

Strategi Penyesuaigunaan terhadap Bangunan Kompleks Membeli-belah Yang Semakin Mati – Kajian Kes UTC Pudu Sentral (Adaptive Reuse Strategy Towards Dying Shopping Complex Building – Case Study UTC Pudu Sentral)

Suhana Johar*, Ahmad Syahmi Abdul Aznan, Noraziah Mohammad & Ahmad Firkry Khairy Ahmad Mustafa

Jabatan Seni Bina dan Alam Bina, Fakulti Seni Bina dan Alam Bina, Universiti Kebangsaan Malaysia, Malaysia

*Corresponding author: suhana.johar@ukm.edu.my

Received 17 March 2023, Received in revised form 28 April 2023
 Accepted 8 July 2023, Available online 31 October 2023

ABSTRAK

Penyesuaigunaan adalah salah satu penyelesaian popular dalam pemuliharaan bangunan lama dengan menyediakan program penggunaan baharu daripada yang asalnya. Pendekatan ini lazimnya dapat dilihat dan diaplikasikan dalam pemuliharaan bangunan bersejarah atau bangunan berusia yang mempunyai ciri warisan yang ketara. Bangunan bersaiz besar dan kompleks seperti bangunan pusat membeli belah tidak terkecuali mengalami kemerosotan penggunaan, lebih-lebih lagi apabila kewujudan kompleks membeli belah baru yang moden dibina di sekitarnya, menjadikan kompleks sedia ada yang semakin berusia ini semakin mati dan akhirnya ditinggalkan kosong. Kajian ini adalah untuk mengenal pasti kaedah dan strategi pendekatan penyesuaigunaan ke atas bangunan kompleks lama seperti bangunan pusat membeli-belah atau bangunan kotak-besar yang hampir mati, dan tumpuan kajian adalah di sekitar kawasan Lembah Klang yang mana terdapatnya limpahan bangunan seumpama ini. UTC Pudu Sentral digunakan sebagai kajian kes di mana siasatan mendalam dijalankan ke atasnya melalui sesi temubual dengan pihak pengurusan bangunan tersebut. Beberapa intervensi dalam penggunaan pendekatan penyesuaigunaan bagi bangunan kompleks telah dikenalpasti, dan pemilihan kaedah penyesuaigunaan ini adalah melihat kepada aspek kelestarian seperti pertimbangan terhadap sumber, ekonomi dan penggunaan tenaga. Hasil tinjauan kajian ini juga dapat memberi satu gambaran awal berkaitan peluang penggunaan semula bagi bangunan kompleks yang semakin merosot dan mengutamakan kaedah ini sebagai salah satu kaedah pembinaan yang lebih lestari untuk masa hadapan yang sekaligus mengurangkan jumlah bangunan kosong dan terabai berikutan lambakan pusat membeli belah moden di sekitar Lembah Klang.

Kata kunci: Penyesuaigunaan; pusat membeli-belah; bangunan kompleks; kelestarian

ABSTRACT

Adaptive reuse is one of the popular solutions for conserving an old building by programming a new use from the original. This approach is commonly applied and seen in historical buildings or aging building that portrays their significant heritage characters. Large-sized and complex buildings such as shopping centers are no exception to the decline in use, especially when the existence of new modern shopping complexes built surrounding it, making the existing aging complexes become dead and eventually left abandoned. This study is to identify the method and strategy of the adaptive reuse approach of old complex buildings such as shopping center buildings or big-box buildings that are dying, and the focus of the study is on the Klang Valley area which has an abundance of the types of this building. UTC Pudu Sentral was used as a case study where an in-depth investigation was conducted on it through an interview session with the management of the building. Several interventions of the adaptation approach for complex buildings have been identified, and the selection of these repurpose methods is based on aspects of sustainability such as consideration of resources, the economy, and energy use. The result of this survey provides a preliminary overview of the reuse opportunities for the dying complex buildings and prioritizes this method as one of the more sustainable construction methods for the future which simultaneously reduces the number of abandoned buildings due to the overwhelming of modern shopping centers around the Klang Valley.

Keywords: Adaptive reuse; shopping malls; complex buildings; sustainability

PENGENALAN

Kepesatan perindustrian pada akhir abad ke-20 telah menyebabkan perubahan dalam ruang bandar, dan bangunan seperti kompleks membeli-belah telah menjadi tempat untuk sistem ekonomi baru, yang menggantikan struktur perdagangan purba terdahulu seperti Agora, Forum dan dewan pasar lama zaman pertengahan (medieval) (Manisa & Sariakçali 2018). Fenomena kerancakan ekonomi negara menyebabkan keperluan pembangunan semakin meningkat (Johar, Sherron, & Mohammad 2022). Dalam proses pembangunan ini, pusat beli-belah telah menunjukkan peningkatan yang luar biasa dari segi seni bina. Pusat membeli-belah moden telah bermula pada pertengahan abad ke-20, di mana pembinaannya melibatkan struktur yang luas dibina di kawasan bandar yang merangkumi kawasan parkir terbuka dan mengandungi kawasan riadah dan hiburan selain dari misi peruncitan (Coleman 2007).

Kewujudan bangunan kompleks seperti pusat membeli-belah ini mula bertapak di Malaysia pada era permulaan pembangunan negara sekitar tahun 1970an dengan pembinaan pusat beli-belah pertama di Malaysia iaitu Ampang Park pada tahun 1973. Ia dibangunkan oleh Low Keng Huat Brothers Realty Sdn Bhd, Ampang Park mempunyai 250 lot premis dan disewa oleh pelbagai jenis peniaga dan pengusaha yang menjual pelbagai jenis barangan dan perkhidmatan.

Pusat membeli-belah kebiasannya menjadi tumpuan para pemaju untuk dibangunkan kerana menjadi salah satu punca keuntungan terbesar. Ini kerana ia menjadi tempat tumpuan utama komuniti atas faktor segala-galanya boleh didapati di bawah satu bumbung seperti restoran, kafe, butik pakaian, kedai alat-alat komputer, kedai hobi, dan sebagainya. Maka tidak pelik jika diperhatikan, akan ada sekurang-kurangnya satu pusat membeli-belah yang akan dibina di kawasan pembangunan baru. Hal ini kerana pemaju melihat pusat membeli-belah sebagai satu cara hidup di kalangan masyarakat di kawasan bandar. Walaubagaimanapun, akibat dari pembinaan bangunan kompleks membeli-belah yang tidak terkawal ini, kini terdapat lambakan pusat membeli-belah yang semakin kurang dihuni dan disewa oleh para peniaga walaupun beberapa pusat-pusat membeli-belah tersebut baru berusia sekitar 10-15 tahun. (Porfirio & Guimarães 2019) menyatakan dari Chebat et al. (2014), walaupun kejayaannya sebagai konsep runcit, pusat membeli-belah tidak kebal terhadap kemerosotan.

Dibangunkan sebagai gabungan pembangunan hartanah dan komersil, pusat membeli-belah tertakluk kepada susut nilainya. Pusat membeli-belah ini walaupun suatu masa dahulu agak meriah dan selalu dikunjungi

ramai, tapi seiring peredaran zaman dan peningkatan bilangan pusat membeli-belah yang baharu di sekitarnya setiap beberapa tahun, menjadikan pusat membeli-belah yang lama ini semakin lama semakin mati. Bangunan kompleks berskala sederhana dan besar ini yang kebanyakannya dibina di kawasan Lembah Klang adalah rata-ratanya berusia 20-40 tahun dilihat semakin mati dan kurang berpenghuni. Pelbagai faktor telah dilaporkan berkenaan fenomena ini antaranya lambakan gedung membeli-belah, peralihan demografi pengunjung, kerancakan platform e-commerce dalam urusan peruncitan dan perkhidmatan, penguncupan ekonomi dan kesan pandemik Covid-19 dan sebagainya (Zambry 2020). Antara kompleks bangunan yang semakin mati adalah seperti Cheras Sentral (dahulunya dikenali sebagai Plaza Pheonix), Galaxy Ampang Mall, Maju Junction, E-Curve Damansara dan beberapa lagi bangunan kompleks yang berada di bandar selain di Kuala Lumpur. Sehingga artikel ini ditulis, ada di antara bangunan tersebut sudah tidak berpenghuni dan terbiar, dan ada yang dikosongkan untuk kerja-kerja naiktaraf dan penyesuaigunaan.

Banyak pandangan yang menjelaskan tentang konsep penyesuaigunaan bangunan sebagai strategi yang berkesan untuk menghidupkan semula fungsi suatu bangunan. Menurut (Bullen & Love 2011), ia merupakan strategi untuk mengoptimumkan prestasi operasi dan aset komersil alam bina. Manakala Sanchez dan Haas (2018), menyatakan penyesuaigunaan bangunan boleh menjadi alternatif yang menarik kepada pembinaan baharu dari segi kemampanan dan ekonomi kitaran (*Circular Economy*). Ia telah menghalang ribuan bangunan dari dirobohkan dan telah membolehkan bangunan-bangunan tersebut menjadi komponen kritikal bagi pembangunan semula bandar (*urban regeneration*) (Caves 2004). Namun, tidak semua bangunan lama layak untuk digunakan semula dengan konsep penyesuaigunaan. Mereka yang terlibat dalam industri pembinaan seperti arkitek, pemaju, kontraktor dan usahawan khususnya dalam projek memulihkan dan pembinaan semula bangunan mesti terlebih dahulu mengkaji bahawa produk akhir ini akan memenuhi keperluan pasaran, ianya akan berguna sepenuhnya untuk tujuan baharunya, dan mampu memberi harga yang kompetitif (Reiner dan Laurence 1979). Justeru itu, penyesuaigunaan bagi bangunan jenis ini perlu dikenalpasti strateginya agar ia dapat terus memberi khidmat kepada penghuninya.

OBJEKTIF & METODOLOGI KAJIAN

Objektif kajian ini umumnya adalah untuk mengenalpasti strategi kaedah penyesuaigunaan terhadap bangunan kompleks beli-belah yang hampir mati. Kajian ini

menggunakan instrumen kajian kes sebagai data primer dibantu dengan penelitian terhadap sorotan kajian lepas. Penelitian terhadap definisi pusat membeli belah, pemuliharaan, penyesuaigunaan digunakan bagi menentukan skop kajian dan bagi mendapatkan bangunan yang sesuai digunakan sebagai kajian kes. Menerusi skop ini juga, bangunan UTC Pudu Sentral dipilih dan sesi temubual dijalankan bersama dengan pihak pengurusan bangunan berkenaan, iaitu UDA Mall Property Investment & Management untuk mendalami konsep dan strategi penyesuaigunaan yang digunakan.

SOROTAN KAJIAN KEPUSTAKAAN

BANGUNAN KOMPLEKS

Merujuk Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan oleh Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (2017), kompleks (atau lebih dikenali dengan nama 'mall') perniagaan adalah merupakan satu pusat pembangunan perniagaan yang dibangunkan secara komprehensif di mana ianya merangkumi pelbagai jenis ruang perniagaan seperti pusat membeli-belah, butik, arked, bazar, studio fesyen, restoran, medan selera, pejabat, hotel dan sebagainya. Kompleks membeli-belah telah menjadi lebih daripada sekadar tempat untuk membeli-belah, kerana ia boleh menawarkan aktiviti santai yang menggembirakan dan merangsang deria daripada niat untuk membeli sesuatu (Sinha & Uniyal 2005) (Bäckström 2011). Pusat membeli-belah ini sudah menjadi ibarat satu kemestian para pemaju untuk dibangunkan terutamanya di kawasan pembangunan baharu dan bandar-bandar besar dan seolah-olah menjadi sebahagian besar dari cara hidup warga Malaysia. Dari (Saat & Sedon 2014), ciri-ciri pusat membeli-belah yang berlandaskan satu bumbung adalah lokasi sebuah gabungan terapi sosial, gaya hidup masyarakat bandar yang dikumpulkan dan diluahkan menerusinya. Menurut Ali, K. A. M., & Ling, J. O. P. (2010) yang dipetik oleh Saat & Sedon, (2014) menyatakan 'terdapat pelbagai tujuan untuk pengguna mengunjungi pusat membeli-belah sama ada untuk membeli-belah, hiburan, merehatkan diri, meluangkan masa bersama rakan, dan sebagainya. Kedai, medan selera, restoran, panggung wayang, permainan kanak-kanak, hiburan interaktif, ruang bersosial, ruang rehat dan kawasan promosi ketika ini menjadi komponen yang utama dalam pusat membeli-belah'.

Evolusi pusat beli-belah di Kuala Lumpur bermula dengan pembukaan pasar raya pertama iaitu Pasaraya Weld di Weld Road (kini Jalan Raja Chulan) pada tahun 1963. Selepas itu, beberapa pasar raya lain telah ditubuhkan; antaranya Emporium Selangor, Globe Silk Store, Yuyi

Emporium and Batu Road Supermarket. Semua pasar raya ini memulakan pembangunan awal mereka sebagai pusat kejiranan (Hussain et al. 2012). Pada tahun 1973, gelombang baharu bermula dengan pembukaan pusat beli-belah Ampang Park diikuti oleh Kompleks Campbell, Wisma Stephen (kini dikenali sebagai Wisma Cosway), Wisma Central, Kompleks Matahari, Kompleks Pertamina, Wisma MPL (kini dikenali sebagai Wisma New Asia) dan Angkasaraya. Ciri-ciri utama kompleks beli-belah awal 1970-an ini ialah blok podium yang menempatkan kawasan membeli-belah dan pejabat, kemudahan tempat letak kereta dan kedai runcit kecil; tetapi reka bentuk tidak menarik dan tiada laluan pejalan kaki. Kompleks-kompleks ini lebih banyak berfungsi sebagai pusat komuniti (Hussain et al. 2012).

Seperti tipologi bangunan lain yang mengalami evolusi dari segi rekabentuk dan senibina berdasarkan kemajuan dari aspek teknologi, trend dan citarasa pengguna seiring peredaran zaman, kompleks membeli-belah juga tidak terkecuali. Hal ini adalah kerana faktor tipologi bangunan kompleks membeli-belah yang merupakan bangunan komersil yang mana aktiviti ekonomi adalah aktiviti teras utama untuk menarik pengunjung. Menurut Saat, Shaari, & Fauzi, (2018), kebanyakan pusat beli-belah terawal dibina semata-mata untuk menjual barangan biasa dan menjadi pusat komuniti tempatan berbanding pusat beli-belah hari ini yang direka bentuk dengan unsur-unsur canggih. Pusat beli-belah sebelum ini tidak begitu menekankan persekitaran dan hiburan dalam menarik pengunjung untuk duduk lebih lama berbanding dengan suasana pusat beli-belah hari ini, yang lebih menghiburkan, santai, dan lebih banyak keseronokan disediakan oleh penganjur bangunan kompleks tersebut. Pada awal tahun 2000-an, kompleks beli-belah baharu itu menyuarakan konsep baharu iaitu mencipta tarikan unik dengan menekankan unsur hiburan dan keseronokan. Kompleks Beli-belah Mines, Sunway Pyramid dan Berjaya Times Square menawarkan bukan sahaja ciri tipikal pusat beli-belah, tetapi mengintegrasikan rekreasi dan hiburan. Justeru sudah menjadi kebiasaan di Malaysia amnya dan Lembah Klang khususnya bahawa pusat membeli-belah merupakan pusat gaya hidup yang semakin kurang bergantung kepada penyewa utama dalam menarik pengunjung.

Proses pembangunan dan perkembangan teknologi, sosial dan budaya yang berterusan telah menjana bentuk dan fungsi baharu ke atas bangunan. Fungsi bangunan yang tidak boleh menerima pakai pembangunan struktur sosial baharu ini berdepan dengan bahaya kepupusan (Manisa & Sariakçali 2018). Pusat beli-belah juga tidak terkecuali dan ini merujuk kepada beberapa laporan terdapat banyak bilangan pusat membeli-belah yang mati terutamanya di negara maju. Mengikut istilah, pusat membeli-belah yang

mempunyai kadar kekosongan 40% atau lebih disifatkan mati atau hampir mati. Hal ini dapat dilihat dari aspek faktor makro dan mikro. Faktor makro seperti peruncitan berlebihan, e-dagang yang meluas, krisis ekonomi, perubahan tingkah laku dan demografi pengguna, manakala faktor mikro seperti kesilapan pemilihan lokasi, pelan dan susunatur yang kompleks, kesilapan dalam campuran kedai peruncitan (retail store mixed) dan kesalahan pentadbiran menyebabkan pusat membeli-belah hilang fungsinya. Pusat beli-belah yang ketinggalan zaman dan tidak menawarkan aktiviti dan keistimewaan yang menarik kepada pelanggan, tidak lagi menjadi keutamaan pengunjung. Pusat beli-belah lama ini menjadi gagal kerana wujudnya tempat membeli-belah yang baharu yang dibina dengan kualiti persekitaran yang lebih baik, kebolehcapaian dan servis pengangkutan yang lebih mudah dan cekap serta menampilkan trend reka bentuk terkini (Manisa & Sariakçali 2018).

Bangunan yang mati dan terbiar ini boleh menjadi ruang yang tidak terkawal dan berlaku kemerosotan struktur sosial dengan peningkatan kadar jenayah di sekitar struktur terbiar ini. Di bawah keadaan ini, ekonomi suatu bandar itu boleh terjejas akibat pengunduran pelabur-pelabur luar (Christensen, 2008). Namun begitu, kematian kompleks membeli-belah ini tidak bermakna bangunan itu harus dirobohkan. Penggunaan semula bangunan yang tidak digunakan melalui pendekatan penyesuaigunaan mengurangkan kesan negatif pembinaan berlebihan kepada masyarakat dan kawasan bandar. Dengan perancangan dan reka bentuk yang betul, pusat membeli-belah yang mati dan terbiar ini menawarkan pendekatan yang positif dan membina, dan terdapat banyak contoh kejayaan projek penukaran berkaitan pusat membeli-belah yang mati ini (Manisa & Sariakçali, 2018). Antaranya seperti menukar ke trek sukan dalaman (*indoor sports track*), gereja, sekolah, ibu pejabat, muzium seni, gudang barangan, pusat latihan, unit kediaman dan sebagainya (Manisa & Sariakçali 2018 (Javeri 2021).

PENDEKATAN PENYESUAIGUNAAN

Pendekatan penyesuaigunaan banyak digunakan dalam aktiviti pemuliharaan bangunan. Maksud pendekatan ini pula adalah merupakan tindakan yang berbentuk proses kerja yang bermatlamat untuk memulihara suatu bangunan (Johar et al. 2022). Ia adalah tindakan melaraskan bangunan atau tapak lama kepada bangunan baharu tetapi dalam masa yang sama, ia melindungi nilai masa lalunya. Ia juga menggabungkan perkhidmatan dan fungsi baharu, menambah baik dan memberi nilai tambah kepada bangunan lama (Hoxha 2019). Tam dan Hao (2019)

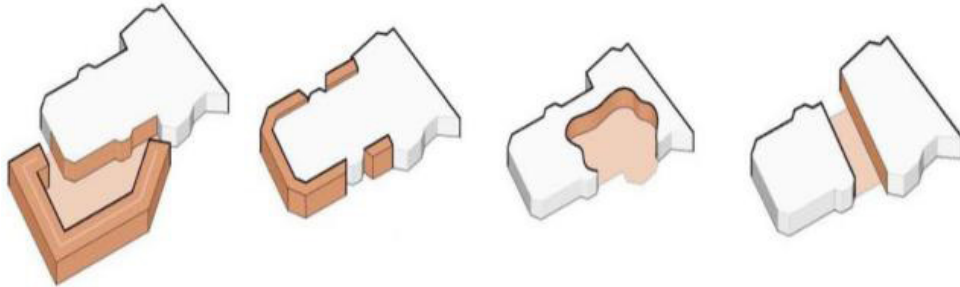
berpendapat bahawa kaedah penyesuaigunaan adalah lebih mampan kerana ia mengurangkan penggunaan dan lebih responsif terhadap alam sekitar. Ia dapat mengelakkan bangunan lama dirobohkan dan merupakan suatu pembaziran sumber dan kos pembinaan semula boleh menjadi tinggi (Burton, 2014). Kohler dan Yang (2007) berpendapat bahawa kos penyesuaigunaan bangunan adalah lebih rendah daripada perobohan dan pembangunan semula, manakala menurut Mohamed et al. (2017) yang berpendapat bahawa kesan ekonomi dari pendekatan ini dapat dicerminkan melalui penciptaan kepelbagaian dan kedinamikan ekonomi tempatan. Ini adalah melalui peluang pekerjaan yang dapat diwujudkan kepada kejurangan dan masyarakat setempat melalui penggunaan semula bangunan lama tersebut (Haidar dan Talib, 2013; Yung et al. 2014). Bangunan yang sama ada kosong atau kehilangan kegunaan asalnya boleh ditukar menjadi ruang yang lebih berfungsi melalui kaedah penyesuaigunaan, sekaligus menggiatkan semula kawasan kejurangan menjadikan ia lebih mampan dari segi sosial dan ekonomi (Ijla dan Broström, 2015). Kelebihan pendekatan ini turut dilihat dari segi kemampanan terhadap alam sekitar iaitu melalui pengurangan pelepasan karbon dioksida oleh bangunan semasa, dan pengurangan bazar sisa pepejal yang terhasil apabila bangunan dirobohkan (Mohamed et al. 2017).

International Council Of Shopping Centres (ICSC) mengklasifikasikan bangunan kompleks membeli-belah kepada 8 kumpulan mengikut saiz, lokasi, dan campuran kedai. Oleh itu, skop penggunaan semula dan intervensi ke atas bangunan adalah pelbagai mengikut karakter fizikal bangunan tersebut. Penyesuaigunaan adalah strategi yang kompleks yang melibatkan proses yang komprehensif seperti pengubahsuaian, pengembangan atau pengecilan bangunan yang diguna semula; atau mengartikulasikan fungsinya yang berbeza (Manisa & Sariakçali, 2018). Cadangan penggunaan semula bangunan perlu menimbangkan lokasi, pelan bangunan, sistem struktur, fakad bangunan, infrastruktur dan kriteria rekabentuk yang lain. Antara intervensi atau 'gangguan' pada bangunan kompleks membeli-belah yang digunakan semula adalah:

1. Pembaharuan Fakad – penambahbaikan dengan menyediakan bukaan bagi membenarkan pengudaraan dan pencahayaan pasif, penambahbaikan dengan tambahan elemen 'shading', penggantian 'cladding' dan sebagainya.
2. Penambahan atau pengecilan saiz bangunan – bergantung pada cadangan fungsi baru bangunan, samada menambah atau mengecilkan struktur ruang sedia ada. Oleh itu, bangunan tambahan baharu kepada struktur pusat membeli-belah sedia ada boleh dibina, atau sebahagian daripada saiz bangunan boleh dkecilkan, mengikut fungsi baharu yang diperlukan (Stout, 2015). Rujuk RAJAH 1.

3. Gabungan fungsi- Menggabungkan fungsi peruncitan, perkhidmatan, pejabat, perumahan, hiburan dan sebagainya dibawah satu bangunan atau kawasan yang sama.
 4. Akses keluar masuk- penambahbaikan laluan keluar masuk. Laluan keluar masuk direka bentuk semula.

5. Penambahan 'skylight'- bergantung pada reka bentuk kompleks tersebut. Jika setiap unit kedai peruncitan mempunyai bumbungnya sendiri, penambahbaikan dengan menyatukan kesemua unit di bawah satu bumbung besar seperti dalam sebuah atrium.



RAJAH 1. Penambahan dan pengecilan saiz bangunan sebagai strategi penggunaan semula bangunan
Sumber: Manisa & Sariakçali (2018).

BANGUNAN UTC PUDU SENTRAL

SEJARAH AWAL BANGUNAN

Dalam kajian ini, UTC Pudu Sentral dijadikan sebagai kajian kes. Walaupun fungsi bangunan asalnya bukan

sebuah kompleks membeli-belah, namun, bangunan ini menawarkan pelbagai khidmat dan jualan kepada pengguna, menjadikan ia hampir sama seperti sebuah kompleks.



RAJAH 2. Bangunan Hentian Puduraya sekitar tahun 1980an
Sumber: (Nasional, 2015)



RAJAH 3. Suasana dalaman bangunan Hentian Puduraya sekitar tahun 1990-an
Sumber: (Cuti, 2021)

Kompleks UTC Pudu Sentral asalnya dibangunkan dengan nama Hentian Puduraya, dirasmikan pada 2 Oktober 1976, YAB Perdana Menteri, Dato Hussein Onn. Dahulunya, bangunan kompleks Hentian Pudu Raya adalah sebuah landasan keretapi yang dibina di kawasan seluas 3 ekar dan terletak 3.5 meter di bawah Jalan Pudu. Pembinaan Hentian Puduraya yang baharu bagi perkhidmatan bas bermula pada tahun 1973 dan siap sepenuhnya pada 1 September 1976. Hentian ini dibina bertujuan menyediakan perkhidmatan bas ke bandar-bandar di seluruh semenanjung Malaysia, Singapura dan Selatan Thailand. Selain itu, hentian ini juga dapat mengurangkan masalah kesesakan lalu lintas di kawasan tersebut. Hentian ini mempunyai 24 ruang tempat letak bas dan boleh memuatkan sebanyak 40 buah bas, dilengkapi

dengan kemudahan asas seperti tandas awam, ruang-ruang pejabat serta lot-lot yang dikhaskan untuk perniagaan (Rajah 2, 3, 4 dan 5 untuk gambar luaran dan dalaman bangunan sebelum menjalani kerja-kerja penyesuaian). Perkhidmatan bangunan ini terhenti dan kosong seketika apabila berlaku penyusunan semula ruang dalaman dan penyusunan jaringan pengangkutan yang dialihkan ke kawasan luar bagi mengurangkan kesesakan dalam bandar. Pada 27 Ogos 2011, Perdana Menteri, Datuk Seri Mohd Najib Tun Razak merasmikan upacara pelancaran semula dan penamaan Pudu Sentral sebagai nama baharu bagi Hentian Puduraya, sejajar dengan permodenan dan naik taraf pusat pengangkutan ini di bawah Program Transformasi Kerajaan bagi meningkatkan perkhidmatannya kepada rakyat.



RAJAH 4. Bahagian fakad Hentian Puduraya sebelum proses pengubahsuaian
Sumber: (lct.com.my, 2006)

Dalam menguruskan bangunan kompleks ini, UDA Mall Property Investment & Management (Dahulu dikenali Bahagian UDA Mall) ditubuhkan dan ianya menguruskan hartanah melalui empat (4) anak syarikat terdiri daripada UDA Mall Sdn Bhd, UDA Pertama Sdn Bhd, UDA Angsana Sdn Bhd dan UMD Property Management Sdn Bhd. Syarikat ini menyediakan dan memberi perkhidmatan di bawah skop pengurusan hartanah seperti pengurusan bangunan, pengurusan sewa dan perkhidmatan penyelenggaraan. Sehingga tahun ini, bahagian pusat membeli-belah menguruskan lebih daripada 20 bangunan

komersial dengan nilai melebihi RM 100 juta setahun dan jumlah lantai bersih 1 juta kaki persegi. Di bawah UDA Mall Property Investment & Management, pengurusan melibatkan 3 buah kompleks membeli-belah, termasuklah Pertama Complex, Angsana Johor, dan Angsana Ipoh. UTC (Pusat Transformasi Bandar – Urban Transformation Centre) pula ada dua iaitu UTC Pudu Sentral dan UTC N9 @ Angsana Seremban. UDA Mall Property Investment & Management juga terlibat dalam menguruskan hentian bas, iaitu Hentian Duta dan Hentian Pudu Sentral.



RAJAH 5. Bahagian dalaman Hentian Puduraya sebelum proses pengubahsuaian
Sumber: (lct.com.my, 2006)

GARIS MASA HENTIAN PUDURAYA KE UTC PUDU SENTRAL

Seperti diketahui umum, sebelum UTC Pudu Sentral menjadi bangunan kompleks perkhidmatan kerajaan,

bangunan ini merupakan hentian bas utama Kuala Lumpur, dikenali sebagai Hentian Puduraya. Bangunan ini mengalami beberapa fasa dan peringkat sebelum menjadi bangunan perkhidmatan kerajaan sepenuhnya.

JADUAL 1. Garis masa bangunan Kompleks UTC Pudu Sentral

TAHUN	PERKARA
1973	Permulaan pembinaan Hentian Puduraya dibina
1976	Hentian Puduraya siap pembinaan dan dirasmikan penggunaan.
2009 (Fasa 1)	Kerja-kerja renovasi pertama. Lot-lot asal pejabat disusun semula dan dipindahkan, supaya lot-lot kosong dijadikan ruang menunggu.
2010	Bangunan ini ditutup sepenuhnya dan tidak beroperasi. Operasi pekhidmatan bas dipindahkan ke Bukit Jalil.
2011 (Fasa 2)	UTC Pudu Sentral dirasmikan pada 27 Ogos 2011. Perkhidmatan bas dikembalikan ke UTC Pudu Sentral.
2012	Jabatan-jabatan kerajaan mula masuk ke UTC dan mula beroperasi sedikit demi sedikit. Perkhidmatan bas ke Utara masih ada, sementara perkhidmatan bas ke Selatan dan lain sudah mula dipindah keluar dari Puduraya sedikit demi sedikit (Rujuk RAJAH 6 dan 7 bagi keadaan bangunan setelah diubahsuai).
2015	Kesemua perkhidmatan bas telah berpindah operasi ke Terminal Bersepadu Selatan (TBS) sepenuhnya. Yang masih ada hanyalah perkhidmatan bas domestik dan bas harian sahaja bagi laluan dalam kawasan bandar KL.



RAJAH 6. menunjukkan bahagian luaran UTC Pudu Sentral selepas proses pengubahsuaian
Sumber: (mstar, 2015).



RAJAH 7. Menunjukkan bahagian dalaman UTC Pudu Sentral selepas proses pengubahsuaian
Sumber: (Firdaus, 2011)

PENEMUAN KAJIAN- POTENSI DAN STRATEGI KAEDAH PENYESUAIGUNAAN DARI ASPEK KELESTARIAN

Penemuan mendapati potensi dan strategi kaedah penyesuaigunaan bangunan kompleks UTC Pudu Sentral dapat dikategorikan kepada 3 aspek, iaitu (i) Penggunaan tenaga (ii) Sumber, dan (iii) Ekonomi.

ASPEK PENGGUNAAN TENAGA

Disebabkan UTC Pudu Sentral ini menggunakan bangunan Hentian Puduraya yang sediaada, maka projek penyesuaigunaan

ini hanya memakan masa selama enam (6) bulan sahaja untuk disiapkan, memandangkan tiada perubahan dari segi struktur utama terlibat dalam pembangunan penyesuaigunaan bangunan UTC Pudu Sentral ini. Disebabkan penjimatan dari segi masa dalam pembangunan ini, maka tenaga juga kurang digunakan semasa proses pembangunan, berbanding pembangunan konvensional yang melibatkan proses pembinaan dari kosong di atas tanah kosong. Penyesuaigunaan menghasilkan bahan, pengangkutan dan tenaga yang lebih rendah dari segi penggunaan dan pencemaran. Penyesuaigunaan juga menyediakan persekitaran yang mampan dan mengurangkan pembebasan karbon (Günçe dan Misirlisoy 2019)

Dari segi penggunaan tenaga pengoperasian bangunan UTC Pudu Sentral ini, ia menggunakan sistem HVAC,

elektrikal dan mekanikal yang konvensional dan bangunan ini beroperasi selama 24 jam, 7 hari seminggu, dan kebanyakan sistem yang usang dan ketinggalan zaman telah diganti dengan sistem yang lebih lestari dan cekap tenaga. Ini termasuklah menggantikan sistem penghawa dingin dari sistem penghawa dingin unit asing kepada unit berpusat yang lebih cekap tenaga, penggunaan lampu LED, tandas jimat air dan sebagainya. Disebabkan penyesuaigunaan menggunakan bangunan sediaada yang sudah berusia 46 tahun ini, maka penelitian perlu diberikan perhatian terhadap aspek penyelenggaraan. Dalam kes UTC Pudu Sentral ini, penyelenggaraan perlu lebih cekap dan lebih utama memandangkan penggunaan sistem mekanikal dan elektrik (M&E) bangunan yang beroperasi hampir setiap hari. Semua sistem mekanikalnya telah berusia dan kebanyakan sistem perkhidmatan bangunan seperti sistem lif tidak diubah semasa proses pengubahsuaian bangunan tersebut. Ini memerlukan pelan perancangan penyelenggaraan yang bersistem bagi memastikan fungsi sistem kemudahan bangunan yang disediakan berada dalam tahap yang optimum.

ASPEK SUMBER

Penggunaan semula Hentian Puduraya menjadi UTC Pudu Sentral dikatakan menjimatkan sumber, terutamanya dari segi bahan binaan dan tenaga berbanding mendirikan bangunan baru di atas tanah kosong. Hal ini atas faktor, kebanyakan struktur utama (substruktur dan superstruktur) dan sistem bangunan (HVAC, sistem M&E, dan lain-lain) telah ada, hanya perlu dioptimumkan oleh jurubina dan arkitek untuk menyesuaikan dengan fungsi bangunan baru. Merujuk Douglas (2006), penyesuaigunaan bangunan adalah alternatif kepada perobohan dan pembinaan semula; kurang menggunakan tenaga (untuk kerja pembinaan) dan kurang pembaziran. Perubahan hanya perlu melibatkan aspek kosmetik, seperti penambahbaikan fakad bangunan, menaiktaraf kemasangan bangunan, maka sumber yang digunakan tidak sebanyak seperti pembangunan baru. Walaubagaimanapun, dalam jangka masa panjang, disebabkan penggunaan sistem bangunan yang asal, maka dibimbangi penggunaan sumber untuk operasi bangunan adalah kurang cekap dan kurang mesra alam. Perubahan perlu dilakukan pada penggunaan sistem kemudahan bangunan supaya sistem baharu itu perlu lebih cekap tenaga, memenuhi permintaan penggunaan tenaga (bagi pengoperasian bangunan) dan menjimatkan penggunaan sumber tenaga tersebut.

ASPEK EKONOMI

Antara aspek yang diambil kira dalam penyesuaigunaan adalah keadaan bangunan secara keseluruhannya. Sungguhpun ia menjimatkan kos dari sudut binaan, kos pembaikan dan menaiktaraf perlu diambil perhatian. Kohler dan Yang (2007) berpendapat bahawa kos penyesuaigunaan bangunan adalah lebih rendah daripada segi perobohan dan pembangunan semula. Tetapi ia perlu melihat beberapa perkara seperti sifat fizikal yang baik, samada dari segi struktur utama, sistem pengairan dan perpaipan, sistem elektrik dan mekanikal, binaan kemasangan dan sebagainya. Dalam sesetengah projek penyesuaigunaan, kos pembaikan boleh menjadi sangat mahal berbanding pembinaan baru terutamanya apabila bangunan itu dalam keadaan yang sangat teruk dan usang. Pada bangunan UTC Pudu Sentral, masalah perlu diberikan perhatian kepada sistem kemudahan bangunan seperti sistem HVAC, mekanikal dan elektrik kerana Hentian Puduraya menggunakan sistem HVAC, mekanikal dan elektrik yang konvensional dan agak berusia. Kos operasi bangunan dapat dipotimumkan dengan penggunaan peralatan dan sistem yang lebih cekap tenaga. Penggantian jentera bangunan pada kos awalnya mungkin besar, tetapi ianya lebih ekonomi untuk jangka panjang dengan perbelanjaan operasi dan penyelenggaraan yang lebih murah.

Program ke atas bangunan yang ditentukan juga turut menyumbang kepada aspek ekonomi. Sebagaimana UTC ini yang telah menggabungkan aktiviti perkhidmatan seperti Jabatan Pendaftaran Negara (JPN), Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN), Perbadanan Tabung Pengajian Tinggi Negara (PTPTN), Tabung Haji (TH), Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), Pejabat Pos Malaysia, dan sebagainya, bersama aktiviti perniagaan yang meriah dijalankan di tingkat yang dihaskan. Selain itu, aspek ekonomi juga disumbangkan oleh program berkala seperti Hari Bertemu Pelanggan atau penganjuran bazaar yang dapat menarik kunjungan orang ramai. Ini bukan sahaja memberi peluang perniagaan kepada warga tempatan, malah pengurusan bangunan itu sendiri mempunyai peruntukan pengoperasian menerusi transaksi sewaan ruang.

KAEDAH PENYESUAIGUNAAN PADA BANGUNAN BUKAN WARISAN DAN SEJARAH

Pendekatan penyesuaigunaan selalunya dapat dilihat pada bangunan yang mempunyai signifikan sejarah dan warisan.

Menurut Joachim (2002), cara atau kaedah pemuliharaan ini tidak terhad kepada bangunan yang khususnya mempunyai kepentingan bersejarah dan boleh menjadi strategi yang diguna pakai sekiranya bangunan itu masih boleh dimanfaatkan penggunaannya. Seseengah perancang bandar melihat penyesuaigunaan sebagai cara yang berkesan untuk mengurangkan rebakan bandar (*urban sprawl*) dan kesan terhadap alam sekitar. Beberapa aspek perlu diambil kira dalam memastikan penggunaan bangunan yang berterusan, antaranya adalah menentukan fungsi dan kegunaan bangunan serta program yang bersesuaian. Seperti bangunan kajian, UTC Pudu Sentral adalah bangunan kompleks yang menggabungkan aktiviti perkhidmatan dan perniagaan dan bersaing dengan kompleks membeli-belah di sekitarnya yang jauh lebih besar dan moden. Walaupun UTC Pudu Sentral pada asalnya bukanlah dibangunkan untuk tujuan sebagai pusat membeli-belah, tetapi terdapat aktiviti perniagaan kecil-kecilan di dalam dan di sekitar perimeternya yang menghidupkan fungsi bangunan tersebut. Kesan ekonomi dari penyesuaigunaan bangunan ini dapat dicerminkan melalui peningkatan dalam nilai hartanah sekeliling dan pulangan pelaburan untuk seluruh masyarakat dan kejiranan. Namun, kewujudan kompleks membeli-belah lain di kawasan Bukit Bintang seperti Lalaport, GMBB, Robinsons, dan lain-lain ini boleh menjadi satu ancaman kepada kompleks ini jika tiada program khusus dibuat, terutamanya perubahan dari segi aktiviti ekonomi bagi meningkatkan pengunjung, menyewa, dan pelabur dan seterusnya dapat mengurangkan kemungkinan kesuraman pada bangunan tersebut.

KESIMPULAN

Bangunan besar dan kompleks seperti pusat membeli-belah tidak terkecuali mengalami merosotan penggunaan dan dalam situasi yang lebih teruk, ia ditinggalkan kosong, usang dan terbiar begitu sahaja. Struktur sebegini dibina dengan kos pelaburan yang besar dan menjadi satu kerugian apabila kompleks atau pusat membeli-belah yang mati ini tidak akan dapat memberi sebarang sumbangan ekonomi dan sosial yang positif untuk kawasan bandar dan komuniti di sekitarnya. Dalam mengembalikan semula atau meningkatkan kembali penggunaan bangunan yang semakin merosot, kaedah penyesuaigunaan dilihat sebagai penyelamat. Bukan hanya memberi nafas baru melalui penukaran fungsi asal bangunan dan penambahbaikan fabrik dan sistem bangunan ia juga adalah penyelesaian yang mampan kepada alam sekitar dengan menggunakan sumber sedia ada berbanding pembinaan baru. Penyesuaigunaan bangunan kompleks memerlukan strategi yang bersesuaian dengan matlamat penggunaan baru, dan

ini sudah tentunya mengambilkira gangguan atau perubahan pada fabrik dan sistem bangunan. Kaedah penggunaan semula bangunan kompleks yang mati ini perlulah disokong dan digalakan bagi mewujudkan suasana kawasan bandar yang lebih baik.

RUJUKAN

- A. Bullen, P., & E. D. Love, P. 2011. Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey* 29(5): 411–421.
- Ali, K. A. M., & Ling, J. O. P. 2010. Shopping mall attractiveness: Study on factors that influenced decision-making in choosing a shopping mall. *Journal of Quality Measurement and Analysis* 6(1): 65-73.
- Bäckström, K. 2011. Shopping as leisure: An exploration of manifoldness and dynamics in consumers shopping experiences. *Journal of Retailing and Consumer Services* 18(3): 200–209. <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2010.09.009>
- Burton, B. 2014. Adaptive Reuse of commercial buildings. *Building Science Forum*.
- Caves, R. W. 2005. *Encyclopedia of the City*. Routledge.
- Chebat, J. C., Michon, R., Haj-Salem, N., & Oliveira, S. 2014. The effects of mall renovation on shopping values, satisfaction and spending behaviour. *Journal of Retailing and Consumer Services* 21(4): 610–618. <https://doi.org/10.1016/j.jretconser.2014.04.010>
- Christensen, J. 2008. *Big Box Reuse*. Massachusetts Institute of Technology, MIT Press, Cambridge.
- Coleman, P. 2007. *Shopping Environments: Evolution, Planning and Design*. Architectural Press, Oxford, USA.
- Cuti. 2021. Facebook Raja Cuti. <https://www.facebook.com/therajacuti>. Retrieved from: [therajacuti/photos/pcb.3697280557024132/3697279897024198](https://www.facebook.com/therajacuti/photos/pcb.3697280557024132/3697279897024198)
- Douglas, J. 2006. *Building Adaptation*. ed.: Elsevier Ltd., UK.
- Firdaus. 2011. Pudu-Sentral. Retrieved from: [id.foursquare.com/v/pudu-sentral/4c3f0bce8d99b713d8071b06/photos](https://www.foursquare.com/v/pudu-sentral/4c3f0bce8d99b713d8071b06/photos)
- Günçe, K. and Mısırlısoy, D. 2019. Assessment of adaptive reuse practices through user experiences: traditional houses in the walled city of Nicosia. *Sustainability* 11(2): 540-554.
- Haidar, L.A. and Talib, A. 2013. Adaptive reuse in the traditional neighbourhood of the Old City Sana'a-Yemen. *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 105: 811-822.
- Hez, B., Esnaashary Esfaha, & Haas, C. 2019. A methodology to analyze the net environmental impacts and building's cost performance of an Adaptive Reuse Project: A case study of the waterloo county courthouse renovations. *Environment Systems and Decisions* 39(4): 419–438. <https://doi.org/10.1007/s10669-019-09734-2>.

- Hoxha, V. 2019. Sustainable impact of adaptive reuse of communist style shopping malls in Kosovo. *Property Management Emerald Publishing Limited* 37(5): 662–683. <https://doi.org/10.1108/PM-02-2019-0010>
- Hussain, M. Y., Ishak, S., Awang, A. H., AS, M. A. A., Lyndon, N., CR, R. A., Abdullah, M. A. 2012. Taburan semasa pusat membeli-belah di Lembah Klang : Satu tinjauan awal. *Geografica Malaysia Journal of Society & Space* 8(November): 130–137.
- Ijla, A. and Broström, T. 2015. The sustainable viability of adaptive reuse of historic buildings: the experiences of two world heritage old cities; Bethlehem in Palestine and Visby in Sweden”, *International Invention Journal of Arts and Social Sciences* 2(4): 52–66.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD) Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan. 2017. Garis Panduan Perancangan Kawasan Perdagangan (GP003-A) Addendum 20 Oktober 2017. ISBN 978-967-5456-44-2.
- Javeri, A. 2021. Adaptive Reuse: Repurposing Malls into Warehouses. *Nearby Engineers*, 2–5pg.
- Joachim, M. 2002. *Adaptive Reuse*. Massachusetts Institute of Technology, Cambridge.
- Johar, S., Sherron, T., & Mohammad, N. 2022. Penyesuaian gunaan semula rumah kedai lama di Jalan Mendaling, Kajang - Satu tinjauan umum. *Jurnal Kejuruteraan SI* 5(1): 111–121.
- Kohler, N. and Yang, W. 2007. Long-term management of building stocks. *Building Research and Information* 35(4): 351–362.
- Manisa, K., & Sariakçali, A. B. 2018. Reuse strategies of dead shopping malls. *Proceedings of INTCESS2018-5th International Conference on Education and Social Sciences*, (February), 849–858.
- lct.com.my. 2006. Hentian Puduraya Bus Station. <https://www.lct.com.my/others/places-others/hentian-puduraya-bus-station/>
- Mohamed, R., Boyle, R., Yang, Y.A. and Tangari, J. 2017. Adaptive reuse: a review and analysis of its relationship to the 3 Es of sustainability. *Facilities* 35(3/4): 138–154.
- Morris, G. 2020. Creative ways to repurpose abandoned malls & big-box stores after Covid-19. *Www.Morrisgroup.Com*, 1–5pg.
- Mstar. 2015. SPAD sahkan operasi bas ekspres di pudu sentral ditamatkan hujung tahun ini. www.mstar.com.my/lokal/semasa/2015/08/13/spad-sahkan-operasi-di-pudu-sentral?itm_source=parsely-api
- Nasional. 2015. Facebook Barisan Nasional <https://www.facebook.com/barisanasional/photos/nostalgia-hentian-puduraya-pada-tahun-1980-an/901320983315421/>
- Porfirio, P., & Guimarães, C. 2019. Shopping centres in decline: Analysis of demalling in Lisbon. *Cities* 87(August 2018): 21–29. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.12.021>
- Reiner, L. E. 1979. *How to Recycle Buildings*. McGraw-Hill.
- Saat, M. K., & Sedon, M. F. 2014. Menginterpretasi semula budaya kasual menerusi pusat membeli belah. *Jurnal Seni Dan Pendidikan Seni* 2(January 2018): 84–102.
- Saat, M. K., Shaari, S. A., & Fauzi, T. A. 2018. Materialism and consumerism through urban social lifestyle in the context of shopping malls: Malaysian perspective. *Advance in Economics, Business and Management Research* 41: 303–307. <https://doi.org/10.2991/bcm-17.2018.59>
- Sinha, P. K., & Uniyal, D. P. 2005. Using observational research for behavioural segmentation of shoppers. *Journal of Retailing and Consumer Services* 12(1): 35–48. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0969698904000141>
- Stout, T. L. 2015. Left For Dead: Reurbanizing And Adapting Failing American Malls. Faculty of the Graduate School of the University of Maryland, College Park. Retrieved from https://drum.lib.umd.edu/bitstream/handle/1903/17410/Stout_umd_0117N_16874.pdf?sequence=1
- Tam, W.Y.V. and Hao, J.L.J. 2019. Adaptive reuse in sustainable development. *International Journal of Construction Management* 19(6): 509–521.
- Terblanche, N. S. 1999. The perceived benefits derived from visits to a super regional shopping centre: An exploratory study. *South Africa Journal of Business Management* 30: 141–146. <https://doi.org/10.1080/08961530903476113>
- Yung, E.H.K., Chan, H.W.E. and Xu, Y. 2014. Community-initiated adaptive reuse of historic buildings and sustainable development in the inner city of Shanghai. *Journal of Urban Planning and Development* 140(3).
- Zambry, A. 2020. Bangunan ‘berhantu’ di tengah bandar raya. Retrieved from <https://www.wilayahku.com.my/bangunan-berhantu-di-tengah-bandar-roya/#.ZCsdI3ZBxPY>