

## Penyesuai Gunaan Semula Rumah Kedai Lama di Jalan Mendaling, Kajang - Satu Tinjauan Umum

(The Adaptive Reuse of Old Shop Houses at Jalan Mendaling, Kajang – An Overview)

Suhana Johar<sup>a</sup>, Tan Sherron<sup>a</sup> & Noraziah Mohammad<sup>a</sup>,

<sup>a</sup>Jabatan Seni bina dan Alam Bina, Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, Universiti Kebangsaan Malaysia, Malaysia

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

Received 12 May 2022, Received in revised form 12 June 2022

Accepted 14 July 2022, Available online 30 October 2022

### ABSTRAK

Pemuliharaan bangunan umumnya adalah satu usaha untuk memelihara dan mengekalkan suatu warisan budaya dan semulajadi bagi memastikan hayatnya dapat dinikmati oleh generasi baru. Salah satu pendekatan pemuliharaan yang popular digunakan di serata dunia adalah penyesuai gunaan bangunan. Selaras dengan salah satu agenda "Sustainable Development Goal 2030"- United Nation Development Programme, pendekatan penyesuai gunaan ini dapat menjimatkan penggunaan sumber melalui penggunaan bahan binaan baru dan juga perancangan guna tanah. Deretan bangunan-bangunan warisan seperti bangunan kedai lama ini jelas boleh ditemui di kebanyakan pusat bandar lama dan sebahagian daripada stok bangunan warisan ini berada di bawah ancaman kemusnahan akibat pengabaian. Kajian ini adalah untuk mengenal pasti pendekatan pemuliharaan bangunan yang dijalankan pada stok bangunan lama di Jalan Mendaling, Bandar Kajang di samping melihat sejauh mana bangunan-bangunan lama di bandar tersebut masih mengekalkan fungsi asalnya. Ini dilakukan dengan membuat kajian tinjauan atau pemerhatian di lokasi yang sebelumnya dimulakan dengan kajian awalan berkaitan teori. Analisis kandungan juga dilakukan bagi mendapatkan strategi penyesuaian gunaan yang bersesuaian bagi tipologi bangunan yang dikaji. Sebanyak 36 buah bangunan lama yang terletak di jalan tersebut telah dikenal pasti reka bentuk bangunannya, jenis perniagaan, penukaran fungsi dan pengubahsuaian fakadnya. Hasil analisis mendapati kebanyakan bangunan iaitu 78% masih mengekalkan fungsi asal sebagai premis perniagaan walaupun kebanyakannya telah berubah bentuk perniagaan asal dan mengalami transformasi reka bentuk bangunan dari yang asal. Pengekalan fungsi asal dapat dilihat pada ruang aras tanah tetapi di bahagian atas, telah mengalami perubahan penggunaan. Didapati juga rumah kedai lama yang ditinggalkan kosong kebanyakannya memerlukan strategi bentuk perniagaan yang sesuai memandangkan kedudukan rumah kedai di Jalan Mendaling ini adalah pada laluan utama trafik Bandar Kajang.

Kata kunci: Pemuliharaan bangunan; penyesuai gunaan semula; rumah kedai lama; Jalan Mendaling

### ABSTRACT

Building conservation is generally an effort to preserve and maintain a cultural and natural heritage to prolong its entire life so it can be enjoyed to our new generations. One of the popular conservation approaches used around the world is adaptive reuse. As part of the agendas in Sustainable Development Goal 2030 by the United Nation Development Program, the adaptive reuse approach can save resources by using new building materials and land use planning in construction and development. The rows of heritage buildings such as the old shophouses can be found easily in old town centres and some of these stocks are under threat of destruction due to negligence. The purpose of this study is to identify the building conservation approach carried out on the old shophouses in Jalan Mendaling, Bandar Kajang and to identify their retained original function. A survey was done to the identified location which was firstly initiated with a preliminary study of the related theory. Content analysis was also performed to obtain adaptive reuse strategies that suit the building typology. A total of 36 old shophouse buildings located on the road have been identified for their building design, type of business, functional change and facade renovation. The results of the analysis found that 78% or most of the subjects still retain their original function as business premises although most of them have changed the original business form and underwent a transformation of architecture from their original design. The original function can be seen on the ground level but on the

*upper floor has undergone a change of use. It was also found that the old shophouses that were left empty mostly needed a suitable business strategy as the location of the building in Jalan Mendaling is on the main traffic route of the Kajang City.*

*Keywords: Adaptive reuse; building conservation; old shop houses; Jalan Mendaling*

#### PENGENALAN

Sepertimana negara maju yang lain, Malaysia telah mengalami kepesatan pembangunan yang dikatakan bermula sejak tahun 1980-an. Fenomena yang bermula akibat kerancakkan ekonomi negara menyebabkan keperluan pembangunan semakin meningkat. Dari aspek kesenibinaan, Malaysia juga mengalami revolusi seiring dengan pembangunan global. Ini secara tidak langsungnya telah memberi kesan dan tekanan terhadap bangunan-bangunan yang bercirikan warisan dengan rekabentuk lama yang dilihat tidak mampu bersaing seiring dengan pembangunan baru yang memerlukan adaptasi terhadap teknologi dan yang dapat memenuhi keperluan semasa terhadap kepenggunaannya.

Malaysia terkenal dengan kepelbagaian sumber asli dan warisan ketara, dan warisan ini termasuklah binaan bangunan lama dengan ciri-ciri warisan seni bina yang masih wujud sehingga kini (Johar et al. 2020). Antara stok bangunan lama yang terdapat di Malaysia adalah rumah kedai Asia yang mana pembinaannya adalah refleksi kepada cara komuniti masa dahulu dalam menangani iklim dan cuaca di Malaysia yang terkenal dengan keadaan panas dan hujan sepanjang tahun (Wagner 2017). Bangunan-bangunan warisan ini sungguhpun ianya berusia dan uzur mengikut zaman, namun ia mempunyai keistimewaannya tersendiri. Umumnya, bangunan-bangunan lama ini menyimpan nilai sejarahnya di samping menggambarkan reka bentuk bangunan dan senibina sezamannya yang semakin sukar dijumpai sekarang. Di samping itu, pembinaan struktur warisan lama yang mempunyai nilai senibina ini adalah sebagai bukti yang memaparkan teknik pembinaan pada ketika itu, dan ini penting dalam pengekalannya suatu warisan kebudayaan (Vicente et al. 2018). Deretan bangunan-bangunan lama ini juga memberi suatu nilai yang melengkapkan perbandaran yang seimbang antara yang baru dengan yang lama. Menerusi rumah kedai lama, pelbagai maklumat boleh didapati dengan kajian mendalam antaranya melalui pembinaannya yang merujuk kepada pengaruh sistem ekonomi, budaya, sosial, persekitaran dan teknologi pembinaan di tempat dan pada masa itu. Pemeliharaannya bukan hanya dapat memanjangkan hayat bangunan tersebut, malah dapat memberi rasa nostalgia kepada komuniti dan masyarakat yang bersama-sama menua (*ageing*) sekaligus memberi nilai kekitaan (*sense of belonging*) di suatu tempat tersebut.

Sebagaimana diketahui, Malaysia mempunyai susur galur kesenibinaan yang pelbagai dan untuk memastikan bukti sejarah ini dapat disampaikan kepada generasi muda, kewajaran pemuliharaan bangunan warisan lama ini telah lama disuarakan. Selaras dengan pembangunan negara, banyak stok bangunan lama ini tidak dapat memberi

fungsi semasa dan ada yang terbiar usang dimakan zaman. Oleh itu, salah satu cara yang boleh menghidupkan dan menjana nilai kelestarian bangunan-bangunan warisan lama ini ialah melalui penyesuaian penggunaan semula yang melibatkan proses mengubah suai, menyesuaikan fungsi dengan bangunan dan tapak serta penggunaan semula struktur bangunan yang sedia ada untuk memanjangkan umur bangunan tersebut sambil melaksanakan peranan yang berbeza (Othman & Elsaay 2018). Pendekatan ini juga merupakan tren pada masa kini yang dilihat semakin popular digunakan pada stok bangunan yang telah berusia. Namun, bukan semua pihak memahami konsep penyesuaian gunaan ini secara mendalam. Untuk memastikan nilai sejarah bangunan warisan ini dapat dipelihara dengan baik dan dihayati oleh generasi baru yang akan datang, konsep pendekatan penyesuaian penggunaan semula haruslah difahami dan garis panduan untuk pelaksanaan pendekatan ini perlulah diterapkan.

Tidak dinafikan, kekuatan konsep penyesuaian penggunaan semula ini adalah melalui pendekatannya yang menepati konsep kelestarian. Selaras dengan salah satu agenda "*Sustainable Development Goal 2030*"- *United Nation Development Programme*, pendekatan tersebut dapat menjimatkan penggunaan sumber seperti bahan pembinaan dan juga guna tanah. Ini dapat mengurangkan eksploitasi sumber semula jadi dan kawasan perhutanan. Lambakan bangunan-bangunan lama dan terbiar ini juga boleh mempengaruhi dari segi rupa bandar, aspek sosial dan ekonomi sesuatu kawasan. Justeru itu, melalui pendekatan penyesuaian penggunaan semula ini bukan hanya memberi impak yang positif pada alam sekitar malah dapat memberi nafas baru pada sebuah perbandaran lama.

#### PEMULIHARAAN DAN PENDEKATAN PENYESUAI GUNAAN

Pemuliharaan umumnya adalah satu usaha untuk memelihara dan mengekalkan suatu warisan budaya dan semulajadi bagi memastikan hayatnya dapat dinikmati oleh generasi baru. Pemuliharaan bangunan pula adalah satu usaha atau kaedah untuk memulihara dan memberi nafas yang baharu kepada bangunan warisan (Johar et al. 2011). Definisi dari Piagam Burra (ICOMOS 2000), pula menyatakan ianya adalah proses memulihara bangunan warisan agar kepentingan kebudayaan dan keaslian dapat dikekalkan. Proses ini merangkumi pembinaan semula serta adaptasi, restorasi dan pemulihan. Manakala Earl (2003) dan Burden (2004) masing-masing berpendapat bahawa pemuliharaan sebagai pengurusan sesebuah bangunan daripada terabai, teraniaya, musnah dan reput. Pemuliharaan juga dilihat sebagai kerja-kerja merekod sejarah bangunan serta mengenal pasti tindakan yang perlu dilakukan bagi maksud pengekalannya (Mansfield, 2008).

Sejarah permulaan kepada aktiviti pemuliharaan bangunan dan monumen telah dikesan dan direkodkan sejak zaman Renaissance lagi. Teori pemuliharaan yang ditubuhkan pertama kali di Itali, yang kemudiannya berkembang di United Kingdom pada kurun ke-18 dan di Perancis pada kurun ke-19 yang kemudiannya mempengaruhi negara lain seperti di Amerika Syarikat dan Canada (Orbasli, 2008). Perkembangan pemuliharaan warisan mula mendapat perhatian pada kurun ke-20 berikutan gabungan dari perasaan nasionalistik selepas dua perang dunia dan perkembangan ekonomi yang dikaitkan dengan pelancongan budaya warisan. Banyak bangunan dan monumen bersejarah musnah akibat peperangan dan dunia mula melihat bangunan dan tapak-tapak bersejarah ini menjana ekonomi melalui aktiviti pelancongan warisan.

Aktiviti pemuliharaan bangunan di Malaysia pula dikatakan bermula sekitar tahun 80-an yang mana pada ketika itu negara sedang rancak dengan aktiviti pembangunan. Antara projek pemuliharaan yang terkenal adalah pengubahsuaian bangunan Pasar Seni di Kuala Lumpur melalui pendekatan penyesuaian guna. Bangunan ini yang dahulunya adalah pasar basah telah dijadikan sebagai pasar seni dan menukar operasinya dengan jualan barangan berunsur kraf dan kesenian. Masjid-masjid warisan lama yang usang mula diberi nafas baru dengan mendapat peruntukan sewajarnya bagi kerja-kerja naik taraf dan pembaikan seperti yang terdapat di negeri Melaka. Malah dengan pengiktirafan Melaka dan George Town, Pulau Pinang sebagai tapak warisan dunia dari UNESCO, yang dinilai keunikannya menerusi gabungan harmoni kekayaan warisan Melayu, Cina dan India serta British; menjadikan masyarakat mula mengenali dan menghargai kepentingan pemuliharaan warisan budaya untuk dipertontonkan kepada generasi seterusnya.

Terdapat beberapa pendekatan yang termaktub bagi maksud pemuliharaan. Pendekatan merupakan tindakan yang berbentuk proses kerja yang bermatlamat untuk memulihara bangunan. Pendekatan pemuliharaan dalam piagam antarabangsa seperti Piagam Burra digunakan sebagai rujukan dalam amalan pemuliharaan bangunan bersejarah yang juga diterima pakai dengan meluas di seluruh dunia khususnya di Eropah. Di Malaysia, pendekatan yang digunakan adalah merujuk di dalam Akta Warisan Kebangsaan 2005 (Akta 645) Bahagian 1 Seksyen 2 dan suntingan daripada Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan, iaitu Pemeliharaan, Pembaikpulihan, Pembinaan Semula, Pemulihan, dan Penyesuaian.

Penyesuaian penggunaan semula bangunan warisan merupakan pendekatan pembaikpulihan yang melibatkan ruang dalaman yang disesuaikan bagi suatu kegunaan, berfungsi moden mengikut keperluan komuniti pada hari ini. Ianya dikatakan sebagai antara pendekatan terbaik untuk memanjangkan jangka hayat bangunan bersejarah (Misirlisoy & Günçe, 2018). Dinyatakan oleh Wahab et al. (2016) penyesuaian guna semula bangunan bersejarah adalah pendekatan mengubah fungsi bangunan berkenaan kepada satu fungsi baharu dan kebiasaannya melibatkan sedikit

pengubahsuaian bagi memenuhi keperluan fungsi baharu bangunan berkenaan. Pendekatan ini adalah kaedah yang berguna dalam proses pemuliharaan bangunan warisan untuk membawa makna baru ke dalam budaya, pengurusan tapak warisan, dan mempromosikan pembangunan pelancongan (Tu, 2020).

Seperti yang dicatat dalam Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan (2017), pemuliharaan warisan menekankan konsep keaslian yang dianggap sebagai satu aspek estetik manakala proses mengembalikannya adalah perkara etika. Menurut Kee (2019), salah satu etika dalam pemuliharaan bangunan warisan ialah perlindungan yang seimbang dari segi nilai artistik dan nilai sejarah warisan yang dibina, yang bermaksud bahawa pemuliharaan tidak boleh semata-mata mementingkan nilai estetika bangunan, ia juga harus menyampaikan mesej utama dari aspek budaya dari kawasan bersejarah yang berbeza. Cara untuk memulihkan bangunan seperti asal adalah ukuran yang diberi perhatian dalam pemuliharaan bangunan warisan (Conejos et al. 2011). Terdapat empat aspek keaslian yang ditekankan dalam Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan (2017) di Malaysia yang ditunjukkan dalam Jadual 1.

JADUAL 1. Aspek-aspek yang terlibat dalam mengekalkan keaslian dalam proses pemuliharaan bangunan warisan

Aspek Keaslian	Huraian
Keaslian bahan binaan	Aspek yang paling utama dalam proses pemuliharaan bangunan bersejarah kerana aspek ini membawa bersama nilai sejarah masa dahulu.
Keaslian reka bentuk	Bangunan warisan yang kekal telah melalui perubahan mengikut era tertentu pada binaan. Konsep keaslian agak sukar kerana perlu menentukan reka bentuk yang sebenar. Keperluan untuk mengkaji gaya seni bina dan struktur bangunan yang asal serta hubungan antara bangunan dengan persekitaran.
Keaslian pertukangan	Sebarang kerosakan pada ukiran ataupun kehilangan bahagian penyambungan mestilah dipulihara dengan bahan asal dan kesenian kerja binaan supaya menghasilkan keharmonian antara yang asal dengan yang baru.
Keaslian tataletak	Tataletak bangunan termasuklah bentuk bangunan dan kedudukan bangunan yang dikekalkan seperti yang asal.

Sungguhpun penyesuaian guna bangunan lama ini dilihat sebahagian kepada keseimbangan pembangunan mampan, penggunaan pendekatan ini sebaiknya ia haruslah sedaya upaya mengekalkan keaslian bangunan warisan tersebut (Mat Hasan et al. 2019). Sebarang pengubahsuaian yang dilakukan ke atas bangunan-bangunan lama ini perlulah seimbang antara pengekaln elemen sejarah dan keperluan penggunaan semasanya.

## BANGUNAN RUMAH KEDAI LAMA DAN BANDAR KAJANG

Bangunan rumah kedai lama boleh ditemui di kebanyakan pusat bandar lama seperti di Alor Setar, Batu Pahat, Muar dan sebagainya. Sebahagian daripada stok bangunan warisan ini yang berada di bawah ancaman kemusnahan (Wan Ismail & Shamsuddin, 2005), ditinggalkan dalam keadaan daif dan tidak terurus (Ahmad 2009). Reka bentuk rumah kedai lama ini biasanya adalah setinggi dua atau tiga tingkat; yang berfungsi sebagai tempat perniagaan di tingkat bawah dan kediaman pemilik kedai di tingkat atas. Kewujudan rumah kedai ini adalah ciri standard di pusat bandar di Malaysia (Wan Ismail & Shamsuddin 2005; Yeang 1992; Mui et al. 2008). Kewujudan bangunan ini dibina antara tahun 1800-an hingga 1970-an dan terdiri dari pelbagai jenis bahan yang bergantung kepada reka bentuk bangunannya (Shahril et al, 2020). Terdapat lima gaya yang dikenal pasti bagi kategori Rumah Kedai yang terdapat di Malaysia iaitu: Rumah Kedai Awal, Rumah Kedai Peralihan Awal, Rumah Kedai Eklektik Selat, Rumah Kedai Art Deco dan Rumah Kedai Gaya Moden.

JADUAL 2. Reka bentuk bangunan rumah kedai warisan di Malaysia

Reka bentuk/ Gaya rumah kedai	Tahun	Binaan tipikal
Rumah Kedai Awal	1800-1850-an	1-2 tingkat teres rumah kedai
Rumah Kedai Peralihan Awal	1840- 1900-an	2-3 tingkat teres rumah kedai
Rumah Kedai Eklektik Selat ( <i>Straits Eclectic</i> )	1890-1940-an	2-3 teres rumah kedai
Rumah Kedai Art Deco	1930-1950-an	Teres rumah kedai/ komersial
Rumah Kedai Gaya Moden	1950-1970-an	Teres rumah kedai/ komersial

(Sumber: Diubahsuai dari Heritage Malaysia Trust, 2004; dan Shahril et al 2020).

Rumah kedai adalah gaya bangunan yang biasa dijumpai selama lebih daripada satu abad dari tahun 1840 hingga 1970-an dan telah dijadikan sebagai tipologi bangunan yang wujud dari era sebelumnya (Nordiana, 2015). Ia menawarkan banyak pelajaran tentang mewujudkan sebuah bandar yang merangkumi watak budaya, antitesis dari kota moden yang tidak bernama (Wagner, 2017).

Semasa era pemerintahan kuasa penjajah Eropah, kemasukan imigran dari China adalah untuk memenuhi permintaan tenaga kerja. Rumah kedai ini sebahagian besarnya merupakan pemindahan langsung dari jenis perumahan dari China Selatan (Wagner 2017). Karakter

rumah kedai ini kebanyakannya bersimetri, berbentuk memanjang ke belakang (*narrow frontage*), berbumbung tanah liat, bersifat teres dan mempunyai halaman dalaman serta berdinging pemisah. Ciri terkenal bagi reka bentuk bangunan ini adalah laluan kaki lima yang refleksi kepada iklim tropikal bagi melindungi pejalan kaki panas dan hujan (Elnokaly & Jun Fui 2014; Mohit & Sulaiman 2006).

Kajang dan kawasan sekitarnya merupakan sebuah mukim yang terletak di dalam Daerah Hulu Langat di negeri Selangor. Kawasan perkampungan dahulunya rata-rata didiami oleh orang Melayu manakala masyarakat Cina tinggal secara berselerak di sekitar bandar Kajang. Kawasan estet dan ladang pula dipelopori oleh masyarakat berketurunan India. Kebanyakan bentuk muka bumi Daerah Hulu Langat adalah berbukit dan kawasan tanah datarnya terletak di lembangan sungai seperti Sungai Langat, Sungai Bangi, Sungai Semenyih dan Sungai Chua yang mana kawasan-kawasan inilah yang merupakan penempatan awal yang diteroka di mukim Kajang.

Salah satu tarikan menarik di Bandar Kajang ini adalah deretan bangunan-bangunan lama yang terletak di Jalan Mendaling, Jalan Tengah, Jalan Besar dan Jalan Tukang yang dahulunya dikenali sebagai pekan lama Kajang. Merujuk kepada pengarah Pusat Warisan Kajang, terdapat tiga fasa pembangunan di bandar ini, iaitu bermula daripada tahun 1896, yang dibuktikan melalui bangunan dengan seni bina *South China Eclectic*, diikuti dengan gaya seni bina Neo Classical dan Art Deco yang telah wujud selepas rumah batu bata pertama di Kajang yang dibina pada tahun 1895 (rujuk Lampiran, Jadual 1). Deretan bangunan warisan lama ini mempunyai nilai-nilai sejarahnya tersendiri dan menjadi elemen perbandaran yang melengkapkan kepada *Kajang Heritage Walk*. Sungguhpun bangunan lama ini masih berdiri teguh, pemuliharaannya melalui pendekatan penyesuaian dilihat perlu memandangkan ada sebahagiannya ditinggal kosong dan menjadi usang, mengalami kerosakan akibat ancaman trafik dan pembangunan persekitaran serta memerlukan strategi yang bersesuaian bagi pemuliharaan bangunan bagi kategori jenis bangunannya.



(a)



(b)

RAJAH 1. (a) Kedai Ali Store pada tahun 1990 dengan gaya reka bentuk Eklektik Selat; dan (b) Pejabat Pos Kajang pada tahun 1985.

(Sumber: [https://bangi.pulasan.my/kajang\\_1980an](https://bangi.pulasan.my/kajang_1980an) & <https://kajangheritagetown.blogspot.com/>)

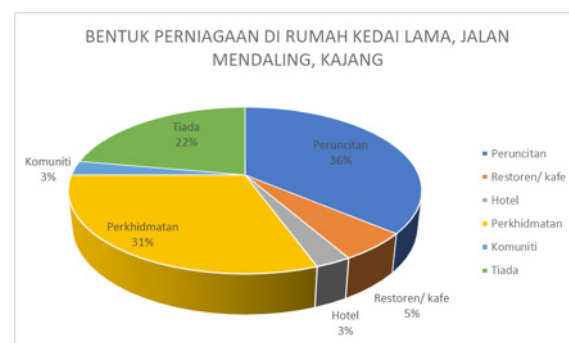
#### OBJEKTIF DAN METODOLOGI KAJIAN

Objektif kajian ini secara umumnya adalah untuk mengenalpasti pendekatan pemuliharaan bangunan yang dijalankan pada stok bangunan lama di Bandar Kajang khususnya di Jalan Mendaling, di samping melihat sejauh mana bangunan-bangunan lama di bandar tersebut masih mengekalkan fungsi asalnya. Ini dilakukan dengan membuat pemerhatian di lokasi yang sebelumnya dimulakan dengan kajian awalan berkaitan teori dan topik. Bagi mengenal pasti strategi bersesuaian dengan konsep penyesuaiangunaan, analisis kandungan dibuat khusus bagi reka bentuk bangunan yang dikaji. Sebanyak 36 buah bangunan lama yang terletak di Jalan Mendaling terlibat dalam kajian di tapak dan setiap satunya dikenalpasti reka bentuk bangunannya, jenis perniagaan, penukaran fungsi dan pengubahsuaian fakad (rujuk Lampiran, Jadual 2).

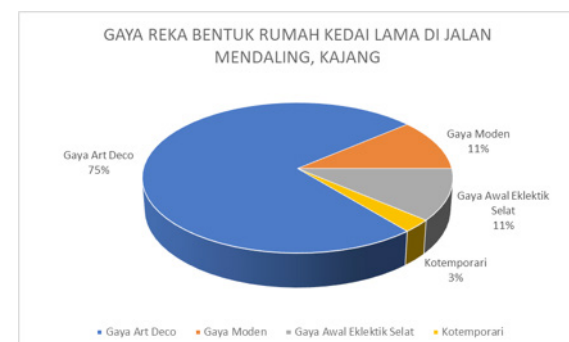
#### ANALISIS DAPATAN DAN PERBINCANGAN

Melalui pemerhatian di tapak, didapati deretan bangunan rumah kedai lama di Jalan Mendaling kebanyakannya masih mengekal fungsi asalnya iaitu sebagai ruang yang menjalankan urusan perniagaan walaupun bentuk perniagaan asal itu telah bertukar. 78% rumah kedai di jalan tersebut masih menjalankan perniagaan dan selebihnya ditinggalkan kosong dan ada yang telah dirobohkan. Umum diketahui, reka bentuk rumah kedai adalah kediaman di tingkat atas dan perniagaan di tingkat aras tanah, dan kebanyakannya sudah tidak mengekalkan konsep kediaman di tingkat atas dan digantikan sebagai ruang pejabat dan stor barangan. Selain itu, pemerhatian turut mendapati fakad bangunan turut mengalami pengubahsuaian dan sebahagian besarnya tidak dapat dikenalpasti akibat penggunaan papan tanda iklan yang merosakkan fakad bangunan dan kerja pengubahsuaian yang telah menghilangkan rupa asal bangunan. Dalam Rajah 3, kebanyakan rumah kedai tersebut adalah dari gaya reka bentuk Art Deco dan 3% daripada jumlah bangunan di Jalan Mendaling telah berubah ke arah reka bentuk kontemporari

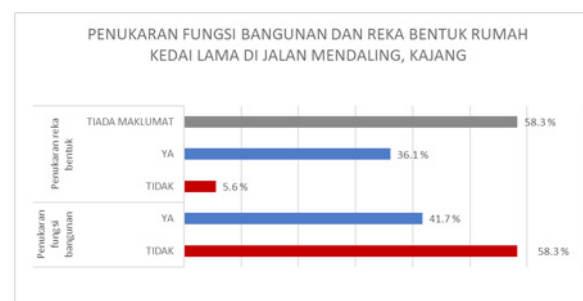
bagi menyesuaikan bentuk perniagaan dengan bangunan tersebut. Penukaran ini juga boleh dirujuk dalam Rajah 4, iaitu sebanyak 58.3% masih mengekalkan konsep perniagaan dan selebihnya telah menukar operasi, manakala 36.3% dari jumlah bangunan kajian telah mengalami perubahan dari sudut reka bentuk yang mana ini boleh dijelaskan melalui pengubahsuaian fakad dan susunatur ruang dalaman bangunan tersebut. Kajian juga mendapati 58.3% maklumat berkaitan pengubahsuaian ini tidak diperolehi samada tiada dokumen bertulis dari pemilikan asal atau tiada maklumat diberikan kepada operator perniagaan.



RAJAH 2. Bentuk perniagaan yang dijalankan di rumah kedai lama, Jalan Mendaling, Kajang



RAJAH 3. Peratusan gaya reka bentuk rumah kedai lama di Jalan Mendaling, Kajang



RAJAH 4. Peratusan penukaran fungsi bangunan dan reka bentuk asal rumah kedai lama di Jalan Mendaling

Dari kajian ini juga mendapati, kebanyakan ruang atas yang disediakan telah berubah fungsi samada dijadikan ruang pejabat, stor dan pameran. Ada di antara unit di deretan rumah kedai ini juga dibiarkan kosong dan kemudiannya dirobohkan untuk disediakan ruang bagi parkir kenderaan.

Kebanyakan deretan rumah kedai ini agak sukar untuk dikenal pasti reka bentuk asalnya kerana pemasangan papan tanda iklan, pemasangan banner dan pengubahsuaian yang dilakukan telah mengubah secara drastik paparan fakad asal bangunan tersebut.

Penukaran fungsi bangunan lama sebaiknya harus memanjangkan kepenggunaan bangunan tersebut. Ini bersesuaian dengan matlamat asal pemuliharaan, iaitu bagi memastikan pengekalan dan kemampunan harta warisan. Adalah menjadi usaha yang sia-sia jika suatu bangunan lama itu telah menjalani proses pembaikan, tetapi strategi penyesuaian gunaannya tidak bersesuaian menyebabkan bangunan tersebut ditinggalkan kosong, menjadi usang dan reput begitu saja.

Untuk fungsi yang berasaskan komersial seperti di kawasan kajian ini, penukaran kepada hotel dan restoran ataupun kafe merupakan strategi yang dilihat bersesuaian dalam memanjangkan penggunaan bangunan ini dalam kawasan perbandaran. Untuk fungsi yang berasaskan komuniti atau yang bukan mengutamakan pendapatan, bangunan warisan lama ini boleh ditukar kepada ruang perkhidmatan komuniti seperti pusat khidmat pelancongan, perpustakaan mini awam atau galeri seni. Walau apapun strategi penukaran fungsi baru yang digunakan, terdapat perkara penting yang perlu diambil perhatian dalam pemilihan pendekatan penyesuaian gunaan ini. Perkara tersebut adalah penekanan terhadap keaslian bangunan warisan tersebut. Sebarang kerja-kerja yang melibatkan naiktaraf dan menyesuaikan terhadap kegunaan baru, haruslah mengutamakan aspek keaslian sama ada pada bahan binaan, reka bentuk, pertukangan dan tata letaknya. Ini adalah konsep asas dalam pemuliharaan dan adalah kepatuhan kepada kepentingan penjagaan nilai-nilai warisan seperti mana yang dinyatakan dalam Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan.

#### KESIMPULAN

Tidak lengkap suatu perbandaran itu tanpa adanya tinggalan warisan lama. Rumah kedai lama merupakan salah satu tinggalan warisan yang sentiasa ditemui dalam suatu bandar lama. Kewujudan rumah kedai ini adalah akibat dari aktiviti pemerdagangan dan penempatan suatu masyarakat. Bandar Kajang yang dahulunya dikenali sebagai Pekan Kajang, mula berkembang menjadi suatu perbandaran yang kompleks dan sentiasa sibuk dengan urusan perniagaan, perkhidmatan dan aktiviti sosial. Sebagaimana bangunan warisan lama yang lain, rumah kedai lama ini turut tidak terkecuali mengalami ancaman pengabaian dan cara dilihat terbaik menangani masalah ini adalah menerusi penyesuaian gunaan. Dari kajian tinjauan yang dilakukan, di dapati kebanyakan rumah kedai lama ini telah berubah rupa asalnya sungguhpun fungsinya masih dikekalkan sebagai unit perniagaan. Pengekalan fungsi asal banyak dilihat pada ruang aras tanah tetapi di bahagian atas, telah mengalami perubahan penggunaan. Rumah kedai lama yang

ditinggalkan kosong kebanyakannya memerlukan strategi bentuk perniagaan yang sesuai memandangkan kedudukan rumah kedai di Jalan Mendaling ini adalah pada laluan utama trafik Bandar Kajang. Dengan strategi yang betul, bukan hanya dapat memastikan kelangsungan ekonomi di laluan tersebut, malah signifikan bangunan lama ini juga dapat dikekalkan kepada generasi yang akan datang.

#### RUJUKAN

- Ahmad, G.A. 2009. Urban Conservation in Malaysia, Safeguarding Cultural Heritage. [www.hbp.usm.my/conservation](http://www.hbp.usm.my/conservation)
- Akta Warisan Kebangsaan, A. 2005. [http://www.kpkk.gov.my/akta\\_kpkk/akta\\_warisankebangsaan2005.pdf](http://www.kpkk.gov.my/akta_kpkk/akta_warisankebangsaan2005.pdf). <http://www.kpkk.gov.my>: [http://www.kpkk.gov.my/akta\\_kpkk/](http://www.kpkk.gov.my/akta_kpkk/)
- Australia ICOMOS 2000. The Australia ICOMOS. charter for places of cultural significance: The Burra Charter 1999. Sydney, Australia: Australia ICOMOS.
- Burden, E. 2004. *Illustrated Dictionary of Architectural Preservation*. New York: McGraw-Hill.
- Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. 2011. Improving the implementation of adaptive reuse strategies for historic buildings. *Le Vie dei Mercanti S.A.V.E. HERITAGE: Safeguard of Architectural, Visual, Environmental Heritage*. Naples, Italy. Jun. 2011. [http://epublications.bond.edu.au/sustainable\\_development/52](http://epublications.bond.edu.au/sustainable_development/52)
- Earl, J. 2003. *Building Conservation Philosophy*. 3rd Edition. Donhead
- Elnokaly, A. & Jun Fui, W. 2014. Demystifying vernacular shop houses and contemporary shop houses in Malaysia; A green-shop framework. *30th International PLEA Conference: Sustainable Habitat for Developing Societies: Choosing the Way Forward - Proceedings* December: 295–303.
- Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan 2017. Kuala Lumpur Kementerian Pelancongan dan Kebudayaan. Malaysia
- George Town World Heritage Incorporated, Cultural Heritage Action Team & Arts-ED. (n.d.). [gtwhi.pdf](https://gtwhi.com.my/our-work/shophouses/). <https://gtwhi.com.my/our-work/shophouses/>.
- Heritage of Malaysia Trust, 2004. Annual review 2003-2004. Kuala Lumpur, Malaysia: Badan Warisan Malaysia.
- ICOMOS. 1999. Principle for the Preservation of Historic Timber Structure, 1999. ICOMOS. <http://www.international.icomos.org/>,
- Johar, S, Mohammad, N., Mohamed, M.F., Fun, T.L., & Ezral, S. 2020. Historical and Architectural Studies of Masjid Warisan Kampung Parit Melana in Alor Gajah, Melaka, (4386), 4386–4394.
- Johar, S, Tawil, N.M., Tahir, M.M., Abdullah, N. A.G. & Ahmad, A.G. 2011. Key conservation principles of old traditional mosque in Malaysia. *WSEAS Transactions on Environment & Development* 7(4): 93–102.

- Kee, T. 2019. *Sustainable Revitalization – Adaptive Reuse of Industrial Buildings*. Hong Kong, HK: The Commercial Press (H.K.) Ltd.
- Mansfield, J.R. 2008. The ethics of conservation: Some dilemmas in cultural built heritage projects in England. *Engineering, Construction and Architectural Management* 15(3): 270-281.
- Mat Hasan, H.S., Ab Wahab, L., & Ismail, D. 2019. Authenticity in adaptive reuse of heritage building in Malaysia. *International Journal of Cultural Heritage* 4: 33-39.
- Misirlısoy, D. & Günçe, K. 2016a. Adaptive reuse strategies for heritage buildings: A holistic approach. *Sustainable Cities and Society* 26: 91-98.
- Mohit, M.A. & Sulaiman, M.B. 2006. Repeal of the rent control act and its impact on the pre-war shophouses in George Town, Malaysia. *Journal of the Malaysian Branch of the Royal Asiatic Society* 79(1): 107-121.
- Mui, L. Y., Meng, L.L., Yusof, N.A., & Fern, T.S. 2008. Georgetown as a Heritage City: The Voices of the Residents Heritage, 1930 (January), 20-23.
- Negara, J.W. 2012. Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan 1-57.
- Nordiana, W. 2015. An Overview on the Typology of Shophouses' Facade at the Heritage Area in Ipoh City. *Proceedings of Postgraduate Conference on Global Green Issue (Go Green)*. 38-44.
- Wahab, L.A., Mohd Hamdan, N.A., Lop, N.S. & Mohd Kamar, F.I. 2016. Adaptive ReUse Principles in Historic Hotel Buildings in Melaka and George Town. *4<sup>th</sup> International Building Control Conference*, Vol. 00030(66), 2016.
- Orbasli, A. 2008. *Architectural Conservation Principle and Practice*. USA: Blackwell Publishing, Blackwell Science.
- Othman, A.A.E. & Elsaay, H. 2018. Adaptive reuse: an innovative approach for generating sustainable values for historic buildings in developing countries. *Organization, Technology and Management in Construction: An International Journal* 10(1): 1704-1718.
- Sarah, H. 2020. Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development. *Encyclopedia of Global Archaeology* 6197-6197.
- Shahril, M., Abdullah, M., Suratkon, A., & Burhanuddin, S. 2020. Criteria for Adaptive Reuse of Heritage Shop Houses Towards Sustainable Urban Development, 11(1), 42-52.
- Tu, Hung-Ming. 2020. The attractiveness of adaptive heritage reuse: A theoretical framework. *Sustainability* 12. No.6:2372.
- Vicente, R., Lagomarsino, S., Ferreira, T.M., Cattari, S. & Mendes da Silva, J.A.R. 2018. Cultural Heritage Monuments and Historical Buildings: Conservation Works and Structural Retrofitting. In: Costa, A., Arêde, A., Varum, H. (eds) *Strengthening and Retrofitting of Existing Structures*. Building Pathology and Rehabilitation, vol 9. Springer, Singapore.
- Wagner, A. 2017. Malaysian Shophouses: Creating Cities of Character. Architecture Undergraduate Honors Thesis 80. <http://scholarworks.uark.edu/archuhthttp://scholarworks.uark.edu/archuht/20>
- Wan Ismail, W.H. & Shamsuddin, S. 2005. The Old Shophouses as Part of Malaysian Urban Heritage: The Current Dilemma. *8th. International Conference of the Asian Planning Schools Association*, 11-14th. September 2005. Penang, Malaysia. (Pp.1-18).
- Yeang, K. 1992. *The Architecture of Malaysia*, Amsterdam: Pepin Press.

LAMPIRAN

JADUAL 1. Gambar foto bangunan kedai lama di Jalan Mendaling, Kajang

No./ alamat bangunan	Gambar bangunan	No./ alamat bangunan	Gambar bangunan	No./ alamat bangunan	Gambar bangunan
A01		37		A02	
A03		14		10	
9		8		6	
A04		4		A05	
2		A06		1A	

bersambung ...



... sambungan

39



38



37



22



23



177



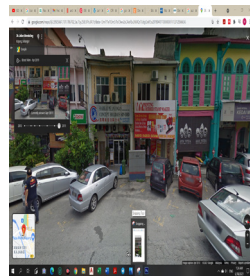
A07



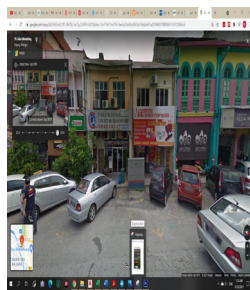
A08



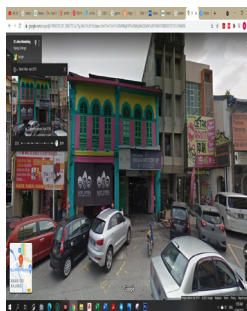
24



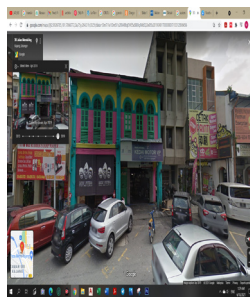
A09



26



27



bersambung ...

A10



29



30



A11



A12



A13



A14



A15



A16



JADUAL 2. Maklumat kajian lapangan rumah kedai lama di Jalan Mendaling, Kajang

Bil.	No./ alamat bangunan	Reka bentuk	Bentuk Perniagaan	Penukaran Fungsi	Penukaran Reka bentuk
1	A01	Gaya Art Deco	Kedai Alat-alat Sembahyang Cina	X	-
2	37	Gaya Art Deco	Kedai Basikal	X	-
3	A02	Gaya Art Deco	Kedai Hardware	X	-
4	A03	Gaya Art Deco	Tiada	X	-
5	14	Gaya Art Deco	Kedai Elektrik dan Perabot	X	-
6	10	Gaya Awal Eklektik Selat	Kedai Kopi dan Makanan	X	-
7	9	Gaya Awal Eklektik Selat	Tiada	X	-
8	8	Gaya Art Deco	Tiada	X	-
9	6	Gaya Art Deco	Kedai Kabinet Dapur	√	√
10	A04	Gaya Art Deco	Tiada	X	-
11	4	Gaya Moden	Kedai Peralatan Pejabat	√	√
12	A05	Gaya Art Deco	Kedai Motosikal	√	√
13	2	Gaya Art Deco	Kedai Perkakas Elektrik	X	-
14	A06	Gaya Art Deco	Kedai Pakaian	X	-
15	1A	Gaya Art Deco	Agensi Perlancongan	X	-
16	39	Gaya Art Deco	Kedai Hardware dan Pusat Warisan	√	√
17	38	Gaya Art Deco	Kedai Hardware	√	√
18	37	Gaya Moden	Syarikat Penghantaran Ekspres	√	√
19	22	Gaya Moden	Kedai Elektrik	X	-
20	23	Gaya Art Deco	Peruncit loteri Dan PersatuanKelab	√	√
21	177	Gaya Moden	Hotel Butik	√	√
22	A07	Gaya Art Deco	Kedai Percetakan	X	-
23	A08	Gaya Art Deco	Kedai Alat Ganti Kereta	X	-
24	24	Gaya Art Deco	Syarikat Pelancongan	√	√
25	A09	Gaya Art Deco	Kedai Printing	X	-
26	26	Gaya Awal Eklektik Selat	Restoran	√	X
27	27	Gaya Awal Eklektik Selat	Kedai Motor	√	X
28	A10	Gaya Art Deco	Tiada	√	√
29	29	Kontemporari	Kedai Print	√	√
30	30	Gaya Art Deco	Agensi hartanah	X	-
31	A11	Gaya Art Deco	Kedai Printing	X	-
32	A12	Gaya Art Deco	Tiada	X	-
33	A13	Gaya Art Deco	Kedai Motosikal	X	-
34	A14	Gaya Art Deco	Tiada	X	-
35	A15	Gaya Art Deco	Peruncit loteri Dan Agensi Pemimjam Wang	√	√
36	A16	Gaya Art Deco	Tiada	√	√