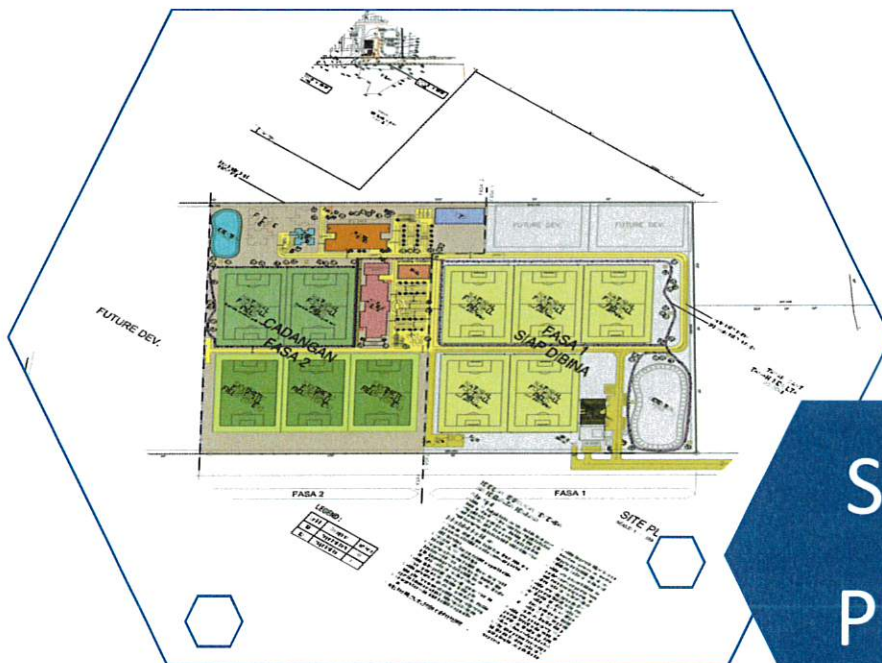


PROJEK PEMBINAAN AKADEMI BOLA SEPAK NEGARA FASA II, GAMBANG, KUANTAN PAHANG (REKA & BINA)

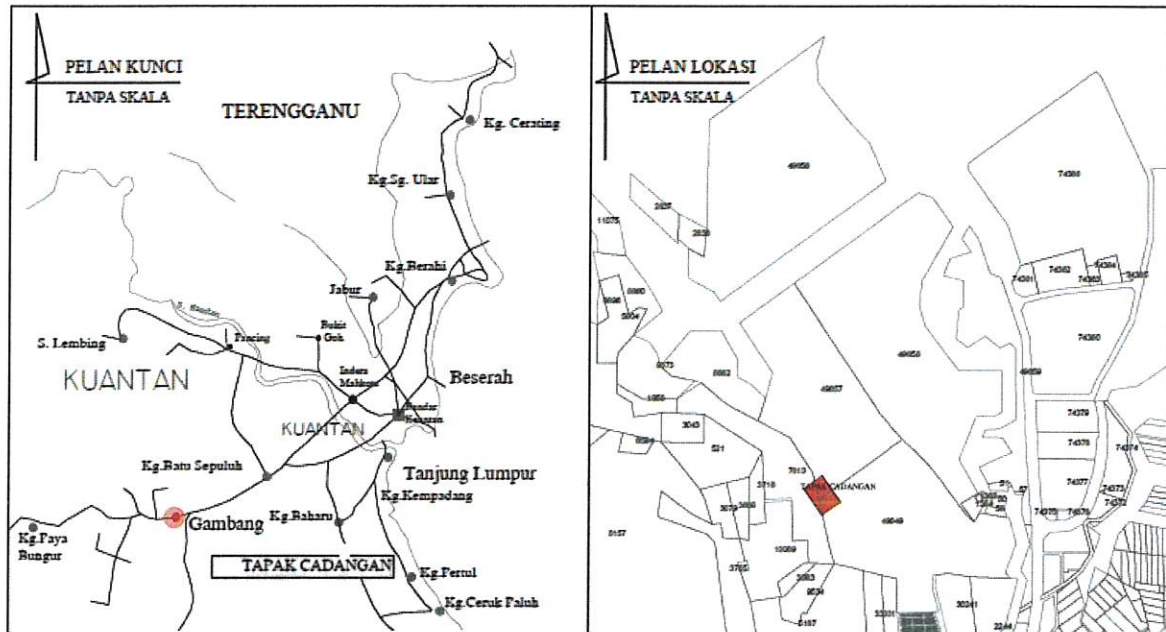
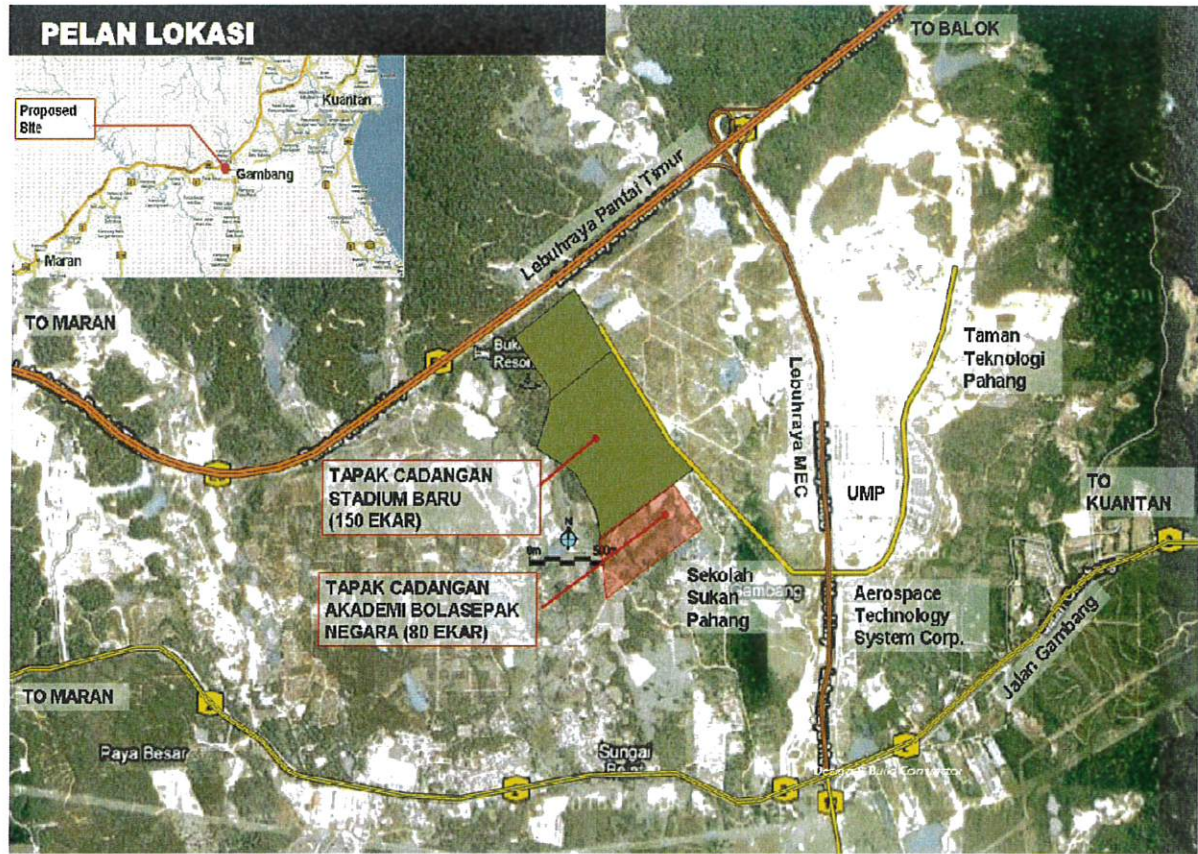


Drone
View



Site
Plan

PELAN LOKASI DAN PELAN KUNCI PROJEK





RINGKASAN EKSEKUTIF

Laporan ini bertujuan untuk menerangkan nilai-nilai yang baik yang boleh dicontohi serta perkara-perkara yang kurang baik diambil iktibar seterusnya diperbaiki untuk projek-projek yang dilaksanakan oleh Jabatan Kerja Raya melalui bengkel *Lesson Learnt* yang telah diadakan pada 12 hingga 13 November 2019 bagi projek **Pembinaan Akademi Bola Sepak Negara Fasa II, Gambang, Kuantan, Pahang (Reka & Bina)**. Bengkel ini telah dihadiri oleh pasukan projek dan Wakil Pegawai Penguasa. Selain itu juga, laporan ini juga mencadangkan beberapa penambahbaikan yang perlu diambil kira bagi projek-projek seumpamanya di masa hadapan.

OBJEKTIF

Akademi Bolasepak Negara Fasa II ini dapat menempatkan 375 pelatih lelaki berumur 13 sehingga 17 tahun daripada seluruh negara pada satu masa di samping kemudahan dan pejabat pentadbiran. Tiga daripada lima padang bolasepak sintetik bagi projek ini telah diiktiraf oleh FIFA *Quality Programme For Football Turf* dan telah mendapat sijil oleh FIFA. Objektif projek ini adalah untuk mewujudkan satu ekosistem pembangunan bolasepak yang sistematik dan menyeluruh ke arah meningkatkan kuantiti dan kualiti pemain bolasepak negara. Akademi ini juga menyediakan kemudahan dan latihan yang komprehensif dan sistematik untuk menyokong pencapaian objektif Pelan Pembangunan Bolasepak Negara (PPBN).

LATAR BELAKANG PROJEK

Cadangan Akademi Bola Sepak Negara Fasa II ini dimulakan semenjak tahun 2010 yang lalu, dimulai dengan kajian – kajian mengenai kemudahan – kemudahan yang diperlukan bagi sebuah Akademi Bola Sepak. Cadangan ini telah dibincangkan secara teliti bersama pihak – pihak berkaitan iaitu Majlis Sukan Negara (MSN), Institut Sukan Negara (ISN), Persatuan Bolasepak Malaysia (FAM) bagi memenuhi spesifikasi Persekutuan Bola Sepak Antarabangsa (FIFA) dan keperluan Pelan Pembangunan Bola Sepak Negara (PPBN).

Akademi Bola Sepak Negara Fasa II ini akan menempatkan pelbagai kemudahan latihan , merangkumi 5 peringkat kategori umur 13 hingga 17 tahun. Setiap kategori umur akan mempunyai 3 pasukan dimana setiap pasukan terdiri daripada 25 pelatih dan 7 pegawai. Jumlah keseluruhan pelatih dan pegawai pasukan di akademi adalah sekitar 475 orang.

Pernyataan Masalah – Inisiatif Pembinaan Akademi Bola Sepak Negara Fasa II

1. Kemerosotan sukan bola sepak negara perlu diberi perhatian khusus dan dibangunkan secara pesat.
2. Tiada langkah-langkah berkesan menyeluruh yang membawa kesan jangka panjang dalam pembangunan sukan bola sepak negara.
3. Wujud isu-isu ketidakseragaman contohnya tiada matlamat yang seragam dari segi falsafah permainan yang perlu diterapkan di peringkat pembangunan.
4. Pemain-pemain berbakat di peringkat umur 7-17 tahun tidak diberikan latihan asas yang konsisten.
5. Ketiadaan pusat latihan dan kajian yang khusus kepada sukan bola sepak.

SKOP KERJA

1) Padang Bola Sepak

- 3 Padang Rumput Sintetik
- 2 Padang Rumput Semulajadi Jenis *Bermuda Grass*
 - Lengkap dengan sistem siraman, perabot padang, garisan padang, sistem saliran dan lampu limbah.

2) Bangunan

- 1 Blok Pentadbiran & Akademik
 - Terdapat *hydrotherapy pool* dan *gymnasium*
 - Bersebelahan blok ini ada kolam renang
- 1 Blok Asrama (375 pelajar & 30 jurulatih)
- 1 Blok Dewan Serbaguna (1000 orang)
- 1 Blok Kuarters Pegawai 8 Unit (Cluster)

3) Fasiliti Sokongan (STP,TNB Substation)

4) Kerja – kerja Luar (Monsoon Drain & Jalan)

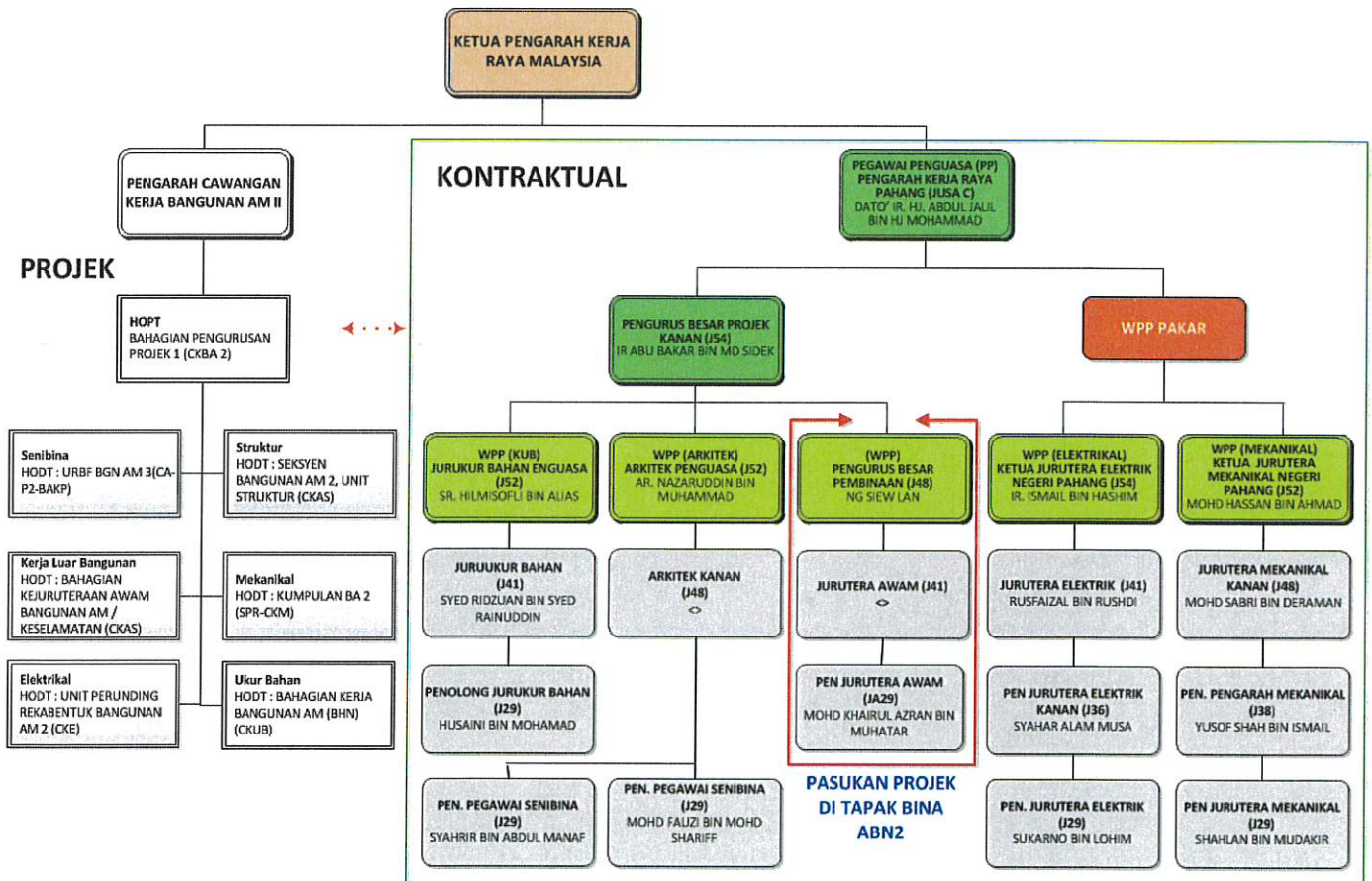
MAKLUMAT KONTRAK

Nama Kontrak	Pembinaan Akademi Bola Sepak Negara Fasa II, Gambang, Kuantan, Pahang (Reka & Bina)
Nombor Kontrak	JKR/IP/CKUB/290/2015
Harga Kontrak	RM 77,200,000.00 (Harga Tidak Termasuk GST)
Harga Kontrak Termasuk GST (6%)	RM 81,832,000.00
Harga Kontrak Semasa	RM 80,543,381.91
Tempoh Kontrak	20 bulan
Tarikh Milik Tapak	4 th Januari 2016
Tarikh Siap Asal	4 th September 2017
Tarikh Siap Semasa	30 th Mac 2018
EOT	EOT 1 – 30 Nov 2017 EOT 2 – 5 Jan 2018 EOT 3 – 2 Feb 2018
LAD	56 Hari (RM 829,449.04) Siap pada (30 Mac 2018)

PEJABAT YANG BERTANGGUNGJAWAB DI TAPAK PROJEK

	• Pejabat HOPT	Tanggungjawab	• Bahagian Pengurusan Projek 1 (CKBA2)
	• Pejabat Yang Menyediakan SST	Tanggungjawab	• Bahagian Kerja Bangunan Am (BHN) (CKUB)
	• Pejabat Yang Menyediakan CPC	Tanggungjawab	• JKR Negeri Pahang
	• Pejabat Yang Mengendalikan JKR 66	Tanggungjawab	• JKR Negeri Pahang
	• Pejabat Yang Melaksanakan Serahan	Tanggungjawab	• JKR Negeri Pahang
	• Pejabat Yang Menyediakan DLP	Tanggungjawab	• JKR Negeri Pahang
Pejabat	• Pejabat Bahagian Kewangan	Tanggungjawab	• Bahagian Kewangan JKR Negeri Pahang

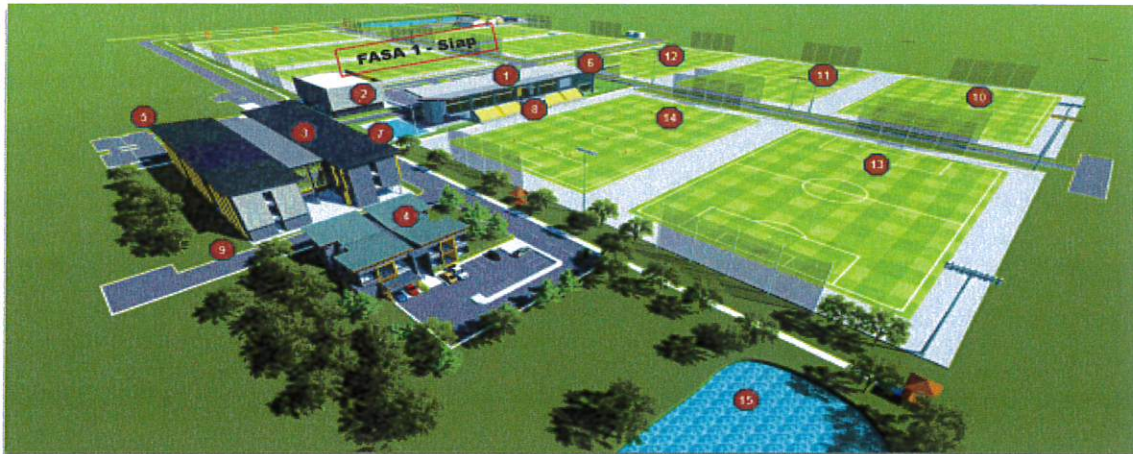
PEJABAT YANG BERTANGGUNGJAWAB DI TAPAK PROJEK



PELAN TAPAK PROJEK

PEMBINAAN AKADEMI BOLASEPAK NEGARA FASA II, GAMBANG, KUANTAN,
PAHANG.
(REKA & BINA)

Pelan Tapak – Pandangan 1



1 Akademik & Pentadbiran	7 Swimming pool	13 Padang Rumput Semulajadi- No.4
2 Dewan Serbaguna	8 Tempat duduk penonton	14 Padang Rumput Semulajadi- No.5
3 Asrama	9 Rumah sampah	15 Detention Pond
4 Kwartir – 8 unit	10 Padang Rumput Sintetik (Terbuka) – No.1	Tempat letak kereta
5 STP	11 Padang Rumput Sintetik (Terbuka) - No.2	Jalan - akses masuk dari Fasa2
6 SSU	12 Padang Rumput Sintetik (Terbuka) - No.3	

 MMN Bina Sdn. Bhd.

Pelan Tapak – Pandangan 2



PEMBINAAN AKADEMI BOLASEPAK NEGARA FASA II, GAMBANG, KUANTAN,
PAHANG.
(REKA & BINA)

Design & Build Contractor

 MMN Bina Sdn. Bhd.

GAMBAR PROJEK



Gambar 1 :Majlis Penyerahan Projek kepada Pihak Kementerian Belia dan Sukan



Gambar 2 :Padang Bolasepak Sintetik



Gambar 3 : Dewan Utama



Gambar 4 : Kawasan Astaka dan Padang Bagi Kemudahan Pelatih



Gambar 5 : Pandangan Atas Blok Pentadbiran di Akademi Bola Sepak Gombang



Gambar 6 : Kafeteria di Kediaman Asrama Pelatih



Gambar 7 :Kolam Renang Sebagai Prasarana Pelatih Semasa Latihan



Gambar 8 : Kuarters Pegawai

PENGUMPULAN DATA LESSON LEARNED

- a. Tajuk : Bengkel Project Lessons Learned
- Pembinaan Akademi Bola Sepak Negara Fasa II,
Gambang, Kuantan, Pahang (Reka & Bina)
- b. Tarikh : 12 dan 13 November 2019 (Selasa & Rabu)
- c. Tempat : Bilik Seminar 2
Aras 3A, Cawangan Kerja Bangunan Am 2
Ibu Pejabat JKR Malaysia
Menara PJD Kuala Lumpur

Pemudahcara / Fasilitator

Pemudahcara / Fasilitator adalah wakil dari CPAB Ibu Pejabat JKR Malaysia :

- Sr. Dr. Khairil Hizar bin Md Khuzaimah – Penceramah

Peserta

Peserta bengkel terdiri daripada wakil-wakil dan bahagian-bahagian berikut :

- JKR Ibu Pejabat
- Bahagian Pengurusan Projek 1 (BPP1) CKBA2
 - Cawangan Arkitek (CA)
 - Cawangan Kejuruteraan Awam & Struktur (CKAS)
 - Cawangan Kejuruteraan Mekanikal (CKM)
 - Cawangan Kejuruteraan Elektrikal (CKE)
- JKR Negeri Pahang
- MMN BINA SDN. BHD.
- Perunding Arkitek : Amalina Khoo Architect
- Perunding Sivil & Struktur : Panji Alam Consult
- Perunding Mekanikal & Elektrik : KS Consulting Engineers Sdn. Bhd.

SENARAI KEHADIRAN PESERTA BENGKEL – KUMPULAN 2

Bil	Nama	Jawatan	Organisasi
JABATAN KERJA RAYA			
1.	Ir. Muhd Hazwan Hisyam Bin Abu Hassan	Jurutera Awam	CKBA 2
2.	Pn. Piyanut Chuan	Jurutera Awam	JKR N. Pahang
3.	Ir. Mohamad Helmi Rizal B. Abu Talab	Jurutera Mekanikal Kanan	CKM
4.	Pn. Wan Siti Yasmeen Bt. Yusof	Jurutera Awam	CKBA 2
5.	Ir. Shahrul Affendy B. Abu Bakar	Jurutera Elektrik Kanan	CKE
6.	Pn. The Norhashina Bt. Anoar	Arkitek	CA
7.	Ir. Mohd Khairul Amir B. Mohd Jamil	Jurutera Awam	CKAS
8.	En . Mohd Khairul Azran B. Muhatar	Pen. Jurutera Awam	JKR N. Pahang
9.	Norsyazwani Bt. Shahbudin	Pen. Pegawai Senibina	CKBA 2
10.	En. Mohd. Izzuddin Bin Amran	Pen. Jurutera Elektrik	CKBA 2
PELANGGAN			
11.	En. Saiful Bahri B. Kamaruzaman	PPBS	KBS
KONTRAKTOR/PERUNDING			
12.	En. Khairul Anuar Bin Omar	Pengurus Pembinaan	Kontraktor
13.	En. Mohd Tamizi Bin Musa	Pengurus Projek	Kontraktor
14.	Pn. Wook Saufia Binti Ismail	Pembantu Teknikal	Perunding Arkitek
15.	Ir. Nazeri Bin Ngadi	Jurutera	Perunding C&S
16.	En. Muhammad Faizal Bin Saodin	Jurutera Projek	Perunding M&E

PERANCANGAN

What went well ?	What could have been done better..
1-Projek telah melalui proses <i>Value Management</i>	1) Pihak pelanggan perlu memastikan status hak milik tanah / tapak projek adalah milik pelanggan sepenuhnya
2-Kaedah pelaksanaan projek secara reka dan bina	2) Memuktamadkan skop-skop kecil sebelum SST. Cth: perabut bina dalaman / papan tanda / landskap / <i>hydrotheraphy pool</i>
3- Libat urus melalui mesyuarat berkala serta lawatan tapak telah dilaksanakan	3) Memastikan peruntukan daripada pelanggan dapat disalurkan pada awal tahun
4- Pengesahan peruntukan telah dilaksanakan sebelum SST dikeluarkan	4) Memasukkan kos pengambilan balik tanah (bayaran premium) ke dalam PDA
Lesson learned 1)Penambahbaikan kepada Gerbang Nilai sediaada dengan memasukkan GN 0 yang perlu diisi / diselesaikan oleh pihak pelanggan terlebih dahulu.	

PEROLEHAN

What went well ?	What could have been done better..
1- Dokumen kontrak ditandatangani dalam tempoh 4 bulan selepas SST	1) Minit mesyuarat rundingan terus perlu dimasukkan di dalam dokumen kontrak
2- Pemilihan kaedah pelaksanaan secara lantikan terus dan dapat memendekkan proses perolehan	2) Skop <i>hydrotheraphy pool</i> perlu dimasukkan dalam kontrak utama supaya tidak berlaku pelantikan kali kedua dalam kontrak
Lesson learned 1)Semakan diantara kedua-dua pihak bagi memastikan semua dokumen lengkap sebelum menandatangani dokumen kontrak.	

REKABENTUK

What went well ?	What could have been done better..
1- Komunikasi antara konsultan dan JKR berjalan lancar	1) Lukisan tender dan senarai kuantiti perlu disemak dalam tempoh yang mencukupi & di verifikasikan sebelum perolehan
2- Rekabentuk awalan berjalan lancar -NCR rekabentuk telah disediakan -Rekabentuk muktamad telah dilaksana	2) Perbezaan keperluan pengguna/ pelanggan dengan standard EPU - tidak selaras (<i>aircond</i>)
3- Rekabentuk konsultan mematuhi prosedur SPB	3) Tempoh koordinasi antara perekabentuk/ konsultan yang mencukupi untuk menghasilkan rekabentuk yang matang/ memenuhi keperluan
4- Rekabentuk bangunan yang cantik	4) HODT hanya sebagai auditor rekabentuk dan bukannya memberi kelulusan
	5) Need statement & SOA tidak ada amendment yang memperjelaskan keperluan rekabentuk spesifik
Lesson learned 1) HOPT adakan mesyuarat verifikasi dan tetapkan tempoh serahan lukisan tender kepada QS Dan tempoh semakan dan perlu tempoh lanjutan sekiranya ada pindaan dari segi rekabentuk/brif projek 2) JKR/Konsultan perjelaskan <i>standard</i> EPU kepada pengguna/pelanggan atau <i>standard</i> EPU perlu disemak semula dengan keperluan terkini 3) Sekiranya ada pindaan rekabentuk/pindaan brif projek,perlu tempoh lanjutan proses rekabentuk bagi memastikan koordinasi rekabentuk berjalan lancar 4) Maklum di peringkat awal rekabentuk tentang tugas - tugas HODT, kontraktor dan konsultan di bawah kontraktor 5) <i>Need statement</i> & SOA perlu ada <i>amendment</i> yang memperjelaskan keperluan rekabentuk spesifik dan dipersetujui oleh semua pihak antara pelanggan & JKR. Pengisian boleh dibuat dalam borang pindaan rekabentuk SPB.	

PEMBINAAN

What went well ?	What could have been done better..
1- Lukisan pembinaan telah disediakan dalam tempoh yang ditetapkan	1) Penentuan awal skop sistem <i>hydrotheraphy pool</i> dan pengesahan skop kerja perabut bina dalam dapat mengelakkan kelewatan kerja PBT (Kebenaran Merancang) - D&B : akan memberi kesan kelewatan kepada pelaksanaan kontrak)
2- Mendapatkan kelulusan asal kerja tanah daripada pihak majlis untuk mula kerja pembinaan	2) Pihak TNB perlu memberi bekalan elektrik dalam tempoh 6 bulan selepas penyerahan blok TNB <i>substation</i>
3- Semua dokumen yang melibatkan pengurusan / pembinaan projek tapak adalah lengkap	3) Tempoh rekabentuk perlu mengambilkira keperluan tempoh kelulusan PBT
4- Jadual perancangan kerja (CPM) sentiasa dikemaskini mengikut perancangan di tapak	4) Komunikasi semua pihak perlu ditingkatkan melalui mesyuarat
5- Pihak <i>stakeholder</i> memberi kerjasama yang baik dalam memberi maklumat yang lengkap (PBT)	5) Dokumen kontrak perlu diselesaikan dengan kadar segera sebelum kerja di tapak dijalankan selewat-lewatnya 3 bulan dari tarikh LA
6- Pihak kontraktor utama dan konsultan perunding memberi kerjasama yang baik	6) Penyediaan <i>as built drawing</i> tidak diterima oleh SO sebelum penyerahan projek
7- Projek ini mencapai skor IBS >70%	7) Minit mesyuarat perlu ditulis dengan jelas dan diedarkan kepada semua yang hadir (minit <i>negotiation</i> awalan semasa penerimaan projek)
Lesson learned 1)Libaturus dan komunikasi yang lebih berkesan di antara semua pasukan projek dan <i>stakeholder</i> bagi menyelesaikan segala isu di tapak.	

SERAHAN

What went well ?	What could have been done better..
1- Dapatkan <i>Fire Certificate</i> dari pihak BOMBA sebelum penyerahan	1) PHK dapat diselesaikan supaya SOFA dapat dikeluarkan dalam tempoh 6 Bulan Dari CPC
2- T&C dilaksanakan sebelum penyerahan	2) <i>Design Guarantee Bond</i> perlu dikemukakan semasa CPC dikeluarkan
3- <i>List of inventory</i> dapat disediakan sebelum penyerahan	
Lesson learned 1)Pindaan semula kepada <i>COC (Condition Of Contract)</i> dan BQ agar semua isu dapat dikawal / diselesaikan sebelum CPC dikeluarkan.	

AFTER ACTION REVIEW (AAR)

Memastikan Peruntukan Dari Pelanggan Dapat Disalurkan Pada Awal Tahun	
<i>What was supposed to happen?</i>	Peruntukan patut diterima pada awal tahun
<i>What actually happen?</i>	Peruntukan disalurkan seawal bulan Mac
<i>Why did it happen?</i>	AG mengambil masa dalam penyaluran peruntukan setelah mendapat kelulusan MOF. Proses kelulusan menyebabkan penyaluran peruntukan lambat dibuat
<i>What are the consequences</i>	1) <i>Cash Flow</i> kontraktor terganggu 2) Akan menyebabkan kelewatan pelaksanaan projek 3) Menjejaskan imej JKR dimana peruntukan tidak dapat dibelanja mengikut unjuran
<i>What are the key lessons?</i>	1) Tiada proses penutupan akaun dilaksanakan 2) Tiada proses penarikan peruntukan dilaksanakan
<i>Suggestions for action</i>	Cadangan pelaksanaan ASAL IGFMAS perlu dilaksanakan dengan memastikan data dapat dikumpul pada hujung tahun dalam pada masa yang sama tidak menyebabkan pemulangan duit seterusnya melewatkan penerimaan duit pada tahun depan.

AFTER ACTION REVIEW (AAR)

Tempoh Rekabentuk Mengambilkira Keperluan Tempoh PBT (KM)	
<i>What was supposed to happen?</i>	Kelulusan KM perlu diperolehi sebelum tender & SST
<i>What actually happen?</i>	Proses permohonan KM berlaku selepas tender & SST
<i>Why did it happen?</i>	1) Tempoh singkat - 3 Bulan 2) Tempoh Kelulusan PBT tidak seperti piagam pelanggan 3) Isu status tanah yang tidak ditukar hak milik
<i>What are the consequences</i>	Tempoh Kelulusan KM mengambil/mengurangkan tempoh pembinaan berikutan tidak mendapat EOT- tempoh pembinaan menjadi singkat
<i>What are the key lessons?</i>	1) Pelaksana harus tetapkan tempoh yang sesuai 2) Pelanggan wajib pastikan hakmilik tanah selesai sebelum serah projek kepada pelaksana 3) Tempoh jangkaan kelulusan KM - CPM kontraktor perlu diambilkira
<i>Suggestions for action</i>	Perunding Reka & Bina perlu memastikan semua kerja <i>submission</i> dilaksanakan dengan sempurna, lengkap, teratur dan Kontraktor Utama perlu memasukkan tempoh proses KM yang bersesuaian. Jika di dapati terdapat kelewatan daripada pihak pelulus KM (diluar kawalan kontraktor), atas budi bicara Pegawai Penguasa untuk memberikan timbang balik yang bersesuaian sepertimana dinyatakan di dalam kontrak.

AFTER ACTION REVIEW (AAR)

PHK dapat diselesaikan supaya SOFA dapat dikeluarkan dalam tempoh 6 bulan dari tarikh CPC	
<i>What was supposed to happen?</i>	PHK perlu diselaraskan/selesaikan supaya SOFA boleh dikeluarkan dalam tempoh 6 bulan selepas CPC
<i>What actually happen?</i>	Terdapat PHK-PHK yang belum diselesaikan oleh QS, CKE, CKM semasa CPC dikeluarkan
<i>Why did it happen?</i>	Terdapat kekeliruan unit harga yang perlu diguna pakai dalam PHK
<i>What are the consequences</i>	Kelewatan penyediaan SOFA dan kelewatan bayaran kepada kontraktor memberi nama buruk kepada JKR, pelanggan dan kontraktor
<i>What are the key lessons?</i>	Pihak QS perlu memantau status PHK CKE & CKM
<i>Suggestions for action</i>	Pelarasan PHK perlu disiapkan sebelum CPC

LAMPIRAN

Presiden Cerezo Osaka kagum kemudahan di AMD “10 tahun lagi bola sepak Malaysia akan lebih maju”

Jumaat, 15 November 2019 12:49 PM



Delegasi Cerezo Osaka yang diketuai Morishima (lima dr kiri) Hamada, (tiga dr kiri) bersama serta Yusof (tiga dr kanan) di AMD pada Khamis.

BEKAS pemain bola sepak Jepun, Hiroaki Morishima yakin bola sepak Malaysia akan lebih maju lagi dalam tempoh sepuluh tahun berdasarkan program yang ada di Akademi Bola Sepak Malaysia (AMD).

Morishima yang juga merupakan Presiden Kelab Bola Sepak Cerezo Osaka membuat lawatan rasminya ke AMD pada Khamis bersama Pengarah Urusan Yakult (M) Sdn Bhd, Hiroshi Hamada.

Jelas Morishima dia sangat kagum dengan kemudahan yang terdapat di AMD.

"Fasiliti di sini sangat baik. Lebih baik dari apa yang ada di Jepun. AMD bukan saja memiliki kualiti padang sangat elok malah turut mempunyai kemudahan 'recovery pool' yang cuma terdapat di kelab-kelab besar.

"Sangat mengagumkan. Saya yakin dalam tempoh 10 tahun lagi, bola sepak Malaysia akan lebih maju," katanya.

Selain itu, Hamada turut menyuarakan pendapat yang sama berkaitan kemudahan yang ada di AMD.

"Saya lihat kemudahan di sini sangat baik, walaupun saya di maklumkan ianya bukan lengkap sepenuhnya.

"Bagi pihak Yakult Malaysia, kami akan sentiasa membantu dan menyokong segala usaha dalam pembangunan bola sepak negara," ujarinya.

Kehadiran delegasi Cerezo Osaka ke AMD disambut baik oleh Pengurus Besar, Yusuf Ibrahim yang turut ditemani oleh beberapa orang jurulatih AMD.

"Pihak kami juga amat berterima kasih kepada pihak Cerezo Osaka dengan kerjasama yang terjalin dan diharapkan kerjasama ini dapat diteruskan di masa akan datang.

Delegasi Cerezo Osaka ini hadir ke Malaysia bagi menandatangani perjanjian MOU dua hala yang menjadikan Yakult Malaysia sebagai rakan kerjasama Asean.

Pasukan bawah 14 tahun Cerezo Osaka juga akan turut menyertai Piala SuperMokh 2019 disember nanti.

Tags/Kata Kunci: [Cerezo Osaka](#) , [AMD](#)