh serta lebih mirip dengan pembinaan bandar baru masa kini telah dikemukakan oleh Golany (1976). Menurut beliau, bandar baru merupakan suatu petempatan baru yang dibina di suatu kawasan yang belum dibangunkan sebelumnya atau di atas satu tapak yang telah wujud di dalam sesebuah bandar tetapi jauh daripada bandar-bandar utama atau metropolitan. Bandar baru mempunyai pelbagai pola guna tanah dan mempunyai

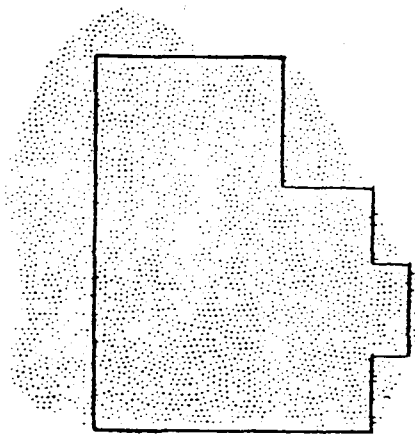
Rajah 2.1 : Jenis Bandar Bersempadan



A
Truebounded Cities



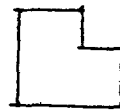
B
Overbounded Cities



C
Underbounded Cities



Kawasan Membangun



Sempadan

Sumber : Ubahsuaian dari model Northam, 1979

penduduk yang seimbang dari pada segi taraf ekonomi, taraf sosial dan ciri-ciri demografi lain.

Idea utama dalam konsep bandar baru ialah adanya pelan untuk pembangunan bandar tersebut dalam jangka masa tertentu. Ia bertujuan untuk mengimbangkan perkhidmatan bandar dengan keperluan penduduk, menentukan had-had perkembangan bagi perumahan, perniagaan dan industri. Bandar baru pada pengertian sekarang ialah pembangunan bandar yang dirancang terlebih dahulu untuk menyediakan aktiviti-aktiviti daripada segi sosial, ekonomi dan fizikal di dalam kawasan yang telah ditentukan dan juga dalam jangka masa yang telah ditetapkan (Campbell, 1976:16). Aktiviti-aktiviti sosial yang disediakan termasuklah perkhidmatan pelajaran pra-sekolah hingga ke institusi pengajian tinggi, perkhidmatan kesihatan, kemudahan rekreasi dan institusi keagamaan. Di bidang ekonomi, ia menyediakan kawasan perindustrian, pusat perdagangan dan pelbagai kemudahan lain. Manakala bagi aspek fizikal pula, penumpuan lebih kepada penyediaan jalan raya, perumahan dan kemudahan-kemudahan lain.

2.3 Sejarah Ringkas Bandar Baru

Bandar baru hari ini yang dihasilkan dari perancangan dan pembinaan, sebenarnya merupakan satu kesinambungan dari pembangunan bandar yang telah pun bermula dari ribuan tahun dahulu. Kajian yang dilakukan oleh Childe, Frankfort, Hutchinson, Ward-Perkins dan Geddes secara umumnya menyetujui bahawa bandar pertama dibina di Eropah untuk matlamat khusus adalah di Greek kira-kira 3000 tahun sebelum masihi lagi adalah untuk penjajahan, perdagangan dan untuk menyerap pertumbuhan penduduk. Hippodamus dikenali perancang pertama bandar baru dalam abad kelima lagi. Di Greek, sebanyak 60 buah bandar ditemui di zaman Macedonian yang kebanyakannya merupakan petempatan tentera. Bandar pertama yang mempunyai perancangan komprehensif adalah Mohenjo Daro dan Harappa di Lembah Indus (Pakistan). Ia merangkumi juga bandar di purba di Mesir yang muncul di zaman Kahun (3000 tahun sebelum masihi), di China, di Palestine, zaman Roman Klasik dan zaman Medieval. Di zaman pra moden (*Renaissance*) banyak bandar dihasilkan seperti

Wassersruhe di Jerman dan Richelieu di Perancis. Bandar baru yang diperbincangkan disini adalah bandar baru dalam era moden iaitu dalam kurun ke 20.

Sejarah perkembangan bandar baru bermula di Britain akibat pertambahan penduduk di beberapa buah bandar utama termasuk London. Pertambahan penduduk bandar berpunca daripada permintaan buruh di kawasan perindustrian. Proses yang demikian menyebabkan berbagai-bagai kemudahan bandar tidak lagi dapat menampung bilangan penduduk yang bertambah, hingga menimbulkan beberapa masalah seperti kesesakan, kemiskinan dan jenayah yang berleluasa. Pembinaan bandar baru di kawasan yang belum dibangunkan adalah usaha untuk mengatasi masalah-masalah tersebut. Pada asasnya, pertambahan penduduk di bandar-bandar besar merupakan fenomena yang mendorong pembinaan bandar baru sama ada di negara maju ataupun di negara yang sedang membangun. Di Britain, fenomena metropolitan yang demikian telah menyebabkan bandar baru dibina berhampiran dengan bandar besar untuk mengatasi masalah kesesakan penduduk (Roderick, 1969:323).

Walaupun idea dan juga pembinaan bandar baru di Britain telah wujud di abad ke 19 lagi, tetapi ianya adalah merupakan perbincangan dan percubaan di peringkat individu dan kumpulan sahaja iaitu secara tidak rasmi. Tokoh ulung di dalam pembinaan bandar baru di Britain ialah Ebenezer Howard, yang telah menulis buku berjudul "*Tomorrow : A Peaceful Path to Reform*", pada tahun 1898 dan pada tahun 1899 menubuhkan "*Garden City Association*". Beliau pada tahun 1902 telah menghasilkan sebuah buku berjudul "*Garden City of Tomorrow*" yang sehingga kini dianggap sebagai satu hasil penulisan klasik terulung mengenai bandar baru². Hasil dari usaha Howard, dua bandar baru telah dibina. Bandar baru yang pertama ialah Letchworth seluas 3,800 ekar. Ianya dibina di antara tahun 1903 - 1904 dan terletak kira-kira 35 batu dari London. Bandar baru kedua ialah bandar baru Welwyn yang dibina di antara tahun 1919-1920.

Dasar kebangsaan mengenai bandar baru di Britain bermula di akhir Perang Dunia Kedua apabila kerajaan Britain melantik Suruhanjaya Reith untuk mengkaji potensi

² Huraian lanjut konsep dan pemikiran beliau di halaman 30

bandar baru (Osborn and Whittick, 1969:54). Laporan suruhanjaya ini diikuti pula oleh 'New Town Act' pada tahun 1946 yang memberi kuasa bagi mengadakan program untuk pembinaan bandar-bandar baru. Matlamat utama pembinaan bandar-bandar baru pada masa ini ialah untuk mengurangkan kesesakan di bandar-bandar besar khususnya London.

Antara perkara-perkara penting didalam 'New Town Act' 1946 ialah:

1. Akta ini membolehkan menteri membuat keputusan untuk mengujudkan bandar baru dan mencadangkan tapak yang difikirkan sesuai untuk tujuan ini. Dengan adanya kuasa ini, kerajaan boleh menjadikan akta ini sebagai alat untuk mencapai dasar-dasar pembangunan nasional dan wilayah. Keputusan yang dibuat oleh menteri adalah keputusan awal yang kemudiannya diikuti oleh perbincangan dengan jabatan-jabatan kerajaan dan kerajaan tempatan yang berkaitan. Pertemuan-pertemuan juga dibuat dengan orang-orang awam oleh wakil-wakil menteri untuk menerangkan caadangan dan juga mendapat maklumbalas dan pandangan orang ramai. Komen dan dan bantahan orang ramai akan dikaji dan dipertimbangkan. setelah semua proses ini dijalankan barulah menteri membuat keputusan untuk melaksanakan bandar baru itu, beliau akan memberi arahan mengenai tapak bandar baru yang akan dibangunkan.
2. Akta ini juga memperuntukkan supaya satu badan yang dikenali sebagai perbadanan pembangunan diwujudkan untuk merancang dan melaksanakan bandar baru. Akta ini memberi kuasa kepada menteri untuk melantik ahli-ahli lembaga pengarah perbadanan. Ahli-ahli lembaga pengarah perbadanan ini adalah dipilih berdasarkan keupayaan dan kepakaran mereka untuk bekerja di dalam satu kumpulan dan kebolehan mereka untuk melaksanakan dasar-dasar umum dan program-prrogram pembinaan. Perbadanan juga diberi kuasa untuk melantik pegawai-pegawai dan juga pakar-pakar runding yang diperlukan. Pegawai-pegawai ini bekerja sebagai satu kumpulan di bawah arahan dan penyelarasan seorang pengurus besar, yang mana bertanggungjawab terus kepada ahli lembaga pengarah perbadanan. Bentuk organisasi yang begini dapat