



Laporan Penilaian Pasca Menduduki (*Post Occupancy Evaluation*)

Projek: Blok E, JKR Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Tarikh Kajian: 20hb & 21hb Oktober 2011

ISI KANDUNGAN

[illegible]

RINGKASAN EKSEKUTIF

Penilaian Pasca Menduduki atau *Post Occupancy Evaluation (POE)* adalah suatu program yang dilaksanakan untuk mendapat tahu kadar kejayaan sesuatu projek dari segi kepuasan pengguna. Ini penting agar isu-isu berkaitan dapat dibetulkan dan tidak diulangi dalam projek seterusnya.

Kesesuaian rekabentuk dan kemudahan-kemudahan yang disediakan merupakan aspek penting yang dikaji.

Pada bulan Oktober 2011, satu POE telah dilaksanakan di Blok E JKR Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pada asalnya struktur berkenaan adalah blok stor, ia kemudian diubahsuai untuk menempatkan Bahagian Senggara.

Borang *Questionnaire* telah diedarkan kepada sejumlah 45 orang staf yang bekerja di Blok E.

Secara amnya, pengguna-pengguna di Blok E tersebut berasa puas hati dengan fasiliti-fasiliti yang telah disediakan. Walaubagaimanapun, terdapat beberapa isu yang muncul.

Antara isu-isu yang dikesan adalah kekurangan tandas dan lokasi satu-satunya tandas. (Jauh untuk penghuni anjung E1) dan kekurangan kemudahan OKU.

1.0 PENGENALAN

Penilaian Pasca Menduduki (POE) adalah penilaian prestasi bangunan yang telah beroperasi sepenuhnya sekurang-kurangnya 12 bulan yang berasaskan maklum balas pengguna bangunan. Penilaian ini mampu memastikan bangunan kerajaan yang direka bentuk dan beroperasi sentiasa memenuhi keperluan optimum pengguna bangunan dengan kos operasi, penyelenggaraan dan kitar hayat yang efektif.

Oleh itu POE membantu:-

- i. Memastikan aset yang dibina adalah berfungsi dengan optimum dan memenuhi keperluan Pelanggan.
- ii. Memastikan setiap isu bangunan oleh penghuni bangunan dikenalpasti dan dapat di atasi bagi menjamin mutu perkhidmatan kepada rakyat.
- iii. Pembelajaran setiap isu bangunan (proses penyediaan bangunan, sistem, rekabentuk dan operasi bangunan) direkod dan diambil tindakan dan tidak diulangi, bagi meningkatkan mutu bangunan akan datang.

Skop POE

Semua Bangunan milik kerajaan yang akan diletakkan di bawah tanggungjawab JKR atau agensi untuk tujuan penyampaian perkhidmatan, operasi dan penyelenggaraan.

A) Masa Penilaian Pasca Menduduki (POE)

Penilaian Pasca Menduduki dijalankan terhadap bangunan yang telah beroperasi sepenuhnya dan telah digunakan sekurang-kurangnya 12 bulan. Proses ini adalah berterusan (bergantung kepada perancangan penilaian yang dijadualkan) sehingga bangunan dilupuskan.

B) Sistem Penilaian Pasca Menduduki (POE)

Terbahagi kepada 3:

1. Indicative: (Tingkat 1)

- Penilaian ringkas
- Jangka pendek 1-3 Hari Penilaian
- Kos lebih jimat dalam penyediaan dan penggunaan sumber
- Biasanya dijalankan untuk kenalpasti masalah bangunan sekarang
- Keputusan biasanya untuk memahami kekuatan dan kelemahan dalam tindakan terhadap bangunan yang telah diambil
- Data diguna untuk maklumbalas dari garis panduan rekabentuk, sesuatu kriteria dan polisi

2. Investigative: (Tingkat 2)

- Biasanya dijalankan selepas tingkat 1 untuk penyiasatan lebih lanjut
- Jangka masa bergantung kepada isu dan permasalahan bangunan, serta keperluan sumber yang perlu dan dikenalpasti
- Kos dalam penyediaan dan penggunaan sumber adalah lebih berbanding tingkat 1
- Data diguna untuk mengetahui sebab dan kesan kepada sesuatu isu di dalam bangunan

3. Diagnostic: (Tingkat 3)

- Biasanya dijalankan selepas tingkat 1 dan 2 selepas penyiasatan lebih lanjut untuk mencari cara penambahbaikan untuk isu berkenaan
- Jangka masa bergantung kepada isu dan permasalahan bangunan, serta keperluan sumber yang perlu dan dikenalpasti
- Kos dalam penyediaan dan penggunaan sumber adalah lebih berbanding tingkat 1
- Data diguna untuk tujuan laporan pengalaman dari sebarang tindakan yang diambil untuk sebarang perancangan bangunan di masa akan datang

C) Kekerapan Penilaian Pasca Menduduki

Selepas bangunan diduduki sepenuhnya selepas 1 tahun dan mengikut keperluan pelanggan.

2.0 LATAR BELAKANG PROJEK

BLOK E

JKR Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur,
Jalan Chan Sow Lin,
50582, Kuala Lumpur.

Blok E dibina asalnya sebagai bangunan stor. Bangunan tersebut telah diubahsuai kepada ruang pejabat untuk menempatkan Bahagian Senggara JKR Wilayah Persekutuan KL.

Kontraktor FM yang dilantik adalah TMR Urusharta Sdn. Bhd.

Nama Projek : KERJA-KERJA MENAIKTARAF STOR KEPADA RUANG PEJABAT JKR WPKL

Nama Kontraktor : KENANGAN EMAS SDN. BHD.

No. Kontrak : JKR/PERS/WIL/KL/41/2008

Harga Kontrak Semasa : RM 1,818,002.64

Kaedah Perolehan : TENDER TERBUKA

Nama Perunding

- **Arkitek** : BAHAGIAN ARKITEK JKR WPKL
- **Awam dan Struktur** : KENANGAN EMAS SDN. BHD.
- **Mekanikal & Elektrik** : MEKANIKAL : BERNAS MUHIBAH ENTERPRISE
ELEKTRIKAL : JELAPANG GEMILANG ENTERPRISE
- **Jurukur Bahan** : BAHAGIAN UKUR BAHAN JKR WPKL

Tarikh Mula : 18.11.2008

Tarikh Siap Asal : 24.12.2008

Tarikh Siap Semasa : 24.12.2008

Lanjutan Masa : TIADA

Tempoh Tanggungan Kecacatan : SETAHUN (25.12.2009)

Pegawai Penguasa : PENGARAH JKR WPKL

3.0 METODOLOGI

Kaedah penilaian yang telah digunakan adalah kaedah *Indicative*. Borang-borang *Questionnaire* telah diedarkan kepada pengguna-pengguna Blok E untuk mendapatkan maklumbalas.

Maklumbalas tersebut kemudiannya dianalisa menggunakan program SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*). Analisa seterusnya dibuat untuk mengkaji maklumbalas pengguna dan membuat rumusan terhadap kepuasan pengguna terhadap kemudahan-kemudahan yang disediakan.

Borang *Questionnaire* (seperti dilampirkan) dibahagikan kepada tiga kategori:

1. Pelan Susunatur
2. Bahan Kemasan
3. Persekitaran Kerja

Kumpulan sasaran adalah penghuni di kedua-dua anjung Blok E. Sejumlah 45 orang mengisi borang *Questionnaire* yang telah diedarkan.

4.0 ANALISA DAN KEPUTUSAN

Analisa keputusan akan dibahagikan mengikut kategori-kategori yang telah dikaji seperti dalam borang soal selidik.

1. Pelan Susunatur

Masalah utama yang dikesan adalah kekurangan tandas. Satu-satunya tandas yang disediakan berada di anjung Blok E2, manakala pengguna di anjung Blok E1, Bahagian Senggara Tentera terpaksa berjalan ke hujung bertentangan untuk menggunakan tandas.

Selain itu, juga menjadi isu adalah kekurangan tempat letak kereta berbumbung. Masalah ini menjadi nyata pada hari hujan. (Terdapat 38 bilangan tempat letak kereta tiada bumbung dan 17 yang berbumbung)

Kaunter pertanyaan juga tidak ada staf dan tidak berfungsi.



Tiada staf yang bertugas di kaunter

Pengguna juga setuju dengan pewujudan elemen landskap lembut dalam ruang pejabat tersebut.

2. Bahan kemas

Secara amnya, pengguna berasa puas hati terhadap bahan kemas, perabot dan warna yang digunakan dalam ruang pejabat ini.

Kemudahan untuk golongan OKU juga tiada di blok ini. Contohnya: tempat letak kereta OKU dan tandas OKU.

Kemudahan dan penggunaan papan tanda juga tidak jelas dan kurang efektif.



Tiada papan nama pada bilik pegawai



Tiada tanda menunjukkan "Tandas"

3. Persekitaran kerja

Penggunaan CCTV hanya di pintu masuk utama dan tidak merangkumi seluruh blok.

Pengguna di anjung E2 berharap mesin fax dapat disediakan.

5.0 MAKLUMBALAS PENGGUNA

ANJUNG E1

“Tempat letak kereta berbumbung untuk kakitangan amat diperlukan.”

“Bilik untuk Pen. Pengarah tidak cukup.”

“Menambah surau dan tandas”

“Ruang untuk alatan pejabat, cth: meja binding/punching”

“Tiada tandas”

“Bilik Mesyuarat lebih besar dan projektor”

“IT Point - Lokasi jauh.”

“IT Point - perlu ditambah untuk printer”

ANJUNG E2

“Ruang kerja untuk kontraktor FM”

“Sediakan surau.”

“Memerlukan surau.”

“PA sistem. Talian luar telefon terus ke bilik pegawai tanpa melalui operator”

“Surau dan tempat rehat.”

“Bilik pemandu.”

“Air refreshener.”

“Ruang kerja asing untuk Verifier FM.”

“Ruang bacaan rujukan ilmiah atau sudut ilmiah.”

“Ruang riadah (karom/dart/ping pong)”

“Tempat rehat kakitangan.”

“Mesin fax tidak dibekalkan.”

“Terpaksa berkongsi mesin fax.”

6.0 CADANGAN PENAMBAHBAIKAN PROGRAM

1. Pemilihan projek baru di mana rekabentuk asal bertujuan memenuhi kegunaan sedia ada bangunan.
2. Penubuhan pasukan POE yang lebih terancang dan berkesan.
3. Mengadakan bengkel untuk menggubal soalan-soalan borang *Questionnaire* dengan penglibatan pengguna, kontraktor dan konsultan agar isu-isu yang timbul dapat dikaji dengan lebih mendalam.
4. Mengadakan sesi temu ramah dengan pengguna bangunan untuk lebih memahami isu-isu yang timbul.
5. Mewujudkan sistem analisa yang lebih berkesan agar semua isu-isu yang timbul dapat dikesan.
6. Mengadakan latihan untuk pegawai-pegawai yang menjalankan POE supaya objektif dan metodologi POE lebih difahami.

Rujukan

1. POE Toolkit, Bahagian Perkhidmatan Kejuruteraan Senggara
2. Borang *Questionnaire*, Bahagian Perkhidmatan Kejuruteraan Senggara

LAMPIRAN