

IMPLIKASI PEMBANGUNAN KOMPLEKS PETROLEUM BERSEPADU
PENGGERANG TERHADAP TREND PEMBANGUNAN KEDIAMAN

ABIDULLAH BIN S. ALI

Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganuerahan
Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina Dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

22 FEB 2022

DEDIKASI

Untuk Abah, Mama, Umi dan Walid yang dikasihi,

Khas buat pengorbanan Isteri tercinta Dr. Sumaiyah Mohamad,

Anak-anak Abah, Maryam Bajrai, Malak Bajrai, Muhammad Bajrai yang disayangi,

Terima kasih atas dorongan, sokongan, doa dan harapan selama ini,

Semoga semuanya sentiasa dalam peliharaan ALLAH S.W.T.

اَلْحَمْدُ لِلّٰهِ

PENGHARGAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah dengan rahmat limpah dan zat ALLAH dikurniakan Qudrat dan Iradat hingga ke saat ini. Terima kasih dan penghargaan tidak terhingga pada Major Dr. Hj Wan Ibrisam Fikry bin Wan Ismail di atas sumbangan masa, bimbingan, pengalaman serta khidmat nasihat dalam mendorong kepada penyempurnaan pengajian ini. Tidak lupa insan pencetus bagi permulaan pengajian ini iaitu Prof. Dr. Ismail bin Omar, didoakan senantiasa diberikan kesihatan yang berpanjangan.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada Penyelaras Program Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) iaitu Dr. Siti Radiaton Adawiyah binti Zakaria dan Dr. Aminah binti Mohsin yang banyak membantu sepanjang pengajian ini. Terima kasih juga buat Dr. Ainur Zaireen binti Zainudin dan Dr. Zafirah bin Ab Muin selaku panel kajian yang telah memberi bimbingan dan pandangan dalam memurnikan penulisan kajian ini serta semua pensyarah-pensyarah yang telah mencurahkan ilmu kepada saya dengan penuh komited, ikhlas dan sabar. Mohon halalkan dunia akhirat.

Saya juga ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang memberi kerjasama dalam penyiapan penulisan ini, tanpa bantuan anda-anda semua mungkin perkara ini masih tidak dapat disempurnakan.

Buat rakan-rakan seperjuangan MSc. LAD 2020-2022, semangat, ingatan, pesanan dan pertolongan kalian amat-amat dihargai. Semoga kita semua semakin berjaya dimasa akan datang, Insha Allah. Dan akhir sekali, kepada semua pihak yang terlibat secara langsung ataupun tidak langsung dalam perjalanan mengharungi pengajian ini, hanya ALLAH sahaja mampu membalas jasa baik kalian. Insha Allah.

آمِينَ يَا رَبَّ الْعَالَمِينَ

ABSTRAK

Proses pembangunan akibat daripada aktiviti perbandaran telah banyak memberikan perubahan bukan sahaja dalam rupa bentuk fizikal tetapi juga sosial dan ekonomi sesebuah kawasan yang terlibat. Kemunculan pembangunan Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang (PIPC) telah memberikan impak perbandaran dan mengubah landskap guna tanah terutamanya guna tanah kediaman. Perubahan tanah secara besar-besaran telah berlaku bermula pada tahun 2011 selepas PIPC diumumkan. Hasilnya peningkatan terhadap permohonan kebenaran merancang (KM) dan ubah syarat tanah kediaman dicatatkan. Menurut laporan guna tanah 2012 dan Rancangan Tempatan Kota Tinggi 2030 (Penggantian), 7.39% pertambahan guna tanah kediaman direkodkan dalam tempoh 8 tahun. Lebih 1,000 ekar tanah pertanian yang menjadi lokasi sumber bekalan makanan Negara di Wilayah KEJORA telah ditukar guna bagi memberi laluan kepada pembangunan kediaman. Implikasinya pembangunan kediaman yang berlebihan serta tidak selari dengan penyediaan infrastruktur dan kemudahan awam yang menimbulkan masalah kepada perbandaran. Bagi merungkai faktor dan implikasi yang timbul, tiga objektif telah digariskan bagi mengupas implikasi pembangunan PIPC terhadap trend pembangunan kediaman. Pengumpulan data kualitatif secara temu bual dengan menggunakan analisis deskriptif telah dijalankan kepada 10 responden yang terlibat secara langsung dalam pembangunan PIPC dan pembangunan kediaman dalam kawasan kajian. Penemuan mendapati trend pembangunan kediaman dalam kawasan kajian mula mengalami perubahan ketara selepas tahun 2011. Hasilnya sebanyak sebelas (11) projek perumahan terancang baru wujud. Selain itu terdapat enam (6) faktor yang mempengaruhi kewujudan pembangunan kediaman iaitu perbandaran wilayah, perubahan guna tanah, jaringan aksesibiliti, pertumbuhan penduduk, politik dan dasar Kerajaan serta permintaan. Juga didapati bahawa, perolehan tanah yang murah di kawasan kajian turut menjadi faktor penyumbang kepada pembangunan kediaman. Walaubagaimanapun penemuan kajian mendapati bahawa PIPC hanyalah merencanakan trend pembangunan kediaman dalam kawasan kajian yang sedang mengalami proses perbandaran hasil daripada komponen-komponen pembangunan sediaada seperti pembangunan pelancongan *Desaru Coast*, pembangunan institusi di Bandar Penawar serta kesan pembinaan Lebuh raya Senai Desaru.

ABSTRACT

The development process as a result of activities has given many changes not only in the physical aspect but also the social and economic. The emergence of the Pengerang Integrated Petroleum Complex (PIPC) development has had an impact on townships and changed the land use landscape especially residential. Massive land changes have taken place starting in 2011 after the PIPC was announced. As a result, an increase in planning permission applications and changes in residential land conditions were recorded. According to the 2012 land use report and the Kota Tinggi 2030 Local Plan (Replacement), a 7.39% increase in residential land use was recorded over a period of 8 years. More than 1,000 acres of agricultural land which is the location of the national food security source in the KEJORA Region has been converted to make way for residential development. The implications are excessive residential development and not in line with the provision of infrastructure and public facilities that cause problems to the municipality. To unravel the factors and implications that arise, three objectives have been outlined to analyze the implications of PIPC development on residential development trends. Qualitative data collection by interview using descriptive analysis was conducted on 10 respondents who were directly involved in PIPC development and residential development in the study area. The findings found that the trend of residential development in the study area began to change significantly after 2011. As a result, eleven (11) new planned housing projects existed. Apart from that, there are six (6) factors that influence the existence of residential development, namely regional townships, land use changes, accessibility networks, population growth, Government politics and policies as well as demand. It was also found that, cheap land acquisition in the study area is also a contributing factor to residential development. However, the findings of the study found that PIPC only boosts the trend of residential development in the study area which is undergoing urbanization process as a result of existing development components such as Desaru Coast tourism development, institutional development in Bandar Penawar and the impact of Senai Desaru Expressway construction.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiii
	SENARAI SINGKATAN	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xvi
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	6
	1.4 Objektif Kajian	6
	1.5 Skop Kajian	6
	1.6 Kepentingan Kajian	7
	1.6.1 Pihak Berkuasa Tempatan	8
	1.6.2 Agensi Kerajaan	8
	1.6.3 Perlaksana di Kompleks Bersepadu Pengerang	8
	1.6.4 Pemaju/ Pelabur Hartanah Kediaman	9
	1.6.5 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi	9
	1.7 Metodologi Kajian	9
	1.7.1 Rekabentuk Kajian	10
	1.7.1.1 Peringkat 1 – Kenalpasti Masalah, Objektif dan Kaedah Kajian	11

1.7.1.2	Peringkat 2 - Kajian Literatur	12
1.7.1.3	Peringkat 3 - Pengumpulan Data	12
1.7.1.4	Peringkat 4 - Analisis Data	14
1.7.1.5	Peringkat 5 - Kesimpulan dan Cadangan	15
1.8	Susunatur Bab	15
1.8.1	Bab Satu	15
1.8.2	Bab Dua	16
1.8.3	Bab Tiga	16
1.8.4	Bab Empat	17
1.8.5	Bab Lima	17
BAB 2	KAJIAN LITERATUR	19
2.1	Pendahuluan	19
2.2	Definisi Perbandaran	20
2.3	Perbandaran Sebagai Satu Proses	20
2.3.1	Perbandaran Sebagai Proses Perpindahan ke Bandar	21
2.3.2	Perbandaran Sebagai Proses Pertukaran Pekerjaan	21
2.4	Definisi Pembangunan	22
2.5	Jenis-Jenis Pembangunan	23
2.5.1	Pembangunan Fizikal	23
2.5.2	Pembangunan Ekonomi	24
2.5.3	Pembangunan Sosial	25
2.5.4	Ekonomi	26
2.6	Definisi Perumahan	26
2.7	Definisi Pembangunan Perumahan	28
2.8	Kategori dan Pola Perumahan di Malaysia	28
2.8.1	Jenis-Jenis Kediaman	29
2.9	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Kediaman	30
2.9.1	Perbandaran Wilayah	30
2.9.2	Perubahan Guna Tanah	32

2.9.3	Jaringan Aksesibiliti	33
2.9.4	Pertumbuhan Penduduk	35
2.9.5	Politik dan Dasar Kerajaan	36
2.9.6	Permintaan dan Penawaran	38
2.9.7	Lokasi dan Tapak	38
2.10	Teori Mampan Pembangunan	39
2.11	Kajian-Kajian Lepas	41
2.12	Rumusan	44
BAB 3	KAWASAN KAJIAN	45
3.1	Pendahuluan	45
3.2	Latar Belakang Pengerang	45
3.3	Profil Kawasan Kajian	47
3.3.1	Penduduk Dan Demografi	49
3.3.2	Sistem Perhubungan	50
3.3.3	Guna Tanah Semasa	51
3.4	Pembangunan Bersepadu Penapisan dan Petrokimia (RAPID)	54
3.4.1	Pembangunan PIPC	57
3.4.2	PIPC Sebagai Pemangkin Pembangunan Sekitar	61
3.5	Pembangunan Pelancongan Desaru	62
3.6	Pembangunan Lebuh Raya Senai Desaru (SDE)	70
3.7	Trend Pembangunan Kediaman di Kawasan Kajian	71
3.7.1	Trend Pembangunan Kediaman Sebelum Pembangunan PIPC	72
3.7.2	Trend Pembangunan Kediaman Semasa	74
3.8	Rumusan	76
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	79
4.1	Pendahuluan	79
4.2	Analisis Latar Belakang Responden	79
4.3	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kewujudan Pembangunan Kediaman Sekitar	81

4.3.1	Perbandaran Wilayah	84
4.3.2	Perubahan Guna Tanah	85
4.3.3	Jaringan Kemudahsampaian	86
4.3.4	Pertumbuhan Penduduk	87
4.3.5	Politik dan Dasar Kerajaan	88
4.3.6	Permintaan dan Penawaran	89
4.3.7	Lain-Lain Faktor	90
4.4	Implikasi Pembangunan PIPC Terhadap Trend Pembangunan. Kediaman	91
4.4.1	Adakah anda setuju bahawa pembangunan PIPC pencetus kepada trend pembangunan kediaman?	92
4.4.2	Bagaimana pembangunan PIPC membantu dalam trend pembangunan kediaman di Wilayah Pengerang?	93
4.4.3	Adakah dengan adanya pembangunan PIPC, pembangunan kediaman di Wilayah ini akan semakin rancak atau sebaliknya. Sila jelaskan?	95
4.4.4	Bagi memastikan pembangunan kediaman dalam kawasan kajian tersusun dan terkawal. Apakah cadangan anda?	96
4.5	Rumusan	97
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	99
5.1	Pendahuluan	99
5.2	Penemuan dan Pencapaian Objektif Kajian	99
5.2.1	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Pertama	100
5.2.2	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Kedua	102
5.2.3	Penemuan Dan Pencapaian Objektif Ketiga	103
5.3	Cadangan Kajian	104
5.4	Limitasi Kajian	105
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	106
5.6	Kesimpulan	106
	RUJUKAN	109

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 3.1	Fungsi Kawasan Kajian Menurut Rancangan Struktur Negeri Johor 2030 (RSNJ2030)	51
Jadual 3.2	Perbandingan Guna Tanah Kawasan Kajian Tahun 2015 Dan Tahun 2020	54
Jadual 3.3	Perbandingan Guna Tanah Semasa dan Cadangan 2030	56
Jadual 3.4	Pelaburan Pembangunan di PIPC	60
Jadual 3.5	Perincian Sektor Bukan Penapisan dan Keluasan Pembangunan	61
Jadual 3.6:	Komponen Pembangunan Siap Dibina di Taman Desaru Utama	75
Jadual 3.7:	Tanah Rancangan FELDA dalam Kawasan Kajian	75
Jadual 3.8	Jumlah Semasa Stok Perumahan	78
Jadual 3.9	Perbandingan Pembangunan Kediaman Sebelum dan Selepas PIPC	79
Jadual 4.1	Perincian maklumat profil responden	82
Jadual 4.2	Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kewujudan Pembangunan Kediaman Sekitar	86
Jadual 4.3	Analisis Lain-Lain Faktor Yang Mempengaruhi Kewujudan Pembangunan Kediaman Sekitar	92
Jadual 4.4	Cadangan Penambahbaikan	98
Jadual 5.1:	Perbandingan Trend Penemuan Objektif Pertama (1)	103

SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Laporan Guna Tanah 2012	4
Rajah 1.2	Carta Alir Metodologi Kajian	11
Rajah 2.1	Limpahan Perbandaran Sediada di Kawasan Kajian	33
Rajah 2.2	Teori Pembangunan Paksi	36
Rajah 2.3	Dasar-Dasar Berkaitan Kediaman	37
Rajah 3.1	Kawasan Kajian (Kawasan Pentadbiran MPP)	49
Rajah 3.2	Pembangunan Wilayah Utama Dalam Lingkungan Kawasan Kajian	50
Rajah 3.3	Konurbasi Selatan	50
Rajah 3.4	Data Penduduk di Kawasan Kajian	52
Rajah 3.5	Jaringan Aksesibiliti di Kawasan Kajian	53
Rajah 3.6	Pelan Guna Tanah Semasa Kawasan Kajian	54
Rajah 3.7	Corak Guna Tanah Wilayah Pengerang 2008 - 2017	55
Rajah 3.8	Lapan Inisiatif Model Ekonomi Baru (MEB)	58
Rajah 3.9	Gambaran Pembangunan PIPC dan Limpahan Pembangunan	60
Rajah 3.10	Pengerang sebagai Hab Petrokimia	62
Rajah 3.11	Kedudukan Desaru dalam Konteks Nasional dan Negeri	65
Rajah 3.12	Fasa Pembangunan <i>Desaru Coast</i>	70
Rajah 3.13	Jaringan Lebuhraya Senai Desaru	73
Rajah 3.14	Pembangunan Taman Desaru Utama	76
Rajah 4.1	Faktor Yang Mempengaruhi Kewujudan Pembangunan Kediaman	84

SENARAI SINGKATAN

NCER	-	Koridor Ekonomi Timur
PIPC	-	Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang
RAPID	-	Pembangunan Bersepadu Penapisan dan Petrokimia
NST	-	<i>New Straits Times</i>
PBTP	-	Pihak Berkuasa Tempatan Pengerang
RTD	-	Rancangan Tempatan Daerah
KEJORA	-	Lembaga Kemajuan Johor Tenggara
KM	-	Kebenaran Merancang
MDKT	-	Majlis Daerah Kota Tinggi
TDU	-	Taman Desaru Utama
JPDC	-	<i>Johor Petroleum Development Corporation</i>
MPP	-	Majlis Perbandaran Pengerang
PTDKT	-	Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi
PTDKP	-	Pejabat Tanah Daerah Kecil Pengerang
BPENJ	-	Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
KPKT	-	Kementerian Perumahan Kerajaan Tempatan
ETP	-	Program Transformasi Ekonomi
NKEA	-	Bidang Ekonomi Utama Negara
MPEN	-	Majlis Penasihat Ekonomi Negara
MEB	-	Model Ekonomi Baru
GTP	-	Program Transformasi Kerajaan
LBJT	-	Lembaga Bandaran Johor Tenggara
PIC	-	Kompleks Bersepadu Pengerang
PDT	-	<i>Pengerang Deepwater Terminal</i>
PIDP	-	<i>Pengerang Integrated Development Project</i>
PMIP	-	<i>Pengerang Maritime Industrial Park</i>
PICC	-	<i>Pengerang International Commercial Center</i>
KPPT	-	Kadar Pertumbuhan Penduduk Tahunan
SDE	-	Lebuhraya Senai Desaru

FELDA	-	Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan
DUN	-	Dewan Undangan Negeri
KDNK	-	Keluaran Dalam Negara Kasar
MPRC	-	<i>Malaysia Petroleum Resources Corporation</i>
JCorp	-	<i>Johor Corporation</i>
LNG	-	<i>Liquefied Natural Gas</i>
DPRJ	-	Dasar Perumahan Rakyat Johor
PPR	-	Projek Perumahan Rakyat
PPAM	-	Perumahan Penjawat Awam Malaysia
RMMJ	-	Rumah Mampu Milik Johor
KPKPT	-	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Borang Soal Selidik Yang Digunakan	113

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Proses pembangunan akibat daripada aktiviti perbandaran telah banyak memberikan perubahan terhadap bukan sahaja rupa bentuk fizikal tetapi juga sosial dan ekonomi sesebuah kawasan yang terlibat. Secara amnya, bandar mempunyai pelbagai takrifan. Biasanya, takrifan dibuat berdasarkan aspek fizikal, sifat masyarakat dan saiz penduduk. Di Denmark, menurut Katiman Rostam (1988) yang dipetik daripada kajian yang dibuat oleh Fakhriyah bt Hanafi (2006), petempatan yang mempunyai lebih 250 orang sudah dianggap bandar. Di Amerika Syarikat sebuah petempatan yang mempunyai penduduk minimum 2,500 orang dianggap bandar. Manakala di Malaysia, sebuah petempatan yang ditakrifkan bandar mestilah mempunyai penduduk minimum 10,000 orang. Perbandaran pula merujuk kepada satu proses yang melibatkan beberapa aspek pembangunan seperti ekonomi, fizikal, politik dan sebagainya. Anuar Amir (1990) dalam kajiannya menyatakan perbandaran sebagai proses pelbagai dimensi melibatkan bukan sahaja melibatkan aspek demografi, elemen fizikal ruang, tetapi meliputi aspek sosioekonomi, sosiobudaya dan pentadbiran.

Dalam konteks kajian ini, Johor mempunyai ekonomi negeri yang paling pesat berkembang di seluruh Malaysia sejak 2011. Dengan matlamat yang tinggi untuk menjadi '*the next Shenzhen*' (*Straits Times*, 21 Jun 2017), Johor kini kelihatan bersedia untuk menjadi kuasa kedua terbesar ekonomi Negara dalam beberapa tahun akan datang (*Nikkei Asian Review*, 18 Oktober 2017). Dengan ketersediaan hab pengangkutan air (*Johor Port dan Tanjung Pelepas Port*) antara yang paling sibuk di negara ini, perlu memanfaatkan kedudukannya di sepanjang beberapa laluan maritim terpenting di dunia (*Oxford Business Group*, 2016). Walaupun Johor mempunyai sumber ruang dan tanah yang luas, pembangunan di Negeri ini masih tertumpu di persisiran barat (Batu Pahat dan Muar) dan Selatan (Johor Bahru). Sebahagian besar

kawasan perindustrian utama masih di dalam Daerah Johor Bahru terutamanya di Pasir Gudang (*Malay Mail Online*, 14 Jun 2017). Kawasan disebelah timur masih ketinggalan dari aspek pembangunan mega jika dilihat di Daerah Kota Tinggi dan Mersing. Namun begitu Mersing bakal menerima limpahan keuntungan daripada Koridor Ekonomi Timur (NCER) (*Ecerdc*, 2020).

Kedatangan Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang (PIPC) boleh dikatakan sebagai '*game changer*' untuk pembangunan di timur Johor terutamanya Daerah Kota Tinggi. PIPC bermula pada tahun 2011 dengan projek Pembangunan Bersepadu Penapisan dan Petrokimia (RAPID) sebagai tindak balas terhadap kesedaran bahawa sumber gas di Semenanjung Malaysia adalah terhad, yang membatasi pertumbuhan industri petrokimia berasaskan gas (Juniwati, 2014). Oleh itu, Kerajaan Malaysia telah memilih Wilayah Pengerang sebagai hab minyak dan gas yang bakal meningkatkan portfolio petrokimia Petronas melalui pembinaan kilang-kilang bersepadu yang membolehkan Malaysia bergerak ke arah pengeluaran bahan hiliran petrokimia. Pada tahun 2012, Perdana Menteri ketika itu, mengisytiharkan Kompleks Bersepadu Pengerang, yang terdiri daripada RAPID dan kemudahan yang berkaitan, sebagai "Projek Nasional Kepentingan Strategik" (JPDC, 2020). Projek PIPC juga diletakkan di bawah senarai *National Keys Economic Area* (NKEA) di bawah Pelan Transformasi Negara (*Government Transformation Plan, GTP*) (Petronas, 2014).

Kerancangan pembangunan impak daripada PIPC, mengubah landskap bukan sahaja pada guna tanah namun penstrukturan semula agensi-agensi Kerajaan terutamanya pihak-pihak yang terlibat dengan pembangunan seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Pada Januari 2017, Pihak Berkuasa Tempatan Pengerang (PBTP kini dikenali Majlis Perbandaran Pengerang MPP) yang ditadbir oleh Johor Corporation (JCorp) telah ditubuhkan bagi mengawai zon perindustrian PIPC dan kawasan sekitarnya. Bidang kuasa MPP meliputi 128,830.00 hektar yang sebelum ini dikawal selia dan diselenggara oleh Lembaga Bandaran Johor Tenggara dan Majlis Daerah Kota Tinggi (Draf RTD Kota Tinggi, 2030 (Penggantian)). Wujudnya PIPC umpama pelengkap pembangunan di Wilayah Pengerang yang telah menerima sentuhan awal kemajuan hasil daripada Pembangunan Bandar oleh Lembaga Kemajuan Johor

Tenggara (KEJORA), Pembangunan Pelancongan di Desaru oleh Khazanah Nasional., Pembangunan Lembah Bio oleh Bio Desaru Sdn Bhd dan pembangunan Lebuhraya Senai Desaru (SDE).

1.2 Pernyataan Masalah

Tidak dinafikan pembangunan pesat di PIPC membawa impak positif dari segi ekonomi, sosial dan taraf hidup penduduk di Daerah Kota Tinggi khususnya di Wilayah Pengerang. Menurut JPDC, dianggarkan sekitar 70,000 tenaga kerja diperlukan untuk pembangunan di PIPC. Pembangunan fasa pertama bermula pada tahun 2012 telah siap pada tahun 2019 dengan jumlah nilai pelaburan RM123.5 billion. Implikasi daripada anggaran ini, permintaan kepada sektor kediaman dan pekedaaian mula menjadi taruhan bagi memenuhi keperluan. Sebelum kewujudan PIPC, Wilayah Pengerang merupakan sebuah petempatan yang terdiri daripada perkampungan tradisional, perkampungan nelayan dan dikelilingi oleh gugusan-gugusan FELDA. Implikasi pembangunan PIPC menyebabkan proses pembangunan di Wilayah Pengerang bergerak lebih pantas berbanding dengan kehadiran pemangkin pembangunan lain sebelum ini. Sebagai contoh, pembangunan institusi di Bandar Penawar, pembangunan kompleks pelancongan Desaru dan pembangunan Lembah Bio @ Desaru Bio kurang mendatangkan implikasi besar kepada perubahan bandar dan guna tanah yang meluas.

Implikasinya sumber tanah terutamanya tanah pertanian yang menjadi lokasi sumber keselamatan makanan negara 'terpaksa' dikorbankan bagi memberi laluan kepada pembangunan kediaman. Menurut laporan projek penswastan daripada Bahagian Perancangan Bandar dan Desa KEJORA, agensi tersebut telah meluluskan lebih 1,000 ekar tanah kawasan tanaman campuran di Sungai Chemaran 1 dan Sungai Chemaran 2 untuk pembangunan kediaman dan komersial. Tambahan lagi dari Unit Pelaburan KEJORA bermula tahun 2013 hingga 2021, agensi ini telah menerima banyak permohonan tanah bagi tujuan penswastan terutamanya pembangunan kediaman daripada pemaju-pemaju swasta untuk menjalankan usahasama. Sebanyak 13 pemaju swasta telah diberikan kelulusan kebenaran usahasama sehingga Disember

2021. Hasilnya di Bandar Penawar sahaja terdapat lima (5) taman perumahan baru iaitu Taman Mutiara Desaru, Taman Permata Penawar, Taman Penawar Harmoni, Taman Sri Penawar dan The Marris Desaru yang mula dibina selepas kemunculan pembangunan PIPC.

Pada 2012 jumlah keluasan guna tanah semasa kediaman di Daerah Kota Tinggi adalah sekitar 2,988.46 hektar (Laporan Guna tanah, 2012), namun menurut keluasan semasa stok perumahan Draf RTD Kota Tinggi 2030 (Penggantian), guna tanah kediaman telah meningkat kepada 3,209.32 hektar @ 7.39% untuk tempoh 8 tahun. Tiga mukim utama yang dikenalpasti menyumbang kepada perubahan guna tanah kediaman ini adalah di Mukim Tanjung Surat, Mukim Pantai Timur dan Mukim Pengerang. Ketiga-tiga mukim ini dahulunya merupakan kawasan pertanian dan perkampungan felda yang mempunyai densiti penduduk yang rendah.

DAERAH / JENIS GUNATANAH	Batu Pahat	Johor Bahru	Kluang	Kota Tinggi
Kediaman	6,450.38	10,701.87	5,174.65	2,988.46
Industri	848.25	2,321.81	763.27	2,295.83
Perniagaan dan Perkhidmatan Institusi dan Kemudahan Masyarakat	332.63	1,095.23	231.45	918.57
Tanah Lapang dan Rekreasi	1,389.47	3,723.16	2,417.25	2,474.76
Tanah Kosong	1,155.91	19,964.83	8,334.95	1,089.83
Pengangkutan	3,188.50	-	-	22,910.22
Infrastruktur dan Utiliti	32.07	19,690.00	4,521.00	5,043.00
Pertanian	89.06	1,354.30	191.05	431.43
Penternakan dan Akuakultur	166,491.72	97,480.56	223,291.95	182,981.54
Hutan	-	-	-	578.68
Badan Air	6,364.64	10,689.68	38,793.19	109,284.88
Pantai	1,468.00	14,758.00	1,499.00	14,099.00
	-	-	-	3,279.76
JUMLAH KESELURUHAN (HEKTAR)	187,810.63	181,779.44	285,217.76	348,375.96

Rajah 1.1 Laporan Guna Tanah 2012
Sumber: Bahagian Maklumat Guna Tanah Negara, JPBD

Proses pembangunan kediaman ini menyebabkan perubahan guna tanah pertanian kepada bangunan yang besar dan meningkat sejak akhir-akhir ini. Ini dapat dilihat melalui peningkatan kepada permohonan Kebenaran Merancang (KM) di MPP. Data yang diperolehi melalui laman OSC 3.0 MPP menunjukkan peningkatan permohonan bermula pada tahun 2017 hingga tahun 2019. Jumlah permohonan KM tertinggi dicatatkan pada tahun 2018 iaitu sebanyak 93 permohonan. Menurut Pejabat

Tanah Daerah Kota Tinggi (PTDKT) dan Pejabat Tanah Daerah Kecil Pengerang (PTDKP), terdapat pemilik-pemilik tanah yang menjalankan transaksi penjualan lot pertanian mereka serta membuat permohonan tukar syarat tanah dan pecah sempadan yang luar biasa banyak sejak wujudnya PIPC di Pengerang. Selain itu permohonan permit bahan batuan antara permohonan yang popular kerana terdapat permintaan yang tinggi untuk kegunaan tanah dan pasir bagi tujuan bahan binaan di dalam PIPC dan sekitar. Dari tahun 2012 hingga tahun 2020, permohonan berkaitan pembangunan mengikut seksyen-seksyen di bawah Kanun Tanah Negara adalah berjumlah sebanyak 354 permohonan (PTDKT, 2020).

Tekanan keperluan guna tanah kediaman mengakibatkan penggantian laporan rancangan tempatan daerah dan penyusunan semula pelan-pelan tindakan pembangunan. Kesannya, Rancangan Tempatan Daerah Kota Tinggi 2020 (RTD KT 2020) yang telah mula disediakan pada tahun 2007 hanya dapat diwartakan pada 21 Disember 2017 setelah mengambilkira pelbagai faktor antaranya pengujudan pembangunan RAPID, proses pengambilan balik tanah di Pengerang dan penubuhan Majlis Perbandaran Pengerang. Namun tekanan pembangunan di fasa kerancangan pembinaan diantara tahun 2011 sehingga 2017 membuka peluang pembukaan tanah dan pembangunan kediaman tidak tersusun serta mengabaikan kepatuhan di bawah Akta 172 dan peraturan-peraturan berkaitan. Sebagai contoh kawasan pembangunan Taman Bukit Pelali Pengerang merupakan kawasan sensitif alam sekitar (KSAS) dan merupakan kawasan tadahan dalam Pelan Induk KEJORA telah diberikan kebenaran pembangunan bagi memenuhi keperluan kediaman jangkaan. Selain itu terdapatnya pembangunan yang tidak mematuhi kelas zoning guna tanah sebagaimana pembangunan industri yang berlaku di Kampung Lepau (MPP,2021). Ketiadaan garis panduan dan pelan pelaksanaan dilihat merupakan kelemahan dalam mengawal serta menguatkuasakan undang-undang. Situasi pembangunan yang berlaku dalam kawasan kajian 'terpaksa dihalalkan' dalam keadaan peraturan dan pematuhan belum dikuatkuasakan menyebabkan terjadinya ketidakseimbangan pembangunan terutamanya pembangunan infrastruktur yang masih berada pada tahap minima (Laporan Analisis Draf RTDKT 2030). Tindak balas daripada itu, Rancangan Tempatan Daerah Kota Tinggi 2030 (Penggantian) telah disiapkan namun masih dalam peringkat draf pelaporan untuk diwartakan. Sehubungan dengan itu berdasarkan kepada pernyataan-pernyataan yang telah dijelaskan, kajian ini akan mengupas trend

pembangunan kediaman semasa, faktor-faktor yang menyebabkan keperluan kediaman ini wujud serta implikasi pembangunan kediaman di kawasan kajian setelah pembangunan PIPC bermula.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengkaji kesesuaian dan keperluan pembangunan kediaman dalam kawasan kajian dengan mengambilkira implikasi pembangunan PIPC. Kajian ini juga akan mencadangkan perkara-perkara yang boleh dilaksanakan bagi memastikan pengurusan bandar yang lebih efisien dan memenuhi keperluan rakyat setempat.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat kajian, objektif yang digariskan adalah sebagaimana berikut: -

- (a) Mengenalpasti trend pembangunan kediaman sekitar;
- (b) Mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi kewujudan pembangunan kediaman;
- (c) Mengkaji implikasi pembangunan Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang (PIPC) terhadap trend pembangunan kediaman;

1.5 Skop Kajian

Kajian lebih menjurus kepada aspek yang perlu dititik beratkan bagi mencapai objektif kajian. Kajian ini hanya memfokuskan kepada aspek implikasi pertumbuhan PIPC terhadap pembangunan kediaman sekitar di kawasan kajian iaitu di kawasan

pentadbiran Majlis Perbandaran Pengerang. Tambahan lagi, kawasan di persekitaran PIPC ini adalah merupakan kawasan yang baru membangun dan hal ini akan mempengaruhi pembangunan kediaman di kawasan sekitarnya. Hal ini boleh dilihat dengan wujudnya taman-taman perumahan seperti Fasa 2 dan Fasa 3 Taman Desaru Utama, Taman Mutiara Desaru, Taman Sri Penawar, Taman Penawar Harmoni, Taman Permata Penawar, Taman Bukit Pelali Pengerang, Bandar Kledang @ *Inno City* dan lain-lain. Dari pemerhatian awalan, hampir 25 pembangunan perumahan wujud (perancangan dan komited) setelah hadirnya pembangunan PIPC. Sehubungan dengan itu, penulis akan menumpukan trend-trend pembangunan kediaman yang wujud di dalam tiga (3) mukim kawasan kajian iaitu Mukim Tanjung Surat, Mukim Pantai Timur dan Mukim Pengerang sahaja.

Responden yang akan dipilih terdiri daripada tiga (3) kategori iaitu penglibatan daripada agensi awam, agensi perlaksana dan penyelaras pembangunan di PIPC dan pemaju-pemaju kediaman. Agensi awam yang terlibat adalah seperti Majlis Perbandaran Pengerang, KEJORA, Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi dan Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Johor (BPENJ). Bagi agensi perlaksana dan penyelaras yang pihak Petronas dan *Johor Petroleum Development Corporation* (JPDC) akan dilibatkan. Selain itu pemaju atau pemain industri kediaman akan dikenalpasti sebagai responden dalam kajian ini. Pemilihan responden adalah mengambilkira matlamat dan objektif yang telah digariskan dalam kajian.

1.6 Kepentingan Kajian

Melalui hasil penemuan dan cadangan daripada kajian ini, ianya diharap dapat dijadikan panduan kepada para pentadbir dan pemaju-pemaju perumahan yang ingin merancang dan memajukan mana-mana tanah dalam kawasan kajian. Pembukaan kawasan-kawasan baru melalui pembangunan tanah dilihat sebagai satu trend yang menguntungkan disebabkan oleh permintaan yang tinggi dan lokasi yang strategik berhampiran PIPC. Kajian yang dijalankan ini diharap dapat memberi maklumat-maklumat penting untuk dianalisa oleh pihak-pihak yang berkaitan.

1.6.1 Pihak Berkuasa Tempatan

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) iaitu Majlis Perbandaran Pengerang (MPP) adalah PBT yang terlibat secara langsung dalam kelulusan Kebenaran Merancang (KM) di Wilayah Pengerang terutamanya pembangunan di persekitaran PIPC. MPP selaku urusetia OSC akan melibatkan agensi dan jabatan teknikal berkaitan untuk menimbang kelulusan kepada pembangunan yang dicadangkan.

Oleh yang demikian, kajian ini penting bagi memberi kepentingan kepada MPP mengenai faktor-faktor yang boleh memberikan implikasi kewujudan PIPC kepada pembangunan kediaman sekitar dan tindakan yang boleh dilakukan bagi mengatasi isu-isu yang berbangkit.

1.6.2 Agensi Kerajaan

Secara dasarnya, kajian ini dapat memberi manfaat kepada agensi-agensi kerajaan yang terlibat seperti Pejabat Daerah Kota Tinggi, Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi, KEJORA dan agensi-agensi teknikal yang terlibat secara langsung dalam pembangunan tanah. Kajian ini diharap dapat membantu agensi Kerajaan untuk mewujudkan dasar yang lebih strategik dan cekap terhadap penyelesaian kepada implikasi yang diterima daripada pembangunan PIPC. Selain itu juga, ia mampu menjadi alat untuk digunapakai sebagai input tambahan dalam merangka pembangunan makro di Wilayah Pengerang.

1.6.3 Perlaksana di Kompleks Bersepadu Pengerang

Pihak pelaksana seperti Petronas, Dialog Group Berhad, Serba Dinamik dan lain-lain yang secara langsung menjayakan komponen di PIPC dapat diberikan gambaran implikasi ke atas persekitaran dan sosioekonomi. Kajian ini juga mampu mengenalpasti keperluan kepada para penduduk yang boleh disediakan oleh pemaju bagi menjamin aspek sosial tidak terabai. Perlaksana ini juga boleh menjadikan laporan ini sebagai medium semak dan imbang dalam menentukan skop, perancangan dan pelaksanaan tanpa mengabaikan persekitaran.

1.6.4 Pemaju/ Pelabur Hartanah Kediaman

Melalui kajian ini pemaju dapat mengetahui jumlah pembangunan yang dijalankan berdasarkan corak pembangunan di sesuatu mukim atau kawasan. Kajian ini membolehkan pengurus harta tanah mengetahui keperluan pelaburan dan menentukan prospek harta tanah yang ingin dibina.

1.6.5 Ahli Akademik dan Pelajar Institusi Pengajian Tinggi

Kajian ini diharapkan dapat membantu ahli akademik dan pelajar untuk memahami implikasi pembangunan projek berimpak tinggi terhadap guna tanah terutamanya kediaman. Setelah implikasi ini dikenalpasti, kaedah penyelesaian terhadap permasalahan penyelerakan bandar dapat di atasi bagi mengurangkan permasalahan pengurusan bandar. Dalam masa sama ia dapat menyediakan satu sumber bahan bacaan ilmiah khususnya kepada pelajar-pelajar Kursus Pentadbiran dan Pembangunan Tanah serta pelajar Kursus Perancangan Bandar dan Wilayah.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian merupakan kaedah dan teknik mereka bentuk, mengumpul dan menganalisis data supaya dapat menghasilkan bukti yang boleh menyokong sesuatu kajian. Menurut Denzin dan Lincoln, (1994) metodologi kajian merupakan satu proses yang dilaksanakan untuk mengaitkan antara persoalan dan objektif kajian dengan data yang diperolehi. Metodologi menerangkan cara sesuatu masalah yang dikaji dan sebab sesuatu kaedah dan teknik tertentu digunakan. Tujuan metodologi ialah untuk membantu memberi kefahaman dengan lebih terperinci mengenai pengaplikasian kaedah melalui huraian tentang proses kajian yang dilaksanakan.

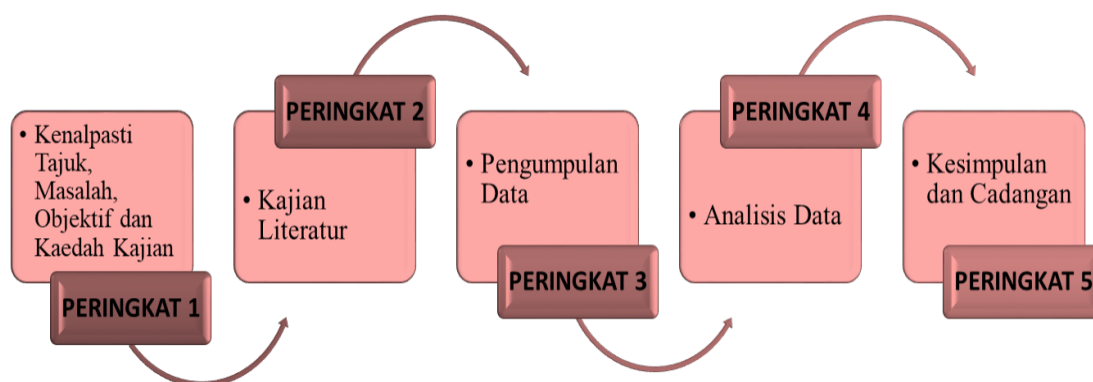
1.7.1 Rekabentuk Kajian

Reka bentuk kajian merupakan satu tatacara pengolahan data yang dipungut berdasarkan perancangan khusus dan sistematik terhadap konsep pembentukan rangkaian hubungan antara pemboleh-pemboleh ubah yang terlibat dalam sesuatu kajian. (Kerlinger, 1970). Menurut Sabitha (2016), reka bentuk kajian juga ialah pelan tindakan yang memperlihatkan secara terperinci bagaimana sesuatu kajian itu dijalankan. Hasil kajian akan ditentukan oleh kaedah dan juga reka bentuk kajian, manakala reka bentuk kajian pula ditentukan oleh tujuan sesuatu kajian (Chua Yan Piaw, 2014). Dalam hal ini, beberapa reka bentuk kajian yang berlainan boleh digunakan dalam melaksanakan sesuatu kajian. Oleh yang demikian, pemilihan reka bentuk yang bersesuaian amat penting dalam sesuatu kajian bagi menjawab persoalan dan tujuan kajian. Menurut Sukardi (2004) dalam pelaksanaan penyelidikan terdapat dua (2) pendekatan yang boleh digunakan iaitu kuantitatif dan kualitatif.

Menurut Chua (2014), kaedah kajian jenis kualitatif adalah kaedah mendapatkan data dan maklumat daripada temu bual atau pemerhatian yang teliti. Unsur-unsur kemanusiaan seperti emosi, motivasi dan empati biasanya boleh diselidiki dengan kaedah kualitatif. Manakala, kajian kualitatif menurut Bryman 2008, adalah strategi kajian yang lazimnya menekankan kepada perkataan berbanding pengiraan apa yang dikumpul dan dianalisis. Proses bermula dengan pengumpulan data berkaitan topik. Hasil interpretasi data, teori atau konsep sedia ada atau baru dapat ditentukan. Kajian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan satu pemahaman lebih baik berkaitan maklumat secara langsung, laporan yang benar dan petikan perbualan sebenar. Ia bertujuan untuk memahami bagaimana peserta itu menerbitkan makna daripada persekitaran mereka dan bagaimanapun ianya mempengaruhi mereka.

Oleh itu, pembangunan rekabentuk kajian merupakan salah satu proses dan komponen mandatori dalam menjalankan penyelidikan. Menurut Bryman (2008), rekabentuk kajian merupakan sebuah kerangka yang digunakan bagi memperoleh dan memproses data sementara bagi Robson (2011) pula menyatakan bahawa rekabentuk kajian berfungsi untuk menukar persoalan kajian kepada projek yang melibatkan

elemen tujuan, teori, persoalan kajian, kaedah dan strategi persampelan. Secara keseluruhannya, kajian ini melibatkan lima peringkat utama seperti di Rajah 1.1.



Rajah 1.2: Carta Alir Metodologi Kajian
(Sumber: Olahan Penyelidik, 2021)

1.7.1.1 Peringkat 1 – Kenalpasti Masalah, Objektif dan Kaedah Kajian

Pada peringkat pertama ini penulis masih didalam peringkat kajian awalan yang meliputi pemilihan tajuk yang bersesuaian, pernyataan masalah, penentuan objektif dan matlamat kajian. Selain daripada itu pada peringkat ini penulis akan cuba untuk memahami skop kajian secara terperinci dan membuat lakaran pelan strategik bagi melaksanakan kajian secara sistematik dan teratur. Oleh itu pada peringkat ini penulis akan mengenalpasti jabatan-jabatan kerajaan yang terlibat serta golongan sasaran bagi membuat temubual didalam pengumpulan data.

Pada peringkat ini juga perbincangan dengan penyelia diadakan bagi tujuan pemahaman tajuk dan objektif penyelidikan. Ini penting bagi memastikan penyelidik tidak tersasar dari tajuk dan objektif asal. Maklumat yang diperolehi dalam kajian awalan ini telah digunakan untuk bab 1 di dalam pengenalan dan isu serta permasalahan kajian.

Melalui kajian awal yang dilakukan, penyelidik mendapatkan gambaran yang lebih jelas tentang isu dan aspek yang ingin dikaji dan ini penting bagi memastikan penyelidikan ini mencapai objektif penyelidikan yang ditetapkan.

1.7.1.2 Peringkat 2 - Kajian Literatur

Peringkat kedua ini merupakan kajian literatur, di mana penulis memberi penekanan kepada aspek pengumpulan maklumat yang berkaitan dengan tajuk dan objektif kajian melalui eksplorasi bahan di internet, pembacaan buku-buku rujukan, rujukan pada artikel-artikel dan kajian-kajian yang telah dilaksanakan oleh ahli pengkaji yang lepas. Melalui pembacaan kajian-kajian lepas sedikit sebanyak akan membantu pengkaji dalam menyediakan kajian sama ada sesuatu pandangan atau keputusan itu menyebelahi kajian yang dibuat atau pun tidak kerana ianya akan menjadi gambaran awal atau garis sempadan bagi sesebuah kajian. Namun, ia tidak semestinya merangkumi keseluruhan aspek kajian tetapi yang pasti pembacaan tersebut perlu berkaitan dengan objektif kajian yang hendak dijalankan.

Menurut Wan Chik Ibrahim (2004), kajian literatur dibuat bertujuan menentukan perkara yang telah dilakukan yang telah mengaitkan dengan permasalahan kajian termasuk analisis dan pandangan yang berkaitan dengan kajian yang dibuat. Kajian literatur dianggap sebagai maklumat yang berada di bawah kategori maklumat sekunder dan ianya akan turut membantu dalam menginterpretasikan kajian yang dibuat sama ada menyokong ataupun di sebaliknya. Disamping itu, penulis juga mendapatkan maklumat melalui temu bual yang dijalankan kepada golongan sasaran seperti jabatan-jabatan kerajaan, agensi-agensi, dan lain-lain maklumat yang berkaitan dengan tajuk kajian. Justeru, melalui pembacaan jurnal-jurnal dari luar negara, secara tidak langsung pengkaji mendapati bahawa Pembangunan PIPC sememangnya memberi implikasi kepada trend pembangunan perumahan kediaman di kawasan kajian.

1.7.1.3 Peringkat 3 - Pengumpulan Data

Pada peringkat ketiga adalah sangat penting kerana pengumpulan data yang dibuat mestilah data yang berkualiti dan mencukupi bagi mendapatkan satu hasil yang memberi impak yang berkesan terhadap tajuk dan objektif kajian. Ia adalah merujuk kepada pendekatan atau kaedah yang paling efektif bagi mencapai matlamat kajian dengan menggunakan kos yang terhad. Dalam kajian ini reka bentuk kajian yang

digunakan melibatkan penggunaan data yang dikutip dalam bentuk kualitatif. Dalam hal ini data atau maklumat yang bersifat kualitatif dari sumber data sekunder didapatkan dari pihak PBT dan agensi Kerajaan berhubung statistik dan trend pembangunan kediaman di kawasan kajian. Disamping itu turut dirujuk Rancangan Tempatan Daerah, pelan perancangan wilayah, pelan komprehensif kawasan khas, dasar-dasar, polisi-polisi, kajian-kajian lepas, rekod-rekod jabatan serta maklumat bertulis yang berkaitan. Selain itu bahan-bahan ilmiah ini diperolehi daripada laman web, buku, kertas seminar, majalah, risalah dan buletin juga menjadi rujukan. Data-data ini digunakan untuk memperkukuhkan setiap maklumat, hasil dan interpretasi daripada keputusan yang diperolehi.

Data kualitatif merupakan data yang diperolehi daripada temu bual dan juga pengumpulan data di lapangan bagi mendapatkan maklumbalas terhadap tajuk serta objektif kajian. Oleh itu, data bersifat kualitatif dari sumber data primer diperolehi melalui temu bual yang dijalankan ke atas responden yang terdiri daripada beberapa jabatan Kerajaan, pemaju-pemaju swasta serta pemain industri yang terlibat secara langsung dalam pembangunan PIPC. Kaedah temu bual separa berstruktur telah digunakan sebagai instrumen dalam mengumpul data. Kaedah temu bual ini dijalankan terhadap 4 para pegawai di Jabatan yang dipilih iaitu Majlis Perbandaran Pengerang, Pejabat Tanah dan Daerah Kota Tinggi, KEJORA dan Bahagian Perancangan Ekonomi Negeri Johor. Manakala 4 responden dikalangan pemaju swasta juga telah di pilih iaitu Syarikat Continental Management Sdn Bhd, Syarikat Kejora Land Sdn. Bhd. Syarikat IJM Property Sdn Bhd dan Syarikat Astaka Holdings. Turut ditemu bual 2 orang responden dikalangan pemain industri di PIPC iaitu Petronas dan Johor Development Petroleum Corporation (JPDC). Ini menjadikan keseluruhan responden berjumlah 10 orang. Borang temu bual adalah sebagaimana di Lampiran A.

Secara kesimpulannya, di dalam bab ini analisis dilakukan berdasarkan temu bual yang dilaksanakan bersama para responden dan pada masa yang sama analisis dilakukan berpandukan kepada objektif yang telah digariskan di peringkat awal. Justeru, bab ini mengandungi pencarian, pengumpulan data dan perbincangan terhadap data primer dan data sekunder. Data kemudiannya dipaparkan dalam bentuk kualitatif.

1.7.1.4 Peringkat 4 - Analisis Data

Bagi kajian ini, data kualitatif diperolehi melalui proses temu bual separa berstruktur yang dijalankan bersama pegawai-pegawai atau wakil-wakil yang terlibat secara langsung atau tidak dalam pembangunan kediaman dalam kawasan kajian. Bagi melancarkan perjalanan proses temu bual yang dijalankan, pengkaji telah terlebih dahulu menyediakan satu skrip atau soalan temu bual berlandaskan objektif kajian. Ini penting agar soalan-soalan yang dikemukakan tidak tersasar daripada objektif kajian yang telah ditetapkan. Di samping itu, dengan adanya soalan-soalan ini secara umumnya ia akan memudahkan pihak responden untuk memberikan maklumbalas yang lebih tepat dan terfokus.

Setelah pengumpulan data dilaksanakan, data-data yang diperolehi sama ada data primer atau data sekunder akan diproses dan dianalisis. Berdasarkan kepada Kamus Dewan Edisi Keempat (2005), analisa boleh ditakrifkan sebagai penghuraian atau kupasan sesuatu perkara bagi mengetahui selok-beloknya. Manakala, deskriptif pula merupakan paparan atau gambaran dengan kata-kata secara jelas dan terperinci. Bentuk deskriptif juga merupakan data dalam bentuk kenyataan, keterangan dan pandangan daripada responden. Teknik penganalisan data yang digunakan dalam kajian ini ialah analisis deskriptif di mana sumber maklumat yang diperolehi melalui data primer dihurai dan diterangkan dalam bentuk jadual, grafik, rajah dan sebagainya. Teknik sebegini lebih dominan untuk digunakan mengambilkira bahawa soalan-soalan yang dirangka lebih berbentuk kepada semi struktur. Jawapan yang diberikan dianalisis dan dirumus supaya dapat menjawab persoalan-persoalan kajian dan seterusnya mencapai objektif kajian yang ditetapkan.

Maklumat yang diperolehi melalui data primer lebih dominan dalam menjawab persoalan dan objektif kajian kerana individu yang ditemu bual merupakan individu yang terlibat secara langsung dengan pembangunan kediaman di kawasan kajian dan pembangunan PIPC. Bagi data sekunder, analisis kandungan digunakan dan ianya merupakan analisis terhadap bahan-bahan media cetak seperti buku, jurnal, akhbar, majalah, minit mesyuarat, laporan bertulis dan sebagainya (Sivabala Naidu, 2008). Ia juga merangkumi bahan-bahan elektronik dan bahan bercetak. Setiap konsep,

perkataan, frasa atau ayat yang terdapat pada media atau bahan cetak akan dikaji. Data primer dianalisis secara kualitatif. Pada peringkat ini juga, bahan-bahan pengumpulan dan rujukan digunakan sepenuhnya dan seterusnya dikaji bagi membuat rumusan dan membentuk satu analisa kepada cadangan kajian. Peringkat ini merupakan peringkat yang paling penting kerana penemuan-penemuan memberi kesan kepada hasil kajian.

1.7.1.5 Peringkat 5 - Kesimpulan dan Cadangan

Pada peringkat akhir ini, penilaian dilaksanakan ke atas hasil analisis data yang diperoleh daripada maklumbalas para responden terhadap fokus kajian. Perbincangan secara terperinci merangkumi penilaian analisis terhadap data primer dan data sekunder bertujuan untuk menghasilkan jawapan ke atas permasalahan kajian dan juga untuk mencapai objektif yang ditetapkan. Setiap analisis yang dibuat seterusnya akan membantu pengkaji untuk membuat sebarang kesimpulan dan seterusnya mengemukakan beberapa cadangan bagi sebarang penyelesaian dan juga penambahbaikan berhubung implikasi-implikasi agar lebih bersistematik dan seterusnya akan terarah kepada kedua-dua objektif kajian ini.

1.8 Susunatur Bab

Kajian ini mempunyai empat (4) peringkat utama yang diperlukan bagi menyiapkan keseluruhan kajian ini secara tersusun dan teratur. Berikut adalah peringkat kajian yang dijalankan.

1.8.1 Bab Satu

Peringkat ini adalah peringkat pengenalpastian isu utama berhubung tajuk kajian bagi mendapatkan gambaran sebenar kajian yang akan dibuat. Di dalam menyediakan sebarang penyelidikan, mengenalpasti pernyataan masalah merupakan perkara asas yang perlu diberikan perhatian kerana ianya akan menentukan segala-galanya yang berkaitan dengan penyelidikan yang dibuat. Seseorang pengkaji biasanya dapat mengenalpasti sesebuah pernyataan masalah itu melalui penilaian data,

pembacaan, penelitian dokumen dan juga pemerhatian terhadap isu-isu yang dipilih atau dicadangkan.

Justeru, di dalam Bab 1 ini juga, pengkaji telah mengenalpasti isu dan pernyataan masalah kajian yang seterusnya menyebabkan tercetusnya kajian ini di mana seterusnya mewujudkan pembentukan matlamat kajian, objektif kajian, skop kajian dan seterusnya kepentingan kajian. Bab turut menerangkan aspek metodologi kajian yang digunakan dalam kajian ini dengan memberikan tumpuan kepada lima (5) peringkat utama seperti Peringkat Kajian Awal, Peringkat Kajian Literatur, Peringkat Reka Bentuk Dan Pengumpulan Data, Peringkat Menganalisis Data dan Peringkat Kesimpulan Dan Cadangan. Kawasan kajian turut diterangkan dalam bab ini yang meliputi tiga (3) Mukim iaitu Mukim Tanjung Surat, Mukim Pantai Timur dan Mukim Pengerang, Wilayah Pengerang, Kota Tinggi, Johor. Penjelasan mengenai pemilihan lokasi kajian juga dihurai dan diterangkan dengan menyeluruh.

1.8.2 Bab Dua

Peringkat ini akan menerangkan satu kajian literatur. Peringkat ini juga merupakan peringkat pengumpulan maklumat dan data yang diperoleh dari pelbagai sumber yang sah. Kupasan mengenai kajian-kajian lepas yang dibuat oleh penyelidik terdahulu turut diterangkan bagi menyokong kajian yang dilakukan dan mendapatkan maklumat tambahan. Dalam bab ini juga diterangkan mengenai latar belakang PIPC, akta-akta serta polisi berkaitan, faktor yang mempengaruhi pembangunan serta rujukan kajian terdahulu. Definisi-definisi yang berkaitan turut diperjelaskan supaya maksud sebenar setiap definisi tersebut dapat difahami.

1.8.3 Bab Tiga

Bab 3 akan menyentuh soal ruang lingkup atau kawasan kajian yang dipilih sebagai responden bagi kajian ini. Peringkat ini akan menerangkan kawasan kajian iaitu Wilayah Pengerang di bawah Pentadbiran Majlis Perbandaran Pengerang. Disamping itu turut dibincangkan adalah mengenai projek pembangunan yang terdapat di Wilayah Pengerang iaitu profil kependudukan, profil kediaman, Pembangunan

Kompleks Petroleum Bersepadu Pengerang, Pembangunan Lebuhraya Senai Desaru (SDE), data-data guna tanah kediaman semasa serta cadangan dalam kawasan kajian

1.8.4 Bab Empat

Bab 4 pula menerangkan proses menganalisis data. Proses menganalisa data dibuat berdasarkan data primer yang diperolehi hasil daripada sesi temu bual yang dibuat bersama 10 pegawai-pegawai dan wakil-wakil yang dipilih sebagai responden. Hasil daripada proses menganalisis data ini dijangka dapat memberikan jawapan terhadap persoalan-persoalan kajian yang wujud sepanjang proses kajian ini dijalankan dan seterusnya digunakan sebagai rumusan kajian ini. Kesimpulan daripada hasil kajian akan diperolehi iaitu sama ada kajian yang dilakukan telah mencapai matlamat serta objektif yang telah ditetapkan atau tidak. Disamping itu, beberapa cadangan kajian lanjutan yang bersesuaian akan dikemukakan sebagai rujukan kepada pihak yang berkaitan bagi membantu menyelesaikan permasalahan yang berlaku.

1.8.5 Bab Lima

Bab 5 ini adalah mengenai penemuan dan cadangan yang akan dijelaskan secara menyeluruh mengenai kajian yang dilaksanakan. Pada peringkat ini pengkaji turut membuat kesimpulan secara keseluruhan berdasarkan penemuan-penemuan kajian. Disamping itu, bab ini juga menjelaskan limitasi kajian dan mencadangkan kajian-kajian lanjutan yang boleh dilaksanakan bagi mengatasi permasalahan yang berlaku di dalam kajian pada masa akan datang.

RUJUKAN

- Ahmad Faaiz Bin Ahmad Jaafar (2018), Kesan Pembangunan Iskandar Malaysia Terhadap Nilai Harta Tanah Kediaman, Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- ASEAN UP, “Overview of oil and gas in Southeast Asia”, 16 September 2017
- Astro Awani, “Pengerang poised to be catalyst for east Johor corridor development”, 16 January 2017 <english.astroawani.com/business-news/pengerang-poised-be-catalyst-east-johor-corridor-development-129167>.
- Butler RW (1980). The Concept Of A Tourist Area Cycle Of Evolution: Implication For Management Of Resources. *Canadian Geographer* **24**, 5-12.
- Che Man, N. B., & Salihin, A. F. B. (2018). Analyzing Land Use Pattern Changes In Mukim Pengerang, Johor, Malaysia. *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning*, 5(2), 229. <https://doi.org/10.14710/geoplanning.5.2.229-236>
- Diez, J. R., & Rahman, S. (2020). 4. Johor’s Oil and Gas Sector: The Pengerang Integrated Petroleum Complex and Its Implications. In *Johor* (pp. 107-133). ISEAS Publishing.
- Draf Rancangan Tempatan Kota Tinggi 2030 (Penggantian), PLANMalaysia, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia
- Dr. Nurhidayah Binti Md Yunus (2021), *Research Methodology in LAD*, Universiti Teknologi Malaysia.
- Fakhriyah bt Hanafi (2006) *Struktur Sosio Ekonomi Penduduk Kampung Melayu Tradisional Dalam Bandar. Kajian Kes: Kampung Dodol, Jalan Perak*. Fakulti Seni Bina, Perancangan dan Ukur. Universiti Teknologi Mara.
- ILBS Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172), International Law Book Services
- ILBS Akta Lembaga Kemajuan Johor Tenggara (Akta 75), International Law Book Services
- ILBS Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56/1965), International Law Book Services.
- Hazirah Binti Hamat (2018), Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Trend Pembangunan Kediaman di Johor Bahru, Tesis Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

- Jabatan Perangkaan Malaysia, Laman Web Rasmi: www.dosm.gov.my
- Javier Revilla Diez And Serina Rahman (2020), Johor: Abode of Development, Johor's Oil And Gas Sector The Pengerang Intergrated Petroleum Complex and Its Implication, ISEAS
- Johor Petroleum Development Corporation, Laman Web Rasmi: www.jpdc.gov.my
- Juniwati Rahmat Hussin (2014), Vice President and Venture Director of the Pengerang Integrated Complex in the Petronas Sustainability Report
- Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965). (2013).: International Law Book Services
- Laporan Guna Tanah (2012), Bahagian Maklumat Guna Tanah Negara, Jabatan Perancangan Bandar Semenanjung Malaysia
- Lembaga Kemajuan Johor Tenggara (2021), Laman Web Rasmi: www.kejora.gov.my
- Liyana Binti Ahmad (2011), Implikasi Penubuhan UTHM Terhadap Perubahan Guna Tanah Parit Raja dan Penduduk Kampung Sekitarnya, Sarjana Muda Perancangan Bandar dan Wilayah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Malay Mail Online, "Johor banks on tourists, rails, ports and parks to drive the economy forward", 14 June 2017 <<http://www.themalaymailonline.com/malaysia/article/johor-banks-on-tourists-rails-ports-and-parks-to-drive-economy-forward#haL3pydGYhDdRzAq.97>>.
- Majlis Perbandaran Pengerang (2021), Laman Web Rasmi: www.mppengerang.gov.my
- Majlis Daerah Kota Tinggi (2021), Laman Web Rasmi: www.mdkt.gov.my
- Muhammad Syazwan Bin Razak (2014) Kesan Pembinaan Jambatan Kedua Pulau Pinang Ke atas Trend Pembangunan Dan Nilai Pasaran Perumahan Daerah Seberang Perai Selatan, Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Mohamad Izhar Bin Ismail, (2007), Kesan Pembangunan Nusajaya Terhadap Nilai Tanah Di Kawasan Sekitarnya. Tesis Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- New Straits Times Online, "Brighter prospects ahead in oil and gas sector", 28 October 2017 <<https://www.nst.com.my/news/nation/2017/10/296197/brighter-prospects-ahead-oil-and-gas-sector>>.
- Ngah, I., & Saad, H. (2015, September). Business transition in Bandar Penawar, a new town in Kejora Region, Malaysia. In 6th International Conference and Field

- Study in Indonesia RRP2015 Managing Rural Transition at Urban Fringe Toward Sustainability, Bogor, Indonesia (pp. 28-29).
- Nikkei Asian Review, "Singapore commuters fueling growth in Malaysia's Johor", 18 October 2017 <https://asia.nikkei.com/Politics-Economy/Policy-Politics/Singapore-commuters-fueling-growth-in-Malaysia-s-Johor>
- Nittiya A/P Renganathan, (2015), Kesan Pembangunan Lebuhraya Senai Desaru Terhadap Harta Tanah Kediaman di Kawasan Bandar Penawar, Tesis Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Noriah Binti Hussein (2012), Keberkesanan Fungsi Bandar Penawar Sebagai Bandar Perkhidmatan Pelancongan. Ijazah Sarjana Sains Perancangan Pelancongan, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nur Farhana Binti Abdul Aziz (2012), Isu-isu dalam Proses Pra Pengambilan Tanah Bagi Projek Terminal Petroleum Sungai Buntu Pengerang, Johor. Tesis Sarjana Muda Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Nuratikah Binti Karunzaman, (2019), Kesan Industri Berat Terhadap Nilai Harta Tanah Kediaman Di Pasir Gudang. Tesis Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Oxford Business Group (2016), "The Report: Malaysia"
- Pejabat Tanah Daerah Kota Tinggi (2020), Laman Web Rasmi: ptj.johor.gov.my
- Sustainability Report (2014), Petrolia Nasional Berhad (Petronas)
- PLAN Malaysia, Rancangan Tempatan Daerah Kota Tinggi 2020
- Portal Rasmi OSC 3 Plus Online. <https://osc3plus.kpkt.gov.my/>
- Rahman, S. (2018). Developing Eastern Johor: The Pengerang Integrated Petroleum Complex. ISEAS-Yusof Ishak Institute.
- Rezayee, M., Ling, G. H. T., Ibrahimy, R., & Sadat, W. (2020). Inclusive Regional Development: A Case Study of Pengerang Region in Johor Malaysia.
- Rohayu Binti Ab. Majid (2010), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Harya Tanah Kediaman Di Malaysia, Tesis Ijazah Doktor Falsafah Pengurusan Harta Tanah (Pelaburan dan Ramalan), Universiti Malaya (UM)
- Rohayu Abdul Majid dan Rosli Said (2013). *Impak Kitaran Harta Tanah Dalam Pasaran Perumahan*, Journal of Design and Built Environment Vol.12,

- R.W Butler (1980), *The Concept of A Tourist Area Cycle Evolution: Implications for Management of Resources*
- Salleh, M., Badarulzaman, N., & Salleh, A. G. (2013). Perbandaran dan Trend Perubahan Guna Tanah Di Luar Bandar: Kajian Kes Parit Raja, Batu Pahat, Johor. In Prosiding Seminar Serantau Ke-2 Pengurusan Persekitaran Di Alam Melayu.
- Serina Rahman (2018), Trend in South East Asia: Developing Eastern Johor: The Pengerang Intergrated Petroleum Complex, Yusof Ishak Institute
- Sharina Khalida Binti Sazeli (2016), Kesan Pertumbuhan Pelabuhan Tanjung Pelepas (PTP) Terhadap Nilai Harta Tanah Kediaman di Gelang Patah, Tesis Sarjana Muda Pengurusan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)
- Stephen Roulac (2005). *Real Estate Value: Creation and Destruction*. Emerald Group Publishing Limited.
- Straits Times “Iskandar’s success still up in the air”, 21 June 2017 <<http://www.straitstimes.com/opinion/iskandars-success-still-up-in-the-air>>.
- Straits Times,. Malaysia’s oil hub — will it be a threat to Singapore?, 17 July 2014 <<http://www.straitstimes.com/opinion/malaysias-oil-hub-will-it-be-a-threat-to-singapore>>.
- The Edge Property, “The elements needed for Iskandar Malaysia’s success”, 7 May 2017<<https://www.edgeprop.my/content/1128646/elements-needed-iskandar-malaysia%E2%80%99s-success>>.
- The Edge Markets, “Petronas in the spotlight”, 10 August 2017 <<http://www.theedgemarkets.com/article/cover-story-petronas-spotlight>>.
- The Sun Daily, “Desaru Coast unveiled: Malaysia’s first premium integrated destination”, 31 October 2017 <<http://www.thesundaily.my/news/2017/10/31/desaru-coast-unveiled-malaysia%E2%80%99s-first-premium-integrated-destination-itb-asia-2017>>.
- Yew, K. Y. (1999). *Forecasting On Property Cycle: A Quantitative Approach*. Disertasi Sarjana Muda (Tidak Diterbitkan). Univertiti Malaya (UM) Kuala Lumpur.
- Zarinatul Ain Binti Akhirudin (2013), Pasaran Harta Tanah Kediaman Berdasarkan Implikasi Penentuan Harga Rumah Oleh Pemaju. Kajian Kes Nusajaya, Tesis Sarjana Sains Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)