



**JABATAN PENGURUSAN HARTANAH  
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR  
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA**

**KAJIAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN PEJABAT KERAJAAN  
DI PUTRAJAYA**

**Satu projek yang disediakan sebagai memenuhi  
sebahagian daripada syarat untuk penganugerahan  
Sarjana Muda Pengurusan Hartanah (Kepujian)**

**MOHD ZAIMI BIN ZAKARIA**

**2007122723**

**SEMESTER JULAI 2010 – NOVEMBER 2010**

## **PENGHARGAAN**

Alhamdulillah...Syukur ke hadrat Ilahi dengan limpah kurniaNya, Projek Tahun Akhir ini dapat disiapkan dengan jayanya.

Jutaan terima kasih saya kalungkan kepada semua yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam menyempurnakan Projek Tahun Akhir ini terutama sekali kepada Dr. Zarita selaku penyelia saya dalam menyempurnakan Projek Sarjana ini. Tanpa dorongan dan bimbingan beliau tidak sempurnalah Projek Tahun Akhir ini. Selain itu, jutaan terima kasih juga ditujukan kepada semua pensyarah di Jabatan Pengurusan Harta kerana telah memberi tunjuk ajar, bimbingan dan semangat yang tidak ternilai harganya selama saya belajar di Fakulti Senibina, Perancangan Dan Ukur, Universiti Teknologi MARA.

Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada semua pihak yang terlibat dalam memberi kerjasama sehingga terhasilnya Projek Tahun Akhir ini. Tidak lupa ucapan terima kasih ini saya kalungkan kepada semua pihak terutamanya wakil-wakil syarikat penyelenggaraan dan pegawai-pegawai kerajaan yang terlibat kerana telah banyak membantu saya dalam memberi maklumat semasa saya menjalankan kajian penulisan ini. Tidak lupa juga jutaan terima kasih kepada rakan-rakan seperjuangan yang telah banyak membantu dan memberi dorongan kepada saya dalam menyempurnakan Projek Tahun Akhir ini.

Akhir sekali, teristimewa diucapkan jutaan terima kasih kepada keluarga yang tersayang ayahanda Zakaria Bin Mohamad dan bonda tercinta Che Shaibah Bt Jaffar di atas dorongan dan bantuan mereka dan dengan itu telah membantu saya dalam menyiapkan Projek Sarjana ini.

Hanya Allah sahaja yang dapat membalas segala budi dan jasa anda semua. Amin...

Wassalam.

## **ABSTRAK**

Penyelenggaraan bangunan adalah salah satu daripada aspek-aspek yang patut diberikan tumpuan kerana aspek ini memainkan peranan yang sangat besar dalam sesebuah bangunan. Dalam disertasi ini, penekanan diberikan terhadap tahap penyelenggaraan yang telah dijalankan oleh syarikat-syarikat selenggara ini di dalam kerja-kerja penyelenggaraan bangunan pejabat kerajaan dan cabaran serta masalah yang dihadapi oleh syarikat-syarikat selenggara ini. Kajian dibuat ke atas syarikat-syarikat penyelenggara yang menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan di Putrajaya. Antara syarikat-syarikat tersebut adalah Syarikat R&U Construction And Development Sdn Bhd, Syarikat Harta Maintenance Sdn Bhd dan juga Syarikat Jasa Edisi (M) Sdn Bhd. Kajian ini juga mengenalpasti pihak-pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam kerja-kerja penyelenggaraan bangunan pejabat kerajaan. Kajian ini dilakukan berdasarkan temubual dengan pihak-pihak tertentu terutama wakil syarikat-syarikat yang menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan bangunan pejabat di Putrajaya ini dan juga pegawai-pegawai kerajaan yang terlibat. Pada akhir kajian ini, telah disimpulkan tahap kerja-kerja penyelenggaraan yang dijalankan oleh syarikat-syarikat ini dan segala permasalahan yang ada. Di samping itu, juga diselitkan cadangan yang difikirkan sesuai bagi mengatasi masalah yang ada di dalam meningkatkan tahap keberkesanan penyelenggaraan bangunan pejabat kerajaan terutamanya di Putrajaya.

## SENARAI KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	Muka surat tajuk	i
	Deklarasi Pelajar	ii
	Deklarasi Penyelia	iii
	Penghargaan	iv
	Abstrak	v
	Senarai kandungan	vii
	Senarai Rajah	xii
	Senarai Simbol / Singkatan	xvi
	Senarai Lampiran	xvii
<b>BAB 1</b>	<b>LATAR BELAKANG KAJIAN</b>	
1.0	Pendahuluan	1
1.1	Pernyataan masalah	3
1.2	Objektif kajian	5
1.3	Skop / Limitasi kajian	5
1.4	Kepentingan kajian	6
1.5	Metodologi kajian	6
1.6	Susun atur bab	8
1.7	Kesimpulan	10

# **BAB I**

## **PENGENALAN**

### **1.0 PENDAHULUAN**

Sesebuah bangunan adalah merupakan aset fizikal yang bernilai dan memerlukan penyelenggaraan yang sempurna kerana tanpa kerja-kerja selenggara yang sempurna akan menyebabkan keseluruhan struktur dan bahan-bahan bangunan yang ada lama-kelamaan akan menjadi pudar, lusuh, rosak dan usang. Keadaan tersebut secara langsung akan menyusutkan nilai bangunan yang akhirnya akan menjadikan sesebuah bangunan itu kurang berfungsi dan tidak bernilai langsung kesan daripada kurangnya penyelenggaraan.

Penyelenggaraan bangunan seringkali di berikan pertimbangan terakhir apabila pemilik bangunan bangunan bercadang memberikan suatu peruntukkan atau dalam penyediaan bajet untuk sesebuah organisasi. Di samping itu juga, kebiasaannya peruntukkan penyelenggaraan juga selalu menjadi perkara pertama yang akan dikurangkan dalam bajet apabila ekonomi pemilik bangunan menghadapi kemerosotan. Dalam penulisan ini akan menyentuh sama ada bangunan kerajaan mendapat bajet yang secukupnya atau tidak bagi kerja-kerja penyelenggaraan.

Penyelenggaraan bangunan merupakan satu bidang yang tidak kurang pentingnya dalam industri binaan. Ini kerana penyelenggaraan yang dijalankan secara terancang dan berterusan dapat menjaga kualiti dan prestasi bangunan. Bangunan yang berada dalam keadaan demikian akan mempunyai nilai yang tinggi sama ada bagi maksud penyewaan atau penjualan. Sebaliknya tanpa penyelenggaraan yang terancang dan berterusan kualiti dan prestasi bangunan akan turun dan akhirnya nilai bangunan tersebut turut merosot.