

**UNJURAN PERMINTAAN TERHADAP RUANG LANTAI PERNIAGAAN
RUNCIT MELALUI PENGGUNAAN TEKNIK *TURNOVER*
KAJIAN KES : DAERAH JOHOR BAHRU**

CHUA JENNY

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia

NOVEMBER 2005

ABSTRAK

Seseorang jururancang bandar seharusnya berkemampuan membuat unjuran terhadap sesetengah isu pertumbuhan bandar supaya memastikan sesebuah bandar itu sentiasa dalam keadaan yang sistematik dan terkawal. Pelbagai model dan teori perancangan telah diutarakan sejak dahulu dan diubahsuai untuk menerangkan fenomena perubahan bandar. Sesetengah model dan teknik telah disesuaikan untuk membuat ramalan terhadap perubahan bandar pada masa akan datang. Pelbagai teknik unjuran termasuklah teknik unjuran ruang lantai perniagaan runcit telah diperkenalkan mengikut kesesuaian konteks. Penggunaan teknik yang berlainan atas aspek dan konteks yang sama akan memberikan hasil *output* yang berlainan dan seterusnya akan mempengaruhi setiap keputusan yang dibuat berdasarkan hasil tersebut. Dengan itu, pemilihan teknik unjuran yang sesuai amat penting supaya ia berupaya menggambarkan kompleksiti dunia sebenar dan seterusnya dapat membantu pada peringkat awal kawalan pembangunan dalam pembentukan pelan strategi dan polisi yang sesuai dalam mencapai suatu matlamat yang khusus. Dalam konteks Malaysia, penggunaan teknik unjuran permintaan ruang lantai perniagaan runcit dalam sektor perniagaan cenderung dalam bentuk unjuran linear mudah dengan hanya faktor populasi penduduk yang diambilkira. Teknik ini tidak berkemampuan untuk menggambarkan kompleksiti dunia sebenar. Maka, kajian ini cuba memperbaiki teknik unjuran permintaan sedia ada terhadap ruang lantai perniagaan runcit dengan pengubahsuaian model matematik berasaskan teknik *turnover* yang ke dalam konteks Daerah Johor Bahru untuk mempertingkatkan kawalan terhadap penawaran ruang lantai perniagaan runcit pada peringkat awal kawalan pembangunan pada masa akan datang. Justeru itu, kajian cuba membantu pihak berkuasa Daerah Johor Bahru ke arah pencapaian salah satu aspek wawasan Daerah Johor Bahru sebagai pusat membeli – belah serantau yang menuju ke arah pengantarabangsaan melalui penggunaan hasil unjuran daripada model matematik berkenaan yang telah diubahsuai.

ABSTRACT

The ability of a town planner to do certain projection in certain urban growth issue is a must so that the city always can be systematic, manageable and well under control. There are many planning models and theories have been created to explain the urban phenomena. Certain models and techniques have been modified to do projection in future. Various of projection techniques has been introduced in appropriate contexts. Using different projection techniques on the same aspect and context will give different results. The projection result has a determined effect on every planning decision making which is based on the result. Therefore, choosing a suitable projection technique which is able to reflect the complexity of real world is important to help at the initial stage of development control in preparing a series of appropriate strategy plans to accomplish a specific goal. In Malaysian context, application of demand projection technique in retail sector is more to be in simple linear projection form. There is only one factor of inhabitants population that would be considered in projection. However, it is not able to reflect the complexity of real world. Hereby, an alternative of projection technique is introduced in this research to improve current demand projection technique on retail floorspace in Johor Bahru District by adjusted mathematical model into Johor Bahru District context, which is based on turnover technique. Thus, the projection result might help Johor Bahru District towards being a regional shopping centre in projected year, as one of aspect of internationalization with the projection results from this adjusted mathematical model.