

**KESAN PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR  
TERHADAP PERNIAGAAN BERBENTUK  
KONVENSIONAL**

**KAJIAN KES : PLAZA BUKIT BINTANG,  
KUALA LUMPUR**



**Tesis ini disediakan untuk memenuhi keperluan  
Diploma Lanjutan Perancang Bandar dan Wilayah**

**Kajian Senibina, Perancangan dan Ukur  
Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah  
Institut Teknologi MARA, Shah Alam.**

**Mei, 1988**  
-----

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, dengan izin Allah s.w.t. akhirnya kajian ini berjaya disiapkan dalam jangkamasa yang ditetapkan. Dengan lain perkataan segala usaha-usaha yang telah dijalankan selama ini telah diberkati Allah.

Dengan kejayaan ini, di sini saya ingin mengambil kesempatan untuk merakamkan jutaan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Encik Ibrahim bin Katop selaku Penyelia utama kajian ini. Dengan segala tunjuk ajar, dorongan serta nasihat yang berguna dari beliau sepanjang penyediaan kajian ini amat dihargai.

Tidak ketinggalan juga kepada individu-individu yang telah bekerjasama dalam menyumbangkan buah fikiran dan memberikan maklumat-maklumat iaitu :-

- Encik Husni Mohd Yassin  
(Penolong Ketua Pengarah)  
Bahagian Pelaburan dan Penilaian Harta (UDA)  
KUALA LUMPUR
  
- Encik Zainuddin Abdul Aziz  
(Pegawai Perancang)  
Bahagian Pelaburan dan Penilaian Harta (UDA)  
KUALA LUMPUR

- Encik Mohd Radzi Mohd Basar  
(Pegawai Taadbir dan Kemajuan)  
Bahagian Pelaburan dan Penilaian Harta (UDA)  
KUALA LUMPUR
  
- Encik Azman Ghazali  
(Pegawai Pentadbir Perhubungan Awam)  
Bahagian Pentadbiran dan Kakitangan (UDA)  
KUALA LUMPUR
  
- Puan Zubeidah Rawther  
(Pegawai Pelaburan dan Penilaian Harta)  
Urus Bangunan Sendirian Berhad  
KUALA LUMPUR
  
- Encik Rosidi Kamaruddin  
(Pegawai Perancang)  
Bahagian Perancangan dan Kawalan  
Bangunan - Zon Tengah (DBKL)  
KUALA LUMPUR
  
- Cik Fauziah Mohd Noor  
(Pembantu Teknik Kanan)  
Bahagian Perancangan dan Kawalan  
Bangunan - Zon Tengah (DBKL)  
KUALA LUMPUR

Ucapan setinggi-tinggi terima kasih juga ditujukan kepada

Cik Norshida bt. Mohd Dom yang telah bertungkus-lumus menaip

kajian ini. Akhir sekali ucapan yang sama kepada semua individu

dan rakan-rakan seperjuangan yang tidak disebutkan di sini

atas dorongan dan sokongan moral yang diberikan.

ABSTRAK

Pembangunan Bandar telah lama memainkan peranannya di dalam sesebuah negara di dunia ini malah telah menjadi satu alat pengukuran ke atas maju atau mundurnya kemajuan negara tersebut. Ia selalunya ujud bersama-sama aktiviti ekonomi, sosial dan lain-lain. Jika dirujuk kepada pengertian negara-negara membangun dalam 'Ensaiklopedia Sains Sosial Antarabangsa', ia membawa maksud pertumbuhan ekonomi, industrialisasi, modenisasi, nasionalisma, pertukaran kuasa dan keseimbangan. Modenisasi merupakan sejenis pembangunan yang sering diperkenalkan kepada negara-negara dunia ketiga dan ia boleh dimaksudkan sebagai menukar corak masyarakat terutama ke atas sistem sosial dan nilainya mengikut negara kapitalis di Barat. (1)

Pembaharuan Semula Bandar merupakan pendekatan yang boleh membawa kepada perubahan ke atas pertumbuhan ekonomi, modenisasi, industrialisasi dan lain-lain aktiviti yang berkaitan.

- 
1. S. Husin Ali, Alternative Development Strategies For Malaysia. A comment (Kuala Lumpur: Universiti Kebangsaan Malaysia, 1981) m.s. 299.

Secara kasar pembaharuan semula bandar merangkumi aspek pemeliharaan, pembaikan dan pemangunan semula. Tetapi kesan kesan yang mungkin timbul akibat daripada penggunaan pendekatan ini mungkin timbul.

Perubahan kepada corak pembangunan moden seperti pembinaan kompleks membeli-belah melalui konsep pembaharuan semula bandar telah menyebabkan aktiviti-aktiviti perniagaan di kedai-kedai konvensional mengalami kemerosotan prestasi perniagaan. Keadaan ini menyebabkan pengunjung-pengunjung lebih bertumpu ke kompleks membeli-belah untuk mendapatkan barangan mereka. Ini memberi kesan yang kurang sihat pada kedai-kedai konvensional. Walaupun perubahan corak membeli-belah membawa kepada berlakunya perkara begitu, tetapi sudah tentunya ada cara penyelesaian yang lain bagi memastikan agar perniagaan-perniagaan konvensional berjaya walaupun terdapat pembaharuan semula bandar di sebelahnya.

ISI KANDUNGAN

	<u>MUKA SURAT</u>
PENGHARGAAN	i
ABSTRAK	iii
ISI KANDUNGAN	v
SENARAI JADUAL	xiii
SENARAI RAJAH	xv
SENARAI PELAN	xvii
SENARAI GAMBAR/FOTO	xviii
 BAB 1.0 " SINOPSIS DAN KAJIAN DASAR	
1.1    PENGENALAN	1
1.2    KENYATAAN MASALAH	3
1.3    HIPOTESIS	6
1.4    MATLAMAT KAJIAN	6
1.4.1    Objektif Kajian	7
1.5    SKOP KAJIAN	8
1.6    METHODOLOGI	9
1.6.1    Kajian Ilmiah/Awalan	10
1.6.2    Peringkat Kajiselidik dan Penganalisan	12
1.6.3    Peringkat Cadangan	18
1.7    KERJA-KERJA LUAR	21
1.7.1    Masalah-Masalah Yang Mungkin Dihadapi Semasa Temubual Melalui Soal-Selidik	22
1.8    JANGKAMASA KAJIAN	23

MUKA SURAT

BAB 2.0	KAJIAN ILMIAH : PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR	
2.1	Pengenalan	25
2.2	Pembangunan Secara Menyeluruh	30
2.3	Sejarah dan Latarbelakang Pembaharuan Semula Bandar	34
2.4	Pembaharuan Semula Bandar di Kuala Lumpur	39
2.5	Polisi Pelan Struktur Kuala Lumpur dalam isu-isu pengekalan, pembaikan semula dan pembangunan semula	46
2.6	Pengertian dan pandangan tentang pembaharuan semula bandar	51
2.6.1	Objektif Pembaharuan Semula Bandar	54
2.6.2	Pendekatan (kaedah) Pembaharuan Semula Bandar	58
2.6.3	Faktor-faktor yang mempengaruhi semula bandar	61
2.7	Konsep Pembangunan Semula	68
2.7.1	Kemampuan kewangan	68
2.7.2	Kemampuan Pemindahan	69
2.7.3	Pasaran Hartanah	71
2.7.4	Kefahaman tentang Program Pembangunan Semula	73
2.8	Pengenalan Agensi Pembangunan Semula Bandar di Malaysia (UDA)	74
2.9	Objektif dan Peranan	76
2.9.1	Fungsi-fungsi	76
2.9.2	Strategi-strategi	77

	<u>MUKA SURAT</u>
2.10 PROGRAM-PROGRAM UDA MASAKINI	79
2.10.1 Program A - Penyediaan Ruang Niaga Yang Telah Siap	79
2.10.2 Program D - Pembangunan Bandar Secara Menyeluruh	80
2.10.3 Program E - Pembelian Tanah Secara Awalan	82
2.10.4 Program Baru - Khidmat Perunding dan Pengurusan Projek	82
2.11 RINGKASAN	83
<b>BAB 3.0 KAJIAN ILMIAH : PUSAT MEMBELI-BELAH DAN PERNIAGAAN</b>	
3.1 PENGENALAN	86
3.2 DEFINISI PUSAT MEMBELI-BELAH	87
3.3 HAIKATI PUSAT MEMBELI-BELAH	89
3.3.1 Hypermarket atau Pusat Membeli-Belah Wilayah (Regional Shopping Centre)	89
3.3.2 Pusat Membeli-Belah Wilayah Kecil (Sub-Regional Centre)	91
3.3.3 Pusat Perjiranan (Neighbourhood Centre)	92
3.3.4 Pusat Tempatan (Local Centre)	93
3.3.5 Kedai Desa	93
3.4 TATAKUR DI DALAM KOMPLEKS MEMBELI-BELAH	94
3.5 TABIAT MEMBELI-BELAH	103
3.5.1 Golongan Bawah	103
3.5.2 Golongan Pertengahan	103
3.5.3 Golongan Atasan	104



	<u>MUKA SURAT</u>
3.6	TEORI PERNIAGAAN RUNCIT 108
3.6.1	Prinsip Lokasi Perniagaan 111
3.7	KRITERIA-KRITERIA DALAM MEMILIH LOKASI PERKEDAIAN 113
3.7.1	Potensi Perniagaan Sediada 114
3.7.2	Kemudahsampaian Kawasan Kajian Kepada Kawasan Perniagaan 114
3.7.3	Potensi Berkembang 114
3.7.4	Intersepsi Perniagaan 116
3.7.5	Tarikan Kumulatif 116
3.7.6	Kesesuaian 118
3.7.7	Memaksima Ketinggian Persaingan 119
3.7.8	Ekonomi Tapak 120
3.8	KEPERLUAN PERANCANGAN BAGI KOMPLEKS MEMBELI-BELAH DAN PERKEDAIAN KONVENSIONAL 122
3.9	PERUNCITAN DI NEGARA DUNIA KETIGA 127
3.10	RINGKASAN 130
3.11	KESIMPULAN KAJIAN ILMIAH 132
BAB 4.0	KAWASAN KAJIAN
4.1	PENGENALAN 137
4.2	DEFINISI PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR DALAM KAJIAN 141
4.3	DEFINISI KEDAI KONVENSIONAL DALAM PENDEKATAN KAJIAN 142
4.4	LATAR BELAKANG PLAZA BUKIT BINTANG 144
4.5	KEGIATAN PERNIAGAAN 153
4.5.1	Plaza Bukit Bintang 153
4.5.2	Perkedai Konvensional 157

	<u>MUKA SURAT</u>	
4.6	SIRKULASI SISTEM LALUAN KENDERAAN	161
4.7	KEMUDAHAN TEMPAT LETAK KERETA	168
4.8	GUNATANAH DI KAWASAN KAJIAN	169
4.8.1	Gunatanah Zon A	169
4.8.2	Gunatanah Zon B	171
4.8.3	Gunatanah Zon C	172
4.8.4	Gunatanah Zon D	173
4.9	BADAN-BADAN YANG TERLIBAT DI DALAM PEMBANGUNAN SEMULA PLAZA BUKIT BINTANG	174
4.10	KESIMPULAN	175
BAB 5.0	KAJISELIDIK DAN PENGANALISISAN	
5.1	KAJISELIDIK	178
5.2	MATLAMAT DAN OBJEKTIF	178
5.2.1	Mengenali Ciri-Ciri Pengunjung	178
5.2.2	Permasalahan Perniagaan Konvensional	179
5.3	TEKNIK PERSAMPELAN	180
5.3.1	Persampelan Berkuota	181
5.3.2	Saiz Sampel	182
5.4	PENGUMPULAN DATA	185
5.4.1	Borang Soal-Selidik	185
5.4.2	Pengamatan Secara Langsung	187
5.4.3	Gambar	187

	<u>MUKA SURAT</u>
5.5	PENGANALISISAN DATA 188
5.5.1	Carta Palang 188
5.5.2	Carta Pie 188
5.6	PENGANALISISAN DAN PENGENALPASTIAN MASALAH 190
5.7	PENDAHULUAN 190
5.8	KAWASAN TADAHAN (Catchment Area) 192
5.9	PENGARUH PLAZA BUKIT BINTANG TERHADAP PERNIAGAAN KONVENSIONAL 196
5.9.1	Struktur Umur 196
5.9.2	Tumpuan Sekta Tujuan Pengunjung 198
5.9.3	Keutamaan Membeli-Belah Antara Plaza Bukit Bintang Dengan Perniagaan Konvensional 204
5.10	KESAN DARIPADA PEMBAHARUAN SEMULA BANDAR 210
5.10.1	Prestasi Perniagaan 211
5.10.2	Jenis Jualan dan Aktiviti Perniagaan 218
5.10.3	Hak Milik Perniagaan 223
5.10.4	Sirkulasi Sistem Kenderaan Awam 228
5.10.5	Tempat Letak Kereta 232
5.11	TREND PENAWARAN RUANG-RUANG PERNIAGAAN 234
5.11.1	Perkedai Konvensional 235
5.11.2	Plaza Bukit Bintang Dalam Konteks Kompleks Membeli Belah 237

	<u>MUKA SURAT</u>
5.12 FAKTOR PERMINTAAN TERHADAP RUANG PERNIAGAAN	244
5.12.1 Lokasi	244
5.12.2 Barangan Yang Dijual	244
5.12.3 Tahap Perkhidmatan Yang Disediakan	248
5.12.4 Rekabentuk Bangunan Berkaitan Dengan 'Appearance' dan Ruang Legar	249
5.13 IMPLIKASI DAN MASALAH UTAMA	252
5.14 RUMUSAN	256
 BAB 6.0 RUMUSAN DAN CADANGAN	
6.1 PENGENALAN	264
6.2 PENILAIAN	267
6.2.1 Teknik Penilaian	267
6.2.2 Penilaian Kesan Pembaharuan Semula Bandar	269
6.2.3 Ringkasan Penilaian	286
6.3 PEMBUKTIAN HIPOTESIS	287
6.3.1 Hipotesis Kajian	288
6.4 PEMBENTUKAN CADANGAN	290
6.4.1 Perencanaan Peringkat Pembangunan	291
6.4.2 Garispanduan Pembangunan Am	294
6.4.3 Garispanduan Pembangunan Fizikal	296
6.4.4 Garispanduan Pembangunan Spatial	302

MUKA SURAT

6.5 RUMUSAN STRATEGI 306

PENUTUP 313

## BIBLIOGRAFI

## LAMPIRAN

- A. Soal-Selidik Pendapat  
(Opinion Survey)
  - Soal-Selidik Pemilik Kedai
  - Soal-Selidik Pengunjung
- B. Nama Penyewaan dan Aktiviti  
Perniagaan Plaza Bukit Bintang
- C. Klasifikasi Perniagaan di  
Plaza Bukit Bintang
- D. Pelan Operasi Perniagaan dan  
Aktiviti Jualan di Plaza Bukit  
Bintang
- E. Bilangan Kedai Konvensional  
Mengikut Zon
- F. Keratan Akhbar

SENARAI JADUAL

<u>JADUAL</u>		<u>MUKA SURAT</u>
1.1	: Jangkamasa Kajian	23
1.2	: Peringkat Kerja	24
4.1	: Klasifikasi Jenis Perniagaan	156
4.2	: Aktiviti-Aktiviti Kedai Konvensional	158
5.1	: Struktur Umur	197
5.2	: Jantina	197
5.3	: Bangsa	199
5.4	: Taraf Perkahwinan	200
5.5	: Tujuan ke Plaza Bukit Bintang	202
5.6	: Kekерapan Berkunjung ke Plaza	203
5.7	: Pilihan Tempat Membeli-Belah	205
5.8	: Jenis Pekerjaan	207
5.9	: Pendapatan Pengunjung/Bulan.	207
5.10	: Jenis Barangan Yang diBeli	209
5.11	: Prestasi Perniagaan Konvensional	212
5.12	: Masalah-Nasalah Perniagaan Konvensional	214
5.13	: Pendapat Potensi Perniagaan Konvensional Berkembang	217
5.14	: Keinginan Pemilik Perniagaan Konvensional Berpindah ke Pleza Bukit Bintang.	217

JADUALMUKA SURAT

5.15	:	Aktiviti Perniagaan Konvensional	221
5.16	:	Hakmilik Perkedai Konvensional	226
5.17	:	Penyewaan Kedai Konvensional/Bulan	226
5.18	:	Kompleks Perniagaan di Sekitar Kuala Lumpur	240
5.19	:	Trend Perniagaan Ruang Perniagaan Sejak Tahun 1970 Hingga 1980	245
5.20	:	Senarai-Senarai Implikasi dan Masalah Utama	253
6.1	:	Faktor-Faktor Penilaian dan Indikator	270
6.2	:	Ulasan Kesan-Kesan dan Keadaan Pembangunan Sediada Pada Perniagaan Konvensional	272
6.3	:	Rumusan Tahap Implikasi dan Keadaan Pembangunan Sediada Pada Perniagaan Konvensional	277

SENARAI RAJAH

<u>RAJAH</u>		<u>MUKA SURAT</u>
1.1	: Carta Aliran Methodologi Kajian	19
1.2	: Carta Aliran Kajiselidik	20
3.1	: Tatatur Linear	97
3.2	: Tatatur Tiga Segi	100
3.3	: Tatatur Berbentuk 'L'	102
3.4	: Tatatur Berbentuk 'U'	102
3.5	: Hairaki Keinginan Oleh Maslow	107
3.6	: Perhubungan Di Antara Pengeluar/ Pekilang, Penjual Runcit dan Pengguna	110
3.7	: Intersepsi Perniagaan	117
5.1	: Bangsa	199
5.2	: Taraf Perkahwinan	200
5.3	: Tujuan Ke Plaza Bukit Bintang	202
5.4	: Kekерapan Berkunjung Ke Plaza	203
5.5	: Pilihan Tempat Membeli-Belah	205
5.6	: Jenis Barangan Yang Dibeli	209
5.7	: Prestasi Perniagaan Konvensional	212
5.8	: Masalah-Masalah Perniagaan Konvensional	214
5.9	: Aktiviti Perniagaan Konvensional	221
5.10	: Trend Penawaran Ruang Perniagaan Sejak Tahun 1970 Hingga 1980	245



<u>RAJAH</u>		<u>MUKA SURAT</u>
5.11	: Senarai Implikasi dan Masalah Utama	253
6.1	: Penilaian Kesan-Kesan Pembaharuan Semula Bandar Melalui Penggunaan Model 'IMPASSE'	281
6.2	: Garispusat Kawasan Pembangunan Semula Kompleks Membeli-Belah Yang Mempengaruhi Pembangunan Perkedai Konvensional	312

SENARAI PELAN

<u>PELAN</u>	<u>MUKA SURAT</u>
4.1 : Lokasi Plaza Bukit Bintang	147
4.2 : Pelan Tapak Plaza Bukit Bintang	148
4.3 : Perkedaaian Konvensional	160
4.4 : Aliran Lalulintas dan Bas Awam	164
4.5 : Perubahan Laluan Sehalal Di Jalan Bukit Bintang	165
5.1 : Pembahagian Zon (Kajiselidik)	184
5.2 : Aktiviti-Aktiviti Perniagaan Konvensional	222

SENARAI GAMBARFOTO

<u>GAMBARFOTO</u>	<u>MUKA SURAT</u>
4.1 : Plaza Bukit Bintang	146
4.2 : Gedung Membeli-Belah 'Metrojaya'	150
4.3 : Restoran Makanan di Plaza Bukit Bintang	150
4.4 : Aktiviti-Aktiviti Perniagaan dan Ruang Legar di Plaza Bukit Bintang	152
4.5 : Gambaran aktiviti-aktiviti Perniagaan Konvensional Pada Hari Minggu atau Cuti Am	159
4.6 : Bas Awam di Jalan Bukit Bintang	163
4.7 : Laluan Sehala dan Ruang Tempat Letak Kereta di Jalan Bukit Bintang	163
4.8 : Kesesakan Lalulintas di Simpang Jalan Bukit Bintang	167
4.9 : Kesesakan Lalulintas dari Persimpangan Jalan Pudu ke Jalan Bukit Bintang	167
4.10 : Ruang Tempat Letak Kereta di Paras Tujuh Plaza Bukit Bintang	170
4.11 : Lorong Laluan Kenderaan ke Tempat Letak Kereta di Plaza Bukit Bintang	170
5.1 : Kawasan Tempat Letak Kereta di Penghujung Jalan Pudu dari Simpang Jalan Imbi	216
5.2 : Aktiviti Perniagaan Konvensional Yang Tidak Beroperasi di Jalan Bukit Bintang	219
5.3 : Aktiviti Perniagaan Konvensional Yang Tidak Beroperasi di Jalan Imbi	219

<u>GAMBARFOTO</u>	<u>MUKA SURAT</u>
5.4 : Perniagaan Konvensional Yang Tidak Beroperasi di Jalan Bukit Bintang	224
5.5 : Aktiviti Perniagaan Konvensional Yang Tidak Beroperasi Pada Hari Minggu atau Cuti Am di Jalan Imbi	224
5.6 : Keadaan Lalulintas di Jalan Sultan Ismail ke Simpang Jalan Bukit Bintang	230
5.7 : Gedung Buku 'Berita Book Centre' di Tingkat Pertama Plaza Bukit Bintang	243
5.8 : Aktiviti Perniagaan 'Mix Tenant' di Tingkat Pertama Plaza Bukit Bintang	243
5.9 : Promosi Jualan di Plaza Bukit Bintang di Ruang Legar di Paras Bawah Bahagian Rendah Plaza Bukit Bintang	250
5.10 : Kesesakan Lalulintas (Traffic Jammed) dari Persimpangan Jalan Bukit Bintang ke Simpang Jalan Pudu	225

---

---

**1.0 : SINOPSIS DAN  
KAJIAN DASAR**

---

---

## 1.1 Pengenalan

Pembaharuan Semula Bandar merupakan kaedah baru yang digunakan oleh agensi kerajaan dalam memberi nafas baru kepada sektor perdagangan di sesebuah bandar bagi mencapai matlamat-matlamat Dasar Ekonomi Baru. Oleh yang demikian, kebanyakan daripada pusat-pusat bandar di Malaysia telah berubah corak pembangunan melalui pendekatan ini untuk mencapai matlamat tersebut.

Di Bandaraya Kuala Lumpur sendiri, di antara penggunaan pendekatan pembaharuan semula bandar iaitu untuk memastikan agar kebanyakan daripada ciri-ciri sejarah bandaraya dapat dikekalkan, untuk mengawal pertumbuhan yang tidak dirancang dan pembangunan bangunan-bangunan tinggi bersifat spekulatif di Bandaraya<sup>(2)</sup> serta untuk menggalakkan dan memesatkan pertumbuhan ekonomi perbandaran.

Bagi mencapai maksud tersebut, kebanyakan daripada bangunan-bangunan lama diroboh, diperbaharui ataupun dibangunkan semula untuk membina kompleks-kompleks membeli-belah yang moden. Perubahan ini adalah baik kerana ia dapat memperlihatkan corak pembangunan moden khususnya di

---

2. Malaysia, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur, Pelan Struktur Kuala Lumpur (Kuala Lumpur, 1984), m.s. 203.

Bandaraya Kuala Lumpur itu sendiri.

Oleh yang demikian ia memerlukan sebuah agensi awam untuk mengendalikan pembangunan tersebut. Penglibatan sepenuhnya oleh sebuah agensi awam seperti Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA) yang terlibat secara langsung dengan projek-projek pembaharuan semula bandar dan pembangunan bandar khususnya di kawasan-kawasan yang diistiharkan sebagai kawasan perbandaran<sup>(3)</sup> sedikit sebanyak telah membantu menaikkan imej bandar.

Demang tidak dinafikan bahawa konsep pembaharuan semula bandar merupakan suatu langkah yang bijak kerana ia dapat mengubah wajah bandar sempena trend permodenan pembangunan masa kini. Pendekatan ini juga telah dapat mengatasi masalah-masalah fizikal yang dihadapi oleh sesuatu kawasan seperti kesesakan pembangunan, kawasan yang buruk serta lain-lain perkara yang memberi kesan kepada kesihatan dan sosial setempat. Namun demikian, akibat daripada penggunaan kaedah ini, telah menimbulkan kesan-kesan khususnya kepada perniagaan-perniagaan konvensional.

Sebagai contohnya, pembinaan Plaza Bukit Bintang melalui konsep pembaharuan semula bandar telah memberi kesan kepada perniagaan-perniagaan konvensional di persekitarannya.

- 
3. Malaysia, Akta Perbadanan Pembangunan Bandar, Akta 46.  
(Part IV, Section 17 (1). 1971.

Ini dapat dilihat bahawa kemerosotan perniagaan konvensional di persekitarannya terpaksa ditutup lebih awal atau perniagaan-perniagaan yang sudah tidak beroperasi lagi.

Pada masa-masa lampau, sebelum pembaharuan semula bandar dijalankan terhadap Plaza Bukit Bintang, prestasi perniagaan konvensional lebih maju daripada sekarang. Walaupun pada dasarnya kita menina naktikat bahawa salah satu faktor yang menyebabkannya ialah mengenai perubahan trend membeli-belah yang moden masa kini. Di mana pengunjung-pengunjung lebih berminat untuk membeli-belah di kompleks-kompleks atau pusat-pusat membeli-belah yang moden. Tetapi sudah tentunya terdapat petunjuk-petunjuk(indicators)lain yang wujud yang menyebabkan perubahan corak membeli-belah ini berlaku akibat daripada pembaharuan semula bandar.

## 1.2 Kenyataan Masalah

Pembaharuan Semula Bandar merupakan satu kaedah baru yang digunakan oleh kebanyakan Kerajaan Negeri dalam mencapai matlamat-matlamat seperti menggalakkan pertumbuhan ekonomi, pembaharuan bandar untuk mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru dan mengawal pertumbuhan yang tidak dirancang di bandar-bandar. Tetapi setakat ini adakah kesan-kesan daripada pembaharuan semula bandar seperti pusat membeli-belah memberi kesan yang positif kepada pembangunan ekonomi bandar secara amnya dan perniagaan-perniagaan berbentuk