



**LAPORAN LESSON LEARNT PROJEK NAIKTARAF DAN
PENYELENGGARAAN PERINGKAT PRA KONTRAK BAGI
KOMPLEKS BELIA DAN SUKAN LABUAN**

**BAHAGIAN FASILLITI BANGUNAN AM 3
CAWANGAN SENGARA FASILITI BANGUNAN
IBU PEJABAT JABATAN KERJA RAYA
TAHUN 2021**

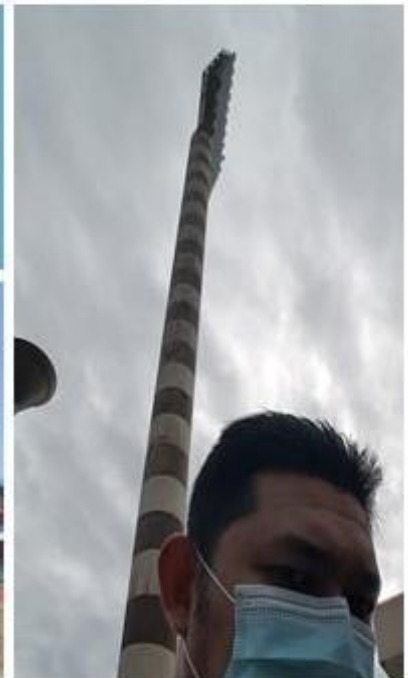
ISI KANDUNGAN

GAMBARAN KESELURUHAN	2
RINGKASAN EKSEKUTIF	3
PESERTA BENGKEL PLL	4
METODOLOGI	5
LATAR BELAKANG DAN SKOP PROJEK	6
CARTA ORGANISASI PASUKAN PROJEK	9
PENEMUAN	10
KESIMPULAN	13





LAPORAN LESSON LEARNT PROJEK NAIKTARAF DAN PENYELENGGARAAN PERINGKAT PRA KONTRAK BAGI KOMPLEKS BELIA DAN SUKAN LABUAN



Laporan *Lesson Learnt* ini adalah bertujuan untuk perkongsian ilmu dan maklumat mengenai beberapa perkara di dalam pelaksanaan dan pemantauan projek yang boleh dijadikan sebagai pembelajaran serta pengendalian projek-projek lain oleh JKR Malaysia supaya lebih efisien, cekap dan seterusnya dapat menaikkan imej JKR Malaysia di dalam pengurusan projek naiktaraf dan penyelenggaraan. Selain itu juga, ia dapat memberi kesedaran betapa seriusnya kesilapan-kesilapan yang bakal dilakukan dan impaknya kepada organisasi, masyarakat dan negara.

Berdasarkan hasil perbincangan dan perkongsian maklumat di dalam bengkel *Lesson Learnt* Projek Naiktaraf Dan Penyelenggaraan Peringkat Pra Kontrak yang telah diadakan pada 24 Ogos 2021 bersama Head of Projek Team (HOPT) projek terdapat beberapa aspek yang telah dikaji semasa pelaksanaan projek yang merangkumi perkara seperti berikut :

1. *What Issue (Apa Isu berlaku)*
2. *What cause have been (Apa Penyebabnya)*
3. *What are the key lessons? (Short Term) (Apa penambahbaikan jangka pendek?)*
4. *What are the key lessons? (Short Term) (Apa penambahbaikan jangka panjang?)*

Bengkel *Lesson Learnt* dan penghasilan laporan berkaitannya adalah sangat penting dalam memberi kesedaran kepada pasukan projek yang terdiri daripada pegawai dan kakitangan JKR supaya dapat melahirkan pegawai yang bertanggungjawab, cekap kompeten dan professional dalam pengendalian pengurusan projek JKR Malaysia.



1. Ir. Muzammil Musa
2. Noor Azila Khazaimah
3. Assurahamanim Mohamad Aspar
4. Asyiqin Hatim Poniran

Berikut merupakan projek Naiktaraf dan Penyelenggaraan Peringkat Perancangan yang terlibat dengan Bengkel Project Lesson Learnt yang diadakan selama satu (1) 24 Ogos 2021.

- **NAIKTARAF KOMPLEKS BELIA DAN SUKAN LABUAN**



Bengkel *Lesson Learnt* yang telah dijalankan telah diberi kepada pasukan projek yang terlibat. Pasukan Projek telah diberi penerangan untuk penyediaan *key lesson learnt* terlebih dahulu oleh fasilitator dan telah dipertanggungjawabkan untuk perbincangan mengenai *lesson learnt* projek dengan berpanduan kepada kriteria seperti berikut :

1. *What Issue* (Apa Isu berlaku)
2. *What cause have been* (Apa Penyebabnya)
3. *What are the key lessons? (Short Term)* (Apa penambahbaikan jangka pendek?)
4. *What are the key lessons? (Short Term)* (Apa penambahbaikan jangka panjang?)

Berdasarkan isu dan masalah dalam pengendalian projek ini yang telah dikenalpasti oleh pasukan projek serta hasil daripada perbincangan berkumpulan yang diadakan, beberapa penemuan telah dikenalpasti untuk dijadikan sebagai *lesson learnt*. Jadual berdasarkan kriteria yang ditetapkan telah dihasilkan dan pembentangan telah diberikan semasa bengkel tersebut.

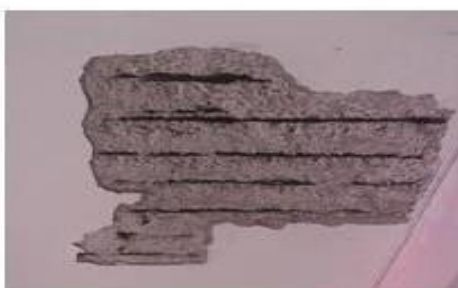


Projek Naiktaraf Kompleks Belia dan Sukan Labuan adalah satu projek naiktaraf dan penyelenggaraan fasiliti sukan di kompleks tersebut. Projek ini merupakan satu projek di bawah Kementerian Belia dan Sukan di bawah Rancangan Malaysia ke 11, 3rd Rolling Plan.

Projek ini dilaksanakan bagi memberikan kemudahan yang lebih selesa kepada penduduk di Labuan.

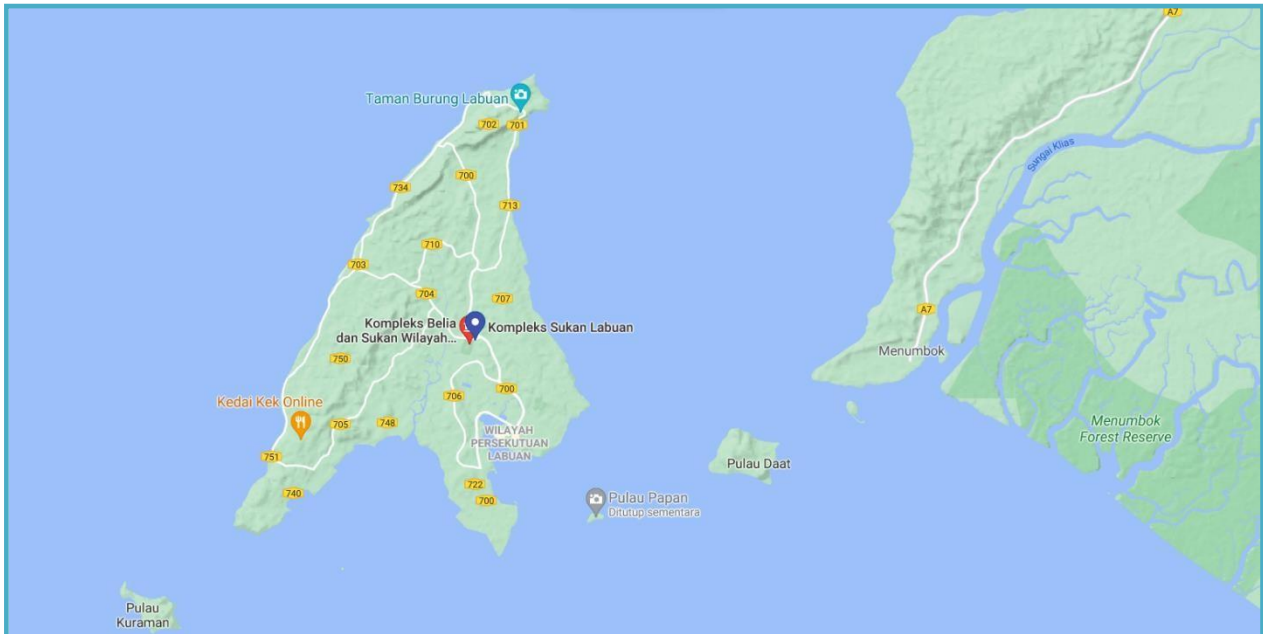
1.0 Ringkasan Maklumat Projek

Mula Bina	: 1984
Siap Bina	: 1986
Keluasan	: 50 Ekar
Kemudahan Asal	: Kolam Renang Stadium Dewan Badminton
Kemudahan Tambahan	: Gelanggang Tenis Gelanggang Terbuka Gelanggang Futsal Wall Climbing Artificial Turf
Kerja-kerja Baikpulih	: Tahun 1997
Penggunaan	: Sekolah, Orang Awam,
Lukisan Terbina	: Tiada
Siling Peruntukan Projek	: RM 20,000,000.00
Tempoh Jangkaan Kontrak	: 24 Bulan
Tarikh Iklan (Tender Semula)	: 5 Ogos 2021
Tarikh Jangka SST	: November 2021



2.0 Lokasi Tapak

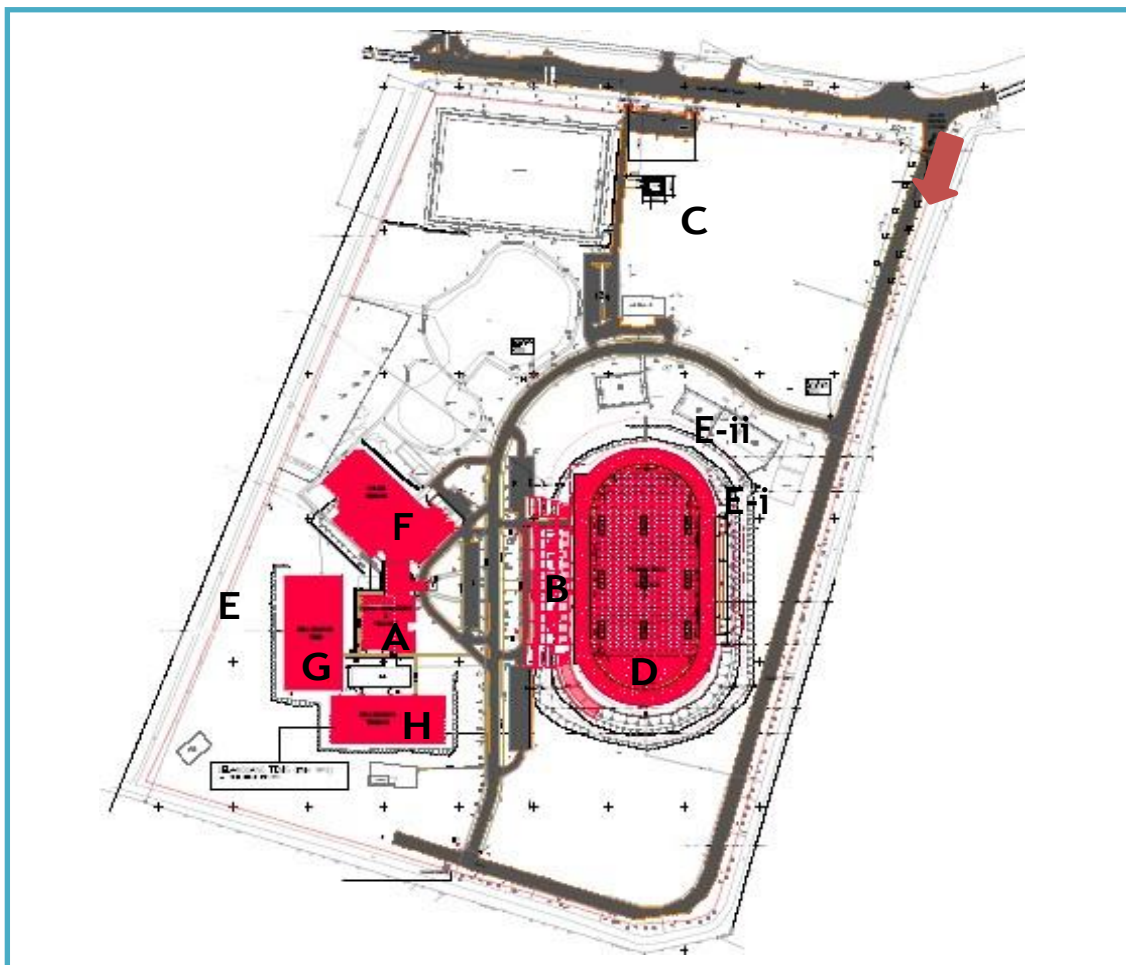
Lokasi projek terletak dalam kawasan Kompleks Belia dan Sukan Labuan.



PELAN LOKASI

3.0 Skop Projek

A: Naiktaraf Bangunan Dewan Serbaguna	E-I: Kerja Luar: Naiktaraf Pagar Balapan
B: Naiktaraf Bangunan Stadium	E-ii: Kerja Luar: Meroboh Pagar Stadium
C: Membina Menara Tangki Air	F: Kerja Luar: Meroboh Kolam Renang & Kemudahan (WPS)
D: Kerja Specialist Naiktaraf Padang Bola	G: Kerja Luar: Naiktaraf Gelanggang Tenis (WPS)
D-I: Kerja Specialist Naiktaraf Trek Balapan	H: Kerja Luar: Naiktaraf Gelanggang Terbuka (WPS)
E: Kerja Luar: Naiktaraf Pagar Kawasan	

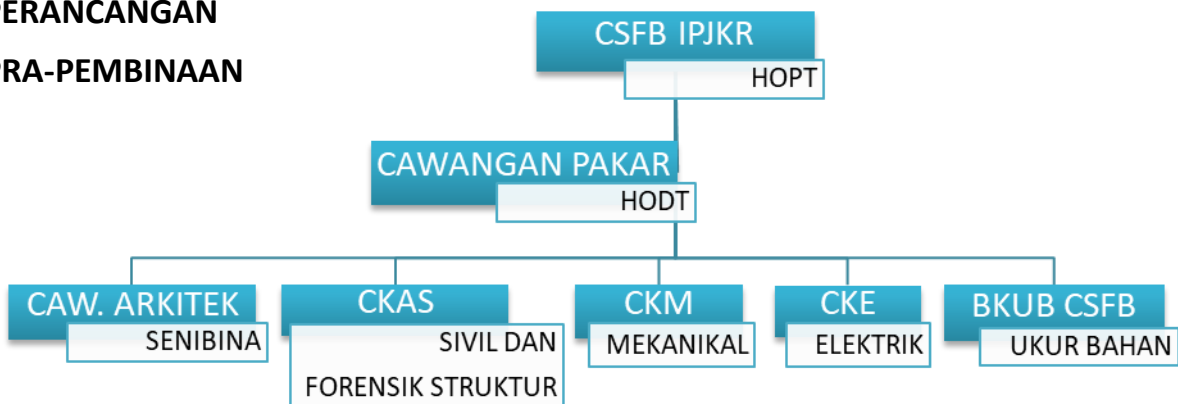


PELAN TAPAK

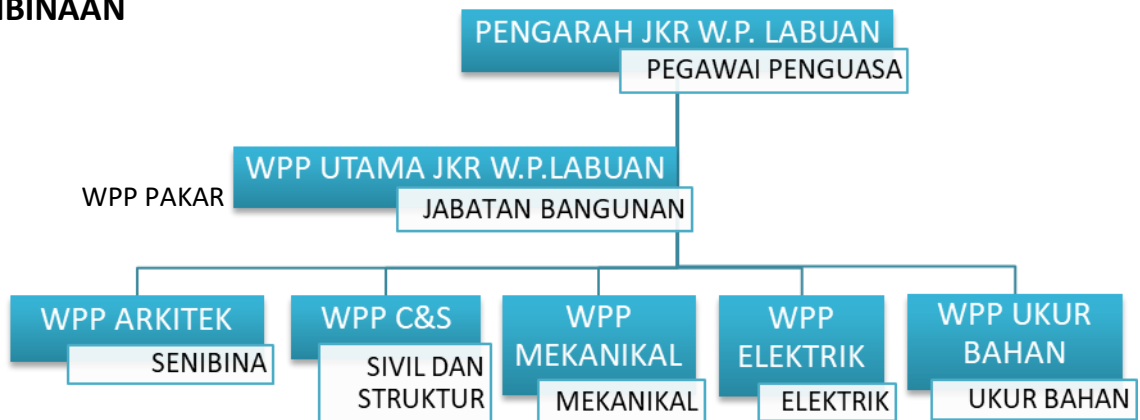
CARTA ORGANISASI PASUKAN PROJEK

Kaedah Pelaksanaan Projek bagi projek ini adalah Konvensional Dalam. HOPT projek merupakan Cawangan Senggara Fasiliti Bangunan dan HODT adalah Cawangan Pakar di Ibu Pejabat JKR.

PERANCANGAN PRA-PEMBINAAN



PEMBINAAN



* WPP - Wakil Pegawai Penguasa



ISU	Ketiadaan Lukisan Terbina (As-built drawing)	
PUNCA	1. Tiada kesedaran pentingnya lukisan terbina oleh pemilik bangunan 2. Pertukaran pihak pengurusan bangunan 3. Tiada tempat simpan yang sempurna bagi lukisan terbina 4. Kebiasaanya lukisan terbina yang disimpan adalah lukisan arkitek sahaja tetapi lukisan struktur, sistem elektrik, sistem mekanikal, shop drawing pemasangan kerja pakar tidak disimpan.	
KESAN	1. Tempoh perancangan yang lebih panjang kerana pihak HODT Arkitek perlu menghasilkan lukisan terukur 1 :100 1. Sistem Mekanikal dan Elektrik juga perlu semakan semula secara terperinci ditapak untuk tujuan cadangan rekabentuk. 2. Rekabentuk terperinci bagi sistem retikulasi air luaran mengambil masa yang panjang kerana semakan laluan paip air perlu dibuat dengan teliti. Perlu laksana Utility Mapping dan memakan kos yang tinggi. 3. Skop pembaikan sukar dimuktamadkan kerana banyak kedudukan sistem yang terselindung dan tidak dapat dikesan semasa pemeriksaan dilaksanakan. Ini menyebabkan kerja dilaksanakan secara provisional dan berkemungkinan akan adanya VO.	
PENAMBAHBAIKAN	JANGKA PENDEK	JANGKA PANJANG
	1. Dicadangkan Cawangan Arkitek mewujudkan pasukan khas bagi melaksanakan kerja ukur di tapak. 2. Perlu menggunakan kaedah mengukur bangunan dengan teknologi tinggi seperti Laser scanner dan drone.	1. Urusetia lukisan siap bina (LSB) perlu memastikan setiap SO projek mestilah menandatangani LSB mereka kepada urusetia. 2. Jika perlu masukkan dalam proses flow SKALA pengemukaan lukisan siap bina. 3. Pegawai Teknikal Fasiliti untuk mewujudkan ruang khas penyimpanan lukisan terbina dan shop drawing secara tetap dan diambil kira didalam POPA. 4. Semua kontrak baru, lukisan siap bina dan shop drawing di simpan secara digital.



ISU	Senarai Aset Tak Alih Tidak Lengkap / Tidak Dikemaskini.	
PUNCA	1. Tiada kesedaran pentingnya keperluan senarai aset tak alih oleh pemilik bangunan. 2. Pertukaran pihak pengurusan bangunan 3. Tiada tempat simpan yang sempurna. 4. Aset-aset tidak didaftarkan dengan lengkap. 5. Senarai aset yang telah diganti/baiki tidak dikemaskini.	
KESAN	1. Proses Pelupusan / Syor roboh memakan masa yang panjang kerana perlu mencari data aset terlebih dahulu. 2. Sukar menentukan kaedah pembaikan terhadap sesuatu aset kerana ianya bergantung kepada maklumat aset tersebut seperti jangka hayat, pengeluar, model dan kapasiti.	
PENAMBAHBAIKAN	JANGKA PENDEK	JANGKA PANJANG
	1. Pihak pemilik asset perlu membuat pendaftaran semula aset-aset sedia ada berdasarkan Pekeliling Am Bil 2/2012 TPATA (Cth : PEDATA)	1. Ruang penyimpanan senarai aset secara tetap. 2. Kemaskini senarai aset apabila terdapat penggantian aset. 3. Memperkasakan JKPAK (Fasiliti) di setiap agensi kerajaan. 4. Server MySPATA (atau seumpama) dicadangkan untuk diaktifkan semula.



ISU	Kedudukan tapak projek di Malaysia Timur (Isu Logistik)	
PUNCA	1. Merujuk kepada kompleksiti rekabentuk dan pembaikan berskala besar, projek diputuskan dilaksanakan oleh Ibu Pejabat iaitu CSFB sebagai HOPT dan cawangan pakar sebagai HODT. 2. Pandemik yang melanda negara membataskan pergerakan rentas negeri.	
KESAN	1. Proses pemeriksaan ditapak dan kajian semula rumit dilaksanakan. 2. Proses memuktamadkan skop pembaikan mengambil masa yang panjang. 3. Melibatkan kos tuntutan elaun perjalanan (TnT) yang tinggi	
PENAMBAHBAIKAN	JANGKA PENDEK	JANGKA PANJANG
	1. Melibatkan JKR Tempatan diperingkat Perancangan secara aktif. 2. HODT perlu bersedia untuk melaksanakan pemeriksaan keadaan ditapak sebelum memulakan proses rekabentuk. (Cth: Menyediakan tools pemeriksaan yang sesuai spt drone dll) 3. Borang laporan kerosakan awalan untuk skop mekanikal dan elektrik diwujudkan serta dilaporkan oleh pihak CKM/CKE negeri supaya HODT Ibupejabat lebih bersedia. 4. Mendapatkan bantuan daripada JKR tempatan untuk urusan logistik (cth: penginapan, makan & kenderaan)	1. Perancangan bajet dibuat lebih awal untuk membuat bengkel rekabentuk melibatkan semua HODT di tapak. 2. Dicapangkan 1 unit khas bagi rekabentuk senggara di cawangan pakar diwujudkan. 3. Projek yang melibatkan rekabentuk yang kompleks dan berskala besar dilaksanakan oleh sektor bisnes JKR.



KESIMPULAN

Kompleks Belia dan Sukan Labuan ini merupakan fasiliti sukan yang digunakan oleh penduduk Labuan sebagai tempat beriadah dan program-program sukan di pelbagai peringkat. Adalah menjadi harapan Kementerian Belia dan Sukan agar fasiliti ini dapat dibaiki supaya ianya dapat digunakan oleh penduduk Labuan.

Sehubungan dengan itu, kaedah pembaikan serta rekabentuk yang dilaksanakan ini perlulah cukup lengkap agar fasa pelaksanaan kontrak bagi projek ini tidak mengalami banyak masalah.

Berdasarkan pengalaman pelaksanaan projek dan perbincangan bersama pasukan projek mendapati fasa perancangan projek merupakan fasa paling penting di dalam kitaran projek. Ianya harus dirancang dengan baik dan teliti supaya fasa pembinaan projek dapat berjalan dengan lancar dan teratur serta mengurangkan implikasi terhadap pertambahan masa dan peningkatan kos.

Bagi memastikan kerja yang lebih teratur dan tepat semasa fasa perancangan, dokumen-dokumen rujukan seperti Lukisan Terbina / Lukisan Terukur, Shop Drawing dan Senarai Aset Tak Alih perlu disertakan bersama surat pelantikan agensi pelaksana atau sebelum lawatan tapak diadakan. Disamping itu pengurusan faktor logistik perlu dibuat perancangan lebih teliti.

