

**PERPUSTAKAAN  
FAKULTI ALAM BINA**



FAB30000009880

**MENGAJI KESAN KEWUJUDAN *HYPERMARKET*  
TERHADAP GOLONGAN PERUNCIT**

**KAJIAN KES: JUSCO TAMAN UNIVERSITI DAN U MALL TAMAN  
PULAI UTAMA**

**MAJANG LANDA**

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

**Fakulti Alam Bina  
Universiti Teknologi Malaysia**

**MEI, 2009**

## ABSTRAK

Industri peruncitan pada masa kini berkembang dengan meluas sehingga menyebabkan ia telah membuka satu dimensi baru dalam industri peruncitan seperti *hypermarket*. Perkembangan *hypermarket* yang mendapat sambutan yang mengalakkan daripada pelanggan tempatan telah mendorong lebih ramai pelabur asing untuk membina lebih banyak *hypermarket* di negara ini. Dengan berkonsepkan 'One Stop Shopping', telah menyebabkan *hypermarket* menjadi pilihan pengguna dengan menawarkan pelbagai pilihan, menyediakan suasana yang selesa serta menyediakan kemudahan seperti tempat letak kereta, tandas, mesin ATM dan sebagainya. Peningkatan taraf hidup penduduk yang semakin tinggi menyebabkan pengguna lebih cenderung kepada mendapatkan perkhidmatan yang berkualiti dan selesa. Lama-kelamaan senario ini telah mendatangkan kesan kepada golongan peruncit. Lantaran itu, objektif kajian ini dijalankan adalah untuk mengenalpasti faktor-faktor pertumbuhan *hypermarket*, mengkaji kesan-kesan kewujudan *hypermarket* terhadap golongan peruncit dan mencadangkan langkah-langkah yang perlu di ambil oleh Pihak Berkuasa Tempatan serta Perancang Bandar. Kawasan kajian bagi menjalankan penyelidikan ini dengan radius 5 kilometer daripada dua *hypermarket* utama iaitu *Hypermarket Jusco*, Taman Universiti dan *Hypermarket Giant (U Mall)*, Taman Pulau Utama. Soal selidik diedarkan kepada 85 orang peruncit yang berada lingkungan tersebut seperti Taman Universiti, Taman Pulau Utama, Taman Mutiara Rini, Taman Desa Skudai dan Taman Pulau Perdana. Hasil daripada kajian yang telah dijalankan mendapati kewujudan *hypermarket* banyak memberi kesan kepada golongan peruncit. Secara keseluruhannya, *hypermarket* memberi kesan kepada hasil jualan mereka. Ini kerana golongan peruncit sukar untuk mendapatkan pulangan modal dalam masa yang singkat. Oleh kerana memerlukan masa yang panjang untuk mendapatkan pulangan modal peruncit terpaksa memanjangkan masa operasi mereka. Walau bagaimana pun, kewujudan *hypermarket* tidak memberi kesan kepada pembekal untuk terus membekalkan barangan kepada peruncit walaupun dalam kuantiti barangan yang sedikit. Bagi mengatasi masalah ini perlunya Pihak Berkuasa Tempatan dan Perancang Bandar memainkan peranan yang penting. Sebagai Pihak Berkuasa Tempatan perlunya mengawal pengeluaran lesen *hypermarket* dan membuat kajian sosial sebelum meluluskan pengeluaran lesen. Bagi Perancang Bandar pula perlu memikirkan kesan kepada peruncit sebelum membuat sebarang perancangan dan perlu memperhalusi semula peruntukkan 10% pembinaan kedai. Ini adalah bagi memastikan aktiviti peruncitan pada masa depan terus hidup dan mampu berdaya saing.

## **ABSTRACT**

Recently, the retail industries are vastly developing and hence creating a new dimension in retail business that is hypermarket. The hypermarket which is highly favourable to the local people has attracted foreign investors to build more hypermarkets in this country. The hypermarket offers a “One Stop Shopping” area, offering varieties and quality goods furthermore convenient shopping environment with air-conditioning, ample parking space, toilets, ATM service and other services. The shopping trend in hypermarket has affected the business of local retailers. The goals of this study is (i) to identify the factors that contributes to the growth of hypermarket, (ii) to identify the effects of hypermarket to local retailer and (iii) to give recommendations to the local authority and town planners. The study area is within the radius of 5 kilometres from two hypermarkets that are Hypermarket Jusco located at Taman Universiti and Hypermarket Giant (U Mall) located at Taman Pulai Utama. Questionnaires interview was conducted for 85 retailers are located at Taman Universiti, Taman Pulai Utama, Taman Mutiara Rini, Taman Desa Skudai and Taman Pulai Perdana. The study found that hypermarket affects the sales of the retailers as retailers are not able to get their returns within a short period. In order to get their return, the retailers have to extend their business operation time. However, the hypermarket does not affect the supply of goods retailers as their suppliers can the goods in small quantity. It is recommended that the local authority should be control the business licensing to hypermarket and conduct social impact study to reduce the negative impacts of hypermarket development to local retailers. The town planners ought to be revising the standard of shop lots provision based on the 10% of total houses in housing development. This is to ensure the survival and competitiveness of local retailers in housing areas.