KERAJAAN MALAYSIA

LAPORAN PELAKSANAAN
PENILAIAN KEADAAN

TAHUN : 2017

KEMENTERIAN	:	**KEMENTERIAN KERJA RAYA**
JABATAN / AGENSI	:	**JABATAN KERJA RAYA**
PREMIS / ~~SISTEM / KOMPONEN~~	:	**KUARTERS JKR AYER BEMBAN, K.M 42, JALAN JOHOR BAHRU – AYER HITAM, DAERAH KULAI, JOHOR**

No. DPA : 1105101MYS.010901.BA0002

BIL	ISI KANDUNGAN	MUKA SURAT
1.0	**PENDAHULUAN** 1.1 Maklumat Am 1.2 Tujuan Laporan	1
2.0	**LIMITASI PEMERIKSAAN**	1
3.0	**SKOP KERJA PELAKSANAAN PENILAIAN KEADAAN**	1
4.0	**LATAR BELAKANG RINGKAS PEMERIKSAAN**	2
5.0	**PENEMUAN DAN CADANGAN**	2
6.0	**ANGGARAN KOS**	4
7.0	**VERIFIKASI PELABELAN DAFTAR ASET TAK ALIH (JKR.PATA.F8/2a)**	5
8.0	**KESIMPULAN**	6
9.0	**PERAKUAN PEMERIKSA** 9.1 Perakuan Penarafan Keadaan (JKR.PATA.F8/3) 9.2 Laporan Perakuan Penilaian Keadaan (JKR.PATA.F8/4) 9.3 Keputusan Perlaksanaan Penilaian Keadaan (JKR.PATA.F8/5)	 7 8 9
10.0	**LAMPIRAN** 10.1 As- Built Pelan tapak 10.2 Pelan tapak	10

1.0 PENDAHULUAN

1.1 Maklumat Am

Laporan pelaksanaan penilaian keadaan dihasilkan untuk merekodkan keadaan sedia ada dan kecacatan yang terdapat di Kuarters JKR Ayer Bemban, 81000 Kulai, Johor. Keluasan premis adalah 2.258 hektar (22580 mp). Kuarters ini dibina pada tahun 1976 dengan kos pembinaan asal ialah RM - . Premis ini mempunyai 5 blok dan 9 unit kuarters. Butiran adalah seperti berikut:-

a. Blok A
JKR 4531 - Tidak berpenghuni

b. Blok B
JKR 4754A - Tidak berpenghuni
JKR 4754B&C – Berpenghuni (Ruang pejabat)

c. Blok C
JKR 4753A - Berpenghuni
JKR 4753B - Tidak berpenghuni
JKR 4753C - Tidak berpenghuni

d. Blok D
JKR 4532A - Tidak berpenghuni
JKR 4532B - Tidak berpenghuni

e. Blok E
JKR 4533 - Tidak berpenghuni

Tapak premis / kuarters ini adalah berstatus tanah rizab persekutuan yang berada di atas Lot 205. Tarikh pemeriksaan diadakan pada 1hb Oktober 2016.

1.2 Tujuan Laporan

Laporan pelaksanaan penilaian keadaan aset ini disediakan selaras dengan arahan yang diterima daripada Kementerian Kerja Raya, surat bil. no (1). dlm. KKR.700-2/4/1 bertarikh 12hb Oktober 2015. Laporan ini juga dapat menggambarkan keseluruhan keadaan kuarters untuk tujuan penyenggaraan kelak dan keadaan aset kini.

2.0 LIMITASI PEMERIKSAAN

Pemeriksaan hanya melibatkan disiplin senibina, sivil dan elektrikal. Pemeriksaan yang dijalankan adalah secara visual.

Pemeriksaan ini juga terhad kepada bahagian-bahagian yang boleh diakses dan tidak ada sebarang ujian terhadap kerosakan dan kecacatan dilakukan. Segala maklumat dan gambar-gambar yang berkaitan kecacatan / kerosakan dikumpulkan untuk analisis dan untuk rujukan.

3.0 SKOP KERJA PELAKSANAAN PENILAIAN KEADAAN

Skop pengukuran pemeriksaan yang dilaksanakan adalah seperti berikut :-

3.1 Skop Pembaikan / Penggantian
Data atau gambar diambil dan dianalisis dalam Laporan Penuh Pemeriksaan dan seterusnya untuk membuat anggaran kos kerja yang berkaitan.

3.2 Skop Pengukuran
Pengukuran semula yang dilaksanakan bagi mengemaskini keluasan premis sediada

3.3 Teg Ruang
Terdapat penandaan teg ruang bagi memudahkan perlaksanaan pemeriksaan

4.0 LATAR BELAKANG RINGKAS PEMERIKSAAN

Pemeriksaan merangkumi 5 blok kuarters dan 9 unit kuarters serta binaan luar kawasan kuarters.

Pemeriksa adalah daripada kakitangan JKR Daerah Kulai dan laporan disediakan bersama-sama dengan kakitangan UPFN, CPAB JKR Negeri Johor.

5.0 PENEMUAN DAN CADANGAN

Penilaian dan hasil kajian adalah melalui pemerhatian (visual) dengan mengambilkira impak keadaan bangunan dari aspek keselamatan, kefungsian dan kebolehsenggaraan. Hasil pemeriksaan terhadap kerosakan dan kecacatan pada bangunan menunjukkan bahawa :-

5.1 Blok A : JKR 4531 - Tidak berpenghuni

Berkeadaan sangat baik keseluruhannya, tetapi mempunyai beberapa elemen kritikal yang perlu diberi perhatian dan tindakan. Contohnya, tombol yang telah hilang, sambungan paip bekalan yang telah terputus dan tiada pemasangan pili air pada sinki.

Selain daripada itu, terdapat elemen yang berfungsi dengan baik tetapi masih memerlukan kerja-kerja pembersihan dan penggantian seperti apron yang retak, kemasan cat dinding dalam dan luar yang telah pudar, lantai yang kotor, longkang berlumut serta kemasan siling yang pudar / lusuh.

5.2 Blok B : JKR 4754 (A-C) - Tidak berpenghuni dan berpenghuni

Berkeadaan sangat baik keseluruhannya, tetapi terdapat beberapa elemen kritikal dan sangat kritikal yang perlu diberi perhatian dan tindakan.

Elemen kritikal bagi blok ini adalah seperti kelengkapan elektrik (bulb, suis, papan agihan) yang telah usang, kelengkapan sanitari yang rosak, kesan resapan air pada siling dalam. Kerja-kerja pencegahan dan pembaikan adalah diperlukan bagi keselesaan penghuni.

Elemen sangat kritikal yang memerlukan penggantian yang segera adalah seperti penutup bumbung jenis asbestos yang masih digunakan lagi bagi kuarters ini. Naiktaraf penutup bumbung adalah diperlukan bagi menggelakkan air memasuki ke dalam kuarters.

5.3 Blok C : JKR 4753 (A-C) - Tidak berpenghuni & BERPENGHUNI

Berkeadaan sangat baik keseluruhannya, tetapi mempunyai terdapat beberapa elemen kritikal yang perlu diberi perhatian dan tindakan. Contohnya, tiada pemasangan lampu, kelengkapan sanitari yang telah hilang dan kesan resapan air pada siling dalam kuarters. Tiada kerja penyenggaraan yang berjadual pada kuarters yang tidak berpenghuni berkemungkinan menyebabkan kerosakan bertambah serius terutamanya, penutup bumbung jenis asbestos yang telah usang menyebabkan air memasuki kuarters.

5.4 Blok D : JKR 4532 (A-B) - Tidak berpenghuni

Terdapat elemen yang berfungsi dengan baik tetapi masih memerlukan kerja-kerja pembersihan seperti longkang yang kotor dan berlumut serta keadaan table top yang telah pecah / retak.

Walau bagaimanapun, terdapat elemen kritikal yang memerlukan penggantian segera seperti siling dalam kuarters yang mempunyai kesan resapan air dan berlumut. Penggantian adalah diperlukan bagi memberi keselesaan kepada penghuni.

5.5 Blok E : JKR 4533 - Tidak berpenghuni

Terdapat elemen yang berfungsi dengan baik tetapi masih memerlukan kerja-kerja pembersihan seperti longkang, dinding dalam, lantai serta siling yang kotor dan bersawang. Penggantian juga diperlukan bagi menutup lubang akses ke bumbung.

Walau bagaimanapun, terdapat elemen kritikal yang memerlukan penggantian segera seperti pili air dan naiktaraf bagi penutup bumbung jenis asbestos.

5.6 Binaan Luar / Kawasan luar

Secara keseluruhannya, kebersihan kawasan kuarters adalah memuaskan. Walau bagaimanapun, terdapat elemen yang memerlukan kerja-kerja penyenggaraan seperti menurap jalan dalam yang bertakung, kemasan pagar tembok hadapan, kemasan kawasan stock pile concrete guardrail, membaiki pagar perimeter jenis chainlink yang telah tertanggal / rosak / berkarat dan longkang perimeter yang tersumbat.

Hasil pemeriksaan terhadap kerosakan dan kecacatan pada kuarters menunjukkan skor penarafan bagi kuarters adalah seperti berikut:-

BIL	BLOK BANGUNAN	SKOR	RATING	KEADAAN / KONDISI	MATRIKS TINDAKAN
1.	Blok A : JKR 4531	8.94	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based
2.	Blok B : JKR 4754 (A-C)	8.48	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based
3.	Blok C : JKR 4753 (A-C)	7.95	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based
4.	Blok D : JKR 4532 (A-B)	6.40	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based
5.	Blok E : JKR 4533	7.03	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based
6.	Binaan Luar	10.70	B	Baik	Penyenggaraan Condition Based

- *Analisis Penemuan kecacatan /kerosakan : Rujuk Laporan Penuh*

6.0 ANGGARAN KOS

Anggaran kos pembaikan / penggantian adalah berdasarkan penemuan kerosakan dan kecacatan. Butiran anggaran kos adalah seperti berikut:-

BIL	BLOK BANGUNAN	Kos Anggaran (RM)
1.	Blok A : JKR 4531	27,000.00
2.	Blok B : JKR 4754 (A-C)	72,000.00
3.	Blok C : JKR 4753 (A-C)	67,000.00
4.	Blok D : JKR 4532 (A-B)	17,000.00
5.	Blok E : JKR 4533	67,000.00
6.	Binaan Luar	32,000.00
	Jumlah Keseluruhan	**282,000.00**

- *Anggaran kos terperinci : Rujuk Laporan Penuh*

7.0 VERIFIKASI PELABELAN DAFTAR ASET TAK ALIH

JKR.PATA.F8/2a

LAPORAN VERIFIKASI PELABELAN DAFTAR ASET TAK ALIH

Kementerian : KEMENTERIAN KERJA RAYA
Jabatan/ Agensi : JABATAN KERJA RAYA, NEGERI JOHOR
Nama Premis : KUARTERS JKR AYER BEMBAN, DAERAH KULAI
No. DPA : 1105101MYS.010901.BA0002

***Kategori Premis:** **Bangunan & Infrastruktur Lain ~~/ Saliran / Pembentungan / Jalan~~** (* Potong mana yang tidak berkenaan)

	Rekod		Fizikal
	Daftar	Lukisan	
Bil. Blok	1	1	1

	Rekod		Fizikal
	Daftar	Lukisan	
Bil. Binaan Luar	0	4	4

	Rekod		Fizikal
	Daftar	Lukisan	
Bil. Seksyen	-	-	-

Bil	No. Kod / Seks.	Nama Blok / Binaan / Bil. km per seksyen	Daftar JKR.PATA.F6/8				Status	Catatan
			Lengkap		Kemaskini			
			Ya	Tidak	Ya	Tidak		
1.	-	Blok A : JKR 4531 Blok B : JKR 4754 (A-C) Blok C : JKR 4753 (A-C) Blok D : JKR 4532 (A-B) Blok E : JKR 4533	/		/		Ada yang berpenghuni dan tidak berpenghuni	
2.	-	Binaan Luar	/		/		1. Jalan dalam 2. Pagar perimeter 3. Pagar masuk 4. Landskap	JKR Daerah dimohon untuk mendaftar binaan luar yang belum didaftar lagi

Ulasan :

Pegawai pemeriksa:

Tandatangan :
Nama : ZAITI BINTI KAMSAN
Jawatan : PENOLONG PENGARAH (ASET) CAW. PERANCANGAN ASET BERSEPADU IBU PEJABAT JKR JOHOR

Ketua Pemeriksa :

Tandatangan :
Nama : MOHD FUAD ZAKIR BIN RATIMIN
Jawatan : Penolong Pengarah (Fasiliti) Caw. Perancangan Aset Bersepadu Jabatan Kerja Raya Johor

8.0 KESIMPULAN

Secara keseluruhannya, merujuk kepada analisis penemuan kecacatan / kerosakan bagi semua binaan bangunan di Kuarters JKR Ayer Bemban, Jalan K.M 42, Jalan Johor Bahru – Ayer Hitam, Mukim Kulai, Daerah Kulai, adalah dalam keadaan **BAIK.**

Hasil pemeriksaan mendapati kerja penyenggaraan bagi kuarters ini adalah baik dan memuaskan kecuali keadaan penutup bumbung yang telah usang dan masih menggunakan penutup bumbung jenis asbestos. Kesan resapan air pada siling menunjukkan penutup bumbung bocor / rosak.

Selain itu, penyenggaraan juga perlu ditumpukan bagi kuarters yang tidak berpenghuni agar kuarters dapat bersedia sekiranya terdapat permohonan untuk menghuni.

Keadaan kawasan sekitar kuarters adalah memuaskan, walau bagaimanapun, kerja penyenggaraan secara berjadual adalah perlu bagi memastikan keadaan rumput sentiasa dipotong dan kemas, perimeter longkang tidak tersumbat dan pagar perimeter kuarters dalam keadaan baik.

Cadangan pembaikan/ penggantian diterangkan dengan lebih terperinci sebagaimana di dalam Laporan Penuh : Ringkasan Keadaan Fizikal Bangunan.

9.1 PERAKUAN PENARAFAN KEADAAN

JKR.PATA.F8/3

PERAKUAN PENARAFAN KEADAAN / ~~PRESTASI ASET~~

KEMENTERIAN : KEMENTERIAN KERJA RAYA
JABATAN/ AGENSI : JABATAN KERJA RAYA
PREMIS/ ~~SISTEM/ KOMPONEN~~ : KUARTERS JKR AYER BEMBAN DAERAH KULAI

No. DPA

1	1	0	5	1	0	1	M	Y	S	.	0	1	0	9	0	1	.	B	A	0	0	0	2

Perakuan :

Adalah dipersetujui bahawa setelah melaksanakan Penilaian Keadaan/ ~~Prestasi Aset~~ secara profesional dan berdasarkan kepada Garis Panduan yang berkuatkuasa, premis/ ~~sistem/ komponen~~* ini diberi penarafan dengan tahap (bulatkan) :

Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3	Tahap 4	Tahap 5
Sangat Baik	Baik	Sederhana	Kritikal	Sangat Kritikal

Saya juga bertanggungjawab sepenuhnya ke atas laporan yang dikemukakan **KECUALI** mana-mana bahagian yang tidak dilaporkan atau mana-mana dokumen yang berkaitan tidak disertakan di dalam laporan.

Catatan :

....
....
....

Disediakan Oleh

....

(Tandatangan PIF / Ketua Pasukan Penilai Teknikal)

SITI NOR AISAH SINTI SENANG
Jurutera Fasiliti
JKR Daerah Kulai

Tarikh :

Disahkan Oleh :

....

(Jurutera Daerah /
PTF yang bertanggungjawab)

Tarikh :

Ir. HJ. MAAZ BIN BAHERAM
JURUTERA DAERAH
JKR DAERAH KULAI

9.2 LAPORAN PERAKUAN PENILAIAN KEADAAN

JKR.PATA.F8/4

LAPORAN PERAKUAN
PENILAIAN KEADAAN/ PRESTASI ASET

KEMENTERIAN	:	KEMENTERIAN KERJA RAYA
JABATAN / AGENSI	:	JABATAN KERJA RAYA
PREMIS/ ~~SISTEM/ KOMPONEN~~	:	KUARTERS JKR AYER BEMBAN DAERAH KULAI

No. DPA

1	1	0	5	1	0	1	M	Y	S	.	0	1	0	9	0	1	.	B	A	0	0	0	2

Ulasan dan Pengesyoran :

....
....
....
....
....
....
....
....
....

Perakuan :

Bahawasanya saya Ir Hj A Jalil Bin Sazali telah pun menyemak hasil laporan pelaksanaan penilaian keadaan/prestasi aset yang dikemukakan kepada saya sebaik mungkin secara profesional dan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap ulasan dan pengesyoran yang dibuat di atas. Saya juga bertanggungjawab sepenuhnya ke atas laporan yang dikemukakan **KECUALI** mana-mana bahagian yang tidak dilaporkan atau mana-mana dokumen yang berkaitan tidak disertakan di dalam laporan.

....
(PTF yang bertanggungjawab)

Tarikh : 29/3/2017

IR. A. JALIL BIN SAZALI
KETUA CAW. PERANCANGAN ASET BERSEPADU
CAW. PERANCANGAN ASET BERSEPADU
JKR JOHOR

9.3 KEPUTUSAN PERLAKSANAAN PENILAIAN KEADAAN

JKR.PATA.F8/5

KEPUTUSAN PELAKSANAAN PENILAIAN KEADAAN/ ~~PRESTASI ASET~~

KEMENTERIAN	:	KEMENTERIAN KERJA RAYA
JABATAN	:	JABATAN KERJA RAYA
PREMIS/ SISTEM/ KOMPONEN	:	KUARTERS JKR AYER BEMBAN DAERAH KULAI

No. DPA : 1 1 0 5 1 0 1 M Y S . 0 1 0 9 0 1 . B A 0 0 0 2

Keputusan :

Bahawasanya saya Ir Hj A Jalil Bin Sazali telah pun menyemak laporan pelaksanaan penilaian keadaan/prestasi aset yang dikemukakan kepada saya sebaik mungkin secara profesional dan bertanggungjawab sepenuhnya terhadap ulasan dan keputusan yang dibuat di atas. Dengan ini saya memutuskan supaya aset ini :-

[/] * Dikekalkan dan disenggara sebagaimana Tatacara Pengurusan Aset Tak Alih Kerajaan (Fasa Penggunaan dan Pelupusan) Prosedur B

[ ] * Pemulihan / Ubah suai / Naik taraf

[ ] * Pelupusan (lupus / roboh / pindah milik / jual/ tukar guna)* (Potong mana yang tidak berkenaan)

[ ] * Lain-lain.......................................

Ulasan:

....

....

....

....

(Cap dan Tandatangan Pegawai Pengawal / PTF yang bertanggungjawab)

Nama : IR. A. JALIL BIN SAZALI

Jawatan: KETUA CAW. PERANCANGAN ASET BERSEPADU

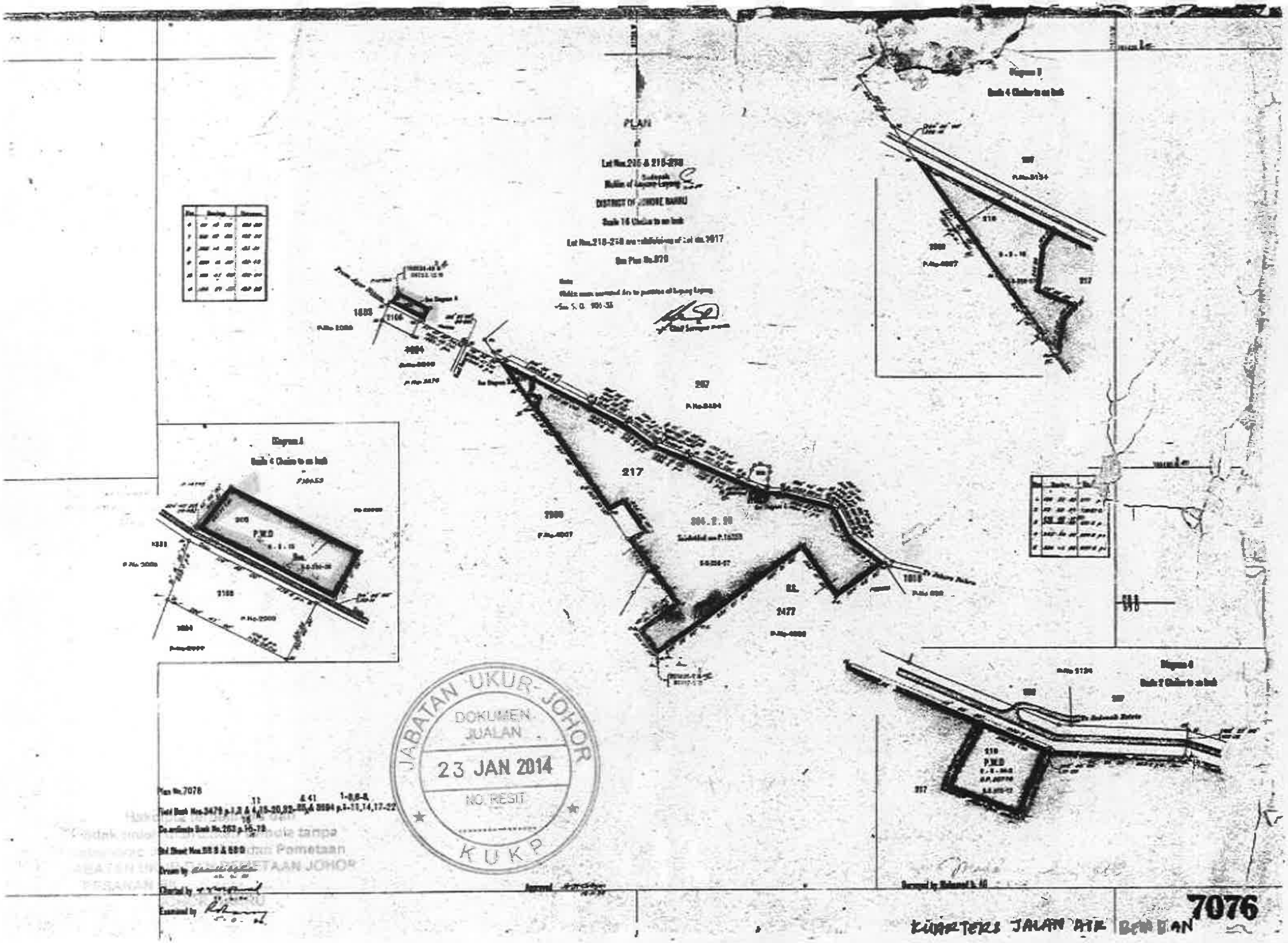
CAW. PERANCANGAN ASET BERSEPADU

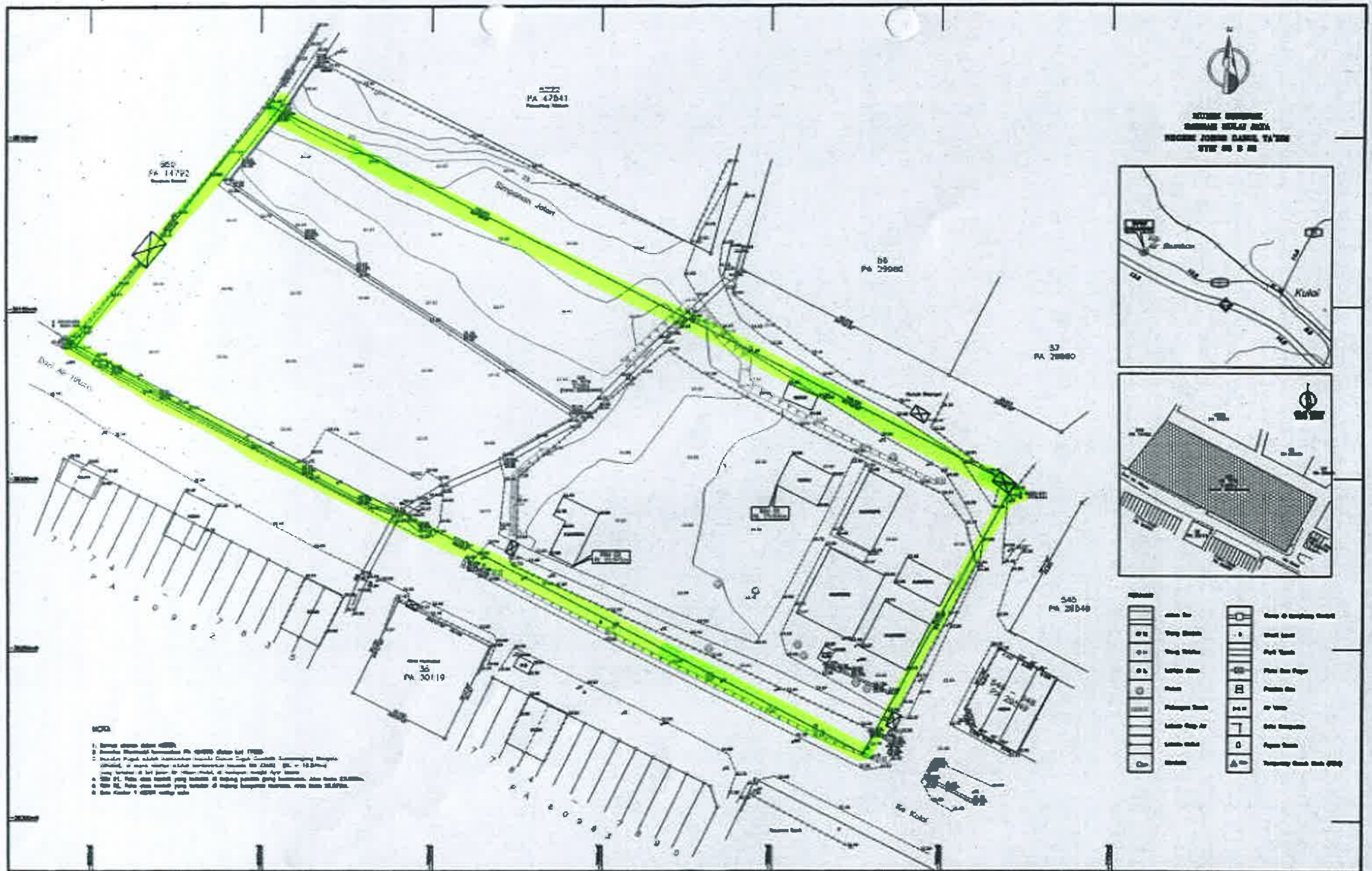
JKR JOHOR

Tarikh : 29/3/2017

* pilih mana yang berkenaan

LAMPIRAN


PLAN
DISTRICT OF JOHORE BAHRU
217
Plan No. 7076
Drawn by
Checked by
Examined by
Approved
JABATAN UKUR-JOHOR
DOKUMEN JUALAN
23 JAN 2014
NO. RESIT
KUKP
7076



UNIT UKUR TANAH WILAYAH SELATAN

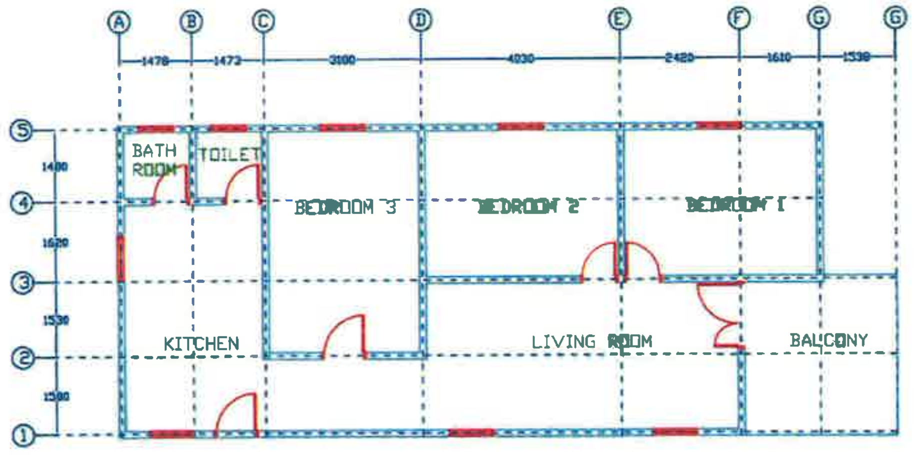
CAWANGAN PANGKALAN UDARA DAN MARITIM

JABATAN KERJA RAYA, 81400 SENAI, JOHOR DARUL TA'ZIM

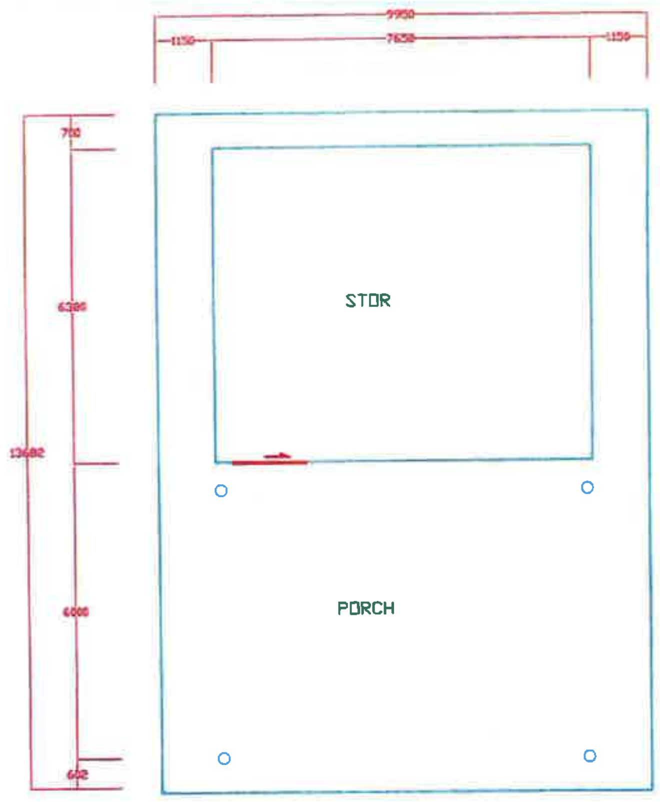
KERJA UKUR TAPAK KUARTERS JKR DI AYER BEMBAN,
DAERAH KULAI JAYA, JOHOR DARUL TA'ZIM
(PELAN BUTIRAN)

TARIKH : MAC 2011	NO LUKISAN : UUT/[illegible]/11/15	BIL. LUKISAN : 01

SKALA	CADANGAN
1 : 500	JKR Daerah Kulai Jaya

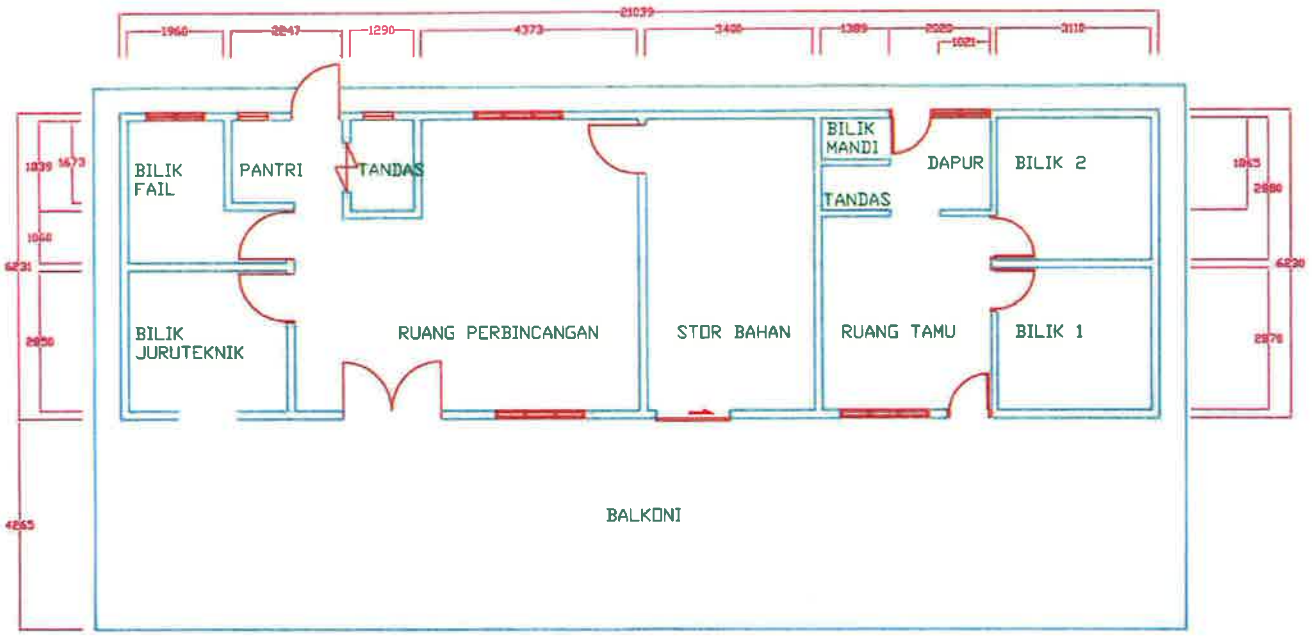


PINDAAN	
LUKISAN JURUTERA BANGUNAN	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN PELAN KUARTERS BLOK A	
SKALA	1:100
DILUKIS OLEH	HAZIM
DISEMAK OLEH	
TARIKH	



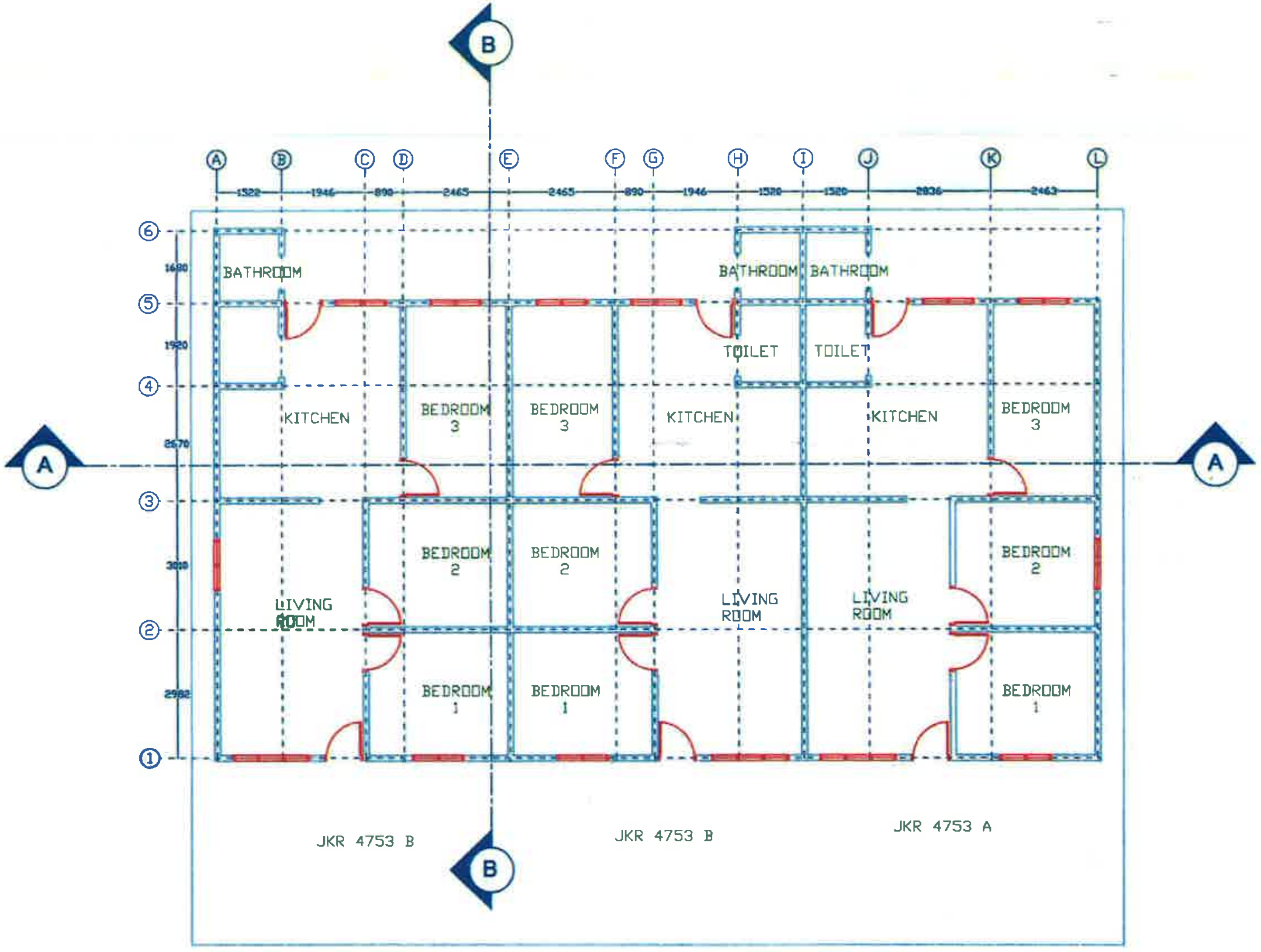
PLAN VIEW

PINDAAN	
LUKISAN SEBUTHARGA	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN SEMULA PELAN BLOK B (JKR 5831) KUARTERS JKR AYER BEMBAN.	
SKALA	1:100
DILUKIS OLEH	HAZIM
DISEMAK OLEH	
TARIKH	



PLAN VIEW

PINDAAN	
LUKISAN SEBUTHARGA	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN PELAN KUARTERS JKR 4754 BLOK C, AYER BEMBAN	
SKALA	1:100
DILUKIS OLEH	HAZIM
DISEMAK OLEH	
TARIKH	

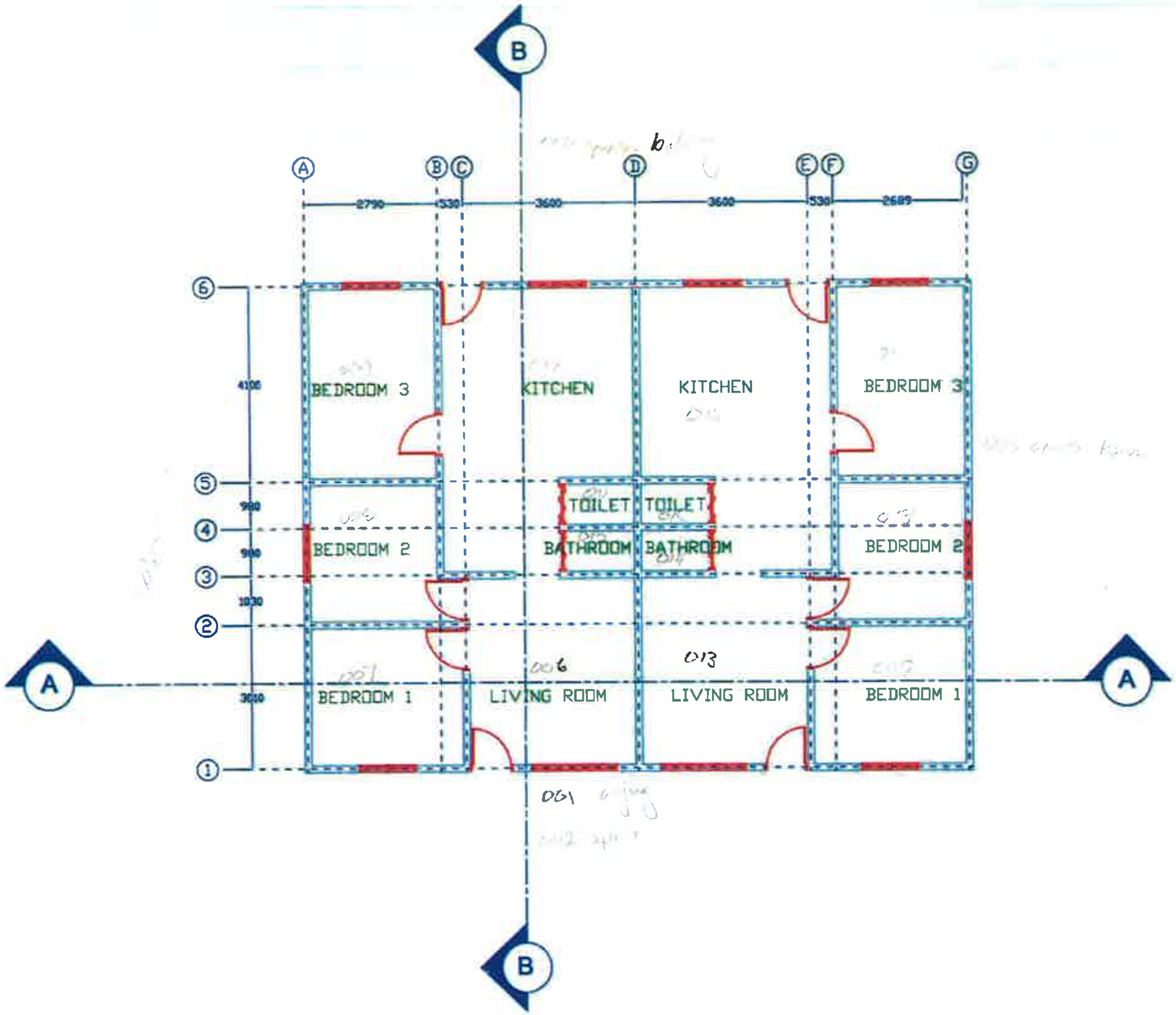


PLAN VIEW

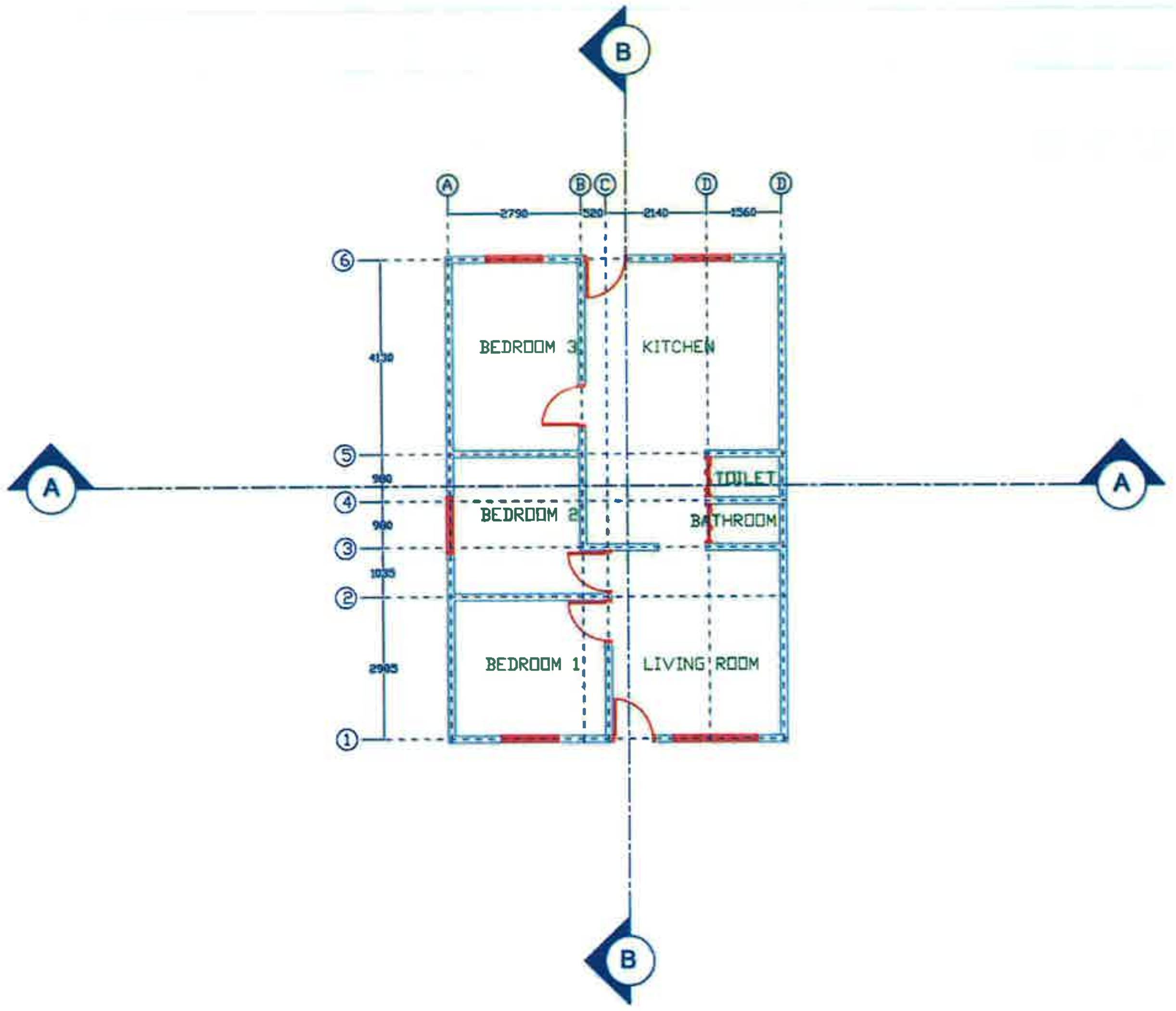
PENERANGAN

1. TEBAL DINDING 130mm TERMASUK LAPISAN PLASTER DAN CAT
2. PANJANG LEBIHAN DINDING PADA B/C-3 ADALAH 881MM.

PINDAAN	
LUKISAN SEBUTHARGA	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN PELAN BLOK D (JKR 4753 A,B,C)	
SKALA	1:100
DILUKIS OLEH	HAZIM
DISEMAK OLEH	
TARIKH	



PINDAAN	
LUKISAN SEBUTHARGA	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN PELAN KUARTERS BLOK E (JKR 4532 A DAN B)	
SKALA	1:100
DILUKIS OLEH	HAZIM
DISEMAK OLEH	
TARIKH	



PINDAAN	
LUKISAN JURUTERA BANGUNAN SEBUTHARGA	
JURUTERA DAERAH	
JURUTERA BANGUNAN	
LUKISAN PELAN KUARTERS BLOK F (JKR 4533)	
SKALA	1:100