

**PEMBAHARUAN SEMULA  
KAJIAN KES: ANALISA PEMBAHARUAN SEMULA BANGUNAN  
PEJABAT WISMA YAKIN PKNS KUALA LUMPUR**

**HASRIN BIN SUPERDI  
APRIL 1998**

**JABATAN UKUR BANGUNAN  
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR  
INSTITUT TEKNOLOGI MARA**

# ISIKANDUNGAN

---

Penghargaan	i
Abstrak	ii
Dedikasi	iii

## BAB SATU PENDAHULUAN

1.0	PENGENALAN	1
1.1	PENYELENGGARAAN BANGUNAN	1 - 2
1.2	ISU MEMPENGARUHI PEMBAHARUAN SEMULA	
1.2.1	Nilai sewa yang rendah berbanding nilai pasaran semasa	2
1.2.2	Kos penyelenggaraan bangunan	2 - 3
1.3	MATLAMAT	3
1.4	HIPOTESIS	3
1.5	OBJEKTIF	4
1.6	SKOP KAJIAN	4
1.7	METHODOLOGI KAJIAN	4 - 5

## BAB DUA KAJIAN TEORITIKAL

2.0	PENDAHULUAN	7
2.1	PEMBAHARUAN SEMULA	
2.1.1	Definisi	7
2.1.2	Pemasangan semula (Retrofitting)	8
2.1.3	Penggunaan semula (Recycling)	8 - 9
2.2	BANGUNAN	
2.2.1	Definisi	9 - 10
2.3	KELASIFIKASI BANGUNAN	10 - 11
2.3.1	Perumahan	11
2.3.2	Institusi	11
2.3.3	Pejabat	12
2.3.4	Dewan dan bangunan orang ramai	12
2.3.5	Kilang dan bengkel	12
2.3.6	Gudang dan stor	13
2.3.7	Perniagaan	13
2.4	AKTIVITI-AKTIVITI PEMBAHARUAN SEMULA	13 - 14
2.4.1	Tinjauan (Survey)	14
2.4.2	Perancangan (Planning)	15
2.4.3	Kewangan (Financing)	15 - 16
2.4.4	Penyelenggaraan (Maintenance)	16 - 17
2.4.5	Pembaikan dan Pengubah-elokan (Rehabilitation)	17
2.4.6	Pemodenan (Modernisation)	18
2.5	RUMUSAN	19

---

---

## **BAB TIGA BANGUNAN DAN PEMBAHARUAN**

3.0	PENDAHULUAN	20
3.1	KEPERLUAN SEBUAH BANGUNAN	20 - 21
3.1.1	Bahan dan kebolehan teknikal (materials and technical ability)	21 - 22
3.1.2	Keperluan untuk berfungsi (functional requirements)	22 - 23
3.1.3	Keperluan melaksanakan kerja (performance requirements)	23
3.2	RASIONAL PERUBAHAN MASA	25
3.2.1	Polisi kerajaan	25
3.2.2	Kehendak manusia	25 - 26
3.3	FAKTOR MEMPENGARUHI PEMBAHARUAN	26
3.3.1	Kesilapan dipermulaan rekabentuk	27 - 28
3.3.2	Ketinggalan berbanding dengan tahap masa kini	28
3.3.3	Perubahan kebudayaan dan cara hidup masyarakat setempat	28 - 29
3.3.4	Kemajuan teknologi bangunan perniagaan	29
3.3.5	Perubahan tahap kehendak pengguna	29 - 30
3.3.6	Kesediaan untuk mempelbagaikan kegunaannya	30 - 31
3.3.7	Kesesuaian ekonomi dan kewangan	31
3.3.8	Binaan baru (pembangunan semula) tidak semestinya lebih baik	32
3.3.9	Pengekalan senibina bangunan sediaada	33
3.4	POLISI PEMBANGUNAN PEJABAT DI KUALA LUMPUR	
3.4.1	Polisi Dewan Bandaraya Kuala Lumpur	33 - 34
3.4.2	Kearah pembaharuan semula bangunan sediaada	34
3.5	RUMUSAN	34 - 35

## **BAB EMPAT KAJIAN PEMBAHARUAN SEMULA**

4.0	PENDAHULUAN	36
4.1	KAJIAN PASARAN BANGUNAN	
4.1.1	Nilai sewa	36
4.1.2	Perbandingan sewa kawasan sekitar	36 - 37
4.2	KAJIAN STATUS BANGUNAN	
4.2.1	Latar belakang	38 - 39
4.2.2	Lokasi bangunan	40 - 43
4.2.3	Pihak pengurusan	44
4.2.4	Penyelenggaraan bangunan	45 - 46

---

# PENGHARGAAN

---

Syukur ke hadrat **Ilahi** kerana dengan limpah kurnia-**Nya** saya berjaya memperkemaskan dissertasi ini, segala yang baik itu datangnye dari **Allah** dan setiap kekurangan itu datangnye dari diri saya sendiri.

Kepada **Profesor Madya Ong Suan Huah, Jabatan Senibina** - Setinggi Terima Kasih atas dorongan, tunjuk ajar dan kesabaran melayan karenah saya sepanjang penulisan dissertasi ini. Setiap butir bicara dan senyuman-mu sering memberi dorongan kepada diri ini untuk terus berusaha.

Sekalung budi dan sanjungan buat **Tuan Haji Mohd Amin Mohd Din, Ketua Jabatan Ukur Bangunan** - Kerana memberi peluang menimba ilmu disepanjang pengajian ini. **En. Ghazali Md. Amin, Koordinator Dissertasi** - Kesempatan yang diluangkan untuk kami adalah penghargaan yang tak terhingga.

Setinggi-tinggi terima kasih kepada **Kakitangan Unit Urus Harta PKNS, Encik Mohd Rosli Mohd Yusof, Jurutera Urus Harta** - Di atas sumber maklumat dan tunjuk ajar yang diberikan dalam menjayakan dissertasi ini. **Cik Nurul, Bahagian Latihan Unit Sumber Manusia PKNS** - Terima kasih di atas kebenaran membuat kajiselidik di Wisma Yakin PKNS.

**Cik Noraini Jaafar Sidek, W.M Malek & Kamaruzzaman** - Ucapan terima kasih untuk maklum balas dan maklumat yang diberikan serta dorongan yang diberikan.

Tidak lupa juga kepada **Emak, Kakak, Adik-adik dan Cik Noorzulfa** - Yang sering memberikan impian dan harapan untuk terus berjaya. Sahabat - **Azman**, walau kita sering tak matang, tapi suka duka itu tetap selalu tersimpan jauh di ingatan ini. **Amin**, ketabahan-mu menempuh hidup ini adalah kejayaan tertinggi yang pernah ku lihat. **Jamil**, ke mana nak di tuju? dan **semua pihak** yang telah memberi sokongan serta dorongan dalam usaha untuk menyempumakan penulisan tersebut.

**ITM** jasa-mu tak pernah kan ku lupakan.

# ABSTRAK

---

**Pembaharuan** semula bangunan merupakan satu proses yang perlu dihadapi oleh sesebuah bangunan akibat daripada perubahan masa dan teknologi. Ia bertujuan untuk mengatasi keusangan yang wujud pada sesebuah bangunan itu dengan tujuan untuk meningkatkan keberkesanan bangunan bagi memenuhi kehendak penghuni dan mendapatkan pulangan sewa yang setimpal dengan nilai pasaran semasa.

Pembaharuan semula ini perlu dilaksanakan berdasarkan kepada keperluan bangunan dan setiap bangunan itu mempunyai keperluan yang berbeza-beza mengikut tujuan ianya dibina. Proses pembaharuan yang bersesuaian pula perlu dilihat melalui kajian awalan yang meninjau pasaran semasa bangunan dan juga status bangunan tersebut. Daripada kajian ini, kita dapat melihat daya maju projek yang akan dijalankan dan juga proses yang patut dilaksanakan.

Pada amnya, tidak ada peraturan khusus mengenai proses pembaharuan semula bangunan yang perlu dipatuhi oleh pemilik bangunan sekiranya mereka mengubahsuai bangunan mereka. Bagaimanapun adalah lebih baik sekiranya pihak profesional seperti jurutera, arkitek dan juga jurukur bangunan melibatkan diri mereka dalam bidang ini. Hasil kajian yang lebih terperinci memungkinkan pembaharuan semula bangunan akan menjadi lebih popular berbanding pembangunan semula yang akan merobohkan bangunan asal.

Penyediaan disertasi ini adalah bertujuan untuk mengetahui apakah aspek-aspek yang dimaksudkan dengan pembaharuan semula dan perkara-perkara yang mempengaruhinya. Sebuah bangunan telah dipilih sebagai kajian untuk melihat bagaimana cadangan proses pembaharuan semula dilaksanakan berdasarkan analisa yang dilakukan hasil daripada tinjauan yang dibuat ke bangunan kajian.