

**KEMEROSOTAN AKTIVITI PERNIAGAAN  
DI BANDAR BARU LUAR BANDAR  
KAJIAN KES: BANDAR TENGGARA**

**MOHAMAD IREWAN BIN HANAFI**

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah

**Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia**

**MEI, 2007**

## ABSTRAK

Penubuhan bandar baru luar bandar adalah merupakan strategi utama untuk membandarkan kawasan luar bandar. Tujuan penubuhan bandar baru luar bandar adalah untuk menyediakan kemudahan dan perkhidmatan bandar di kawasan luar bandar, mendedahkan penduduk-penduduk luar bandar kepada sektor ekonomi seperti sektor perniagaan yang merupakan pemangkin pertumbuhan ekonomi bandar. Akan tetapi, pada dewasa ini biasanya bandar baru luar bandar sering digambarkan sebagai kawasan yang kurang membangun khususnya dari segi sektor perniagaan berbanding dengan kawasan bandar baru pinggiran bandar. Oleh yang demikian, pengkaji telah mengambil inisiatif ini untuk mengkaji faktor yang menyumbang kepada kemerosotan aktiviti perniagaan di kawasan bandar baru luar bandar. Bandar baru luar bandar “bandar Tenggara” Wilayah Johor Tenggara (KEJORA) adalah yang akan di bincangkan. Analisis aktiviti perniagaan, faktor – faktor kelembapan aktiviti perniagaan dan tingkahlaku pengguna dalam berbelanja akan dikaji dan diambil kira dalam kajian ini dengan menggunakan teknik *frekuensi, deskriptif dan crosstabulation*. selain itu, faktor-faktor daya tarikan dan elemen yang boleh menjana perkembangan aktiviti perniagaan akan diambil kira dalam membentuk strategi pembangunan sektor perniagaan di bandar baru luar bandar khususnya di bandar Tenggara. Melalui kajian soal selidik peniaga dan isi rumah, hasil penemuan daripada kajian ini mendapati bahawa sektor perniagaan di kawasan kajian mengalami pembangunan yang tidak menentu. Keadaan ini disebabkan oleh kekurangan tampungan pasaran dari segi jumlah penduduk di kawasan kajian dan terdapatnya kebocoran pasaran terutamanya bagi barangan order tinggi di kawasan kajian. Oleh yang demikian, bagi meningkatkan lagi pembangunan sektor perniagaan di bandar baru luar bandar “bandar Tenggara” beberapa cadangan telah dikemukakan dalam kajian ini. Antaranya seperti menggalakan pembangunan aktiviti perniagaan secara berkelompok yang berkonsepkan “one stop shopping center, meningkatkan lagi peluang pekerjaan, meningkatkan lagi kualiti persekitaran pusat perniagaan yang bermasalah, mewujudkan kawasan perumahan terancang, melaksanakan strategi pemasaran barangan perniagaan yang efektif dan meningkatkan lagi skim bantuan perniagaan sedia ada di bandar Tenggara. Oleh yang demikian, diharapkan kajian ini dapat memberi sumbangan ke arah suatu pembentukan bandar baru luar bandar yang mempunyai tahap kefungsiian yang tinggi dari segi aktiviti perniagaan bagi meningkatkan pembangunan dan tahap sosio ekonomi penduduk luar bandar.

## ABSTRACT

New city establishment rural is a strategy key to urbanize rural area. Among purposes of establishing new town rural have been for providing the urban facilities and services into the rural areas, expose rural dwellers to business activities sector is city catalyst of economic growth. However, to adult currently usually new town rural often described areas as less-developed especially in terms of business sector compared with new urban fringe. By such, researcher has taken these initiatives to study the factor that contribute to the business decline activity in new urban rural. New urban development outside provincial town southeast (KEJORA) that is South-eastern city work discuss. Research will be done towards the business activity analysis; factors contribute to the delay of business activity and consumers' behavior in spending money using the frequency, descriptive and cross tabulation. Besides that, attraction factors and elements that can generate the growth of business activity will take into account to create development in the business sector in new town rural especially in 'bandar Tenggara'. Trough out the survey that has been done, it is found that the site is experiencing an unwell development. This is because of the lacking supporting market in the population density and also because of the market leakage in the high order goods in the site. Therefore, there are a few suggestion have been brought up in this research to increase the development in business sector in new town rural 'Bandar Tenggara'. These suggestions are encouraging business activity growth within cluster with the concept of 'One stop shopping centre', increase the employment opportunity, increase the quality of business centre environment, creation of a well-planned residential area, to create business goods promotion effective strategy and to present trade service scheme in the site. By such, in hoping for this research can chipped in direction a new city formation rural have functionality high level in terms of business activity to boost development and socio level economy for rural population economy.