

PEMERIKSAAN DAN PENILAIAN KEADAAN BANGUNAN

Pengarang: LAU Yeo Shin | 19 Jun, 2020

Pernakah anda bimbang dengan keadaan bangunan yang anda tinggal sekarang? Adakah bangunan anda tetap selamat setelah bertahun-tahun beroperasi tanpa penyelenggaraan? Adakah terdapat ancaman tersembunyi di bangunan anda? Apa yang boleh anda lakukan sekiranya terdapat kerosakan di bangunan anda? Seberapa seriusnya kerosakan tersebut? Keadaan inilah yang ditangani oleh Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan.

Sama seperti setiap lampu yang mempunyai jangka hayatnya, begitulah juga pada setiap bahan yang digunakan di bangunan dan juga kelengkapan yang terpasang padanya. Bahan akan lapuk dari masa ke masa dan akan menimbulkan kerosakan. Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan mengenal pasti kerosakan sediaada atau keadaan yang akan menjadi kerosakan pada peringkat awal, oleh itu ia membenarkan pembaikpulihan diambil sebelum kerosakan tersebut terbentuk atau bertambah buruk dari masa ke masa.

Sivil, struktur, elektrik dan mekanikal sistem adalah antara skop yang boleh diserap di dalam Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan. Skop pemeriksaan dan penilaian yang sebenar akan bergantung pada skop yang diminta oleh pemilik bangunan. Pemeriksaan dan penilaian dilakukan dengan pendekatan sistematik yang merangkumi wawancara dengan pemilik bangunan, kaji semula pelan bangunan, pemeriksaan visual, pengukuran di tapak dan langkah-langkah lain yang diperlukan dan difikirkan perlu oleh jurutera yang kompeten untuk tujuan penilaian. Penilaian awal akan dilakukan berdasarkan maklumat yang dikumpulkan untuk mengenal pasti punca dan tahap kerosakan yang dikenal pasti.

Cadangan kejuruteraan umum untuk pembaikpulihan kerosakan akan dilampirkan di dalam laporan kejuruteraan yang akan diserahkan kepada pemilik bangunan pada akhir penilaian tersebut. Penyiasatan terperinci boleh dicadangkan oleh jurutera sekiranya terdapat kecacatan dan kerosakan rumit atau besar di dalam penilaian dan punca serta penyelesaian kerosakan tersebut tidak dapat ditentukan melalui pemeriksaan umum di dalam Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan. Penyiasatan lebih lanjut seperti ini selalunya melibatkan ujian instrumental di tapak bangunan dan juga persampelan bahan untuk pelbagai ujian makmal.

Pemeriksaan Bangunan Berkala merupakan keperluan undang-undang di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133), pihak berkuasa tempatan boleh menghendaki bangunan yang melebihi lima tingkat dan sekurang-kurangnya sepuluh tahun dari tarikh Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance, CCC) untuk wajib menjalankan Pemeriksaan Bangunan Berkala dan mengemukakan laporan. Pihak berkuasa tempatan juga memerlukan pemilik bangunan untuk melantik jurutera yang kompeten untuk melakukan penilaian yang sama dalam selang waktu maksimum sepuluh tahun setelah penilaian pertama. Pemeriksaan Bangunan Berkala seperti ini difokuskan untuk menilai integriti struktur bangunan melalui pemeriksaan visual. Sekiranya pemeriksaan visual mendapati kerosakan struktur yang teruk yang dianggap membahayakan keselamatan penghuni bangunan, jurutera boleh meminta untuk memohon kebenaran daripada pihak berkuasa tempatan untuk menjalankan penyiasatan struktur penuh (Penilaian Kecacatan dan Kerosakan Bangunan). Setelah menerima laporan kejuruteraan untuk Penilaian Kecacatan dan Kerosakan Bangunan, pihak berkuasa tempatan diberi kuasa undang-undang di bawah Akta 133 untuk mengemukakan surat penutupan dan baikpulih bangunan, di dalam senario terburuk jika alternatif pembinaan bangunan dianggap tidak dapat diterima secara teknikal.

Kesimpulannya, Pemeriksaan dan Penilaian Keadaan Bangunan boleh dianggap sebagai pemeriksaan perubatan rutin untuk bangunan. Ini membantu pemilik bangunan untuk mengenal pasti dan memperbaiki sebarang kerosakan atau kemungkinan penyebab kerosakan sebelum ia menjadi lebih teruk. Mencegah lebih baik daripada mengubati.



LAU Yeo Shin
Rakan Teknikal
IPM Professional Services Sdn Bhd

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*