

**KAJIAN REKA BENTUK DAN PEMULIHARAAN FASAD RUMAH
KEDAI DI JALAN DATO' LEE FONG YEE, SEREMBAN**

**NURUL AINA SYAHIRA BINTI ISMAIL
C22A0343**

UNIVERSITI

MALAYSIA

UNIVERSITI MALAYSIA KELANTAN

2025



UNIVERSITI
MALAYSIA
KELANTAN

**KAJIAN REKA BENTUK DAN PEMULIHARAAN FASAD RUMAH
KEDAI DI JALAN DATO' LEE FONG YEE, SEREMBAN**

OLEH

NURUL AINA SYAHIRA BINTI ISMAIL

C22A0343

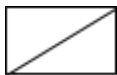
Projek Penyelidikan yang dikemukakan ini untuk memenuhi keperluan bagi
Ijazah Sarjana Muda Pengajian Warisan dengan Kepujian

**Fakulti Teknologi Kreatif dan Warisan
UNIVERSITI MALAYSIA KELANTAN**

2025

SURAT AKUAN

Saya mengaku bahawa kerja-kerja dalam laporan ini telah dijalankan dengan peraturan Universiti Malaysia Kelantan. Laporan ini merupakan asal dan hasil kerja saya sendiri, melainkan menunjukkan atau pengakuan kerja sebagai rujukan bukan akademik bagi apa-apa kelayakan lain.

**TERBUKA**

Saya bersetuju bahawa tesis boleh didapati sebagai naskah keras atau akses terbuka dalam talian (teks penuh).

**SULIT**

(Mengandungi maklumat sulit di bawah Akta Rahsia Rasmi (1972).

**TERHAD**

(Mengandungi maklumat terhad yang ditetapkan oleh organisasi di mana penyelidikan dijalankan).

Saya mengakui bahawa Universiti Malaysia Kelantan mempunyai hak berikut:

1. Tesis adalah hak milik Universiti Malaysia Kelantan.
2. Perpustakaan Universiti Malaysia Kelantan mempunyai hak untuk membuat salinan tujuan pengajian saya.
3. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian.

Disediakan oleh;

(Tandatangan pelajar)

Disemak oleh:

(Tandatangan penyelia)

Nama: Nurul Aina Syahira binti Ismail

Tarikh: 29 Januari 2025

Nama: Encik Sahrudin bin Mohamed Som

Tarikh:

Nota* Sekiranya Tesis ini adalah SULIT atau TERHAD, sila keipilkan bersama surat daripada organisasi dengan menyatakan tempoh dan sebab-sebab kerahsiaan dan sekatan.

Appendiks C

**FAKULTI TEKNOLOGI KREATIF DAN WARISAN UNIVERSITI MALAYSIA
KELANTAN****BORANG PENYERAHAN NASKAH LAPORAN PENYELIDIKAN TAHUN AKHIR
MUTAKHIR**

Kepada,

Dekan,
Fakulti Teknologi Kreatif dan Warisan
Universiti Malaysia Kelantan

Penyerahan Naskah Mutakhir Laporan Projek Penyelidikan Tahun Akhir

Saya, Nurul Aina Syahira binti Ismail No Matrik
C22A043 menyerahkan dua (2) naskah mutakhir Laporan Projek Penyelidikan
Tahun Akhir bertajuk:
Kajian Reka Bentuk dan Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai di Jalan Dato' Lee
Fong Yee, Seremban.

2. Saya dengan ini mengesahkan bahawa segala pembetulan yang perlu telah
dilakukan sebagaimana yang telah dicadangkan oleh penyelia dan pemeriksa.

Sekian, terima kasih

Tarikh : 29 Januari 2026

.....

Perakuan Penyelia

Saya, Encik Sahrudin bin Mohamed Som penyelia kepada pelajar di atas dengan ini memperakukan maklumat yang dinyatakan oleh pelajar adalah benar dan menerima penyerahan tersebut bagi pihak fakulti.

Terima kasih.

.....

Tarikh :

UNIVERSITI
MALAYSIA
KELANTAN

PENGHARGAAN

Syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan limpah kurnia dan izin-Nya, tesis ini dapat disiapkan dengan jayanya. Setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih diucapkan kepada Encik Sahrudin bin Mohamed Som, selaku penyelia, atas segala bimbingan, nasihat, tunjuk ajar serta kesabaran yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan ini dijalankan.

Ribuan terima kasih turut diucapkan kepada para pensyarah yang telah banyak menyumbangkan ilmu, pandangan serta teguran membina secara langsung atau tidak langsung dalam menjayakan penulisan tesis ini. Penghargaan juga ditujukan kepada pihak-pihak terlibat, khususnya Majlis Bandaraya Seremban (MBS) dan penyewa rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban, atas kerjasama dan kemudahan yang diberikan sepanjang proses pengumpulan data.

Tidak dilupakan, jutaan terima kasih kepada ibu saya yang tercinta dan ahli keluarga atas sokongan moral, doa dan dorongan yang tidak pernah putus. Penghargaan juga dititipkan kepada rakan-rakan seperjuangan yang sentiasa memberi bantuan, perbincangan dan semangat sepanjang tempoh pengajian ini.

Akhir kata, diharapkan hasil kajian ini dapat memberi manfaat dan menjadi rujukan kepada pihak-pihak berkepentingan pada masa hadapan.

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan mengkaji reka bentuk dan pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban, yang merupakan kawasan bandar lama dengan nilai sejarah dan seni bina yang signifikan. Fasad rumah kedai dipilih sebagai fokus kajian kerana peranannya sebagai elemen visual utama yang mencerminkan identiti seni bina dan perkembangan sejarah bandar. Kajian ini dilaksanakan menggunakan pendekatan kualitatif melalui pemerhatian tapak, dokumentasi visual dan temu bual separa berstruktur bagi mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad, menilai tahap pengekalan fasad serta menganalisis usaha pemuliharaan yang telah dilaksanakan. Dapatan kajian menunjukkan bahawa fasad rumah kedai di kawasan kajian memperlihatkan kepelbagaian tipologi seni bina seperti Neoklasik, Eklektik, Art Deco dan Awal Moden, namun tahap pengekalan fasad adalah tidak seragam akibat pengubahsuaian moden dan kekurangan penyelenggaraan. Walaupun terdapat usaha pemuliharaan oleh pihak berkuasa tempatan, kajian ini mendapati bahawa pemantauan berterusan, penguatkuasaan garis panduan yang jelas serta kerjasama antara pihak berkuasa dan pemilik bangunan amat diperlukan bagi memastikan kelestarian pemuliharaan fasad rumah kedai lama sebagai warisan bandar Seremban.

Kata kunci: Rumah kedai lama, fasad, pemuliharaan, tahap pengekalan, seni bina warisan, Seremban

ABSTRACT

This study aims to examine the façade design and conservation of traditional shophouses along Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban, an old urban area with significant historical and architectural value. The shophouse façade is selected as the focus of this study as it represents a key visual element that reflects architectural identity and urban historical development. A qualitative approach was employed through site observation, visual documentation, and semi-structured interviews to identify façade design characteristics, evaluate the level of façade retention, and analyse conservation efforts implemented in the study area. The findings reveal that the shophouse façades exhibit a diversity of architectural typologies, including Neoclassical, Eclectic, Art Deco, and Early Modern styles; however, the level of façade retention is inconsistent due to modern alterations and inadequate maintenance. Although conservation initiatives have been undertaken by the local authority, continuous monitoring, clearer conservation guidelines, and stronger collaboration between authorities and building owners are necessary to ensure the sustainable conservation of traditional shophouse façades as part of Seremban's urban heritage.

Keywords: Traditional shophouses, façade, conservation, level of retention, architectural heritage, Seremban

ISI KANDUNGAN

PENGHARGAAN.....	i
ABSTRAK.....	ii
BAB 1 PENGENALAN	
1.0 Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang Kajian.....	2
1.2 Permasalahan Kajian.....	3
1.3 Persoalan Kajian.....	5
1.4 Objektif Kajian.....	5
1.5 Skop Kajian.....	5
1.6 Kepentingan Kajian.....	7
1.7 Penutup.....	8
BAB 2 SOROTAN KAJIAN	
2.0 Pendahuluan.....	9
2.1 Reka Bentuk Fasad.....	9
2.1.1 Rumah Kedai.....	9
2.1.2 Elemen Fasad Rumah Kedai.....	10
2.1.2.1 Fasad Rumah Kedai George Town, Pulau Pinang.....	11
2.1.2.2 Fasad Rumah Kedai Melaka.....	17
2.1.2.3 Fasad Rumah Kedai Ipoh, Perak.....	21
2.2 Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai Lama.....	24
2.2.1 Definisi, Keaslian dan Pendekatan Pemuliharaan.....	24
2.2.2 Pemuliharaan Rumah Kedai.....	25
2.2.3 Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai.....	26
2.3 Penutup.....	28

BAB 3 METODOLOGI KAJIAN

3.0 Pendahuluan.....	29
3.1 Pendekatan Kajian.....	29
3.2 Reka Bentuk Kajian.....	30
3.3 Unit Analisis.....	30
3.4 Kaedah Kajian.....	31
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.5.1 Pemerhatian Tapak.....	31
3.5.2 Dokumentasi Visual.....	32
3.5.3 Temu Bual Separa Berstruktur.....	32
3.6 Teknik Analisis Data.....	32
3.6.1 Analisis Tematik.....	32
3.6.2 Analisis Deskriptif Visual.....	33
3.7 Penutup.....	33

BAB 4 ANALISIS & DAPATAN KAJIAN

4.0 Pendahuluan.....	34
4.1 Ciri-Ciri Reka Bentuk Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee..	34
4.1.1 Taburan dan Klasifikasi Rumah Kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee.....	36
4.1.2 Analisis Ciri-Ciri Reka Bentuk Fasad Rumah Kedai Terpilih.....	37
4.1.2.1 Analisis Rumah Kedai Tipologi Neoklasik.....	37
4.1.2.1.1 Lot 1 - Neoklasik (NC1).....	38
4.1.2.1.2 Lot 7 - Neoklasik (NC2).....	40
4.1.2.2 Analisis Rumah Kedai Tipologi Eklektik.....	42
4.1.2.3 Analisis Tipologi Art Deco.....	44
4.1.2.4 Analisis Tipologi Awal Moden.....	47
4.1.2.4.1 Lot 8 - Awal Moden (EM1).....	47

4.1.2.4.2 Lot 12 - Awal Moden (EM2).....	50
4.2 Tahap Pengekalan ke Atas Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.....	53
4.2.2 Asas Penilaian Tahap Pengekalan Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.....	54
4.2.3 Tahap Pengekalan Fasad Rumah Kedai Mengikut Lot Kajian.....	55
4.2.3.1 Tahap Pengekalan Fasad Lot 1.....	56
4.2.3.2 Tahap Pengekalan Fasad Lot 7.....	57
4.2.3.3 Tahap Pengekalan Fasad Lot 8.....	59
4.2.3.4 Tahap Pengekalan Fasad Lot 12.....	60
4.2.3.5 Tahap Pengekalan Fasad Lot 29.....	62
4.2.3.6 Tahap Pengekalan Fasad Lot 32.....	63
4.3 Usaha Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee....	67
4.3.1 Kawalan Pengubahsuaian Fasad Melalui Prosedur Kelulusan.....	67
4.3.2 Program Pengindahan Fasad dan Inventori Asas Bangunan Lama.....	68
4.3.3 Penguatkuasaan Melalui Notis dan Pemeriksaan Keselamatan Bangunan...69	
4.3.4 Kerjasama Pihak Berkuasa Tempatan dan Swasta Melalui Program Corporate Social Responsibility (CSR).....	69
4.4 Penutup.....	70

BAB 5 CADANGAN & KESIMPULAN

5.0 Pendahuluan.....	72
5.1 Cadangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan.....	72
5.1.1 Memperincikan Garis Panduan dan Polisi Kawalan Pemuliharaan.....	72
5.1.2 Pemantauan Berkala, Insentif dan Penguatkuasaan.....	73
5.1.3 Kerjasama antara Pihak Berkuasa Tempatan, Pemilik dan Penyewa.....	73
5.2 Cadangan kepada Pemilik dan Penyewa Bangunan.....	74
5.2.1 Meningkatkan Kesedaran terhadap Nilai Sejarah dan Seni Bina Fasad.....	74

5.2.2 Menjadikan Reka Bentuk Asal dan Garis Panduan sebagai Rujukan Utama...	75
5.2.3 Penyelenggaraan Berkala dan Penggunaan Bahan yang Serasi dengan Karakter Bangunan.....	75
5.3 Kesimpulan.....	76
RUJUKAN.....	78
LAMPIRAN.....	82

BAB 1

PENGENALAN

1.0 Pendahuluan

Umum mengetahui bahawa warisan seni bina merupakan komponen yang penting dalam mengekalkan identiti, sejarah dan budaya bagi sesebuah negara. Hal ini dikatakan demikian kerana warisan seni bina merupakan tinggalan sejarah yang sangat berharga dari segi nilai sejarah, mahupun kemajuan era dan budaya (Hanapi & Tugang, 2021). Dalam konteks ini, rumah kedai lama merupakan antara bentuk warisan seni bina yang signifikan, terutamanya di kawasan bandar lama seperti di bandar Seremban. Fasad rumah kedai unik kerana fungsinya sebagai ruang komersial dan kediaman serta elemen seni binanya yang penuh dengan pengaruh kolonial dan tempatan. Oleh sebab itu, bagi memastikan nilai sejarah dan estetik fasad rumah kedai lama dikekalkan dengan baik, adalah penting untuk mengetahui ciri-cirinya.

Walau bagaimanapun, masih terdapat banyak rumah kedai lama di Malaysia yang berhadapan dengan pelbagai bentuk kerosakan fizikal dan kehilangan elemen seni bina asal. Antaranya adalah keretakan struktur, cat yang mengelupas, penggantian tingkap dan pintu dengan bahan moden, serta pengubahsuaian yang tidak selari dengan nilai asal bangunan. Keadaan ini telah memberi cabaran kepada usaha pemuliharaan warisan, khususnya apabila masih kurang dokumentasi bagi tahap pengekalan terhadap elemen fasad. Oleh hal yang demikian, kajian terhadap pengekalan fasad rumah kedai lama adalah sangat penting bagi mengenal pasti elemen yang masih utuh, rosak, atau telah diganti, sebagai asas untuk perancangan pemuliharaan yang bersesuaian.

Dalam usaha memelihara bangunan warisan, Majlis Bandaraya Seremban (MBS) (2021) telah menggariskan komitmen ke arah pemuliharaan bandar lama Seremban dalam dokumen Rancangan Tempatan Malaysia Vision Valley (RTMVV) 2045 Jilid 1. Bangunan rumah kedai lama telah dikategorikan sebagai Bangunan Warisan Kategori 2 kerana mempunyai nilai seni bina yang menarik, istimewa dan berharga dalam sejarah

dan patut dikekalkan serta dipelihara untuk mengukuhkan status bandar. Antara cadangan yang diketengahkan termasuklah pengawalan fasad, penggunaan bahan yang sesuai, penyelarasan elemen visual.

Sehubungan dengan itu, kajian ini dijalankan dengan tujuan untuk mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama, tahap pengekalannya yang berlaku pada fasad dan menganalisis pelaksanaan usaha pemuliharaan ke atas rumah kedai lama. Oleh itu, dengan memberi tumpuan kepada ketiga-tiga aspek berikut, diharapkan agar kajian ini dapat menyumbang kepada kefahaman yang lebih menyeluruh tentang keperluan pemuliharaan berasaskan konteks tempatan, khususnya dalam aspek pemeliharaan fasad rumah kedai lama.

1.1 Latar Belakang Kajian

Memang tidak dapat disangkal lagi bangunan rumah kedai lama menjadi salah satu warisan seni bina yang penting dalam pembentukan identiti sejarah dan landskap bandar di Malaysia. Ciri-ciri seni bina rumah kedai lama, yang berkembang dari abad ke-18 hingga abad ke-20, memperlihatkan pengaruh pelbagai budaya yang disesuaikan dengan iklim tropika dan teknologi pembinaan tempatan (GTWHI, n.d.). Rumah kedai biasanya dibina secara berderet dengan dinding sebagai pemisah dan mempunyai dua atau tiga tingkat, dengan tingkat bawah untuk perniagaan dan tingkat atas untuk kediaman. Struktur ini menjadi lebih unik kerana ciri-ciri yang menonjol, seperti kaki lima dan fasad yang dihiasi, serta kesan seni bina kolonial dan tempatan (Abd Malek, et al., 2021). Ciri-ciri ini bukan sahaja menyerlahkan lagi nilai estetika bangunan tetapi juga memperlihatkan aspek fungsi dan peranan sosialnya dalam komuniti bandar.

Di bandar Seremban, rumah kedai lama mencerminkan gaya hidup pelbagai kaum sejak abad ke-19, yang berfungsi sebagai tempat perniagaan dan ruang sosial dan budaya setempat. Gabungan elemen seni bina kolonial dan tempatan menjadikan fasad rumah kedai ini menjadi pusat estetika bandar dan berfungsi dari segi perlindungan cuaca dan pencahayaan. Rekaan kaki lima sebagai laluan perlindungan pejalan kaki, susun atur bukaan tingkap dan pintu, serta penggunaan bahan tradisional, memperlihatkan peranan

penting reka bentuk fasad dalam membentuk hubungan antara orang awam dan ruang persekitaran (Elnokaly & Jun Fui, 2014; Mohit & Sulaiman, 2006).

Namun, masih terdapat banyak rumah kedai lama kini berada dalam keadaan terbiar, diubah suai secara tidak terkawal, atau mengalami kerosakan fizikal akibat usia, cuaca dan penggunaan bahan yang tidak serasi. Tahap pengekaln terhadap fasad asal termasuk elemen seni bina, kemasan dan struktur hiasan semakin berkurangan. Dalam kebanyakan kes, elemen lama telah digantikan dengan komponen moden, mengurangkan nilai sejarahnya. Oleh hal yang demikian, keadaan ini menimbulkan keperluan yang mendesak untuk mengenal pasti tahap kerosakan dan menilai sejauh mana ciri-ciri fasad asal yang masih dikekalkan.

Rumah kedai lama di bandar Seremban bukan sahaja memiliki nilai seni bina yang tinggi, malah ia juga menjadi bukti yang penting kepada sejarah sosial, budaya dan ekonomi masyarakat pelbagai kaum sejak abad ke-19. Walaupun rumah kedai lama di Seremban memiliki nilai seni bina dan sejarah setanding dengan George Town dan Melaka, namun pemuliharaannya masih kurang diberi perhatian. Oleh itu, kajian ini berperanan untuk mengisi jurang pengetahuan sedia ada dengan memberi tumpuan kepada pendekatan pemuliharaan yang sesuai bagi rumah kedai lama di bandar Seremban agar ia tidak terpinggir dan tenggelam arus pembangunan moden.

1.2 Permasalahan Kajian

Rumah kedai lama merupakan sebahagian daripada identiti seni bina bandar yang menyumbang kepada nilai sejarah dan budaya bagi sesebuah tempat. Namun begitu, kajian yang terperinci mengenai ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama di pusat bandar Seremban, khususnya Jalan Dato' Lee Fong Yee masih kurang dilaksanakan. Hal ini dikatakan demikian kerana tiada penerangan khusus atau dokumentasi yang menyeluruh mengenai tipologi fasad, termasuk elemen yang terdapat di rumah kedai lama seperti bentuk bukaan tingkap, hiasan seni bina, bahan binaan asal dan susun atur ruang. Hal ini mengakibatkan proses mengiktiraf nilai warisan bangunan menjadi lebih sukar kerana kekurangan maklumat asas yang kukuh.

Ketiadaan dokumentasi terperinci ini akan memberi kesan kepada pelaksanaan konservasi beretika dan berkesan. Hal ini menyebabkan proses pemuliharaan menjadi lebih rumit apabila elemen-elemen asal sukar untuk dikenal pasti atau telah diubah tanpa rujukan kepada struktur asal. Dokumentasi yang menyeluruh berkaitan elemen asal, termasuk fungsi dan perubahan struktur amat penting bagi memastikan kerja pemuliharaan tidak menjejaskan nilai keaslian bangunan (Baroldin & Mohd Din, 2012). Pemerhatian semasa mendapati bahawa tahap pengekalasan fasad rumah kedai lama di kawasan kajian tidak seragam. Banyak elemen yang telah ditukar dengan bahan baharu, telah dirosakkan oleh faktor alam sekitar atau tidak diselenggara dengan betul. Di Seremban, tiada pemetaan khusus yang menunjukkan tahap kerosakan pada fasad bangunan. Hal ini merupakan maklumat yang sangat penting untuk menentukan keutamaan intervensi konservasi.

Dalam konteks pelaksanaan pemuliharaan, meskipun terdapat dasar dan cadangan umum dalam dokumen perancangan bandar, pelaksanaannya di tapak masih memerlukan penelitian lanjut. Aspek yang boleh diperhalusi adalah tahap sokongan kepada pemilik bangunan, pemantauan dari pihak berkuasa tempatan, serta penyelarasan visual antara bangunan lama dan baharu. Oleh hal yang demikian, kajian terhadap bentuk dan keberkesanan usaha pemuliharaan yang telah dilaksanakan di lokasi kajian adalah amat penting bagi mengenal pasti cabaran serta potensi untuk penambahbaikan.

Jurang pengetahuan dalam konteks ini melibatkan ketiadaan data dokumentasi fasad, kekurangan analisis tahap pengekalasan, dan tiada kajian yang mendalam mengenai keberkesanan pemuliharaan yang dilaksanakan. Maka, adalah wajar untuk menjalankan kajian ini secara sistematik terhadap reka bentuk dan tahap pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee supaya ia dapat menyumbang kepada pembangunan ilmu dan perancangan bandar yang berasaskan warisan.

Secara keseluruhannya, kajian ini amat penting dalam menyumbang kepada dokumentasi dan pemahaman tentang elemen fasad rumah kedai lama, selain mengenal pasti pendekatan pemuliharaan yang sesuai berdasarkan keperluan dan cabaran setempat. Oleh sebab itu, dengan pelaksanaan kajian ini diharapkan agar ia dapat memberi panduan

kepada pihak berkepentingan dalam merangka dasar, merancang intervensi dan memelihara seni bina secara lebih berkesan dan beretika.

1.3 Persoalan Kajian

Dalam kajian ini, pengkaji telah membuat beberapa persoalan untuk melaksanakan kajian. Terdapat tiga persoalan yang dinyatakan, antaranya adalah seperti berikut:

- 1.3.1 Apakah ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee?
- 1.3.2 Apakah tahap pengekalan ke atas fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee?
- 1.3.3 Sejauh manakah usaha pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee?

1.4 Objektif Kajian

Bagi menjalankan kajian ini, pengkaji membina tiga objektif untuk dijalankan terhadap rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Antara objektif kajian ini adalah seperti berikut:

- 1.4.1 Mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.
- 1.4.2 Mengenal pasti tahap pengekalan ke atas fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.
- 1.4.3 Menganalisis usaha pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.

1.5 Skop Kajian

Kajian ini dijalankan di kawasan pusat bandar Seremban, Negeri Sembilan, dengan memfokuskan kepada deretan rumah kedai lama yang terletak di Jalan Dato' Lee Fong Yee. Jalan ini dipilih kerana ia merupakan salah satu laluan bersejarah utama yang mencerminkan pertumbuhan awal bandar Seremban sejak abad ke-19, khususnya dari

segi aktiviti perdagangan dan perkembangan kawasan komersial bandar. Kawasan ini juga masih mengekalkan sebilangan besar rumah kedai lama yang mempunyai pelbagai keadaan fizikal, sama ada yang telah diubah suai, yang mengekalkan elemen asal, mahupun yang memerlukan pemuliharaan. Kepelbagaian ini menjadikan Jalan Dato' Lee Fong Yee lokasi yang sesuai untuk mengkaji tipologi reka bentuk dan tahap pemuliharaan fasad rumah kedai lama dalam konteks pembangunan bandar berasaskan warisan.

Skop kajian ini hanya melibatkan bahagian fasad rumah kedai lama sahaja dan tidak melibatkan keseluruhan struktur dalaman atau reka bentuk keseluruhan bangunan. Fasad dipilih sebagai fokus utama kerana ia merupakan elemen visual yang paling dominan dan berperanan dalam membentuk identiti seni bina dan warisan sesebuah kawasan. Elemen-elemen fasad yang dikaji termasuk susun atur dan bentuk buca tingkap serta pintu, kemas hiasan, laluan kaki lima serta bahan binaan yang digunakan.

Dari sudut kandungan, kajian ini merangkumi tiga komponen utama. Pertama, kajian akan mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai bagi tujuan dokumentasi dan penentuan tipologi seni bina. Kedua, kajian ini akan menilai tahap pengekalan dan perubahan fizikal yang berlaku pada fasad, termasuk kesan pengubahsuaian, penggunaan bahan moden, serta kerosakan yang berlaku akibat faktor persekitaran. Ketiga, kajian ini juga menganalisis usaha pemuliharaan yang telah atau sedang dijalankan, sama ada melalui tindakan pemilik bangunan, pihak berkuasa tempatan, atau garis panduan dasar, bagi menilai tahap keberkesanan dan kesesuaian pendekatan tersebut dengan keperluan sebenar fasad rumah kedai lama di kawasan ini.

Skop yang ditetapkan ini diharap dapat memberi gambaran yang lebih mendalam terhadap keadaan sebenar fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, sekali gus menyumbang kepada pengetahuan dan amalan pemuliharaan seni bina warisan di bandar Seremban secara lebih kontekstual dan sistematik.

1.6 Kepentingan Kajian

Kajian ini penting sebagai usaha mendokumentasi secara sistematik ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama di pusat bandar Seremban, khususnya di Jalan Dato' Lee Fong Yee. Fasad merupakan elemen utama yang mewakili nilai seni bina sesebuah bangunan warisan, dan dokumentasi yang terperinci dapat membantu dalam mengenal pasti elemen yang wajar dipelihara serta menentukan tipologi seni bina yang mewakili identiti tempatan. Kajian ini dapat menyumbang kepada pengumpulan data yang sahih dan berstruktur mengenai seni bina rumah kedai lama, sekali gus memperkukuh asas pemahaman terhadap nilai sejarah, budaya dan visual yang terkandung dalam reka bentuk fasad tersebut.

Selain itu, kajian ini memberi sumbangan penting dalam menilai tahap pengekalan fizikal fasad rumah kedai lama. Dengan mengenal pasti bentuk kerosakan, perubahan atau penggantian elemen asal, kajian ini boleh menjadi asas kepada penentuan keutamaan pemuliharaan dan pendekatan konservasi yang bersesuaian. Penilaian tahap pengekalan yang dibuat berdasarkan pemerhatian lapangan juga boleh membantu pihak berkuasa tempatan dan pemilik bangunan merancang intervensi fizikal yang lebih sesuai dan moral tanpa menjejaskan nilai asal bangunan warisan.

Seterusnya, kajian ini juga berperanan untuk menganalisis dan menyokong usaha pemuliharaan sedia ada dengan memberikan input yang bersesuaian dengan konteks tempatan. Melalui analisis terhadap keadaan sebenar di tapak, kajian ini berpotensi membantu dalam menyesuaikan pelaksanaan dasar atau garis panduan pemuliharaan agar lebih sejajar dengan realiti bangunan dan keperluan komuniti setempat. Hal ini secara tidak langsung turut membantu dalam pembangunan bandar yang lestari dan mengambil kira terhadap warisan.

Kajian ini diharapkan dapat memberi manfaat dalam bidang akademik, khususnya kepada penyelidik, pelajar dan pengamal dalam bidang konservasi seni bina. Kajian ini menyediakan sumber rujukan yang relevan tentang dokumentasi, penilaian dan pendekatan pemuliharaan fasad rumah kedai lama, serta memperbanyak kajian ilmiah berkaitan warisan seni bina di Malaysia.

Akhir sekali, pemuliharaan fasad rumah kedai lama juga berpotensi menyumbang kepada pembangunan ekonomi tempatan melalui sektor pelancongan berasaskan warisan. Dengan memelihara fasad asli, kawasan kajian boleh menjadi destinasi yang menarik tanpa menjejaskan identiti sejarah dan nilai budaya bandar. Oleh hal yang demikian, kajian ini menyokong usaha untuk memelihara warisan bandar secara menyeluruh, seimbang dan mampan untuk masa depan.

1.7 Penutup

Secara keseluruhannya, bab ini pengkaji telah menghuraikan latar belakang, permasalahan kajian, persoalan dan objektif, skop serta kepentingan kajian secara menyeluruh. Fokus kajian ini adalah fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Fasad merupakan komponen penting dalam menentukan nilai seni bina warisan bandar. Diharapkan agar kajian ini akan menyumbang kepada bidang perancangan bandar dan pemuliharaan warisan yang berasaskan identiti tempatan dengan menggunakan pendekatan yang tertumpu kepada ciri reka bentuk, tahap pengekaln dan usaha pemuliharaan.

Kajian ini boleh menjadi rujukan kepada penyelidik, pelajar, pihak berkuasa tempatan dan komuniti yang terlibat secara langsung dalam pelestarian warisan, di samping menyumbang kepada pengembangan ilmu dalam bidang konservasi seni bina. Tambahan pula, penyelidikan ini bertujuan untuk meningkatkan kesedaran masyarakat tentang kepentingan mengekalkan ciri-ciri budaya dan sejarah yang terkandung dalam rumah kedai lama, yang merupakan salah satu khazanah seni bina negara yang mesti dipelihara untuk generasi akan datang.

BAB 2

SOROTAN KAJIAN

2.0 Pendahuluan

Bahagian ini menerangkan tentang hasil sorotan kajian lepas dan dokumen terdahulu yang berkaitan dengan ciri reka bentuk fasad, tahap pengekaln, serta usaha pemuliharaan rumah kedai lama dalam konteks bandar bersejarah. Tumpuan diberikan kepada elemen-elemen utama fasad, variasi tipologi berdasarkan lokasi, serta kaedah pemuliharaan yang sesuai dan beretika. Sorotan ini memberi asas teori dan kefahaman untuk menyokong objektif kajian, khususnya dalam mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama, menilai tahap pengekaln elemen asal, serta menganalisis usaha dan cabaran dalam pelaksanaan pemuliharaan di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban.

2.1 Reka Bentuk Fasad

2.1.1 Rumah Kedai

Rumah kedai merupakan warisan seni bina bandar yang penting dan sering ditemui di daerah bersejarah bandar di Malaysia. Ia memainkan peranan utama dalam mencerminkan identiti dan perkembangan seni bina bandar sejak abad ke-18. Warisan rumah kedai boleh ditemukan di kebanyakan bandar-bandar utama di Malaysia seperti George Town, Melaka, Kuala Lumpur, Ipoh dan banyak lagi. Ia berfungsi sebagai bangunan pelbagai guna, dengan tingkat bawah untuk perniagaan dan tingkat atas untuk kediaman yang dibina memanjang ke arah belakang (Tan, 2015; Hassan, et. al., 2019). Dalam konteks seni bina, rumah kedai juga dikenali sebagai deretan panjang kotej (*cottages*) Melayu dan Cina, kecil, dan rumah bersambung kerana ia bersambung antara satu sama lain dalam baris yang berukuran lima kaki (Tan, 2015; Shamsuddin, 2011).

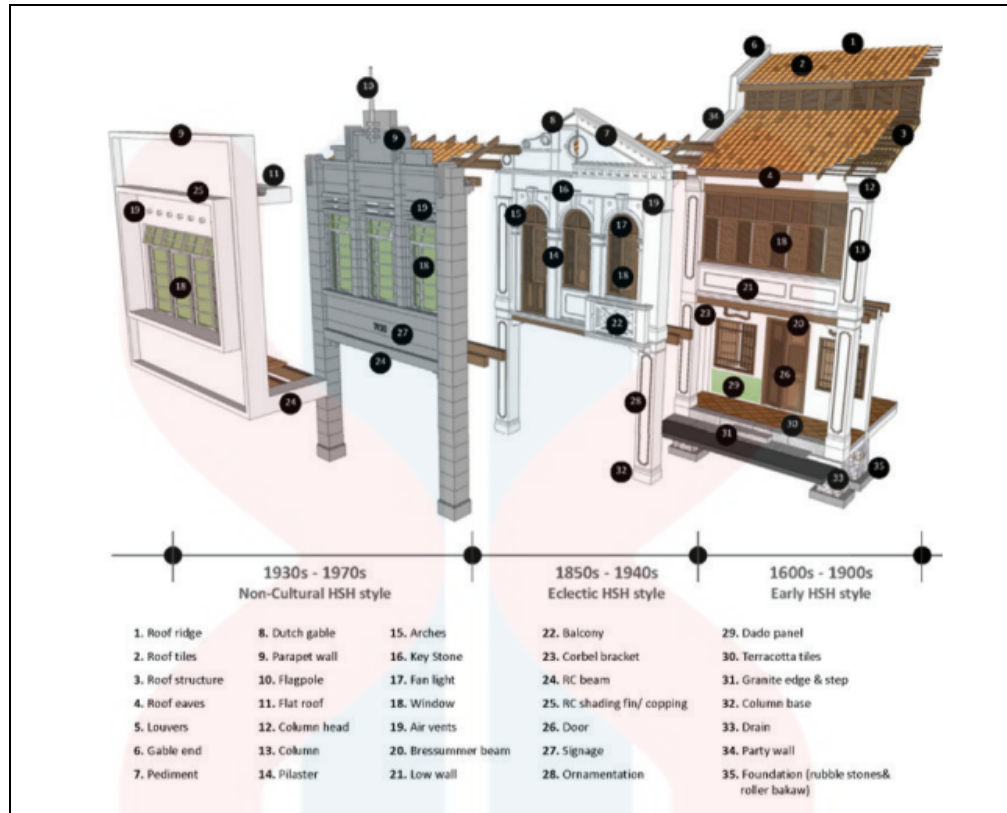
Selain itu, dalam kajian Ismail (2005) dan Khoo & Berbar (2009) menyatakan bahawa rumah kedai lama, khususnya rumah kedai warisan dikaitkan dengan komuniti

pedagang Cina yang menunjukkan bagaimana gaya seni bina dari negara asal mereka telah diadaptasi mengikut konteks tempatan. Hal ini dikatakan demikian kerana pendatang dari China telah membawa bersama gaya binaan dari tanah besar China dan menggabungkan ciri-ciri tersebut dengan budaya, bahan tempatan, serta peraturan kolonial yang berubah-ubah, sekali gus membentuk seni bina yang unik di Tanah Melayu. Proses adaptasi ini telah menghasilkan pelbagai reka bentuk fasad rumah kedai yang berbeza mengikut lokasi sambil mengekalkan elemen tradisional yang menjadikan sebagai identiti seni bina bandar warisan di Malaysia.

2.1.2 Elemen Fasad Rumah Kedai

Fasad menurut Burden (2004), merupakan bahagian luar bangunan yang biasanya mempunyai pintu masuk dan sering dianalisis berdasarkan gaya seni bina yang ditonjolkan. Manakala Ching (2011) pula menjelaskan bahawa fasad merujuk kepada bahagian hadapan bangunan atau mana-mana sisinya yang menghadap jalan atau ruang awam. Dalam konteks rumah kedai lama, fasad memainkan peranan utama dalam menyampaikan nilai estetika, identiti, dan fungsi bangunan kepada pengguna ruang bandar. Di samping itu, reka bentuk fasad membantu membezakan setiap rumah kedai dari sudut kronologi, gaya dan pengaruh budaya melalui elemen reka bentuk yang unik.

Antara elemen penting pada fasad termasuk bukaan pintu dan tingkap, kemas plaster hiasan, pengudaraan, bumbung beranda, papan tanda, serta laluan kaki lima (Zamri, et.al., 2023). Elemen-elemen berikut bukan sahaja memenuhi keperluan asas seperti pengudaraan dan perlindungan cuaca tropika, tetapi ia juga memainkan peranan penting dalam menyampaikan keunikan seni bina dan warisan sejarah bangunan. Hal ini dikatakan demikian kerana penggunaan elemen ini telah berkembang sejajar dengan pengaruh kolonial, budaya tempatan dan faktor persekitaran. Justeru, elemen-elemen fasad ini juga bukan sekadar komponen fizikal semata-mata, sebaliknya merupakan petunjuk penting kepada zaman pembinaan, gaya hidup masyarakat dan nilai sejarah sesebuah kawasan bandar.



Gambar 1: Ringkasan variasi reka bentuk fasad rumah kedai

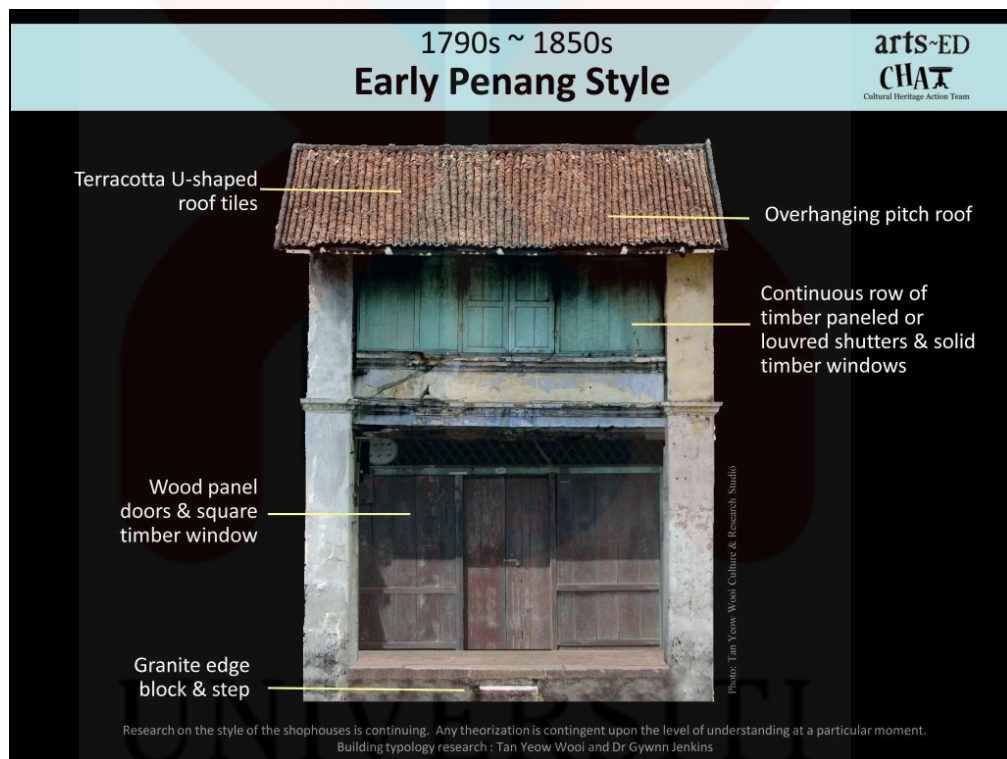
Sumber: Zamri, et. al., 2023

2.1.2.1 Fasad Rumah Kedai George Town, Pulau Pinang

George Town, Pulau Pinang merupakan salah satu bandar warisan yang diiktiraf oleh UNESCO yang terkenal dengan kepelbagaian seni bina kolonial dan vernakular yang masih utuh sehingga kini. Bandar ini sering menjadi rujukan penting dalam kajian pemuliharaan warisan bandar di Malaysia kerana mengekalkan deretan rumah kedai lama menggambarkan kepelbagaian etnik dan budaya setempat. Gambaran awal perkembangan fasad rumah kedai lama di George Town yang menunjukkan pengaruh besar seni bina Cina dan Eropah. Kajian oleh Tan (2015) membahagikan rumah kedai enam kategori berdasarkan tempoh pembinaannya, bermula dari era awal (1790-1850) sehingga era pascaperang (1950-1970). Elemen fasad dalam setiap kategori menunjukkan perbezaan dari segi, saiz tingkap dan pintu, kedudukan plaster hiasan, dan bahan binaan seperti batu bata dan kayu jati. Selain memahami perubahan umum terhadap fasad rumah

kedai lama, kajian turut meneliti gaya atau ciri reka bentuk fasad rumah kedai di George Town.

Gaya Awal Pulau Pinang (1790-1850) dicirikan oleh fasad yang ringkas dan rendah, dengan bukaan pintu dan tingkap kayu yang kecil, serta bumbung genting yang curam. Seni bina pada era ini menunjukkan tiada elemen hiasan yang rumit, dan pembinaannya lebih ringkas berbanding gaya lain, menandakan pengaruh seni bina awal dan sumber binaan tempatan yang terhad.

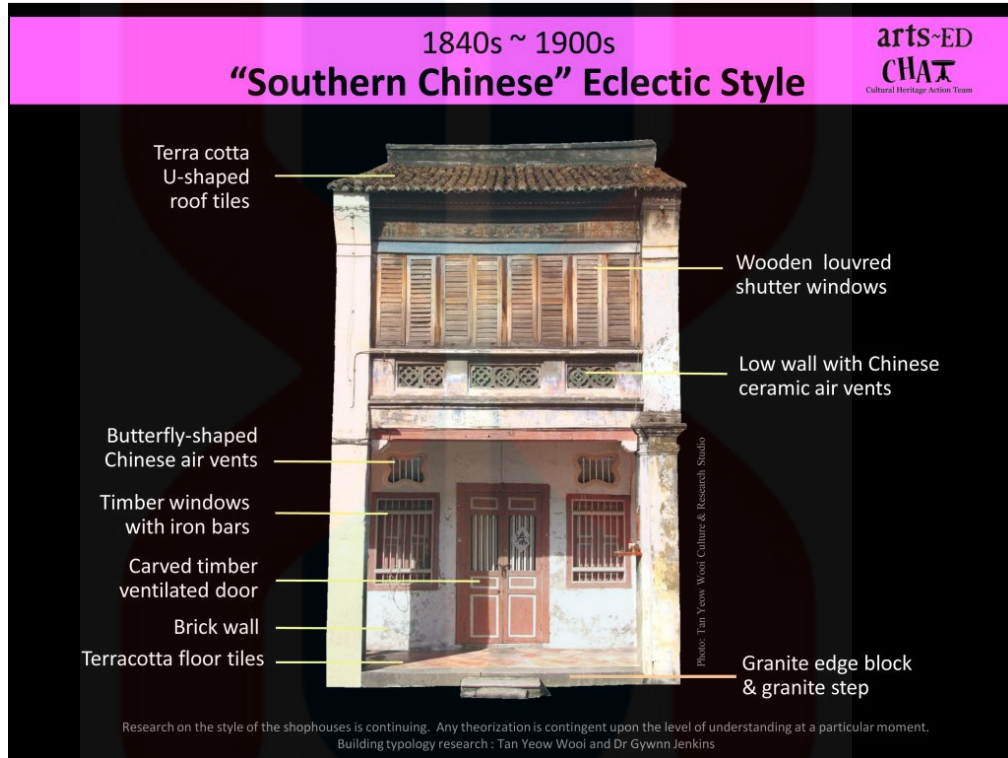


Gambar 2: Fasad rumah kedai lama Gaya Awal Pulau Pinang (1790-1850)

Sumber: Tan Yeow Woon (2015); *George Town World Heritage Incorporated* (GTWHI)

Seterusnya, rumah kedai lama Gaya Eklektik Cina Selatan (1840-1900) menonjolkan ciri-ciri pengaruh budaya Cina yang kuat dengan penggunaan dinding bata dan tiang-tiang penyokong diselaputi dengan lepaan kapur (*lime plaster*). Elemen fasad termasuk lubang pengudaraan di atas tingkap aras bawah, jubin pengudaraan seramik hijau yang dipasang pada dinding rendah di atas rasuk hadapan serta tingkap berjalur kayu (*louvred*) yang membenarkan aliran udara. Ciri-ciri reka bentuk ini tidak hanya

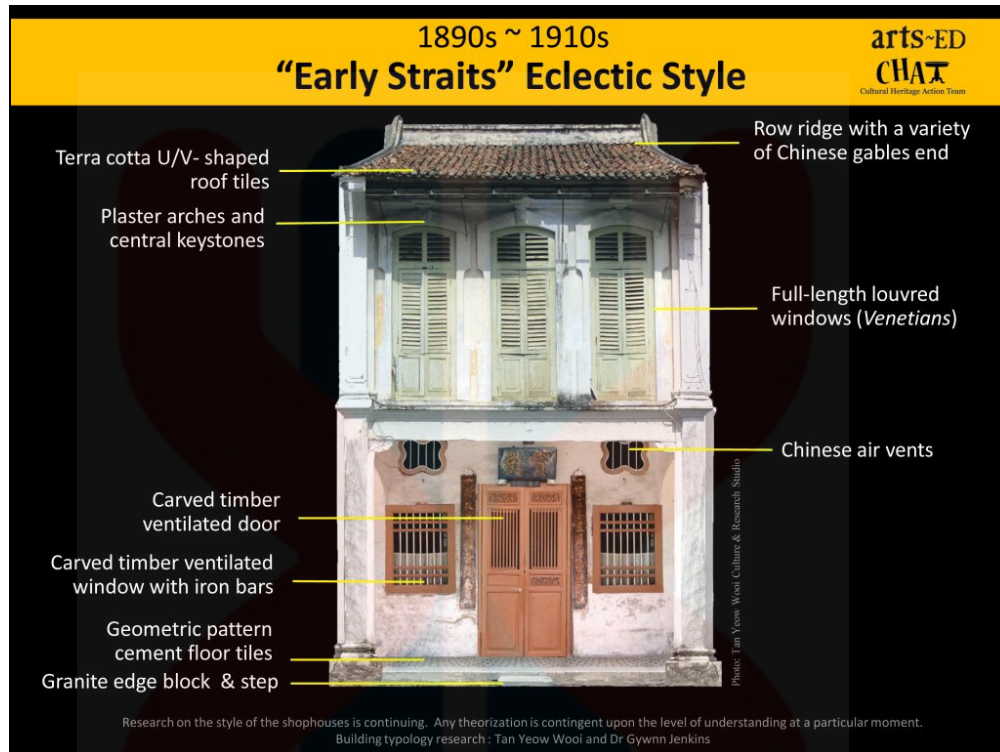
mencerminkan kemakmuran masyarakat Cina pada ketika itu, malah menunjukkan adaptasi seni bina terhadap iklim tropika melalui sistem pengudaraan semula jadi dan penggunaan bahan tempatan.



Gambar 3: Fasad rumah kedai lama Gaya Eklektik Cina Selatan (1840-1900) di Pulau Pinang

Sumber: Tan Yeow Wooi (2015); *George Town World Heritage Incorporated* (GTWHI)

Gaya Awal Eklektik Selat (*Early Straits*) (1890-1910) memperlihatkan gabungan pengaruh seni bina China dan Eropah yang bergabung secara harmoni dalam reka bentuk fasad rumah kedai. Elemen-elemen fasad termasuk penggunaan tiang kolum bercirikan seni bina China dan Eropah, digandingkan dengan gerbang separuh bulatan dan *central keystones* pada fasad bahagian atas yang menjadikannya lebih dekoratif. Hal ini jelas menunjukkan sifat keterbukaan masyarakat dahulu terhadap pengaruh luar sambil mengekalkan nilai-nilai seni bina tempatan. Oleh itu, ia menjadikan setiap elemen fasad sebagai simbol perpaduan antara dua budaya.



Gambar 4: Fasad rumah kedai lama Gaya Awal Eklektik Selat (1840-1900) di Pulau Pinang

Sumber: Tan Yeow Wooi (2015); *George Town World Heritage Incorporated* (GTWHI)

Manakala Gaya Lewat Eklektik Selat (*Late Straits*) (1910-1940) memperlihatkan evolusi yang lebih kompleks dalam elemen fasad rumah kedai lama dengan penekanan kepada kemas yang lebih halus dan mewah dengan perincian hiasan. Sebagai contohnya, tembok fasad dihiasi dengan kemas plaster tiga dimensi yang menampilkan motif-motif hiasan Cina dan Eropah. Salah satu ciri reka bentuk yang menarik adalah penggunaan corak ‘telur dan dart’ yang dipengaruhi oleh seni bina Yunani dan Rom, diselaraskan secara harmoni dengan motif flora dan fauna dari budaya Cina. Bahagian bawah pula mempamerkan penggunaan pintu utama kayu yang berukir untuk tujuan pengudaraan, jubin seramik ‘majolica’ pada bahagian dinding hadapan (Zwain & Bahauddin, 2023), serta lantai kaki lima yang dilapisi jubin terracotta.



Gambar 5: Fasad rumah kedai lama Gaya Lewat Eklektik Selat (1910-1940) di Pulau Pinang

Sumber: Tan Yeow Wooi (2015); *George Town World Heritage Incorporated* (GTWHI)

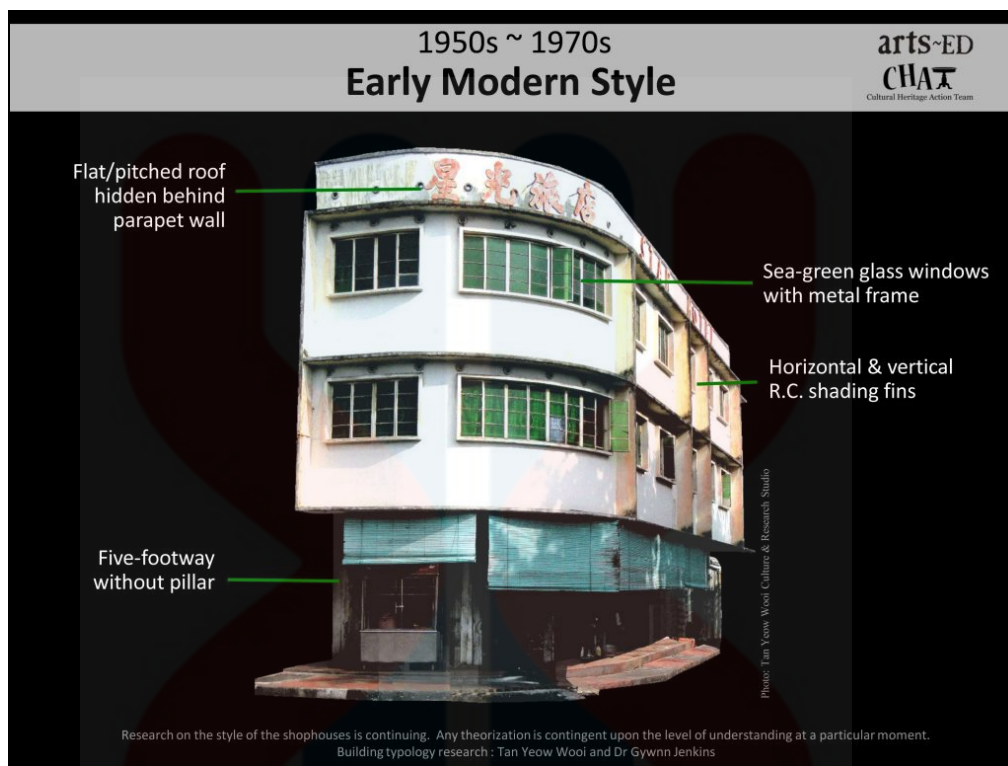
Rentetan daripada itu, Gaya Art Deco (1930-1960) memperkenalkan pendekatan moden dengan penekanan terhadap bentuk geometri asas, seperti garis menegak dan mendatar yang jelas, serta kemasan konkrit yang licin. Bahagian fasad atas kebiasaannya dilengkapi dengan *stepped parapet wall* dan tiang bendera sebagai elemen visual utama. Tingkap menggunakan kaca berwarna dengan bingkai logam, mewujudkan kombinasi antara fungsi dan estetika. Justeru, penggunaan *lime plaster* tradisional pada fasad telah digantikan dengan kemasan dinding plaster jenis Shanghai, kemasan granolitik yang meniru batu. Tarikh pembinaan dan nama perniagaan mula diletakkan di tengah-tengah bangunan pada era tersebut. Hal ini jelas menunjukkan bahawa Gaya Art Deco lebih minimalis, dan penggunaan simetri serta blok warna menjadikan fasad kelihatan lebih moden dan tersusun.



Gambar 6: Fasad rumah kedai lama Gaya Art Deco (1930-1960), Pulau Pinang

Sumber: Tan Yeow Woei (2015); *George Town World Heritage Incorporated (GTWHI)*

Akhir sekali, ciri-ciri reka bentuk rumah kedai lama Gaya Awal Moden (1950-1970) menandakan peralihan kepada reka bentuk yang lebih ringkas dan praktikal. Fasad rumah kedai gaya ini mempunyai bumbung rata atau sedikit condong yang tersembunyi di sebalik *parapet wall*. Walaupun tingkap dan kaca berwarna dan bingkai logam masih dikekalkan, tingkap kini disusun secara berulang dengan bentuk empat segi tepat tanpa hiasan. Ciri khas lain termasuk penggunaan tiang konkrit bertetulang (RC *shading fins*) secara mendatar dan menegak bagi mengurangkan bahang matahari. Lualuan kaki lima rumah kedai gaya ini berbeza berbanding era sebelum kerana ia tidak lagi mempunyai tiang dan menjadikannya lebih terbuka. Keseluruhan gaya ini menggambarkan pendekatan minimalis, dengan penekanan pada kepraktisan, kecekapan ruang dan pencahayaan. Hal ini mencerminkan keperluan era pascaperang dan perbandaran moden.



Gambar 7: Fasad rumah kedai lama Gaya Awal Moden (1950-1970), Pulau Pinang
Sumber: Tan Yeow Wooi (2015); *George Town World Heritage Incorporated (GTWHI)*

Secara keseluruhannya, kepelbagaian reka bentuk fasad rumah kedai lama di George Town menggambarkan perjalanan sejarah seni bina bandar yang dipengaruhi oleh pelbagai budaya, perubahan era dan kemajuan teknologi dalam pembinaan. Dari gaya awal yang ringkas sehingga gaya moden yang praktikal, setiap fasad mencerminkan cita rasa estetika, tahap kemakmuran, dan kesesuaian dengan persekitaran dan keadaan tempatan. Oleh hal yang demikian, perkembangan ini menunjukkan perubahan fizikal serta bukti visual interaksi sosial dan budaya yang membentuk identiti seni bina George Town.

2.1.2.2 Fasad Rumah Kedai Melaka

Sebagai bandar warisan yang tersenarai dalam UNESCO, Melaka mempamerkan evolusi seni bina rumah kedai yang kaya dengan pelbagai pengaruh budaya dan sejarah.

Tipologi fasad rumah kedai lama di bandar ini berkembang secara berperingkat bermula daripada era penjajahan Belanda, di mana struktur binaan menampilkan rekaan yang kukuh dan monumental, sebelum diperkaya dengan elemen-elemen dari budaya Cina dan Eropah serta pengaruh moden. Menurut Mansor, et. al. (2012), gaya Belanda (*Dutch Style*) adalah kategori rumah kedai tertua yang hanya boleh ditemukan di bandar bersejarah Melaka. Ia mula dibina pada abad ke-17 yang terdiri daripada bangunan satu atau dua tingkat dengan penampilan fasad yang ringkas tetapi kukuh. Dinding dibina menggunakan batu bata dan diselaputi dengan plaster kapur, serta dilengkapi dengan tingkap tinggi berbingkai kayu untuk tujuan pengudaraan semula jadi. Lalan kaki lima pula dilapisi dengan jubin terracotta, manakala reka bentuk keseluruhan bangunan memperlihatkan adaptasi terhadap iklim tropika dan penggunaan bahan binaan tempatan (Weebers, et. al., 2010).



Gambar 8: Fasad rumah kedai gaya Belanda akhir abad ke-18 di Melaka

Sumber: Lee, 2016

Kemudian, rumah kedai di Melaka mula mendapat pengaruh dari Cina melalui Gaya Eklektik Cina Selatan yang sering dikenali sebagai '*Chinese Baroque*' atau '*Nyonya Baroque*'. Menurut Wong (2021), gaya ini menampilkan gabungan eklektik antara elemen seni bina Cina dan Barat yang terserlah pada fasad bangunan rumah kedai. Antara ciri utama termasuk tingkap Perancis bersama lubang pengudaraan, pedimen dan pilaster bergaya Yunani, serta *cornice* klasik (Chiong, 2014). Reka bentuk fasad ditambah lagi dengan hiasan bunga-bunga Cina. Semua elemen ini diserlahkan lagi dengan pemilihan warna fasad yang cerah sebagai estetika. Reka bentuk ini menunjukkan aspirasi sosial dan kemakmuran komuniti Peranakan. Ia juga menunjukkan penyesuaian seni bina yang halus dan kreatif terhadap persekitaran tropika serta pengaruh budaya yang pelbagai. Gaya ini menjadi simbol keterbukaan dan interaksi budaya yang unik di Melaka.



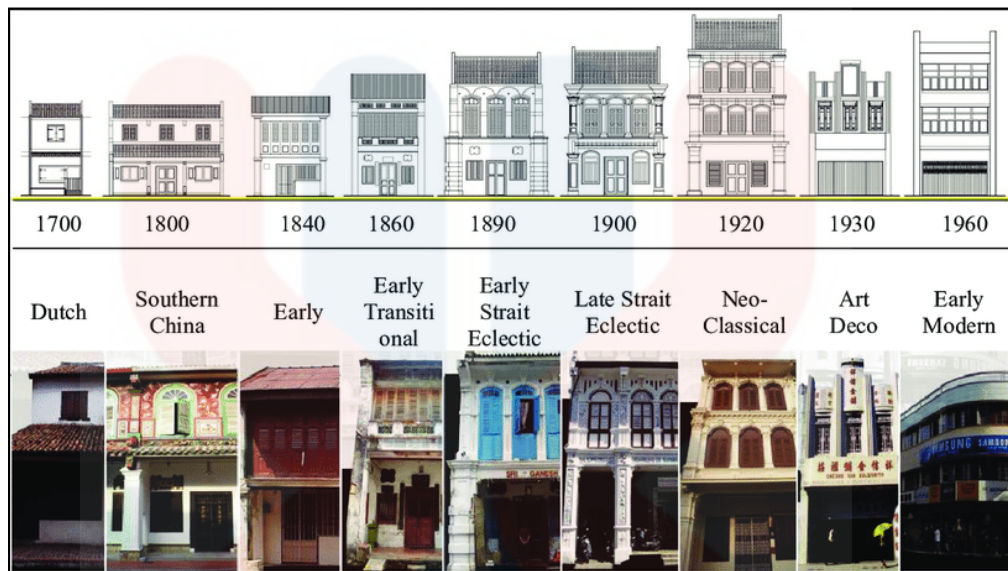
Gambar 9: Reka bentuk fasad rumah kedai Gaya Eklektik Cina Selatan di Melaka

Sumber: Wong, 2021

Seterusnya, Gaya Selat Awal dan Lewat (*Early and Late Straits Eclectic*) pula memperlihatkan peningkatan yang ketara dalam hiasan fasad rumah kedai. Hiasan fasad pada rumah kedai ini semakin mewah dan menjadi lebih rumit berbanding gaya sebelumnya. Elemen seperti ukiran plaster tiga dimensi yang memaparkan motif flora dan fauna mula menjadi kebiasaan, disertai dengan pengaruh seni bina klasik Yunani dan Rom yang digabungkan secara harmoni dengan hiasan flora dan fauna Cina (Too, 2020). Sehubungan dengan itu, perkembangan gaya ini menjadi titik peralihan penting ke arah gaya yang lebih formal dan monumental seperti Gaya Neoklasik (*Neo-classical*). Gaya ini menggunakan elemen seperti struktur simetri seperti kolum, *cornice*, dan hiasan lain yang kemas dan tersusun, yang menunjukkan kematangan dalam pendekatan seni bina warisan.

Selain itu, penggunaan bentuk geometri, garis mendatar dan menegak yang jelas, dan permukaan konkrit yang licin menunjukkan bahawa Gaya Art Deco mempunyai pengaruh yang ketara pada era yang lebih moden. Sebagai contohnya, elemen seperti tingkap kaca berbingkai logam memberi sentuhan moden yang fungsional dan estetik. Kemasan dinding, plaster Shanghai mula diperkenalkan pada era itu untuk menggantikan lepaan tradisional. Akhir sekali, Gaya Awal Moden yang menekankan aspek fungsional dan praktikal dalam reka bentuk rumah kedai dan mengekalkan kesederhanaan dalam seni bina (Baroldin & Mohd Din, 2012). Hal ini dapat dilihat apabila reka bentuk rumah kedai gaya ini mula mengurangkan banyak elemen hiasan tanpa mengabaikan pengaruh tempatan serta disesuaikan untuk membentuk gaya moden yang unik. Peralihan jelas ini mencerminkan perubahan sosioekonomi dan pendekatan seni bina pascaperang yang lebih rasional dan kos efektif.

Memang tidak dapat dinafikan bahawa evolusi reka bentuk rumah kedai di Melaka menggambarkan perubahan fungsi, budaya dan sosioekonomi masyarakat dari zaman kolonial hingga kemerdekaan. Setiap gaya dari pelbagai era mencerminkan identiti zaman dan menyumbang kepada kekayaan morfologi bandar warisan Melaka.



Gambar 10: Ringkasan tipologi rumah kedai lama di Melaka

Sumber: Baroldin & Mohd Din, 2012

2.1.2.3 Fasad Rumah Kedai Ipoh, Perak

Ipoh merupakan ibu negeri Perak yang terletak di tengah-tengah kawasan yang dahulunya terkenal sebagai pusat perlombongan bijih timah terkaya pada era penjajahan British. Bandar itu turut menampilkan deretan rumah kedai lama dengan reka bentuk fasad yang mencerminkan pengaruh seni bina kolonial (Wan Ali, et. al., 2016). Menurut Rancangan Kawasan Khas Pekan Ipoh Warisan Bijih Timah 2020 (2013), terdapat enam gaya seni bina utama yang membentuk tipologi fasad bangunan rumah kedai warisan di bandar ini, iaitu gaya Peralihan (*Transitional*), Eklektik, *Neo-Classical*, Art Deco, Awal Moden (*Early Modern*) dan Moden. Elemen utama fasad yang boleh dijadikan rujukan untuk mengenal pasti gaya seni bina ini termasuklah reka bentuk pintu, tingkap, bumbung, kemasan dinding, serta motif hiasan yang digunakan. Gambar 11 dan Jadual 1 memperlihatkan ilustrasi dan ringkasan ciri reka bentuk fasad rumah kedai warisan di Ipoh.



Gambar 11: Ilustrasi gaya seni bina fasad bangunan rumah kedai di Ipoh, Perak

Sumber: Wan Ali, et. al., 2016

Jadual 1: Ringkasan ciri fasad rumah kedai warisan di Ipoh mengikut gaya seni bina (Wan Ali, et. al., 2016; Wan Ali, et. al., 2015)

Gaya Seni Bina	Tempoh	Huraian Umum	Ciri-ciri Fasad Utama
Peralihan (Transitional)	1880-1900	Gabungan elemen lama dan moden. Reka bentuk ringkas dengan kemasan yang minimum.	● Reka bentuk ringkas ● Tingkap kayu penuh di aras atas ● Transom separa bulat atau rata ● Dinding bata dan plaster kapur (<i>lime plaster</i>) ● Bumbung tanpa glasur
Eklektik	1890-1950	Perpaduan pelbagai elemen gaya seni bina – Cina, Melayu, India dan Eropah.	● Tiga tingkap dengan panel <i>louver</i> ● Transom kaca separa bulat atau rata ● Pilaster dan kemasan dinding berwarna terang ● Perincian plaster hiasan pada dinding ● Penggunaan jubin dan panel kaca hias

Neo-Classical	1900-1920	Pengaruh kuat gaya Rom dan Yunani seperti pedimen, <i>cornice</i> , pilaster dan gerbang (<i>arches</i>). Gaya formal dan monumental.	● Pedimen dan pilaster gaya klasik ● Hiasan plaster cetakan acuan (<i>moulded plaster</i>) ● Dicat warna pastel atau putih ● Reka bentuk simetri dan berstruktur
Art Deco	1930-1950	Inspirasi daripada Art Nouveau, seni <i>Native American</i> , Cubism dan Bauhaus. Ciri utama bentuk geometri, garis linear.	● Garisan menegak dan mendatar ● Dinding konkrit granolitik/plaster Shanghai ● Bingkai logam tingkap kaca ● Parapet bertingkat dan tiang bendera (<i>flagpole</i>) ● Tingkap dalam susunan kumpulan
Awal Moden (<i>Early Moden</i>)	1940-1970	Fokus pada kecekapan fungsi dan ekonomi. Tiada hiasan.	● Reka bentuk yang kemas dan ringkas ● Penggunaan konkrit bertetulang ● Tingkap keluli dan kaca besar ● Tiada kemasan dekoratif ● Lubang angin jenis bulat atau slot
Moden	1970 ke atas	Ciri moden sepenuhnya – bentuk kubistik dan struktur konkrit. Fungsi mengatasi estetika.	● Tingkap besar, dinding kaca ● Struktur konkrit, keluli dan kaca ● Bumbung rata ● Tiada elemen hiasan ● Reka bentuk minimalis

2.2 Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai Lama

2.2.1 Definisi, Keaslian dan Pendekatan Pemuliharaan

Umum mengetahui bahawa pemuliharaan merupakan satu proses yang penting dalam usaha mengekalkan jangka hayat dan nilai warisan sesebuah bangunan (Rose & Khalid, 2017). Dalam konteks seni bina, ia merujuk kepada usaha untuk mengekalkan ciri-ciri sejarah, budaya dan seni bina yang asli tanpa menjejaskan keasliannya. Bagi memastikan identiti warisan tidak pupus seiring perkembangan moden, pendekatan pemuliharaan ini menjadi amat penting.

Menurut dokumen Jabatan Warisan Negara (2012), pemuliharaan didefinisikan sebagai usaha mengekalkan nilai warisan melalui penjagaan elemen fizikal bangunan seperti bahan asal, reka bentuk, pertukangan dan hubungannya dengan persekitaran asal. Matlamat utamanya adalah untuk mengekalkan keaslian bagi setiap elemen agar ia dapat diwarisi oleh generasi akan datang. Antara pendekatan yang digunakan termasuklah pemeliharaan (*preservation*), pembaik pulihan (*rehabilitation*), pemulihan (*restoration*), pembinaan semula (*reconstruction*), dan penyesuaian guna semula (*adaptive reuse*). Setiap pendekatan mempunyai matlamat yang berbeza bergantung pada tahap kerosakan atau perubahan yang berlaku pada struktur bangunan.

Sehubungan dengan itu, konsep yang diterima umum tentang pemuliharaan warisan adalah “Keaslian dalam Pemuliharaan Warisan”. Keaslian ini merujuk kepada elemen asal bangunan yang dapat dinilai dari aspek bahan, bentuk, reka bentuk, suasana dan teknik pembinaan. Walaupun elemen estetik boleh menentukan keaslian, pemuliharaannya mesti dilakukan dengan penuh etika. Hal ini dikatakan demikian kerana dalam konteks pemuliharaan struktur warisan, keutamaan adalah kepada etika berbanding visual atau hiasan semata-mata. Perlindungan yang seimbang dari segi nilai artistik dan nilai sejarah merupakan antara prinsip etika yang digariskan dalam pemuliharaan warisan. Hal ini bermakna pemuliharaan tidak hanya mementingkan aspek estetika semata-mata, tetapi perlu menyampaikan mesej budaya yang lebih luas, terutamanya bagi kawasan bersejarah yang mempunyai nilai identiti masyarakat setempat (Kee, 2019).

Justeru, pendekatan yang sesuai harus dipilih dengan teliti berdasarkan konteks, keadaan fizikal, dan sejarah bangunan. Sebagai contohnya, penyesuaian guna semula

hanya boleh dilakukan jika bangunan masih mempunyai integriti seni bina dan struktur yang kukuh. Walau bagaimanapun, pendekatan pemulihan sesuai digunakan untuk mengembalikan bentuk fasad asal yang didokumentasikan. Bagi memastikan pemuliharaan tidak menjejaskan ciri-ciri penting rumah kedai lama, seperti tingkap kayu berjalur, dinding bata, plaster kapur, dan kemasan hiasan, perlu dikaji secara menyeluruh.

Secara keseluruhannya, pemuliharaan ini bukan sahaja memerlukan pengetahuan teknikal tetapi ia juga memerlukan kefahaman yang mendalam terhadap sejarah, bahan dan fungsi asal bangunan. Pendekatan yang dipilih haruslah sesuai dengan konteks tempatan agar nilai asal rumah kedai lama dapat dipelihara secara beretika dan berkesan.

2.2.2 Pemuliharaan Rumah Kedai

Memang tidak dapat dinafikan bahawa rumah kedai bukan sekadar struktur komersial, tetapi ia juga menjadi simbol interaksi sosial, budaya dan ekonomi masyarakat pada masa lalu (Ja'afar, et. al., 2022). Oleh sebab itu, pemuliharaan rumah kedai perlulah diberi perhatian yang khusus, bukan hanya dari aspek fizikal malah turut merangkumi pemuliharaan nilai sejarah yang terkandung dalam reka bentuk dan bahan binaannya. Bagi mengekalkan keaslian bangunan dan menyumbang kepada kesinambungan warisan bandar lestari, konservasi yang teliti dan sensitif terhadap elemen asal boleh membantu.

Rumah kedai menjadi bukti fizikal kepada warisan bandar yang menggabungkan fungsi kediaman dan komersial dalam satu struktur binaan. Dalam kajian Tan (2015), beliau menegaskan bahawa rumah kedai adalah lambang kepada identiti seni bina bandar yang telah berkembang sejak abad ke-18. Pemuliharaan rumah kedai bukan sekadar menjaga penampilan luaran, tetapi ia juga mengekalkan nilai sejarah dalam setiap elemen asal bangunan. Usaha pemuliharaan awal seharusnya melibatkan keadaan semasa komponen seni bina bangunan dan mengkaji latar belakangnya. Hal ini termasuk mengkaji bahan binaan, fasad, dan perubahan struktur yang telah berlaku untuk memastikan usaha pemuliharaan dijalankan dengan penuh beretika dan berdasarkan bukti sejarah.

Baroldin & Mohd Din (2012) menyatakan bahawa dokumentasi terperinci amat penting sebelum sebarang kerja pemuliharaan dilaksanakan bagi mengelakkan kehilangan nilai warisan yang tidak dapat diganti. Hal ini termasuk merujuk kepada gambar lama, pelan asal dan pemerhatian fizikal di tapak. Intervensi yang tidak selaras dengan nilai asal bangunan sering berlaku akibat daripada pendekatan pemuliharaan yang reaktif dan tidak bergantung pada maklumat sejarah. Tanpa dokumentasi yang tepat, proses pemuliharaan mungkin akan tersasar daripada matlamat asal dan kehilangan aspek penting yang asli dan unik. Oleh itu, penyediaan dokumentasi bukan sahaja menjadi asas kepada pemuliharaan, tetapi ia mencerminkan tanggungjawab etika terhadap kelestarian warisan binaan.

Manakala, Wong (2021) turut menekankan bahawa ketiadaan garis panduan yang khusus di peringkat tapak menjadi antara punca kegagalan pemuliharaan dilaksanakan secara sistematik. Tanpa mengambil kira prinsip pemuliharaan, ia akan mengubah banyak aspek sejarah dan nilai sebenar rumah kedai. Oleh hal yang demikian, pemuliharaan rumah kedai memerlukan kerjasama pelbagai pihak, sokongan dasar yang kukuh dan perancangan yang teliti. Nilai warisan rumah kedai boleh dikekalkan untuk tatapan generasi akan datang hanya melalui pendekatan yang menyeluruh dan beretika.

Huraian di atas jelas menunjukkan bahawa pemuliharaan rumah kedai memerlukan pendekatan sistematik yang melibatkan dokumentasi, pemahaman teknikal, serta kesedaran masyarakat dan pemilik bangunan. Hal ini dikatakan demikian kerana rumah kedai berisiko kehilangan nilai warisan yang tidak dapat digantikan jika tiada pelaksanaan yang terarah dan sokongan dasar.

2.2.3 Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai

Salah satu bahagian penting rumah kedai adalah fasad, yang berperanan penting dalam menggambarkan gaya seni bina dan identiti asal rumah kedai warisan. Dalam konteks pemuliharaan, fasad menunjukkan identiti budaya masyarakat setempat selain menunjukkan nilai estetika dan sejarah bandar. Elemen-elemen yang terdapat pada fasad bukan sekadar berfungsi dari segi utiliti, malah ia juga menunjukkan zaman, teknik pertukangan dan status sosial sesebuah masyarakat (Seng, 2016). Oleh itu, pendekatan

pemuliharaan fasad rumah kedai perlu menitikberatkan usaha untuk mengekalkan bentuk asal, bahan binaan tradisional serta teknik pembinaan tempatan agar keasliannya tidak terjejas. Justeru, untuk memastikan sejarah bangunan tidak terganggu dan nilainya dapat diwariskan kepada generasi akan datang, setiap usaha pemuliharaan mesti disertakan dengan dokumentasi yang teliti dan analisis elemen asal.

Mengekalkan identiti sejarah dan keaslian seni bina warisan rumah kedai adalah sangat penting. Antara komponen visual yang mudah terjejas oleh pengubahsuaian moden adalah fasad, yang terdiri daripada komponen seperti plaster hiasan, laluan kaki lima, bumbung, pintu dan tingkap yang diperbuat daripada kayu (Zamri, et. al., 2023). Oleh itu, proses pemuliharaan harus menumpukan pada pemulihan bentuk dan bahan asal dengan mengambil kira teknik pertukangan tradisional dan nilai budaya setempat. Setiap elemen yang dikenal pasti perlu dipelihara dengan pendekatan yang bersesuaian, agar ia dapat terus berfungsi sebagai warisan visual yang sah kepada komuniti.

Walau bagaimanapun, pelaksanaan pemuliharaan sering berdepan dengan cabaran seperti kekangan kos, kesedaran pemilik yang rendah, dan ketiadaan garis panduan yang jelas (Rosli & Radzuan, 2024). Pemuliharaan fasad tidak boleh dilakukan secara seragam kerana setiap tapak mempunyai keunikan konteks dan sejarah. Nilai naratif bangunan boleh terjejas oleh sebarang intervensi berlebihan atau perubahan bentuk asal. Maka, pendekatan pemuliharaan mestilah bersifat teliti dan beretika, supaya fasad asli dan menyumbang kepada kesinambungan identiti kawasan bersejarah.

Sekali lagi ditegaskan bahawa pemuliharaan fasad rumah kedai perlu dilaksanakan secara kontekstual, berasaskan dengan realiti atau keadaan sebenar dan nilai seni bina yang ingin dikekalkan. Oleh hal yang demikian, perancangan dan pelaksanaan yang teliti dapat memastikan keaslian fasad terus dipelihara sambil memenuhi keperluan moden masyarakat bandar.

2.3 Penutup

Kesimpulannya, bab ini telah menghuraikan dengan jelas pelbagai sorotan kajian terdahulu yang berkaitan reka bentuk fasad rumah kedai, kepelbagaian tipologi mengikut lokasi, serta pendekatan dan cabaran pemuliharaan yang relevan. Kajian ini juga menunjukkan bahawa rumah kedai merupakan aset seni bina warisan yang kaya dengan nilai sejarah, budaya dan sosial, manakala fasad pula menjadi elemen yang amat penting dalam menyampaikan identiti dan naratif visual bangunan tersebut. Gaya fasad yang berbeza di bandar warisan seperti George Town, Melaka dan Ipoh menunjukkan evolusi seni bina dengan pengaruh kolonial, budaya tempatan dan persekitaran. Pendekatan seperti pemeliharaan, pemulihan, dan penyesuaian guna semua perlu dilaksanakan dengan teliti dan beretika apabila menggunakan pemuliharaan untuk mengekalkan sifat asal struktur. Di samping itu, sorotan ini juga memberikan asas pemahaman yang kukuh kepada kajian, khususnya dalam mengenal pasti ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama, menilai tahap pengekalan elemen asal, serta menganalisis bentuk pemuliharaan di Jalan Dato' Lee Fong Yee.

BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

3.0 Pendahuluan

Bab ini akan menghuraikan metodologi kajian yang digunakan untuk mencapai objektif kajian mengenai reka bentuk dan tahap pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Fokus utama adalah untuk memahami dan menilai reka bentuk yang terdapat pada fasad, mengenal pasti tahap pengekalan, serta menganalisis usaha pemuliharaan yang telah dijalankan berdasarkan konteks tempatan. Dalam kajian ini, kaedah penyelidikan berbentuk kualitatif digunakan, dengan menggabungkan kaedah pemerhatian, dokumentasi visual, dan temu bual separa berstruktur. Metodologi ini dipilih kerana ia sesuai untuk mengupas secara menyeluruh mengenai fenomena warisan dan seni bina serta membolehkan pengumpulan data yang lebih naratif dan kontekstual.

3.1 Pendekatan Kajian

Kajian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif kerana ia memberikan ruang kepada pengkaji untuk memahami makna, interpretasi dan konteks elemen warisan secara mendalam. Kajian kualitatif ini membolehkan penyelidik untuk menjelaskan fenomena sosial secara kontekstual, serta memberikan penekanan kepada pengalaman sebenar dan pandangan pelaku yang terlibat dalam sesuatu isu.

Pendekatan ini turut memberi fleksibiliti kepada pengkaji untuk menyesuaikan kaedah kutipan data berdasarkan keadaan sebenar di lapangan. Sebagai contohnya, pemerhatian terhadap kerosakan fasad, analisis terhadap gambar dan maklum balas daripada pemilik bangunan membantu pengkaji memahami elemen warisan dalam persekitaran sebenar. Oleh hal yang demikian, pendekatan ini dianggap sesuai dalam

kajian berkaitan pemuliharaan seni bina dan warisan budaya yang memerlukan ketelitian terhadap konteks lokal.

3.2 Reka Bentuk Kajian

Reka bentuk kajian ini bersifat eksploratori dan deskriptif. Reka bentuk eksploratori ini digunakan untuk meneroka isu dan cabaran berkaitan pemuliharaan fasad yang masih kurang dibincangkan secara terperinci di kawasan kajian. Melalui pendekatan ini, pengkaji dapat mengenal pasti elemen penting yang memerlukan dokumentasi dan pemeliharaan.

Manakala, reka bentuk deskriptif pula digunakan untuk menggambarkan secara terperinci ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai, keadaan semasa, serta tahap kerosakan atau perubahan yang berlaku. Elemen-elemen seni bina yang dianalisis termasuk tingkap, pintu, hiasan plaster, serta bahan binaan. Gabungan kedua-dua reka bentuk ini membolehkan pengkaji mencipta gambaran yang menyeluruh dan mendalam tentang status fasad rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee.

3.3 Unit Analisis

Unit analisis merujuk kepada entiti utama yang dikaji bagi menjawab persoalan kajian. Dalam kajian ini, unit analisis utama adalah fasad rumah kedai lama yang terletak di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Fasad merupakan bahagian hadapan yang menonjolkan gaya seni bina dan identiti visual bangunan warisan. Kajian ini akan memberi fokus kepada elemen fasad seperti bentuk tingkap, jenis pintu, kemasan plaster, penggunaan bahan binaan, serta keberadaan elemen tradisional seperti kaki lima dan bumbung beranda. Oleh itu, sebanyak enam unit rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee dipilih berdasarkan variasi gaya seni bina dan tahap pemuliharaan yang berbeza. Selain itu, individu yang berkait rapat dengan pengurusan dan pemilikan rumah kedai tersebut turut dijadikan sebagai responden bagi mendapatkan maklumat sokongan berkaitan sejarah, penyelenggaraan, dan usaha pemuliharaan.

3.4 Kaedah Kajian

Kaedah kajian kualitatif dipilih kerana ia membolehkan pengkaji mengumpul data berbentuk naratif dan visual yang kaya dengan maklumat kontekstual. Kaedah ini sesuai digunakan apabila fokus kajian adalah untuk memahami makna di sebalik fenomena atau pengalaman yang tidak dapat diukur secara kuantitatif. Dalam konteks pemuliharaan fasad rumah kedai, kaedah ini digunakan untuk mendokumentasikan perubahan fizikal, menilai nilai estetika dan budaya, serta memahami perspektif pelbagai pihak berkaitan pemuliharaan. Justeru, pendekatan ini juga membolehkan pengkaji berinteraksi secara langsung dengan sumber maklumat penting, yang membolehkan triangulasi data untuk meningkatkan kebolehpercayaan keputusan kajian.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam kajian ini, data dibahagikan kepada dua kategori utama iaitu, data primer dan data sekunder. Kajian ini menggunakan temu bual separa berstruktur dengan pemilik dan wakil pihak berkuasa tempatan, pemerhatian di tapak dan dokumentasi visual melalui fotografi. Di lokasi kajian, data ini dikumpulkan secara langsung untuk mendapatkan pemahaman yang tepat tentang elemen fasad, perubahan yang telah berlaku, dan pendapat responden tentang usaha pemuliharaan yang telah atau sedang dijalankan.

Sementara itu, data sekunder diperolehi daripada bahan rujukan sedia ada, seperti Rancangan Tempatan Malaysia Vision Valley (RTMVV 2045) Jilid 1, kajian akademik dan artikel jurnal yang berkaitan dengan konservasi warisan binaan, serta tesis dan laporan penyelidikan terdahulu. Data ini bukan sahaja menyokong penemuan lapangan, tetapi juga memberikan konteks teori dan dasar kepada kajian.

3.5.1 Pemerhatian Tapak

Pemerhatian tapak dilakukan secara langsung untuk mengenal pasti elemen fizikal fasad yang masih ada atau telah berubah. Secara sistematik, elemen seperti bahan binaan, corak pengubahsuaian, dan kerosakan persekitaran diperhatikan dan direkodkan.

Lakaran ringkas dibuat untuk memudahkan pemahaman struktur bangunan, dan pengkaji merekodkan dan menggunakan borang semakan serta catatan di lapangan. Pemerhatian ini sangat penting untuk menilai keaslian bangunan dan mengenal pasti bahagian yang perlu dipelihara.

3.5.2 Dokumentasi Visual

Setiap unit fasad rumah kedai yang dipilih diambil gambar untuk tujuan dokumentasi visual. Gambar ini diambil dari pelbagai sudut untuk menunjukkan elemen reka bentuk penting seperti plaster kemas, ukiran, kaki lima dan jenis tingkap. Gambar yang diambil digunakan dalam analisis deskriptif dan sebagai rujukan visual untuk membandingkan keadaan semasa dengan ciri asal bangunan. Metodologi ini menyediakan bukti fizikal yang penting untuk menilai keberkesanan pemuliharaan.

3.5.3 Temu Bual Separa Berstruktur

Pemilik kedai dan wakil pihak berkuasa tempatan merupakan dua kategori utama responden dalam temu bual separa berstruktur. Soalan-soalan yang dikemukakan berbentuk terbuka untuk menggalakkan perbincangan dan perkongsian pengalaman. Justeru, latar belakang bangunan, sejarah pengubahsuaian, isu penyelenggaraan, dan ulasan garis panduan pemuliharaan adalah antara maklumat yang dikumpulkan. Terdapat rekod, transkripsi dan analisis temu bual untuk mengenal pasti tema utama yang berkaitan dengan objektif kajian.

3.6 Teknik Analisis Data

3.6.1 Analisis Tematik

Analisis tematik melibatkan proses mengenal pasti dan mengkategorikan tema daripada data temu bual dan catatan temu bual (Braun & Clarke, 2006). Pengkaji akan meneliti transkripsi temu bual dan mengenal pasti corak yang berulang berkaitan dengan ciri

fasad, tahap pengekalan, dan usaha pemuliharaan. Tema-tema yang diperoleh akan dirumuskan bagi menyokong objektif kajian, serta digunakan untuk membuat penilaian terhadap keberkesanan amalan pemuliharaan sedia ada.

3.6.2 Analisis Deskriptif Visual

Analisis deskriptif visual dilakukan terhadap gambar-gambar fasad yang didokumentasikan. Setiap elemen fasad dianalisis dari segi bahan, bentuk, fungsi, keaslian dan sebarang intervensi yang dilakukan. Analisis ini membantu memperlihatkan perubahan dari sudut visual serta membina pemahaman tentang keadaan semasa bangunan berdasarkan bukti fizikal yang boleh dirujuk dan dibandingkan.

3.7 Penutup

Ringkasnya, bab ini telah menghuraikan secara menyeluruh mengenai pendekatan dan kaedah penyelidikan yang digunakan dalam kajian ini. Penggunaan kaedah kualitatif membenarkan pengkaji untuk mendapatkan data yang lebih mendalam, menyeluruh dan kontekstual. Sehubungan dengan itu, gabungan kaedah pemerhatian, dokumentasi visual dan temu bual separa berstruktur memberi asas yang kukuh dalam memahami isu pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee. Selain itu, teknik analisis yang digunakan pula membolehkan pengkaji untuk mengenal pasti pola, isu dan kemungkinan pemuliharaan untuk pelestarian warisan binaan di kawasan bandar.

BAB 4

ANALISIS & DAPATAN KAJIAN

4.0 Pendahuluan

Bab ini membentangkan dapatan kajian yang diperoleh hasil daripada proses pengumpulan dan analisis data yang telah dilaksanakan. Dapatan kajian ini adalah berdasarkan kaedah pemerhatian tapak, dokumentasi visual serta temu bual separa berstruktur yang dijalankan bersama pemilik atau penyewa rumah kedai dan wakil pihak berkuasa tempatan. Semua data yang dikumpulkan dianalisis secara sistematik bagi mencapai objektif kajian, iaitu mengenal pasti ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai lama, mengenal pasti tahap pengekalatan ke atas fasad dan menganalisis usaha pemuliharaan yang telah dilaksanakan di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban.

Hasil dapatan kajian ini dipersembahkan dalam bentuk penerangan deskriptif, jadual pemerhatian, dokumentasi visual dan ringkasan temu bual bagi memberikan gambaran yang jelas tentang keadaan semasa fasad rumah kedai lama di kawasan kajian. Perbincangan dalam bab ini memberi tumpuan kepada hubungan antara ciri reka bentuk fasad dengan tahap pengekalatan dan usaha pemuliharaan, seterusnya menyokong analisis dan cadangan pemuliharaan yang akan diuraikan dalam bab seterusnya.

4.1 Ciri-Ciri Reka Bentuk Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee

Bahagian ini membincangkan mengenai dapatan kajian berkaitan ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Pengenalpastian ciri-ciri reka bentuk fasad merupakan langkah awal yang penting dalam memahami kepelbagaian seni bina yang wujud di kawasan kajian, di samping menyediakan asas

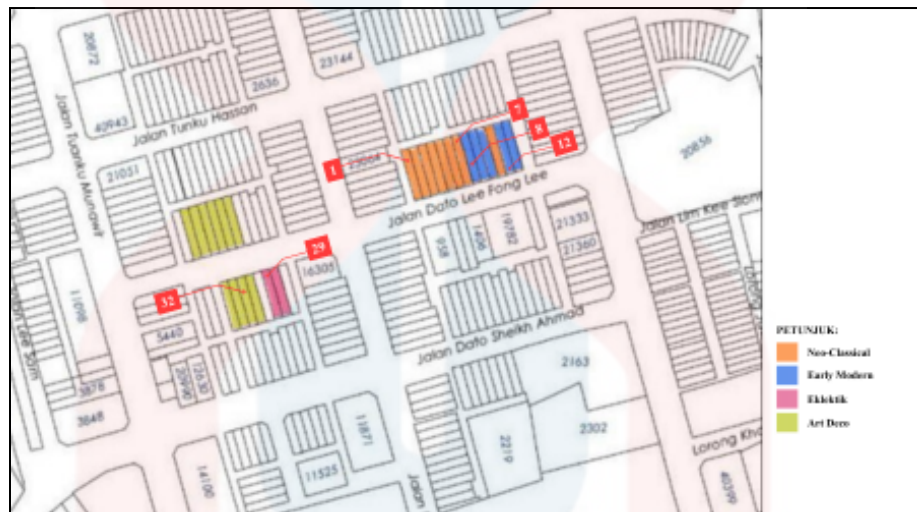
kepada penilaian tahap pengekaln serta analisis usaha pemuliharaan fasad bangunan bersejarah (Said, et. al., 2025). .

Analisis bagi objektif ini dilaksanakan melalui pemerhatian tapak dan dokumentasi visual terhadap deretan rumah kedai lama yang masih mengekalkan reka bentuk asal di kawasan kajian. Daripada keseluruhan deretan tersebut, sebanyak enam (6) unit rumah kedai terpilih dijadikan sebagai sampel kajian untuk analisis fasad secara terperinci berdasarkan perbezaan ciri reka bentuk yang ketara serta kejelasan elemen seni bina yang dapat dikenal pasti. Kedudukan dan taburan unit-unit rumah kedai terpilih ini di sepanjang Jalan Dato' Lee Fong Yee ditunjukkan dalam Gambar 12, yang memperlihatkan pelan petunjuk lot rumah kedai di kawasan kajian.

Berdasarkan pelan petunjuk tersebut, didapati unit-unit rumah kedai ini tersusun secara linear dan berkongsi dinding sisi antara satu sama lain, membentuk deretan bangunan yang berterusan sepanjang jajaran jalan. Susunan ini bukan sahaja memperlihatkan kesinambungan fizikal antara unit-unit rumah kedai yang membentuk satu blok bangunan, malah mencerminkan kecekapan penggunaan tanah bandar pada masa lalu, di mana setiap lot mempunyai lebar hadapan yang relatif seragam tetapi memanjang ke arah bahagian belakang (Said, et. al., 2025). Susun atur sedemikian merupakan tipikal tipologi rumah kedai tradisional yang lazim ditemui di bandar-bandar lama di Malaysia.

Hasil pemerhatian menunjukkan bahawa fasad rumah kedai di kawasan kajian ini tidak memperlihatkan satu bentuk reka bentuk yang seragam, sebaliknya menampilkan variasi ciri yang menampilkan perbezaan pendekatan reka bentuk dan latar masa pembinaan yang berbeza. Terdapat fasad yang menonjolkan perincian hiasan yang jelas dan susunan yang lebih simetri, manakala sebahagian yang lain mempamerkan reka bentuk yang lebih ringkas dengan penekanan minimum terhadap elemen seperti *pedimen*, *cornice*, bentuk dan susunan tingkap serta perincian hiasan pada permukaan fasad. Variasi ini memperlihatkan evolusi gaya seni bina yang berlaku secara berperingkat di kawasan kajian.

Sehubungan dengan itu, bagi memudahkan proses analisis, ciri-ciri reka bentuk fasad yang dikenal pasti telah diklasifikasikan kepada beberapa kumpulan berdasarkan pola reka bentuk yang berulang hasil daripada pemerhatian lapangan. Pengklasifikasian ini berfungsi sebagai rangka analisis untuk menghuraikan persamaan dan perbezaan ciri fasad antara unit-unit rumah kedai terpilih, seterusnya membolehkan pemahaman yang lebih sistematik terhadap variasi reka bentuk fasad yang wujud di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. .



Gambar 12: Pelan petunjuk lot rumah kedai lama yang terletak di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: RTMVV 20245 (Jilid 2)

4.1.1 Taburan dan Klasifikasi Rumah Kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee

Berdasarkan pemerhatian tapak dan dokumentasi visual yang dijalankan, sebanyak 24 lot rumah kedai di sepanjang Jalan Dato' Lee Fong Yee dikenal pasti masih mengekalkan ciri asas reka bentuk asal fasad. Taburan lot-lot ini dapat diperhatikan melalui pelan petunjuk lot rumah kedai lama yang terletak di Jalan Dato' Lee Fong Yee (Gambar 12), yang menunjukkan kedudukan rumah kedai lama secara berderet di sepanjang laluan utama kawasan kajian. Pelan ini berfungsi sebagai rujukan bagi

memahami susunan fizikal bangunan serta kesinambungan visual fasad dalam konteks persekitaran bandar bersejarah.

Hasil daripada pemerhatian visual terhadap elemen fasad seperti bentuk *roofline*, susunan bukaan, perincian hiasan plaster, serta komposisi simetri, rumah-rumah kedai yang dikenal pasti telah diklasifikasikan kepada empat (4) kumpulan tipologi. Pengklasifikasian ini dibuat berdasarkan persamaan dan pengulangan ciri reka bentuk fasad yang dapat diperhatikan secara konsisten. Oleh sebab itu, pendekatan ini membolehkan variasi reka bentuk yang wujud di kawasan kajian dikenal pasti secara sistematik berdasarkan keadaan fizikal bangunan.

Sehubungan itu, enam (6) lot rumah kedai telah dipilih sebagai sampel penyelidikan menyeluruh, iaitu Lot 1, Lot 7, Lot 8, Lot 12, Lot 29, dan Lot 32, seperti yang ditandakan dalam pelan petunjuk. Pemilihan lot-lot ini adalah berdasarkan perbezaan ketara pada ciri-ciri reka bentuk yang mewakili keempat-empat tipologi yang dikenal pasti di kawasan kajian. Setiap lot terpilih mempamerkan ciri dominan yang mencerminkan variasi pendekatan reka bentuk fasad, sama ada dari segi perincian hiasan, susunan bukaan, atau tahap kesederhanaan komposisi seni bina.

Oleh hal yang demikian, keenam-enam lot rumah kedai ini dianggap mencukupi dan relevan untuk mewakili keseluruhan variasi tipologi fasad yang wujud di sepanjang Jalan Dato' Lee Fong Yee. Lot-lot ini seterusnya dianalisis secara terperinci dalam subseksyen seterusnya, dengan tumpuan kepada elemen seni bina yang membentuk identiti visual setiap tipologi.

4.1.2 Analisis Ciri-Ciri Reka Bentuk Fasad Rumah Kedai Terpilih

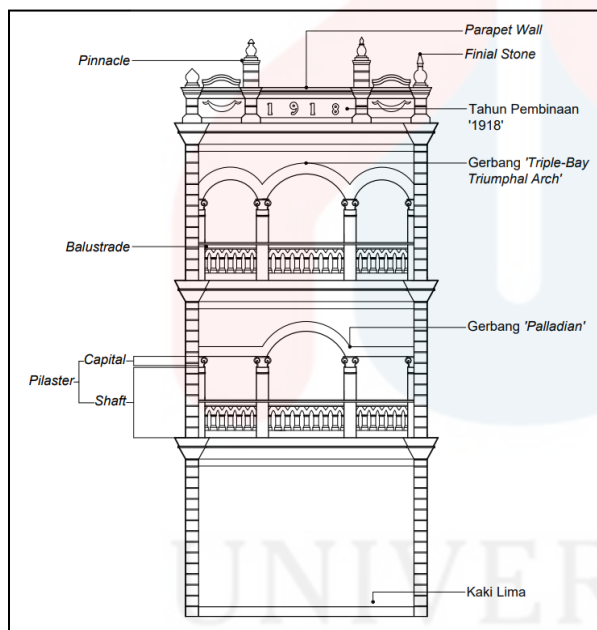
4.1.2.1 Analisis Rumah Kedai Tipologi Neoklasik

Tipologi Neoklasik dicirikan oleh susunan fasad yang simetri, pembahagian atas yang jelas, penggunaan elemen klasik seperti *cornice*, *balustrade*, gerbang dan *pilaster*. Elemen-elemen ini bukan sahaja berfungsi sebagai hiasan tetapi juga menegaskan struktur, keseimbangan visual, dan hierarki fasad (Kusbandiah & Wisnuadji, 2024).

Dalam subseksyen ini dua contoh lot rumah kedai dipilih sebagai contoh, iaitu Lot 1 (NC1) dan Lot 7 (NC2), masing-masing menunjukkan variasi reka bentuk tipologi Neoklasik.

4.1.2.1.1 Lot 1 - Neoklasik (NC1)

Fasad hadapan bagi Lot 1 (Gambar 13(a) dan 13(b)) memperlihatkan susunan elemen seni bina tipikal rumah kedai dua tingkat dengan orientasi menghadap Jalan Dato' Lee Fong Yee.



Gambar 13(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 1

Gambar 13(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 1

(Sumber: Penulis, 2025)

Gambar berikut menunjukkan elemen *cornice* menonjol sebagai garis pemisah visual antara dinding tingkat atas dengan *roofline*, yang menegaskan peralihan aras bangunan. Walaupun tiada pedimen dominan, *roofline* ringkas menunjukkan pengaruh awal peralihan ke arah reka bentuk moden, disertai *finial stone* dan *pinnacles* pada

hujung *parapet* yang berfungsi sebagai elemen penegasan visual. Tahun pembinaan ‘1918’ juga ditonjolkan pada bahagian atas fasad sebagai elemen dokumentasi sejarah.

Tingkat atas dan bawah menampilkan *balustrade* yang jelas, dengan susunan gerbang tripartit berinspirasi *Triple-Bay Triumphal Arch* (Gambar 14). Tingkat satu menampilkan bukaan gerbang *Palladian* (Gambar 15), dengan gerbang tengah berbentuk lengkung dan gerbang sisi rata, menekankan simetri dan keseimbangan struktur. Tiang dan *pilaster* yang terdapat pada fasad berfungsi sebagai elemen struktur dan hiasan, menegaskan pembahagian menegak dan hierarki visual fasad.

Secara keseluruhannya, fasad hadapan Lot 1 memperlihatkan susunan elemen tersusun dan berlapis, mengekalkan ciri Neoklasik melalui penggunaan *cornice*, *balustrade*, gerbang,, tiang dan *pilaster*, serta penegasan visual pada *roofline* dengan *finial stone* dan *pinnacles*.



Gambar 14: *Triple-Bay Triumphal Arch* inspirasi daripada *Arch of Constantine*, Rome, Itali

Sumber: *The Byzantine Legacy*

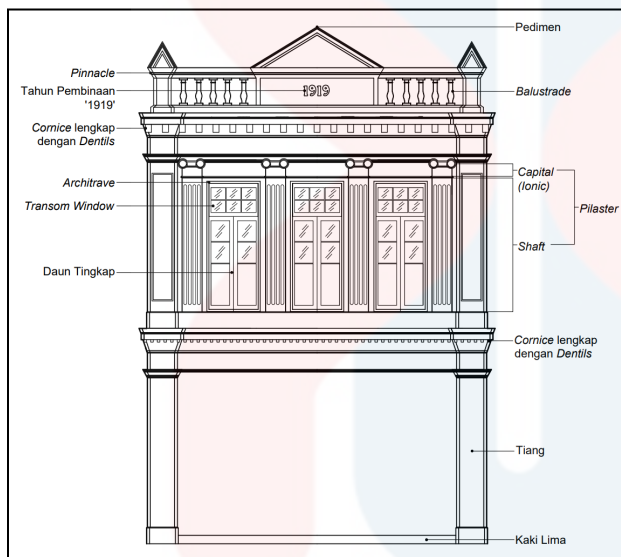


Gambar 15: *Palladian Arch* inspirasi daripada *Palladian Basilica*, Vicenza, Itali

Sumber: Internet, 2016

4.1.2.1.2 Lot 7 - Neoklasik (NC2)

Fasad Lot 7 (Gambar 16(a) dan 16(b)) mewakili rumah kedai satu tingkat yang menampilkan susunan fasad Neoklasik yang lebih ringkas namun tersusun. Bahagian *roofline* dihiasi dengan *pedimen* segi tiga sebagai elemen utama, yang membentuk penegasan visual pada bahagian atas fasad. Di tengah *pedimen* pula terdapat angka tahun pembinaan '1919' yang dipamerkan sebagai elemen dokumentasi sejarah.



Gambar 16(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 7



Gambar 16(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 7

(Sumber: Penulis, 2025)

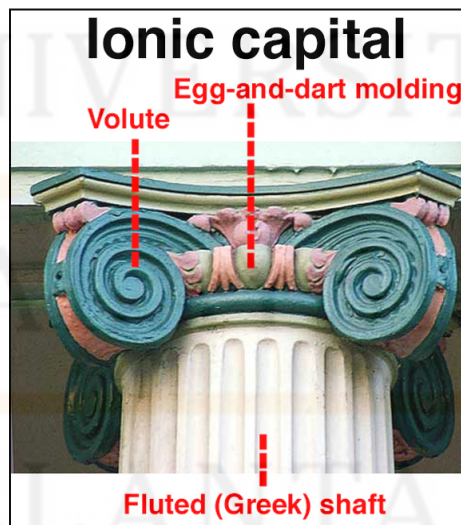
Di bawah pedimen, fasad menampilkan *cornice* berlapis dengan perincian *moulding* dan *dentils*, yang membentuk garis horizontal yang jelas serta menyusun hierarki visual fasad. Bahagian *parapet* pula dilengkapi dengan *balustrade* plaster, yang menambah lagi dimensi dan penegasan mendatar pada komposisi fasad.

Seterusnya, bahagian bukaan tingkat atas menampilkan tiga tingkap segi empat yang disusun secara simetri, sekali gus mencerminkan prinsip keseimbangan dan keteraturan dalam komposisi fasad. Setiap tingkap menggunakan bingkai kayu dan dilengkapi dengan *transom window* di bahagian atas, yang berfungsi sebagai bukaan kecil

untuk pengudaraan semula jadi tanpa menjejaskan susunan visual keseluruhan fasad. Bukaan-bukaan tingkap ini dipisahkan oleh *pilaster* plaster menegak yang dihiasi dengan perincian *pilaster* jenis *Ionic*, yang dicirikan oleh kehadiran *volute* atau gulungan berbentuk spiral pada bahagian *capital* (Priemetz et al., 2017). Elemen *pilaster Ionic* ini merupakan ciri asas yang berasal daripada seni bina klasik Greek, di mana penggunaan motif *spiral* dan susunan beruang diaplikasikan secara meluas sebagai lambang kesederhanaan dan keseimbangan visual (Williams, 1999).

Aras tengah fasad memaparkan dua papan tanda komersial, yang menunjukkan pembahagian fungsi perniagaan dalam satu lot bangunan. Tingkat bawah pula menampilkan bukaan pintu kaca sepenuhnya sebagai akses utama premis. Laluan kaki lima di hadapan bangunan masih dikekalkan, mengekalkan fungsi asas rumah kedai sebagai elemen peralihan antara ruang awam dan bangunan.

Kesimpulannya, fasad rumah kedai Lot 7 ini menampilkan komposisi Neoklasik yang teratur dan simetri melalui penekanan terhadap elemen seperti *pedimen*, *cornice*, *balustrade* dan *pilaster Ionic*, serta penggunaan *transom window* pada tingkap yang menambah fungsi pengudaraan dan ritma visual menegak. Oleh itu, jelaslah bahawa walaupun rumah kedai ini lebih ringkas berbanding Lot 1, susunan elemen seni bina Lot 7 ini masih mengekalkan prinsip asas tipologi Neoklasik.

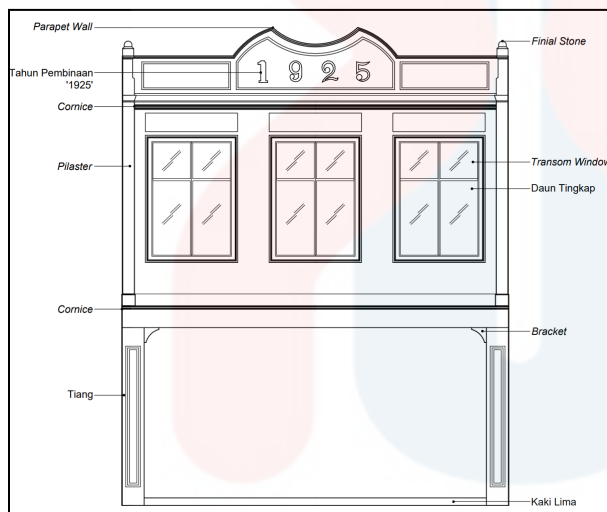


Gambar 17: Contoh *pilaster* berperincian *Ionic* berserta ukiran *volute*

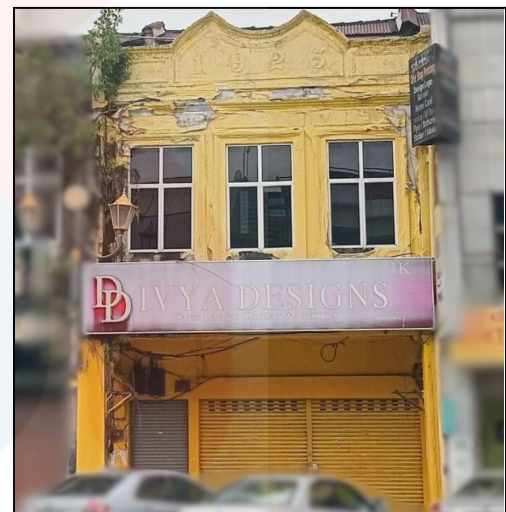
Sumber: Internet, 2008

4.1.2.2 Analisis Rumah Kedai Tipologi Eklektik

Rumah kedai tipologi Eklektik merujuk kepada pendekatan reka bentuk seni bina yang menggabungkan elemen pelbagai gaya tanpa terikat sepenuhnya kepada satu reka bentuk tertentu. Pendekatan ini lazimnya menekankan penyesuaian bentuk, perincian terpilih serta fleksibiliti komposisi fasad, selari dengan keperluan fungsi dan konteks setempat. Dalam kawasan kajian, tipologi Eklektik diwakili oleh rumah kedai lama Lot 29 (Gambar 18(a) dan (b)), yang memperlihatkan gabungan elemen seni bina ringkas namun berkarakter.



Gambar 18(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 29



Gambar 18(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 29

(Sumber: Penulis, 2025)

Fasad hadapan bagi rumah kedai lama ini menampilkan *parapet wall* sebagai elemen utama pada bahagian atas bangunan yang berfungsi sebagai penutup dan penamat visual fasad. *Parapet* ini dibentuk menggunakan plaster acuan hiasan dengan profil melengkung ringkas, sekali gus menyumbang kepada identiti visual bangunan tanpa penekanan hiasan yang berlebihan. Seterusnya, di bawah parapet terdapat kehadiran

cornice berperanan sebagai garis peralihan mendatar antara *parapet* dan dinding tingkat atas, membantu menyusun hierarki visual antara fasad secara keseluruhan.

Parapet wall bagi Lot 29 memperlihatkan perubahan ketara dalam pendekatan reka bentuk fasad rumah kedai berbanding tipologi rumah kedai lain di kawasan kajian. Jika rumah kedai tradisional lazimnya menampilkan *parapet* yang ringkas dan berfungsi, *parapet wall* rumah kedai ini menunjukkan peralihan daripada fungsi semata-mata kepada elemen estetik yang lebih dominan, selari dengan perkembangan seni bina bandar pada awal abad ke-20 (Kuriyama et al., 2020). Manakala dari sudut komposisi, *parapet wall* ini mencerminkan penyederhanaan elemen klasik, di mana prinsip keseimbangan dan perkadaran masih dikekalkan.

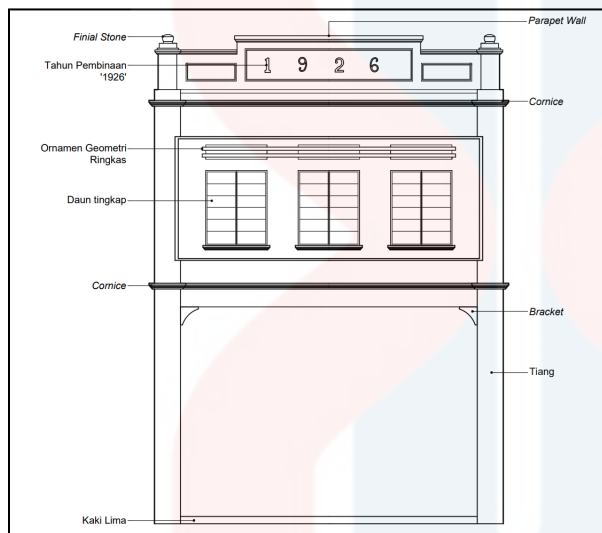
Sehubungan itu, bahagian dinding tingkat atas mempamerkan tingkap segi empat yang disusun simetri, dengan setiap bukaan dihiasi dengan bingkai plaster yang menonjol daripada permukaan dinding. Elemen bingkai ini berfungsi sebagai perincian hiasan terpilih yang menambah tekstur dan kedalaman visual pada fasad, selaras dengan ciri tipologi Eklektik yang menekankan variasi elemen tanpa komposisi terlalu formal. Oleh sebab itu, gabungan antara permukaan dinding yang sederhana dan perincian kecil seperti bingkai tingkap mewujudkan lagi karakter visual yang berbeza berbanding rumah kedai tipologi lain di kawasan kajian.

Analisis aras bawah mendapati fasad dicirikan oleh bukaan berskala besar yang merangkumi pintu masuk utama dan bukaan hadapan, jelas menegaskan fungsi komersial bangunan. Hubungan langsung antara bukaan aras bawah dengan kaki lima di hadapan bangunan memperlihatkan peranan fasad bukan sahaja sebagai elemen visual, malah sebagai penghubung antara ruang awam dan aktiviti dalaman bangunan. Susunan ini mencerminkan adaptasi tipologi eklektik terhadap fungsi rumah kedai dalam konteks persekitaran bandar.

Secara keseluruhannya, fasad rumah kedai Lot 29 ini jelas memperlihatkan ciri tipologi Eklektik melalui gabungan elemen *parapet*, *cornice* dan bingkai tingkap yang ringkas tetapi berkarakter. Pendekatan reka bentuk fasad rumah kedai lama ini juga tidak terikat kepada satu gaya tunggal, serta penekanan terhadap keseimbangan antara fungsi

dan elemen hiasan terpilih. Hal ini menjadikan bangunan ini sebagai wakil jelas tipologi Eklektik dalam konteks rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee.

4.1.2.3 Analisis Tipologi Art Deco



Gambar 19(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 32

Gambar 19(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 32

(Sumber: Penulis, 2025)

Berdasarkan pemerhatian visual terhadap fasad rumah kedai lama Lot 32 (Gambar 19(a) dan (b)), bangunan ini menampilkan ciri-ciri tipologi Art Deco yang jelas melalui pengolahan bentuk geometri ringkas, susunan elemen yang simetri serta penegasan terhadap garisan mendatar dan menegak (Wagner, 2017). Pada bahagian paling atas fasad, *roofline* memperlihatkan sebuah *parapet* yang dibentuk secara kemas dan teratur. *Parapet* ini dihias dengan perincian bingkai segi empat yang ringkas tanpa ukiran kompleks, selari dengan prinsip Art Deco yang menolak hiasan berlebihan dan menekankan kejelasan reka bentuk.

Pada bahagian tengah *parapet*, tertera angka tahun pembinaan “1926” yang diolah sebagai elemen timbul. Elemen ini bukan sahaja berfungsi sebagai penanda kronologi pembinaan bangunan, malah bertindak sebagai fokus visual utama pada bahagian atas fasad. Penempatan angka tahun secara simetri di tengah *parapet* mencerminkan pendekatan reka bentuk Art Deco yang menekankan keseimbangan dan keteraturan komposisi. Di samping itu, kewujudan elemen *finial stone* bersaiz kecil pada bahagian atas *parapet*, yang berfungsi sebagai penamat visual kepada komposisi fasad, sekali gus memberikan sentuhan geometri lembut yang mengimbangi bentuk segi empat yang dominan.

Di bawah *parapet*, fasad ini menampilkan *pedimen* ringkas yang tidak sarat dengan hiasan. *Pedimen* ini lebih menonjolkan bentuk asas dan garisan lurus berbanding elemen dekoratif. Peranan *pedimen* ini adalah sebagai elemen peralihan visual antara *parapet* dan bidang dinding tingkat atas, di samping bertindak sebagai bingkai sokongan kepada kawasan paparan tahun pembinaan. Garisan mendatar yang terhasil daripada *pedimen* dan bingkai dinding ini memperkukuh pembahagian aras fasad serta membantu mewujudkan kesinambungan visual antara bahagian kiri dan kanan bangunan.

Pada tingkat atas, susunan bukaan tingkap berbentuk segi empat disusun secara teratur dan simetri. Setiap bukaan mempunyai perkadaran yang seragam, menonjolkan pendekatan reka bentuk yang mementingkan keteraturan geometri. Tingkap-tingkap ini dibingkai secara ringkas tanpa elemen hiasan rumit. Di samping itu, di bahagian atas setiap bukaan tingkap, terdapat elemen jalur mendatar yang jelas, berfungsi sebagai penutup struktur bukaan. Jalur ini membentuk satu garis mendatar berterusan merentasi fasad, sekali gus mengimbangi dominasi elemen menegak serta mewujudkan ritma visual yang konsisten.

Elemen menegak pula dapat diperhatikan melalui pembahagian panel dinding dan bingkai bukaan yang memanjang dari aras atas ke aras bawah. Interaksi antara elemen menegak dan mendatar ini menghasilkan komposisi fasad yang seimbang dan teratur, yang merupakan salah satu ciri utama Art Deco. Permukaan dinding fasad dilitupi dengan kemasan plaster yang licin dan rata, tanpa tekstur atau ukiran yang kompleks. Oleh sebab itu, pendekatan ini lebih menonjolkan bentuk, garis dan perkadaran sebagai medium

utama ekspresi seni bina, sekali gus menegaskan identiti gaya Art Deco yang bersifat moden dan rasional pada zamannya.

Rentetan itu, fasad menampilkan bukaan pintu berskala besar di tingkat bawah untuk meningkatkan keterlihatan dan membolehkan akses langsung dari aras jalan. Berbeza dengan karakter tingkat atas yang lebih tertutup dan tersusun, bukaan ini membentuk satu bidang mendatar yang lebih terbuka. Kedua-dua aras bawah dan atas mempunyai fungsi yang berbeza, mewujudkan hierarki visual yang jelas pada fasad. Aras bawah berfungsi sebagai ruang komersial, manakala aras atas mengekalkan susunan yang lebih formal dan teratur.

Secara keseluruhannya, fasad rumah kedai Lot 32 menggabungkan elemen seni bina yang menekankan geometri asas, ritma garisan, keseimbangan antara elemen menegak dan mendatar, serta susunan bukaan yang teratur dan simetri. Oleh hal yang demikian, hal ini menunjukkan ciri-ciri tipologi Art Deco. Identiti visual fasad yang jelas, kemas dan tersusun dibentuk oleh penegasan terhadap *parapet*, paparan tahun pembinaan dan penggunaan bentuk yang ringkas tanpa hiasan berlebihan. Ciri-ciri ini mengukuhkan peranan bangunan ini sebagai contoh rumah kedai lama yang mencerminkan pendekatan reka bentuk Art Deco dalam konteks seni bina bandar Seremban.



Gambar 20: Rumah kedai tipologi Art Deco di George Town, Pulau Pinang

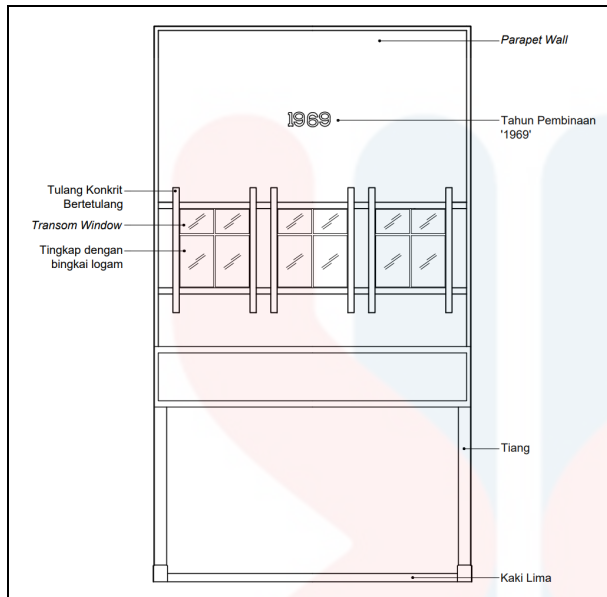
Sumber: Wagner, 2017

4.1.2.4 Analisis Tipologi Awal Moden

Tipologi seni bina Awal Moden merujuk kepada pendekatan reka bentuk yang menekankan kesederhanaan bentuk, kejelasan visual dan fungsi bangunan (Tan, 2015). Dalam konteks fasad rumah kedai, tipologi ini lazimnya dicirikan oleh penggunaan bentuk geometri asas, susunan bukaan yang teratur serta pengurangan atau ketiadaan elemen hiasan. Reka bentuknya memberi penegasan kepada fungsi ruang dan keperluan praktikal, dengan elemen struktur dan bahan binaan dizahirkan secara ringkas dan terkawal. Pendekatan ini menghasilkan fasad yang kemas, tersusun dan minimalis, yang mencerminkan peralihan daripada seni bina berornamen kepada reka bentuk yang lebih rasional dan berorientasikan fungsi.

4.1.2.4.1 Lot 8 - Awal Moden (EM1)

Berdasarkan Gambar 21(a) dan (b), bahagian paling atas fasad menunjukkan penggunaan *parapet* yang rata, tegak dan tanpa hiasan yang berfungsi sebagai penamat visual kepada keseluruhan komposisi bangunan. *Parapet* ini dibentuk sebagai satu bidang geometri yang luas dan kemas, tanpa sebarang elemen ornamen, sekali gus mencerminkan pendekatan reka bentuk yang mengutamakan kesederhanaan bentuk dan kejelasan visual. Ciri ini selari dengan prinsip seni bina awal moden yang menolak penggunaan hiasan berlebihan serta memberi keutamaan kepada ekspresi fungsi dan struktur. Justeru, tahun pembinaan bangunan diletakkan secara terpusat pada permukaan *parapet*, bertindak sebagai penanda kronologi yang jelas dan mudah dibaca. Elemen ini bukan sahaja bersifat informatif, malah menyumbang kepada nilai dokumentasi sejarah bangunan melalui penggunaan tipografi yang ringkas dan tidak mendominasi komposisi fasad.



Gambar 21(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 8



Gambar 21(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 8

(Sumber: Penulis, 2025)

Di bawah *parapet*, terdapat rasuk konkrit mendatar yang jelas kelihatan secara visual, membentuk garis peralihan yang tegas antara zon dinding atas dan zon bukaan tingkat atas. Rasuk pada bangunan ini berfungsi sebagai elemen struktur utama yang menyokong beban bangunan, namun pada masa yang sama berperanan penting dalam membentuk komposisi fasad melalui penegasan garis mendatar. Ketiadaan sebarang perincian hiasan pada elemen ini menonjolkan pendekatan reka bentuk yang minimum, di mana fungsi struktur dizahirkan secara jujur sebagai sebahagian daripada ekspresi seni bina.

Bahagian tingkat atas fasad dicirikan oleh susunan bukaan tingkap berbentuk segi empat yang diatur secara berulang dan simetri mengikut modul yang konsisten. Setiap bukaan dipisahkan oleh elemen konkrit bertetulang menegak yang berfungsi sebagai sokongan struktur tanpa sebarang hiasan tambahan, menampilkan integrasi yang jelas antara sistem struktur dan reka bentuk fasad (Tan, 2015). Susunan berulang elemen menegak dan mendatar ini menghasilkan ritma visual yang teratur, di samping membantu

mengawal skala fasad agar kekal seimbang dan tidak terlalu mendominasi pandangan dari aras jalan.

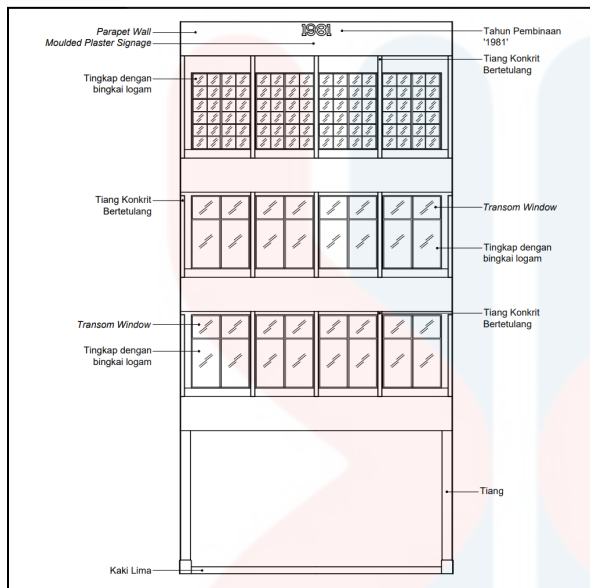
Bukaan tingkap dilengkapi dengan panel kaca berwarna gelap yang membantu mengurangkan silauan dan kemasukan haba secara langsung. Saiz bukaan yang relatif besar berbanding bidang dinding sekeliling menunjukkan penerapan teknologi bahan binaan moden, khususnya penggunaan konkrit bertetulang yang membolehkan pembentukan bukaan yang lebih luas dan efisien tanpa menjejaskan kestabilan struktur.

Permukaan dinding fasad menunjukkan penggunaan kemas lepaan yang diaplikasikan secara seragam, menghasilkan tekstur yang licin dan rata. Kemas ini menutup sistem struktur dan bahan isian di sebaliknya, sekali gus mewujudkan penampilan fasad yang bersih dan terkawal. Pendekatan ini menunjukkan usaha untuk menampilkan keseragaman visual, di mana bahan dan teknik pembinaan disepadukan secara harmoni dengan reka bentuk fasad tanpa penegasan terhadap elemen dekoratif.

Selain itu, papan tanda komersial berskala besar merentasi keseluruhan lebar lot bangunan pada fasad tingkat bawah. Elemen ini menunjukkan fungsi komersial bangunan dan berfungsi sebagai medium utama untuk komunikasi visual pada aras jalan. Tambahan pula, pintu besi jenis *roller shutter* berfungsi sebagai sistem keselamatan dan penutupan di bukaan aras bawah. Dengan menggunakan pintu jenis ini tanpa mengubah struktur fasad secara ketara, ia menekankan keperluan praktikal bangunan untuk ketahanan, perlindungan fizikal dan kemudahan operasi harian.

Akhir sekali, melalui penggunaan bentuk geometri yang ringkas, susunan bukaan yang teratur dan penggunaan sedikit hiasan, fasad rumah kedai Lot 8 menunjukkan ciri-ciri tipologi awal moden. Ketelusan dalam pendekatan reka bentuk dan pembinaan ditunjukkan oleh penggabungan sistem struktur konkrit bertetulang dengan kemas lepaan yang seragam. Elemen fasad yang berfungsi, seperti bukaan berskala besar dan pintu *roller shutter*, menunjukkan bahawa reka bentuk bangunan ini berorientasikan fungsi dan keperluan praktikal, dan ia selaras dengan prinsip seni bina awal moden.

4.1.2.4.2 Lot 12 - Awal Moden (EM2)



Gambar 22(a): Lukisan terukur fasad rumah kedai Lot 12



Gambar 22(b): Gambar 21(b): Dokumentasi fotografi keadaan semasa fasad Lot 12

(Sumber: Penulis, 2025)

Analisis terhadap fasad Lot 12 (Gambar 22(a) dan (b)) menunjukkan bahagian paling atas bangunan ditandai oleh *parapet* rata yang berfungsi sebagai penamat visual kepada keseluruhan komposisi fasad. *Parapet* ini membentuk satu bidang mendatar yang kemas dan tersusun, sekali gus membantu menyembunyikan struktur bumbung di bahagian belakang agar fasad hadapan kelihatan lebih teratur. Permukaan *parapet* turut menampilkan kemasan plaster acuan (*moulded plaster signage*) iaitu “Persatuan Kwongsai N.S.” yang dibentuk sebagai panel papan tanda kekal, mengandungi sejarah dan maklumat bangunan. Seterusnya, di bahagian atas panel ini turut tertera angka “1981” yang berfungsi sebagai penanda tahun pembinaan atau fasa penting dalam perkembangan bangunan. Penggunaan elemen teks dan nombor yang dibentuk secara kekal melalui plaster acuan mencerminkan pendekatan seni bina Awal Moden yang

menggabungkan fungsi maklumat dengan ekspresi reka bentuk, sekali gus menegaskan identiti bangunan dalam konteks persekitaran bandar.

Analisis seterusnya mendapati di bawah parapet, fasad tingkat atau dicirikan oleh susunan bukaan tingkap berbentuk segi empat yang berulang dan diatur secara simetri. Setiap bukaan dipisahkan oleh elemen menegak berkemasan plaster menonjol sedikit daripada bidang dinding, berfungsi sebagai pembahagi struktur dan visual. Elemen menegak yang ditonjolkan ini menghasilkan kesan bayang-bayang yang memberikan kedalaman dan dimensi kepada fasad, di samping memperkuat ritma visual bangunan. Susunan tingkap yang berkadar seragam dan rapat turut menyumbang kepada kemasukan cahaya semula jadi ke ruangan dalam, sejajar dengan fungsi tingkat atas yang kebiasaannya berkait dengan penggunaan separa awam atau pentadbiran.

Di samping itu, reka bentuk fasad pada tingkat pertengahan menunjukkan kesinambungan komposisi melalui penggunaan bukaan tingkap yang mengekalkan bentuk, perkadaran dan susunan yang konsisten dengan tingkat atas. Pendekatan ini memperlihatkan kesatuan reka bentuk menegak fasad, di mana hubungan antara bukaan, bidang dinding dan elemen struktur dikekalkan secara terkawal. Keseragaman ini membantu mengekalkan keharmonian visual keseluruhan bangunan serta menegaskan prinsip keteraturan dan rasionaliti yang menjadi ciri utama tipologi Awal Moden.

Pada bahagian aras bawah pula, fasad menunjukkan bukaan berskala besar yang direka untuk interaksi langsung dengan ruang kaki lima. Bukaan ini membentuk hubungan yang jelas antara ruang dalaman bangunan dan persekitaran luar, sekali gus menyokong fungsi komersial dan sosial bangunan. Aras bawah fasad ini bersambung secara langsung dengan kaki lima, yang berfungsi sebagai ruang peralihan antara bangunan dan laluan awam. Hubungan langsung antara bukaan aras bawah dan kaki lima ini menegaskan peranan fasad bukan sahaja sebagai elemen visual, tetapi juga sebagai komponen aktif dalam struktur persekitaran bandar.

Secara keseluruhannya, fasad rumah kedai lama Lot 12 ini memperlihatkan ciri-ciri tipologi Awal Moden melalui penggunaan *parapet* rata, pengolahan tipografi kekal pada fasad, susunan bukaan tingkap yang teratur dan simetri serta penegasan

terhadap elemen menegak dan mendatar sebagai asas komposisi. Pendekatan reka bentuk yang menekankan kejelasan bentuk, kesatuan visual dan fungsi bangunan ini mengukuhkan identiti fasad sebagai contoh seni bina Awal Moden dalam konteks pembangunan rumah kedai dan bangunan institusi bandar.

Kesimpulannya, analisis ciri-ciri reka bentuk fasad rumah kedai terpilih di Jalan Dato' Lee Fong Yee menunjukkan bahawa terdapat banyak tipologi seni bina yang berbeza, mencerminkan evolusi reka bentuk rumah kedai bandar masa dan keperluan fungsi. Sebagai contoh, jenis Neoklasik dicirikan oleh susunan fasad yang simetri dan penggunaan elemen klasik seperti *pedimen*, *cornice*, *balustrade*, gerbang dan *pilaster*, yang menegaskan hierarki dan keseimbangan. Manakala, tipologi Eklektik menggabungkan elemen terpilih yang ringkas tetapi berkarakter tanpa terikat kepada gaya tertentu. Sementara itu, tipologi Art Deco menonjolkan penggunaan bentuk geometri asas, ritma garisan mendatar dan menegak serta komposisi yang kemas dan teratur. Tipologi Awal Moden pula menekankan kesederhanaan bentuk, elemen hiasan, dan penegasan terhadap fungsi serta struktur bangunan.

Oleh hal yang demikian, dapatan ini membuktikan bahawa fasad rumah kedai di kawasan kajian tidak bersifat seragam, sebaliknya ia menunjukkan evolusi reka bentuk seni bandar secara berperingkat. Justeru, pengenalpastian dan pengklasifikasian tipologi fasad ini adalah penting untuk menilai tahap pengekalan dan mengkaji usaha untuk pemuliharaan fasad rumah kedai lama yang akan dibincangkan dalam objektif kajian seterusnya.

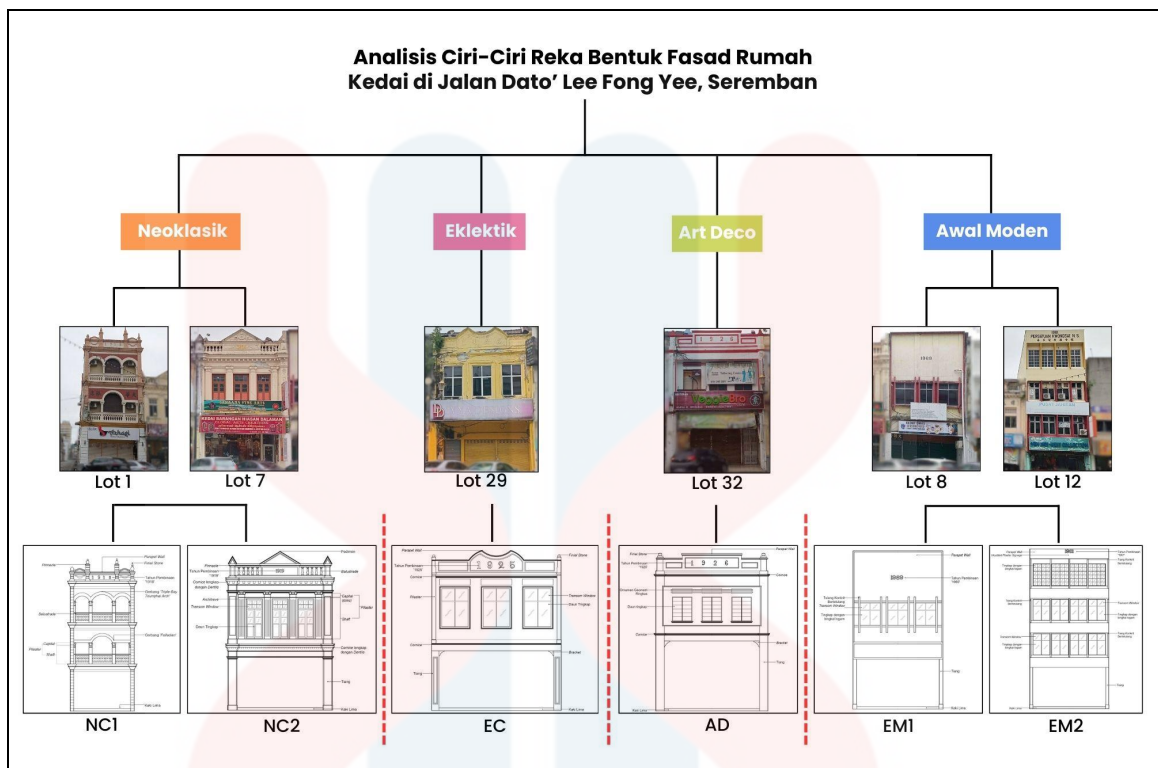


Diagram 1: Klasifikasi tipologi fasad rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee berdasarkan ciri-ciri reka bentuk fasad

4.2 Tahap Pengkelan ke Atas Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee

Tahap pengkelan fasad merujuk kepada sejauh mana elemen seni bina asal bagi sesebuah bangunan masih dikekalkan dari segi bentuk, bahan, susun atur, dan perincian hiasan. Fasad rumah kedai lama memainkan peranan penting sebagai komponen visual utama yang mencerminkan nilai sejarah, ciri seni bina dan kemajuan bandar pada masa lalu. Oleh itu, penilaian tahap pengkelan fasad adalah penting untuk menilai tahap keaslian bangunan dan memahami keadaan semasa warisan binaan di kawasan kajian.

Rumah kedai lama yang masih wujud di Jalan Dato' Lee Fong Yee menunjukkan kepelbagaian tahap pengkelan fasad, sama ada mengekalkan fasad asal sepenuhnya, telah mengalami perubahan ketara atau sebahagiannya telah diubah. Faktor penggunaan

semasa, keperluan fungsi baharu dan penyelenggaraan yang tidak seragam biasanya menyebabkan perubahan ini. Hal ini akan memberi kesan kepada integriti visual dan ciri seni bina bangunan.

Dalam kajian ini, penilaian tahap pengekaln difokuskan pada elemen fasad utama, iaitu bukaan, dinding, permukaan fasad dan elemen hiasan seni bina serta bahan binaan. Setiap komponen dinilai mengikut tahap keaslian dan keadaannya, dan keputusan ditunjukkan dalam bentuk peratusan. Hal ini dilakukan untuk membolehkan perbandingan sistematik dibuat antara sampel kajian. Kemudian, tinjauan ini berfungsi sebagai asas untuk mencapai objektif kedua kajian iaitu menilai sejauh mana elemen fasad asal rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee masih dikekalkan.

4.2.2 Asas Penilaian Tahap Pengekaln Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee

Penilaian terhadap tahap pengekaln fasad perlu dilaksanakan secara sistematik bagi memastikan ia dapat mencerminkan tahap keaslian fizikal sesebuah bangunan warisan dengan tepat. Dalam konteks kajian pemuliharaan seni bina, fasad dianggap sebagai komponen paling penting dalam menentukan karakter dan jati diri sesebuah bangunan. Hal ini kerana fasad bukan sahaja memperlihatkan bentuk dan hiasan bangunan, tetapi ia juga berfungsi sebagai sumber visual yang menyampaikan maklumat sejarah dan gaya seni bina kepada pemerhati luar. Hal ini selaras dengan pendapat Roder dan Veldpaus (2013), yang menyatakan bahawa fasad adalah elemen penting dalam menentukan nilai warisan bangunan kerana ia adalah ciri yang paling jelas dan mudah dikenali dalam persekitaran bandar.

Dalam kajian ini, asas penilaian tahap pengekaln fasad difokuskan pada elemen seni bina penting seperti susun atur bukaan, elemen hiasan, bahan permukaan dan komposisi keseluruhan fasad. Dalam kajian konservasi seni bina, elemen ini sering dijadikan rujukan dalam pendekatan penilaian fasad kerana ini merupakan ciri-ciri yang menentukan identiti warisan binaan (Hashim, 2017). Oleh itu, apabila elemen-elemen ini

diubah, sama ada melalui penggantian bahan, pengubahsuaian bukaan atau penggantian hiasan asal, tahap keaslian bangunan akan berkurangan dan nilai warisan fasad bangunan akan berkurangan.

Secara umumnya, keaslian fizikal dan integriti visual adalah dua komponen utama yang diambil kira apabila menilai tahap pengekalan fasad. Sejauh mana elemen fasad masih mengekalkan bahan, bentuk dan hiasan dalam keadaan asal pembinaan dikenali sebagai keaslian fizikal. Prinsip ini sepadan dengan pendekatan konservasi warisan yang menekankan betapa pentingnya elemen asal bangunan dan mengurangkan jumlah perubahan pada bahagian yang masih utuh. Di samping itu, integriti visual merujuk kepada keselarasan dan hubungan harmoni antara elemen fasad dengan wajah bangunan secara keseluruhan, di mana sebarang perubahan atau penambahan baharu perlu dinilai berdasarkan pengaruhnya kepada karakter fasad asal. Menurut kajian terdahulu, fasad menyampaikan kesan visual dan makna sejarah bangunan secara langsung tanpa memerlukan penjelasan yang mendalam. Oleh itu, ia adalah komponen penting yang mesti dipelihara dalam usaha pemuliharaan (Fayez, et. al., 2024).

4.2.3 Tahap Pengekalan Fasad Rumah Kedai Mengikut Lot Kajian

Penilaian tahap pengekalan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee dijalankan untuk menilai sejauh mana elemen fasad asal masih dikekalkan. Analisis ini memberi tumpuan kepada elemen utama fasad yang membentuk identiti rumah kedai lama, termasuk bahagian atas bangunan, bukaan, dinding dan permukaan fasad, elemen hiasan serta bahan binaan. Penilaian dilakukan secara sistematik bagi memastikan pemerhatian terhadap keaslian fasad dapat dibandingkan antara lot secara konsisten.

Bagi elemen yang masih mengekalkan ciri asal dengan perubahan minimum menunjukkan tahap pengekalan yang lebih tinggi, manakala penggantian bahan, pengurangan hiasan atau penyederhanaan bentuk menunjukkan tahap pengekalan yang lebih rendah. Oleh itu, untuk memudahkan pemahaman, tahap pengekalan kemudian dikelaskan mengikut julat peratur tertentu, seperti ditunjukkan dalam Jadual 2:

Jadual 2: Pengelasan tahap pengekaln fasad

Julat Peratus (%)	Tahap Pengekalan
80 - 100	Tinggi
50 - 79	Sederhana
<50	Rendah

Nota: Jadual ini digunakan sebagai rujukan untuk menentukan kategori tahap pengekaln bagi setiap lot di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban.

4.2.3.1 Tahap Pengekalan Fasad Lot 1



Gambar 23: Fasad bangunan rumah kedai Lot 1 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: Penulis, 2025

Fasad Lot 1 di Jalan Dato' Lee Fong Yee (Gambar 23) ini memperlihatkan sebahagian besar elemen ini masih dikekalkan dan dapat dikenal pasti dengan jelas, khususnya pada bahagian atas dan aras pertengahan bangunan. Elemen-elemen utama seperti *parapet*, panel tarikh pembinaan, bukaan aras atas serta *balustrade* konkrit masih wujud dan berfungsi sebagai komponen asal yang menyumbang kepada keaslian fizikal bangunan. Pengekalan elemen-elemen ini menunjukkan bahawa intervensi yang berlaku tidak menjejaskan struktur asas fasad warisan secara menyeluruh.

Perubahan yang dikenal pasti pada Lot 1 lebih tertumpu kepada elemen kemas dan sokongan daripada elemen seni bina teras. Penambahan peralatan moden seperti unit penyaman udara dan papan tanda perniagaan tidak memerlukan pengubahsuaian kekal terhadap komponen asal. Walaupun penambahan ini menyebabkan gangguan visual berskala kecil, ia tidak menghapuskan elemen asal atau mengubah susun atur asas fasad, sekali gus mengekalkan tahap keaslian elemen pada aras sederhana.

Secara keseluruhan, tahap pengekaln elemen fasad Lot 1 dianggarkan sebanyak 70% mencerminkan pengekaln sederhana tetapi signifikan terhadap elemen asal bangunan. Elemen teras fasad telah dikekalkan, dan perubahan telah dibuat hanya untuk memenuhi keperluan fungsi semasa. Keadaan ini menunjukkan bahawa fasad Lot 1 masih mengekalkan nilai warisan yang ketara dan boleh dipulihara dengan tahap intervensi minimum tanpa menjejaskan keaslian elemen asal yang masih wujud.

4.2.3.2 Tahap Pengekaln Fasad Lot 7

Setelah membuat penilaian terhadap tahap pengekaln elemen fasad Lot 7 (Gambar 24), didapati bahawa elemen asli utama yang menjadi penanda gaya ini masih dapat dikenal pasti walaupun tahap pengekaln keseluruhannya adalah sederhana. Elemen fasad yang mencerminkan gaya Neoklasik, seperti susun atur yang teratur dan elemen seni bina yang bersifat formal, masih wujud dan berfungsi sebagai rujukan kepada identiti asal bangunan. Walaupun beberapa elemen mengalami perubahan dari segi kemas, bentuk dan kedudukan elemen teras masih dikekalkan, sekali gus membolehkan karakter asal bangunan dikenali.

Tahap keaslian fizikal fasad Lot 7 didapati terjejas terutamanya akibat perubahan kemasan permukaan, khususnya kerja pengecatan semula. Dapatan temu bual dengan penyewa menunjukkan bahawa perubahan yang dilakukan adalah minimum dan terhad kepada kemasan luaran sahaja. Informan menyatakan bahawa *“untuk kedai ini, cat sahaja yang berubah... bangunan memang sama sejak dulu”*, serta menegaskan bahawa tiada pengubahsuaian dibuat pada bahagian fasad dan struktur bangunan. Kenyataan ini mengesahkan bahawa elemen seni bina asal masih dikekalkan, manakala perubahan yang berlaku bersifat tidak kekal dan boleh dipulihkan.

Secara rumusannya, fasad Lot 7 menunjukkan tahap pengekalan elemen asal yang sederhana, dengan perubahan yang berlaku lebih tertumpu kepada aspek kosmetik dan tidak melibatkan pengubahsuaian struktur atau penghapusan elemen asal. Keadaan ini meletakkan tahap pengekalan fasad ini pada 65%, yang mencerminkan bahawa identiti Neoklasik bangunan masih wujud dan dapat dikenali, walaupun kejelasan visualnya telah berkurang akibat intervensi kemasan moden.



Gambar 24: Fasad bangunan rumah kedai Lot 7 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: Penulis, 2025

4.2.3.3 Tahap Pengekalan Fasad Lot 8

Beberapa elemen asas bangunan masih dikekalkan, terutamanya yang berkaitan dengan susun atur asas dan struktur fasad, menurut penilaian tahap pengekalan elemen fasad Lot 8 (Gambar 25). Elemen seperti pembahagi fasad dua tingkat, kedudukan bukaan aras atas dan bawah, dan bentuk asas bukaan semuanya masih ada di tempat asal. Identiti bangunan sebagai rumah kedai Awal Moden masih dapat dikenal pasti kerana komponen utamanya.

Namun, perubahan pada bahan dan kemasan, keaslian fizikal elemen asal tersebut telah berkurangan. Penggunaan bahan moden untuk menggantikan kemasan asal ditunjukkan dalam elemen kemasan fasad, permukaan dinding dan bingkai bukaan. Selain itu, elemen sokongan seperti peralatan moden dan papan tanda perniagaan telah mengurangkan kejelasan visual komponen asal yang masih dikekalkan. Walaupun perubahan ini tidak memerlukan pengubahsuaian struktur, ia telah menjejaskan integriti visual fasad secara langsung.

Ringkasnya, fasad rumah kedai Lot 8 ini memperlihatkan tahap pengekalan elemen asal yang sederhana, di mana elemen teras seperti susun atur fasad, kedudukan bukaan dan skala bangunan masih dikekalkan, namun elemen kemasan dan bahan asal sebahagiannya telah digantikan. Berdasarkan penilaian yang telah dibuat, tahap pengekalan fasad Lot 8 dianggarkan sebanyak 60%, mencerminkan kawalan pemuliharaan yang lebih teliti bagi mengelakkan kehilangan elemen asal secara berterusan.

MALAYSIA
KELANTAN



Gambar 25: Fasad bangunan rumah kedai Lot 8 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: Penulis, 2025

4.2.3.4 Tahap Pengekalan Fasad Lot 12

Penilaian tahap pengekalan elemen fasad Lot 12 (Gambar 26) menunjukkan bahawa bangunan itu masih mengekalkan beberapa elemen asas yang penting dan tipikal untuk seni bina Awal Moden. Ini terutamanya berlaku dalam hal penggunaan bahan moden dan ekspresi fungsi. *Parapet* di bahagian atas fasad yang berfungsi sebagai penamat visual bangunan dan menyembunyikan struktur bumbung di bahagian belakang. *Parapet* ini masih berada di kedudukan dan bentuk asalnya, dan ia adalah satu komponen penting yang menjadikan Lot 12 ini unik.

Selain itu, satu elemen penting yang turut membantu dalam menentukan identiti tipologi Awal Moden bagi fasad ini adalah *moulded plaster signage*. Pada asalnya,

elemen ini berfungsi sebagai ruang paparan maklumat premis dan bukannya ditambah sementara, ia dibina sebagai sebahagian daripada komposisi fasad. Walaupun penggunaannya mungkin telah berubah atau tidak lagi digunakan, papan tanda tradisional yang masih wujud ini menunjukkan tahap pengekaln elemen asal yang baik dari segi bentuk dan kedudukan, dan ia juga menambah nilai keaslian seni bina bangunan.

Akhir sekali, dari segi bahan binaan, konkrit bertetulang masih digunakan sebagai bahan utama fasad dan ia akan kekal sebagai struktur asas bangunan. Struktur asal tidak menunjukkan sebarang tanda penggantian atau pengubahsuaian. Walaupun permukaan konkrit telah dikemaskini. Oleh hal yang demikian, jelaslah bahawa elemen asas seni bina Awal Moden telah dikekalkan dengan baik seperti yang ditunjukkan oleh gabungan dinding *parapet*, papan tanda yang disalut dan struktur konkrit bertetulang ini. Secara ringkasnya, fasad Lot 12 menunjukkan tahap pengekaln elemen asal yang sederhana kerana elemen utama masih ada dan masih boleh dikenal pasti, dan perubahan yang telah dibuat lebih tertumpu kepada kemasan dan keperluan fungsi semasa. Sebagai hasil daripada penilaian ini, tahap pengekaln fasad Lot 12 dianggarkan sebanyak 62%.



Gambar 26: Fasad bangunan rumah kedai Lot 12 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: Penulis, 2025

4.2.3.5 Tahap Pengekalan Fasad Lot 29

Penilaian terhadap tahap pengekalan elemen fasad Lot 29 (Gambar 27) menunjukkan bahawa bangunan ini telah mengalami pengubahsuaian yang ketara sehingga menjejaskan keaslian fizikal dan integriti visual fasad secara menyeluruh. Walaupun bangunan ini pada asalnya tergolong dalam tipologi Eklektik yang dicirikan oleh gabungan elemen hiasan dan komposisi fasad yang seimbang, sebahagian besar elemen asal tersebut kini berada dalam keadaan terjejas atau telah dilitupi oleh intervensi moden. Rentetan itu, keadaan ini menyukarkan pembacaan karakter asal bangunan secara jelas.

Walaupun elemen asli Lot 29 sangat terhad, beberapa bahagian tertentu masih dapat dikenal pasti. Antaranya adalah *parapet* dinding di bahagian atas bangunan yang masih mengekalkan bentuk asas asal, termasuk kehadiran panel hiasan dan ukiran angka tahun pembinaan. Elemen ini berfungsi sebagai satu-satunya penanda sejarah yang masih jelas dan menyumbang kepada nilai keaslian bangunan. Walaupun bahan dan kemasan telah berubah, susun atur asas bukaan masih dapat dikenal pasti dari segi kedudukan dan bilangan.

Namun demikian, pengubahsuaian moden yang berterusan telah mengurangkan tahap keaslian elemen asal ini. Sebagai contoh, papan tanda perniagaan berukuran besar telah menutup sebahagian besar fasad aras bawah, menjadikannya sukar untuk membaca fasad asal. Selain itu, elemen bukaan asal telah digantikan sepenuhnya dengan pintu *roller shutter* kontemporari. Hal ini menghapuskan rujukan visual kepada karakter seni bina terdahulu. Di samping itu, selain menjadi dominan, penambahan elemen moden ini tidak sepadan dengan skala dan komposisi fasad asal bangunan.

Kemasan cat moden tidak sesuai dengan lapisan bahan asal yang meningkatkan gangguan visual. Kejelasan elemen hiasan gaya Eklektik yang masih wujud dipengaruhi oleh pengelupasan cat dan kerosakan permukaan dinding. Selain itu, kehadiran tumbuhan liar telah melemahkan lagi kesan visual keseluruhan bangunan kerana kekacauan visual yang lebih besar pada fasad.

Secara keseluruhan, fasad rumah kedai lama Lot 29 ini menunjukkan tahap pengekalan elemen asal yang rendah, dan hanya sebilangan kecil elemen asal yang masih dapat dikenal pasti secara terhad. Keaslian luaran bangunan dan ciri seni bina asal telah dipengaruhi oleh pengubahsuaian moden yang kekal dan dominan. Berdasarkan penilaian ini, tahap pengekalan fasad Lot 29 adalah 30%, meletakkannya dalam kategori rendah. Hal ini jelas menunjukkan bahawa pendekatan pemuliharaan yang lebih menyeluruh diperlukan untuk mencapai matlamat untuk mengembalikan identiti warisan.



Gambar 27: Fasad bangunan rumah kedai Lot 29 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban

Sumber: Penulis, 2025

4.2.3.6 Tahap Pengekalan Fasad Lot 32

Kajian tahap pengekalan elemen fasad Lot 32 (Gambar 28) menunjukkan bahawa bangunan itu masih mengekalkan beberapa elemen asli yang jelas mencerminkan pengaruh seni bina Art Deco. walau bagaimanapun, gangguan yang disebabkan oleh

pengubahsuaian moden yang dominan, tahap pengekaln elemen fasad keseluruhannya adalah rendah. Walaupun elemen Art Deco yang menekankan geometri ringkas, garis mendatar dan menegak yang tegas, serta komposisi fasad yang simetri masih boleh dikenal pasti, ia tidak lagi begitu ketara secara visual.

Di antara komponen asli yang masih dapat dilihat dengan jelas ialah parapet dinding di bahagian atas bangunan, di mana panel bertarikh "1926" berfungsi sebagai penanda sejarah dan rujukan penting kepada tempoh pembinaan bangunan. Parapet masih mengekalkan bentuk asalnya yang ringkas dan berlapis, yang merupakan ciri khas Art Deco. Walaupun bahan dan kemasan bingkai bukaan aras atas telah berubah, ia masih dapat dikenal pasti dari segi kedudukan dan perkadarannya. Pemahaman asas tentang komposisi asal fasad dipertingkatkan dengan elemen ini.

Walaupun bagaimanapun, pengubahsuaian moden yang berterusan dan berskala besar telah menjejaskan tahap keaslian komponen asal ini dengan ketara. Pemasangan papan tanda perniagaan moden yang bersaiz besar dan berlapis telah menutupi sebahagian besar fasad aras tengah, sekali gus mengganggu kesinambungan visual antara aras bawah dan atas. Selain itu, pintu *roller shutter* besi dan elemen penutupan moden telah digunakan pada aras bawah untuk menggantikan elemen bukaan asal. Hal ini telah mengurangkan kesan visual yang berkaitan dengan elemen Art Deco pada bahagian tersebut.

Oleh itu, jelaslah bahawa fasad rumah kedai Lot 32 menunjukkan tahap pengekaln elemen Art Deco yang rendah, dan ciri-cirinya hanya bersifat simbolik dan terhad. Identiti seni bina asal bangunan telah dikaburkan dengan pengubahsuaian moden yang mendominasi. Hasil daripada analisis ini, tahap pengekaln fasad Lot 32 adalah 40%, meletakkannya dalam kategori rendah. Tambahan pula, ia juga menunjukkan jika pemuliharaan fasad ingin dilakukan pada masa hadapan, kawalan yang lebih ketat amat diperlukan.



Gambar 28: Fasad bangunan rumah kedai Lot 32 semasa di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban
Sumber: Penulis, 2025

Pendek kata, analisis tahap pengekaln fasad bagi enam lot terpilih iaitu Lot 1, 7, 8, 12, 29 dan 32 menunjukkan perbezaan yang ketara dalam keutuhan elemen seni bina dan kesan intervensi moden terhadap keaslian fizikal bangunan. Elemen teras fasad seperti *parapet*, susun atur bukaan, struktur konkrit dan penanda tipologi masih terdapat pada lot yang mencatatkan tahap pengekaln sederhana. Walau bagaimanapun, aspek kemasan telah diubah dan elemen moden yang tidak kekal telah ditambah. Dengan keadaan ini, seni bina asal bangunan masih dapat dikenal pasti dan dipulihkan dengan sedikit intervensi.

Sebaliknya, Lot 29 dan 32 menunjukkan tahap pengekaln yang rendah disebabkan oleh pengubahsuaian moden yang berskala besar dan kekal. Pengubahsuaian ini termasuklah penggantian elemen bukaan asal dengan elemen moden dan penutupan fasad dengan papan tanda komersial. Walaupun masih terdapat beberapa komponen asli,

seperti *parapet* dan panel tarikh pembinaan, kehadirannya tidak lagi penting untuk pembacaan fasad asal. Hasilnya secara jelas menunjukkan bahawa tahap pengekaln elemen fasad sangat dipengaruhi oleh tahap kawalan pengubahsuaian dan kesedaran tentang nilai warisan. Hal ini menunjukkan bahawa pendekatan pemuliharaan yang lebih khusus dan berperingkat perlu digunakan untuk memastikan tahap keaslian yang masih wujud dalam setiap bangunan.

Jadual 3: Ringkasan tahap pengekaln elemen fasad rumah kedai mengikut lot kajian

Lot	Tipologi	Elemen Asli Utama yang Masih Dikekalkan	Tahap Pengekaln	Kategori
Lot 1	Neoklasik (NC1)	<i>Parapet</i> , panel tarikh pembinaan, bukaan aras atas, <i>balustrade</i> konkrit	70%	Sederhana
Lot 7	Neoklasik (NC2)	Susun atur fasad formal, elemen teras Neoklasik (<i>cornice</i> , <i>pedimen</i> , dll), struktur asal	65%	Sederhana
Lot 8	Awal Moden (EM1)	Susun atur dua tingkat, kedudukan bukaan, skala bangunan, struktur konkrit bertetulang	60%	Sederhana
Lot 12	Awal Moden (EM2)	<i>Parapet wall</i> , <i>moulded signage</i> , struktur konkrit bertetulang	62%	Sederhana
Lot 29	Eklektik (EC)	<i>Parapet</i> hiasan, panel tarikh pembinaan, susun atur asas bukaan	30%	Rendah
Lot 32	Art Deco (AD)	<i>Parapet</i> berlapis, panel tarikh “1926”, perkadaran bukaan aras atas	40%	Rendah

4.3 Usaha Pemuliharaan Fasad Rumah Kedai Lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee

Pada realitinya, usaha pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee yang dilaksanakan oleh pihak berkuasa tempatan, iaitu Majlis Bandaraya Seremban (MB), didapati lebih tertumpu kepada kawalan pentadbiran dan inisiatif fizikal asas berbanding pendekatan pemuliharaan warisan yang menyeluruh. Secara umumnya, peranan pihak berkuasa tempatan dalam pengurusan bangunan lama di Malaysia sering terhad kepada aspek penguatkuasaan, kelulusan permohonan dan keselamatan bangunan, tanpa sokongan rangka kerja konservasi yang khusus (Wan Ismail & Shamsuddin, 2005).

Berdasarkan temu bual, MBS menguruskan bangunan rumah kedai lama di pusat bandar Seremban menggunakan prosedur yang sama seperti bangunan baharu, terutamanya dari segi permohonan pengubahsuaian dan pembinaan. Pendekatan ini menunjukkan bahawa bangunan lama masih dilihat sebagai aset pembangunan biasa, bukan sebagai entiti warisan yang memerlukan kawalan dan rawatan khusus.

4.3.1 Kawalan Pengubahsuaian Fasad Melalui Prosedur Kelulusan

Antara usaha pemuliharaan fasad yang dikenal pasti ialah kawalan terhadap kerja-kerja pengubahsuaian bangunan lama melalui prosedur permohonan dan kelulusan yang ditetapkan oleh MBS. Berdasarkan temu bual, sebarang kerja pengubahsuaian melibatkan fasad bangunan rumah kedai lama perlu melalui proses semakan dan kelulusan seperti bangunan baharu, termasuk penglibatan arkitek dan jurutera yang dilantik oleh pemilik.

Walaupun tiada garis panduan pemuliharaan fasad yang khusus, pihak MBS masih mengawal agar perubahan yang dilakukan tidak menjejaskan imej asal bangunan, khususnya daripada menjadi terlalu moden. Hal ini dinyatakan oleh pegawai pihak berkuasa tempatan:

“Kami tiada garis panduan yang khusus seperti yang diguna pakai di Melaka... tetapi kami mengawal bahagian renovation. Kalau boleh fasad bangunan jangan nampak terlalu moden kerana ingin mengekalkan estetika.”

(PBT, Temu bual, 2025)

Pendekatan kawalan ini menunjukkan usaha pemuliharaan yang bersifat pencegahan minimum, iaitu mengelakkan perubahan drastik terhadap fasad. Hal ini dikatakan demikian kerana kawalan awal terhadap pengubahsuaian merupakan langkah penting bagi mengelakkan kehilangan keaslian bangunan warisan, walaupun tanpa pelaksanaan kerja konservasi secara langsung.

4.3.2 Program Pengindahan Fasad dan Inventori Asas Bangunan Lama

Selain kawalan pengubahsuaian, MBS turut melaksanakan usaha pemuliharaan melalui program pengindahan fasad bangunan lama, khususnya menjelang acara rasmi bandar seperti Sambutan Hari Kemerdekaan. Berdasarkan temu bual, pihak MBS telah mengeluarkan notis kepada pemilik atau penyewa untuk mengecat, membersihkan bangunan dan membuang tumbuhan liar yang tumbuh pada fasad.

“Kami akan mengeluarkan satu surat atau notis kepada pemilik atau penyewa untuk ‘mengindahkan’ bangunan tersebut termasuk membuang pokok-pokok liar yang tumbuh pada bangunan.”

(PBT, Temu bual, 2025)

Di samping itu, pihak MBS juga pernah melaksanakan inventori bangunan lama pada tahun 2005 bagi mengenal pasti jumlah unit kedai lama, kedai baharu dan premis lain di pusat bandar Seremban. Walau bagaimanapun, inventori ini tidak merangkumi dokumentasi terperinci mengenai tipologi fasad atau nilai seni bina bangunan. Keadaan ini menunjukkan bahawa usaha pemuliharaan yang dilaksanakan lebih tertumpu kepada

pengurusan visual bandar berbanding pemuliharaan berasaskan dokumentasi warisan, selari dengan pandangan Stubbs (2009) bahawa pemuliharaan tanpa inventori dan dokumentasi terperinci cenderung bersifat sementara.

4.3.3 Penguatkuasaan Melalui Notis dan Pemeriksaan Keselamatan Bangunan

Umum mengetahui bahawa MBS turut melaksanakan usaha pemuliharaan fasad secara tidak langsung melalui peningkatan keselamatan bangunan dan pemeriksaan berkala terhadap keadaan fizikal bangunan lama. MBS telah melantik jurutera untuk menjalankan pemeriksaan ke atas bangunan tertentu dan mengeluarkan sijil atau laporan keadaan untuk memastikan bangunan itu selamat digunakan.

“Bangunan-bangunan yang kami arahkan untuk membuat pemeriksaan secara berkala juga pernah dilakukan tetapi bukan melibatkan semua bangunan.”

(PBT, Temu bual, 2025)

Walaupun pemeriksaan ini tidak melibatkan semua unit rumah kedai lama, tetapi usaha ini membantu mengelakkan kerosakan struktur yang boleh memberi kesan kepada fasad bangunan. Oleh itu, pemantauan dan penyelenggaraan berkala merupakan komponen penting dalam pemuliharaan bangunan lama, terutamanya bagi mengelakkan kemerosotan fizikal yang lebih serius.

4.3.4 Kerjasama Pihak Berkuasa Tempatan dan Swasta Melalui Program *Corporate Social Responsibility* (CSR)

Akhir sekali, usaha pemuliharaan fasad yang dikenal pasti ialah pelaksanaan kerjasama antara MBS dan pihak swasta melalui program tanggungjawab sosial korporat (CSR). Berdasarkan temu bual, MBS pernah menjalin kerjasama dengan syarikat

pembekal cat seperti Jotun dan Dulux bagi melaksanakan program mengecat bangunan lama di pusat bandar Seremban.

“Kami pernah membuat kerjasama CSR dengan kilang cat seperti Jotun dan Dulux... untuk dua hingga tiga kali program yang dijalankan selepas itu, kami melaksanakannya secara percuma.”

(PBT, Temu bual, 2025)

Program ini bertujuan untuk mengatasi halangan kewangan kerajaan dan mendorong pemilik bangunan untuk menjaga keadaan fasad. Namun demikian, penyeragaman fasad tidak dapat dicapai kerana pemilik bangunan bertanggungjawab sepenuhnya untuk memilih warna cat. Menurut kajian Wan Ismail dan Shamsuddin (2005), pemuliharaan yang bergantung sepenuhnya kepada persetujuan pemilik cenderung menghasilkan tahap pengecatan fasad yang tidak konsisten.

Secara keseluruhan, objektif ini telah dicapai dengan mengenal pasti empat usaha pemuliharaan fasad yang telah dilaksanakan oleh MBS, iaitu kawalan pengubahsuaian, program pengindahan, penguatkuasaan keselamatan dan kerjasama CSR. Walaupun usaha-usaha ini menunjukkan komitmen pihak berkuasa tempatan dalam mengekalkan imej fasad rumah kedai lama, pelaksanaannya masih bersifat terhadap dan tidak menyeluruh akibat ketiadaan garis panduan khusus, kekangan kuasa perundangan serta tahap kerjasama pemilik yang rendah. Keadaan ini jelas menunjukkan keperluan kepada pendekatan pemuliharaan yang lebih sistematik dan bersepadu bagi memastikan kelestarian fasad rumah kedai di pusat bandar Seremban.

4.4 Penutup

Kesimpulannya, dapatan Bab 4 menunjukkan bahawa fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee memperlihatkan kepelbagaian tipologi reka bentuk, termasuk Neoklasik, Eklektik, Art Deco dan Awal Moden. Setiap tipologi ini mencerminkan

evolusi seni bina bandar secara berperingkat, dengan ciri-ciri fasad menekankan prinsip simetri, keseimbangan visual, bentuk geometri, serta penggunaan elemen hiasan yang berbeza mengikut zaman dan fungsi bangunan.

Seterusnya, penilaian tahap pengekalan fasad menunjukkan variasi dalam mengekalkan elemen asli bangunan. Hal ini dikatakan demikian kerana sebahagian fasad masih lagi mengekalkan ciri asal sepenuhnya, manakala sebahagian lagi telah mengalami pengubahsuaian atau penggantian bahan yang memberi kesan kepada keaslian fizikal dan integriti visual. Analisi ini juga menekankan kepentingan elemen fasad utama sebagai bukaan, dinding, permukaan fasad, dan hiasan seni bina sebagai asas kepada pemahaman warisan binaan.

Selain itu, klasifikasi dan pemilihan enam (6) lot rumah kedai sebagai sampel kajian ini membolehkan perbandingan sistematik antara tipologi, sekali gus memperlihatkan persamaan dan perbezaan elemen fasad yang membentuk identiti visual kawasan kajian. Tambahan pula, analisis turut menekankan hubungan antara reka bentuk fasad dan fungsi, di mana fasad bukan sahaja berperanan sebagai elemen estetika tetapi juga sebagai medium interaksi dengan ruang awam.

Oleh itu, Bab 4 ini menyediakan gambaran menyeluruh mengenai ciri reka bentuk fasad, tahap pengekalan, dan variasi tipologi rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Dapatan ini juga membentuk asas yang kukuh untuk membincangkan usaha pemuliharaan fasad serta cadangan yang sesuai pada bab seterusnya.

BAB 5

CADANGAN & KESIMPULAN

5.0 Pendahuluan

Bab ini merumuskan hasil keseluruhan kajian dan mengemukakan cadangan strategik dan kesimpulan yang holistik. Kajian ini memberi tumpuan kepada pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban dengan mengambil kira peranan pihak berkuasa tempatan, pemilik serta penyewa sebagai peranan utama dalam proses pengurusan dan pemuliharaan. Kajian ini menggunakan pendekatan deskriptif melalui pemerhatian visual dan analisis literatur dalaman serta luaran yang membuktikan bahawa keberkesanan strategi pemuliharaan dipengaruhi oleh faktor teknikal, sosial dan ekonomi. Salah satu isu utama yang sering dilihat dalam literatur pemuliharaan adalah kekangan pemilik dan penyewa dalam melaksanakan kerja penyelenggaraan yang efektif kerana kekangan kewangan, kesedaran dan garis panduan yang jelas.

5.1 Cadangan kepada Pihak Berkuasa Tempatan

5.1.1 Memperincikan Garis Panduan dan Polisi Kawalan Pemuliharaan

Pihak berkuasa tempatan disarankan untuk menyediakan garisan panduan fasad yang lebih terperinci dan khusus bagi rumah kedai lama, terutamanya yang berada dalam kawasan bersejarah seperti Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban. Garis panduan ini perlu merangkumi aspek reka bentuk fasad, elemen seni bina asal, bahan binaan, warna, teknik penambahbaikan serta had pengubahsuaian yang dibenarkan. Ketiadaan garis panduan yang jelas sering menyebabkan pemilik dan penyewa melakukan pengubahsuaian berdasarkan keperluan fungsi semasa tanpa mengambil kira nilai warisan bangunan tersebut (Harun, 2011).

Selain itu, garis panduan yang menyeluruh juga boleh digunakan sebagai rujukan teknikal kepada pemilik, penyewa, kontraktor dan perunding yang terlibat dalam kerja pembaikan. Zolkafli, et. al., (2018) menyatakan bahawa banyak faktor yang menyumbang kepada kegagalan pemuliharaan bangunan warisan di Malaysia adalah salah faham tentang kaedah penyelenggaraan yang betul dan kekurangan dasar pemuliharaan yang jelas di peringkat tempatan. Oleh itu, penyeragaman garis panduan pemuliharaan boleh membantu mengekalkan keaslian dan integriti seni bina bangunan warisan serta mengawal perubahan fasad secara lebih sistematik.

5.1.2 Pemantauan Berkala, Insentif dan Penguatkuasaan

Pada realitinya, pihak berkuasa tempatan perlu memperkukuh mekanisme pemantauan berkala terhadap keadaan fizikal fasad rumah kedai lama selain daripada menyediakan garis panduan. Penyelidikan berterusan membolehkan kerosakan awal seperti pengelupasan kemas, keretakan dinding, kerosakan bahan dan perubahan elemen fasad dikenal pasti sebelum ia menjadi lebih serius. Pendekatan ini selaras dengan prinsip pemuliharaan pencegahan, yang menekankan penggunaan intervensi minimum untuk mengurangkan komponen asas bangunan.

Di samping itu, adalah penting untuk mempertimbangkan insentif untuk pemuliharaan seperti geran baik pulih, pengurangan cukai taksiran atau bantuan teknikal, untuk menarik penyewa dan pemilik ke arah mematuhi piawaian yang ditetapkan. Antara faktor utama yang menghalang penyelenggaraan berkala bangunan warisan adalah masalah kewangan. Oleh sebab itu, ia menyebabkan penguatkuasaan semata-mata tidak berkesan seperti gabungan pemantauan, penguatkuasaan dan insentif.

5.1.3 Kerjasama antara Pihak Berkuasa Tempatan, Pemilik dan Penyewa

Keberkesanan pemuliharaan fasad rumah kedai lama bergantung pada kerjasama antara pihak berkuasa tempatan, pemilik dan penyewa. Hal ini dikatakan demikian kerana

pihak berkuasa tempatan memainkan peranan utama dalam menyatukan keperluan perancangan bandar dengan keperluan operasi komersial pemilik dan penyewa. Melalui pendekatan kerjasama ini, keputusan pemuliharaan yang lebih munasabah dan praktikal boleh dibuat tanpa menjejaskan nilai warisan bangunan.

Sehubungan itu, rumah kedai yang terletak dalam satu deretan bangunan dan berkongsi fasad juga memerlukan kerjasama. Menurut kajian oleh Pandlebury, et. al., (2004) menyatakan bahawa usaha yang kolektif perlu diambil untuk melindungi bangunan warisan kawasan bandar bagi memastikan kesinambungan visual dan identiti kawasan. Maka dengan itu, pemilik, penyewa dan pihak berkuasa tempatan harus bekerjasama untuk pemuliharaan fasad yang masih berdaya tahan.

5.2 Cadangan kepada Pemilik dan Penyewa Bangunan

5.2.1 Meningkatkan Kesedaran terhadap Nilai Sejarah dan Seni Bina Fasad

Pemilik dan penyewa bangunan rumah kedai lama perlu meningkatkan kesedaran terhadap nilai sejarah dan seni bina fasad sebagai elemen utama warisan bandar. Fasad bangunan warisan bukan sekadar elemen fizikal, tetapi berfungsi sebagai simbol identiti sejarah, memori kolektif dan kesinambungan morfologi bandar. Menurut Jokilehto (2017), kehilangan elemen asal fasad akan menyebabkan kemerosotan nilai autentik sesebuah bangunan warisan serta melemahkan hubungan sejarah antara bangunan dan persekitarannya.

Seterusnya, penyewa yang menjalankan aktiviti komersial lebih cenderung untuk mengubah suai fasad demi keperluan operasi dan penjenamaan tanpa memahami implikasi jangka panjang terhadap nilai warisan. Oleh sebab itu, kekurangan kesedaran menjadi punca utama kegagalan pemuliharaan di kawasan bandar bersejarah. Maka, jelaslah bahawa untuk memastikan fasad bangunan terus dihargai dan dipelihara, adalah penting untuk meningkatkan kesedaran tentang nilai bukan material warisan melalui pendidikan dan pemahaman.

5.2.2 Menjadikan Reka Bentuk Asal dan Garis Panduan sebagai Rujukan Utama

Pemilik dan penyewa disarankan untuk menjadikan reka bentuk asal bangunan sebagai asas utama dalam setiap kerja pembaikan atau pengubahsuaian fasad. Prinsip ini sejajar dengan pendekatan konservasi yang menekankan keaslian dan integriti bangunan warisan. Hal ini dikatakan demikian kerana setiap intervensi ke atas bangunan bersejarah mesti menghormati bentuk asal bangunan dan bukti sejarah yang masih wujud (Feilden & Jokilehto, 1998).

Rentetan daripada itu, pematuhan terhadap garis panduan pemuliharaan yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dapat membantu mengawal perubahan yang tidak sensitif terhadap karakter bangunan. Ketiadaan kawalan dan rujukan yang jelas dalam pengurusan bangunan warisan bandar sering membawa kepada ketidakharmonian visual dan kehilangan identiti kawasan. Oleh sebab itu, pemilik dan penyewa perlu memahami bahawa pematuhan garis panduan bukan satu sekatan, tetapi satu mekanisme perlindungan terhadap nilai jangka panjang bangunan dan kawasan sekitarnya.

5.2.3 Penyelenggaraan Berkala dan Penggunaan Bahan yang Serasi dengan Karakter Bangunan

Bagi memastikan fasad bangunan warisan sentiasa berada dalam keadaan baik, selamat dan berfungsi, pemilik dan penyewa bertanggungjawab melakukan penyelenggaraan berkala. Hal ini dikatakan demikian kerana ia bertujuan untuk mengelakkan kerosakan progresif yang disebabkan oleh pengabaian berterusan, kerosakan dinding, elemen plaster, struktur bukaan dan sistem saliran air hujan perlu diperiksa secara berkala. Bagi mengurangkan kos pembaikan berskala besar dan memanjangkan jangka hayat struktur bersejarah, penyelenggaraan pencegahan menjadi kaedah paling berkesan. Selain itu, kerjasama antara pemilik dan penyewa adalah penting, terutama bagi rumah kedai yang berkongsi fasad dan struktur, agar kerja penyelenggaraan dapat dijalankan secara berterusan tanpa menjejaskan kesinambungan visual kawasan (Stubbs, 2009).

Dalam pelaksanaan kerja pembaikan dan penyelenggaraan ini, pemilik dan penyewa perlu memastikan bahan dan komponen yang digunakan adalah sepadan dengan ciri fizikal dan tekstur bahan asal bangunan. Penggunaan bahan moden yang salah bukan sahaja menjejaskan nilai estetika fasad, tetapi ia juga boleh mempercepatkan degradasi bahan asal akibat ketidakserasian teknikal. Antara faktor yang menyumbang kepada kegagalan usaha konservasi bangunan adalah pemilihan bahan yang tidak sensitif terhadap konteks warisan. Oleh hal yang demikian, bagi memastikan setiap intervensi mematuhi prinsip konservasi dan menyumbang kepada pemuliharaan fasad yang mampan, pemilik dan penyewa dinasihatkan untuk mendapatkan nasihat pakar sebelum melaksanakan kerja pembaikan.

5.3 Kesimpulan

Kesimpulannya, kajian ini telah mencapai objektif yang ditetapkan dengan menganalisis reka bentuk dan pemuliharaan fasad rumah kedai lama di Jalan Dato' Lee Fong Yee, Seremban secara sistematik dan menyeluruh. Kajian ini telah membuktikan bahawa fasad rumah kedai bukan sekadar elemen fizikal bangunan, sebaliknya merupakan manifestasi sejarah, budaya dan identiti bandar yang perlu dipelihara secara berhemah. Kepelbagaian tipologi seni bina yang dikenal pasti memperlihatkan nilai seni bina yang tinggi dan mencerminkan perkembangan bandar Seremban sejak era awal pembinaannya.

Dapatan kajian turut menunjukkan bahawa tahap pengekalan fasad rumah kedai lama di kawasan kajian adalah tidak seragam. Sebahagian fasad masih mengekalkan elemen asal seperti susun atur bukaan, kemasan hiasan dan proporsi bangunan, manakala sebahagian yang lain telah mengalami pengubahsuaian ketara akibat penggunaan bahan moden, perubahan fungsi dan kekurangan penyelenggaraan. Keadaan ini secara tidak langsung memberi kesan terhadap keaslian dan kesinambungan visual warisan bandar.

Dari sudut pemuliharaan, kajian ini mendapati bahawa usaha yang dilaksanakan oleh pihak berkuasa tempatan seperti kawalan kelulusan pengubahsuaian, program

pengindahan fasad dan penguatkuasaan keselamatan bangunan merupakan langkah yang positif. Namun demikian, keberkesanan usaha ini masih bergantung kepada tahap pemantauan yang konsisten, kejelasan garis panduan pemuliharaan serta tahap kesedaran dan kerjasama pemilik serta penyewa bangunan. Tanpa kefahaman yang menyeluruh tentang nilai warisan, usaha pemuliharaan berisiko dilaksanakan secara minimum dan bersifat kosmetik semata-mata.

Berdasarkan dapatan kajian, pendirian pengkaji adalah bahawa pemuliharaan fasad rumah kedai lama perlu dilaksanakan secara seimbang antara keperluan pembangunan moden dan pemeliharaan nilai keaslian seni bina. Pemuliharaan tidak seharusnya dilihat sebagai halangan kepada pembangunan, sebaliknya sebagai satu pelaburan jangka panjang yang mampu mengekalkan identiti bandar, meningkatkan kualiti persekitaran dan menyumbang kepada pembangunan bandar yang lestari.

Akhir kata, pengkaji berharap agar hasil kajian ini dapat dijadikan rujukan oleh pihak berkuasa tempatan, pemilik bangunan, penyelidik dan pengamal dalam bidang pemuliharaan seni bina. Diharapkan juga agar kajian ini dapat meningkatkan kesedaran terhadap kepentingan memelihara fasad rumah kedai lama sebagai khazanah warisan bandar yang bernilai, supaya ia terus kekal relevan dan dihargai oleh generasi akan datang.

RUJUKAN

- Abd Malek, M. I., & Mahat, N. (2021). Elemen dan karakter fizikal di kawasan kaki lima rumah kedai Jalan Tuanku Abdul Rahman. *Journal of Design+ Built*, 14(1).
- Baroldin, N. M., & Din, S. A. M. (2012). Documentation and conservation guidelines of Melaka heritage shophouses. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 192-203.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101.
- Burden, E. (2004). *Illustrated dictionary of architectural preservation*. McGraw-Hill Professional.
- Ching, F. D. (2011). *A visual dictionary of architecture* (ed. 2nd Edition). Wiley.
- Chiong, F. W. (2014). Evolution of the Chinese shophouse facade in Malaysia: Manifestations of a diasporic people. 308-326.
- 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.
- Fayez, H., Ariffin, S. I., & Rashid, A. M. (2024). The Tolerance and Limits of Acceptable Change in Heritage Buildings: The Case of Traditional Shophouses in Malaysia. *Journal of Design and Built Environment*, 24(1), 90-117.
- Feilden, B. M., & Jokilehto, J. (1998). Management guidelines for world cultural heritage sites. (*No Title*).
- George Town World Heritage Incorporated. (n.d.). Rumah kedai. <https://gtwhi.com.my/ms/tugas-kami/rumah-kedai>
- Hanapi, N. S. A. N., & Tugang, N. (2021). Transformasi bangunan warisan bersejarah: Suatu tinjauan menyeluruh. *Malaysian Journal of Social Sciences and Humanities (MJSSH)*, 6(7), 228-235.
- Harun, S. N. (2011). Heritage building conservation in Malaysia: *Experience and challenges*. *Procedia Engineering*, 20, 41-53.

- Hashim, H. A. (2017). *Interpretation of Criteria for Assessment of National Heritage Listing in Malaysia* (Doctoral dissertation, University of Malaya (Malaysia)).
- Hassan, A. S., Ali, A., & Khozaei, F. (2019). Stylistic classification of shophouses in Chinese settlement area in George Town, Penang, Malaysia. *Manzar: The Iranian Scientific Journal of Landscape*, 11(48), 40-47.
- Ismail, W. H. W., & Shamsuddin, S. (2005, September). The old shophouses as part of Malaysian urban heritage: The current dilemma. In *8th International Conference of the Asian Planning Schools Association* (pp. 11-14).
- Ja'afar, N. H., Husen, N. A., & Malek, M. I. A. (2022b). Aktiviti yang Menyumbang kepada Persekitaran yang Selamat di Jalan Warisan Bandar Lama Kajang. *Jurnal Kejuruteraan*, SI 5(1), 51–58.
- Jokilehto, J. (2017). *A history of architectural conservation*. Routledge.
- Kee, T. 2019. Sustainable Revitalization – *Adaptive Reuse of Industrial Buildings*. Hong Kong, HK: The Commercial Press (H.K.) Ltd.
- Khoo, S. N., & Berbar, H. (2009). *Heritage houses of Penang*. Marshall Cavendish Editions.
- Kuriyama, J., AIA, Au, E., & LEED Green Associate. (2020). Design guide for parapets: Safety, continuity, and the building code. *JOURNAL*, 4(37), 1-8.
- Kusbandiah, D., & Wisnuadji, S. (2024). Signifikansi Arsitektur Dinding Interior pada Bangunan Heritage Gedung Sate Jawa Barat. *Dinasti Information and Technology*, 1(3), 96-108.
- Lee, W. H. (2016). The history of Melaka's urban morphology. *Brisbane: The University of Queensland*, 1-37.
- Mansor, R., Mydin, M. O., Abd Rahim, N. M., Roosli, R., & Hassan, H. (2012). Classification of inheritance shop houses in George Town, Penang - UNESCO World Heritage Site. 137-145.
- Mohit, M. A., & Sulaiman, M. B. (2006). Repeal of the rent control act and its impacts on the pre-war shophouses in Georgetown, Malaysia. *Journal of the Malaysian Branch of the Royal Asiatic Society*, 107-121.
- Negara, J. W. (2012). Garis Panduan Pemuliharaan Bangunan Warisan. *Kuala Lumpur*.

- Pendlebury, J., Townshend, T., & Gilroy, R. (2004). The conservation of English cultural built heritage: a force for social inclusion?. *International Journal of Heritage Studies*, 10(1), 11-31.
- Priemetz, O., Samoilov, K., & Mukasheva, M. (2017, November). Convenience of Statistical Approach in Studies of Architectural Ornament and Other Decorative Elements Specific Application. In *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* (Vol. 262, No. 1, p. 012162). IOP Publishing.
- Rancangan Kawasan Khas Pekan Ipoh Bandar Warisan Bijih Timah 2020*. (2013). Didapatkan dari PLANMalaysia Perak.
- Rose, R. A. C., & Khalid, N. A. (2017). Pengurusan Pemuliharaan Bangunan Warisan di Tapak UNESCO George Town, Pulau Pinang: Perspektif Peniaga dan Pelancong Tempatan: Heritage Building Conservation Management at UNESCO Heritage Site in George Town, Penang: From Traders and Local Tourist Perspectives. *Geografi*, 5(3), 1-7.
- Roders, A. P., & Veldpaus, L. (2013). Tolerance for change in the built environment: What are the limits?. In *Culturele draagkracht: op zoek naar de tolerantie voor verandering bij gebouwd erfgoed* (pp. 17-22). Delft Digital Press.
- Rosli, N. S., & Radzuan, I. S. M. (2024). Imej dan Kualiti Pemuliharaan Bangunan Rumah Kedai di Jalan Besar, Kuantan. *Research in Management of Technology and Business*, 5(2), 919-932.
- Saida, M. A. A. M., Abd Maleka, M. I., Sulaimana, M. K. A. M., Mahatb, N., & Putrac, I. N. G. M. (2025). Transformasi Tipo-Morfologi Bagi Plot dan Bangunan Rumah Kedai Kajian Kes: Pekan Bangi Lama. *Jurnal Kejuruteraan*, 37(6), 2779-2788.
- Seng, T. Y. (2016). User preferences on facade of shophouses built between 1900-1945 in Petaling Street, Kuala Lumpur.
- Shamsuddin, S. (2011). *Townscape revisited: Unravelling the character of the historic townscape in Malaysia*. Johor Bahru, Malaysia: Penerbit UTM.
- Stubbs, J. H. (2009). *Time honored: A global view of architectural conservation*. John Wiley & Sons.
- Tan, Y. W. (2015). *Penang shophouses: A handbook of features and materials*. Penang, Malaysia: Phoenix Press Sdn. Bhd.

- Too, K. (2020). The Shophouse: Reshapping a colonial built heritage in a contemporary landscape. 1-28.
- Wagner, A. (2017). Malaysian Shophouses: Creating Cities of Character.
- Wan Ali, W. N., Abdul Hadi, N. H., & Ishak, N. R. (2015). An overview on the typology of shophouses' facade at the heritage area in Ipoh City. *Proceedings of Postgraduate Conference on Global Green Issues (Go Green)* (hlm. 38-44). Perak: Universiti Teknologi MARA.
- Wan Ali, W. N., Ibrahim, A., & Ishak, N. R. (2016). The architectural styles of heritage shophouses' building facade in Ipoh, Perak.
- Weebers, R. C., Ali, Z. M., & Ahmad, Y. (2010). Analysis of facade typology of Dutch shophouses in Melaka. 1-17.
- Williams, K. (1999). Spirals and rosettes in architectural ornament. *Nexus Network Journal*, 1(1), 129-138.
- Wong, F. E. (2021). A visual of the eclectic shophouse facades of Malaysia and its syncretism of cultures. *RSU International Research Conference 2021*, 593-603.
- Zamri, M. A., Majid, R. A., & Rasyidi, M. H. (2023). The influential factors of the heritage shophouses' architectural design in urban historic districts in Malaysia: A review. *Malaysia Journal of Sustainable Environment*, 37-60.
- Zwain, A., & Bahauddin, A. (2023). Malacca's "Straits Chinese traditional courtyard eclectic style shophouses": Facades' architectural design elements through place identity. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 13(4), 837-855.

LAMPIRAN

TRANSKRIP TEMU BUAL PEGAWAI PIHAK BERKUASA TEMPATAN, MAJLIS BANDARAYA SEREMBAN (MBS)



UNIVERSITI
MALAYSIA
KELANTAN

**TRANSKRIP TEMU BUAL
PIHAK BERKUASA TEMPATAN, MAJLIS BANDARAYA SEREMBAN (MBS)**

Tarikh: 19 November 2025

Masa: 2:30 Petang

Lokasi: Jabatan Kawalan Bangunan, MBS

Tajuk:

**KAJIAN REKA BENTUK DAN PEMULIHARAAN FASAD RUMAH KEDAI DI JALAN
DATO' LEE FONG YEE, SEREMBAN**

NURUL AINA SYAHIRA BINTI ISMAIL

C22A0343

UNIVERSITI MALAYSIA KELANTAN

2025

Penyelidik:	Assalamualaikum, saya ucapkan ribuan terima kasih kepada encik sebab sudi meluangkan masa untuk temu bual walaupun dalam masa yang tiba-tiba. Saya sekarang sedang membuat kajian mengenai fasad rumah kedai di Jalan Dato' Lee Fong Yee. Sekarang saya nak bertanyakan mengenai bahagian fasad sahaja, tidak termasuk bahagian dalam rumah kedai. Pertama sekali, boleh encik terangkan secara ringkas, peranan jabatan encik dalam menguruskan bangunan lama atau rumah kedai di pusat bandar Seremban?
PBT:	Waalaikumsalam, baik saya akan menjawab secara menyeluruh. Di pusat bandar Seremban, terdapat tiga (3) jalan utama iaitu; Jalan Dato' Bandar Tunggal, Jalan Tuanku Munawir dan Jalan Yam Tuan. Ketiga-tiga jalan ini adalah laluan utama yang besar dan panjang yang menghubungkan Seremban ke kawasan lain seperti Nilai dan Mantin. Jalan Yam Tuan lebih dikenali sebagai laluan Hari Kemerdekaan, iaitu laluan yang digunakan oleh Yam Tuan untuk turun dari istana. Jalan itu juga merupakan jalan yang agak sibuk. Untuk menjawab soalan ini, bangunan-bangunan lama di kawasan ini berasal daripada zaman penjajahan kolonial. Reka bentuknya agak lain kerana ia lebih bercirikan kolonial. Namun, dari sudut penguatkuasaan, bangunan lama ini tertakluk kepada peraturan yang sama seperti bangunan-bangunan kini. Maksudnya, jika pemilik ini membuat pengubahsuaian atau jika bangunan dalam keadaan tidak terjaga, tugas Jabatan Kawalan Bangunan adalah untuk memastikan dan melantik seorang arkitek

	dan jurutera. Prosesnya sama seperti bangunan baharu, sama ada satu, dua atau tiga tingkat. Jadi, dari segi prosedur permohonan, kami akan menjalankan proses seperti biasa iaitu mengemukakan permohonan kepada MBS mengikut peringkat. Sebagai contoh, permohonan dihantar, proses semakan dilakukan, kemudian barulah kelulusan diberikan. Daripada permohonan ini juga kami akan menyemak melalui '<i>checklist</i>' kami untuk melihat sama ada terdapat perkara seperti keperluan untuk menyerahkan bangunan kepada kerajaan, dan perkara lain yang berkaitan. Sebenarnya, kami tidak mahu pemilik untuk merobohkan bangunan lama kerana kami mahu bangunan-bangunan ini terus dikekalkan. Tetapi, kami tidak mempunyai kuasa untuk menghalang pemilik daripada merobohkan bangunan. Jika pemilik merobohkan, kami tidak boleh berbuat apa-apa. Kebanyakan pemilik yang merobohkan bangunan lama ini atas beberapa sebab. Ada pemillik yang tidak menetap di Negeri Sembilan, ada yang tinggal di negeri lain atau bahkan di luar Malaysia. Jadi apabila bangunan tidak terjaga, mereka lebih memilih untuk merobohkannya. Mereka juga biasanya mengupah seorang ejen untuk menguruskan permohonan. Kalau untuk permohonan pengubahsuaian atau pembinaan, prosesnya sama juga iaitu pemilik perlu mengupah arkitek. Permohonan kemudian akan disemak secara lebih terperinci
--	--

	melalui OAC, sama seperti PBT lain. Semua permohonan sekarang dilakukan melalui sistem dalam talian, tiada lagi penggunaan hard copy seperti dahulu kerana cara bekerja semasa sudah berubah. Permohonan akan melibatkan beberapa bahagian dalaman PBT seperti OAC, bangunan, <i>engineering</i>, perancang dan penilaian. Setelah menerima permohonan, kami akan menyemak dan ini juga datang dengan cabaran tertentu. Contohnya, rekod bangunan lama di kawasan ini tidak sama dengan bangunan sedia ada di kawasan lain. Maksudnya, bangunan ini bahagian depan adakah asalnya begini? Jadi apabila pemilik ingin mengubah suai bahagian depan dan belakang, ada situasi di mana mereka perlu menyerahkan 20 kaki bahagian depan dan 20 kaki bahagian belakang kepada kerajaan. Tetapi kebanyakan pemilik tidak mahu membuat pengubahsuaian sehingga tahap itu. Hanya sebahagian kecil sahaja seperti pihak bank dan kedai-kedai lain, tidak kesemuanya. Kebanyakan pemilik bangunan di pusat bandar ini hanya ingin mengubah suai bahagian dalam, seperti menambah <i>partition</i> dan mengecat sahaja.
Penyelidik:	Adakah pihak MBS menetapkan garis panduan atau peraturan yang khusus digunakan untuk mengawal perubahan fizikal bangunan lama?
PBT:	Kami tiada garis panduan yang khusus seperti yang diguna pakai di Melaka. Memang tiada garis panduan yang mengatakan perlu untuk mengekalkan estetika reka bentuk secara terperinci. Tetapi kami mengawal bahagian <i>renovation</i>. Seperti yang saya katakan tadi, kalau boleh fasad bangunan jangan nampak terlalu moden kerana ingin mengekalkan estetika.
Penyelidik:	Adakah MBS mempunyai rekod, inventori atau dokumentasi asas

	mengenai rumah kedai lama di pusat bandar Seremban?
PBT:	Untuk inventori, kami pernah buat tetapi kami membuat inventori tersebut bukan bertujuan untuk kami mengetahui berapa atau tahun bila bangunan itu dibina. Kami membuat inventori itu bagi tujuan program di bawah Jabatan Kawalan Bangunan, termasuk dengan program pembinaan bangunan lama. Pembinaan bangunan lama ini kami akan mengeluarkan satu surat atau notis kepada pemilik/penyewa untuk ‘mengindahkan’ bangunan tersebut termasuk membuang pokok-pokok liar yang tumbuh pada bangunan. Notis tersebut telah dikeluarkan sebanyak dua (2) kali, iaitu bulan Januari dan Mac, jika saya tidak silap. Biasanya perkara ini lebih diberi perhatian pada bulan Mei dan Jun kerana kita akan menggunakan jalan itu untuk Sambutan Hari Kemerdekaan. Kami akan mendapat arahan/<i>reminder</i> daripada jabatan luar yang mengatakan kami perlu mengeluarkan notis kepada pemilik/penyewa untuk mengindahkan, mengecat atau membersihkan bangunan. Inventori yang dimaksudkan tadi adalah kami telah membuat pada tahun 2005, untuk mengenal pasti jumlah unit kedai lama dan baharu, atau bank di setiap jalan. Namun, tiada maklumat yang lebih <i>detail</i> untuk setiap bangunan.
Penyelidik:	Jadi memang tiada dokumentasi atau rekod mengenai tipologi fasad bangunan di pusat bandar Seremban?
PBT:	Ya, tiada.
Penyelidik:	Seterusnya, adakah pihak MBS mempunyai perancangan jangka masa panjang, seperti merangka garis panduan khusus untuk fasad, zon konservasi atau program pemuliharaan?
PBT:	Setakat ini tiada lagi perancangan jangka masa panjang khusus

	untuk memelihara tetapi untuk mengekalkan setakat yang saya tahu, hanya sekadar pemilik dan penyewa sahaja. Kami tidak ada perancangan khusus seperti cara untuk memelihara dan sebagainya.
Penyelidik:	Saya petik daripada RTMVV 2045, perancangan yang dinyatakan bagi bangunan rumah kedai lama adalah dari segi <i>signboard</i> , lampu dan cat. Bagaimanakah cara pelaksanaannya?
PBT:	Bagi <i>signboard</i> , dahulu kami pernah buat program mengecat bangunan di seluruh bandar Seremban, kami pernah nak <i>standardise signboard</i> setiap row kedai. Tetapi kebanyakannya, pemilik/penyewa tidak bersetuju kerana kebanyakan pemilik kedai mempunyai warna korporat. Sebagai contoh, pemilik pertama dan kedua setuju manakala ketiga adalah 7Eleven, warna korporat mereka adalah hijau, oleh itu mereka tidak mahu. Jadi ia tidak seragam, kami bagi pilihan.
Penyelidik:	Papan tanda rumah kedai sekarang telah melebihi sehingga menutup sebahagian fasad, adakah terdapat inisiatif yang dilakukan?
PBT:	Ya betul, kami pernah menghantar notis kepada pemilik/penyewa supaya tidak menutup fasad dengan papan tanda tetapi tidak secara serius. Kami sekadar memberi peringatan dan mereka juga tidak pernah memberi <i>feedback</i> kepada kami. Satu perkara lagi adalah bangunan-bangunan yang kami arahkan untuk membuat pemeriksaan secara berkala juga pernah dilakukan tetapi bukan melibatkan semua bangunan. Kami melantik <i>engineer</i> untuk mengeluarkan <i>certificate</i> atau surat untuk diberikan kepada kami.
Penyelidik:	Apakah cabaran utama pihak MBS hadapi dalam mengurus dan memelihara bangunan lama, seperti dasar, penguatkuasaan atau

	kekangan daripada pemilik?
PBT:	Kami lebih menghadapi cabaran dari aspek kekangan pemilik. Seperti yang saya katakan tadi adalah pemilik tidak menetap di Negeri Sembilan. Boleh dikatakan contoh, daripada 10 unit kedai, 9 unit kedai pemiliknya adalah daripada luar. Misalnya, kami menghadapi kesukaran semasa program mengecat, di mana kami perlu mendapat persetujuan daripada pemilik kerana kami tidak boleh sesuka hati mengecat bangunan. Apabila kami ingin mendapatkan persetujuan, kami pergi dari satu kedai ke satu kedai, majoriti mengakui bahawa mereka adalah penyewa. Jadi, apabila kami membuat carian di Jabatan Penilaian untuk mendapatkan maklumat, terdapat pemilik yang menetap di Singapura. Walaupun bukan di luar Malaysia sekali pun, di Pulau Pinang atau Kuala Lumpur juga susah kerana mereka telah bertukar alamat tanpa pengetahuan kami.
Penyelidik:	Jadi kesimpulannya, pihak MBS telah menetapkan satu peraturan cuma keputusan semua atas pemilik untuk melaksanakan atau tidak.
PBT:	Ya, tetapi kami sentiasa mengeluarkan arahan apabila perlu. Ada juga situasi di mana, apabila penyewa sudah mendapat satu notis atau surat daripada MBS, dia akan memaklumkan kepada pemilik atau pemilik menyampaikan maklumat itu kepada penyewa semula. Jadi tugas kami adalah menjelaskan tujuan notis tersebut dikeluarkan, contohnya untuk mengecat atau mengindahkan bangunan. Tetapi kalau sekadar pengubahsuaian, kami akan berurusan terus dengan arkitek.
Penyelidik:	Soalan saya yang terakhir, adakah terdapat bentuk sokongan yang disediakan daripada MBS kepada pemilik bangunan seperti

	nasihat, semakan pemuliharaan atau bantuan pembaikan?
PBT:	Setakat yang saya tahu, tiada sokongan daripada kerajaan negeri. Tetapi kami pernah membuat kerjasama CSR dengan kilang cat seperti Jotun dan Dulux. Kerjasama ini telah dijalankan beberapa kali. Dalam program tersebut, mereka akan membekalkan cat, manakala kami akan mendapatkan persetujuan daripada pemilik bangunan. Warna cat juga dipilih oleh pemili kerana mereka tidak gemar untuk selaraskan warna cat bangunan. Daripada membiarkan bangunan tidak cat, kami memberikan mereka pilihan. Pada asalnya, kami mengenakan caj sebanyak RM500 untuk satu unit/premis, tidak kira bangunan itu satu, dua atau tiga tingkat, termasuk <i>intermediate</i>. Namun, untuk dua hingga tiga kali program yang dijalankan selepas itu, kami melaksanakannya secara percuma sahaja.
Penyelidik:	Pada pandangan encik, boleh encik terangkan mengapa MBS tiada unit atau jabatan khas untuk pemuliharaan bangunan?
PBT:	Pada pandangan saya, kekangan utama datang daripada pemilik itu sendiri. Selain itu, tiada bantuan daripada kerajaan kerana hanya bergantung pada inisiatif pemilik atau MBS sahaja. Namun, jika ada inisiatif tanpa sokongan atau bantuan, memang susah untuk mendapatkan kerjasama dan biasanya tidak dipedulikan. Kami juga pernah memohon satu borang daripada syarikat luar untuk mengisi ruang-ruang bangunan kosong, tetapi usaha tersebut juga tidak mendapat sambutan. Tambah pula, usaha untuk memberi pendidikan atau menerangkan kepentingan penyelenggaraan kepada pemilik dan penyewa menjadi satu lagi cabaran besar bagi pihak kami. Sebagai contoh, apabila kami mengeluarkan notis untuk memotong pokok liar, mereka hanya mengabaikannya. Tetapi jika MBS sendiri yang perlu

	menjalankan kerja-kerja tersebut, kami tidak mempunyai peruntukan kos untuk melaksanakannya.
Penyelidik:	Baiklah, setakat itu sahaja soalan daripada saya. Saya ucapkan ribuan terima kasih kerana sudi meluangkan masa untuk menjalankan sesi temu bual pada petang ini.
PBT:	Sama-sama.

TRANSKRIP TEMU BUAL PENYEWA RUMAH KEDAI LOT 1 DI JALAN DATO'
LEE FONG YEE, SEREMBAN



UNIVERSITI
MALAYSIA
KELANTAN

**TRANSKRIP TEMU BUAL
PENYEWA RUMAH KEDAI DI JALAN DATO' LEE FONG YEE**

Tarikh: 26 September 2025

Masa: 12:00 tengah hari

Tajuk:

**KAJIAN REKA BENTUK DAN PEMULIHARAAN FASAD RUMAH KEDAI DI JALAN
DATO' LEE FONG YEE, SEREMBAN**

**NURUL AINA SYAHIRA BINTI ISMAIL
C22A0343**

UNIVERSITI MALAYSIA KELANTAN

2025

Penyelidik:	Selamat tengah hari encik, maaf mengganggu. Saya sedang membuat kajian mengenai rumah kedai di jalan ini. Boleh saya ingin bertanya beberapa soalan ringkas berkaitan premis ini?
Informan:	Selamat tengah hari.
Penyelidik:	Boleh saya tahu, encik bekerja sebagai apa di premis ini?
Informan:	Saya pekerja kedai sahaja.
Penyelidik:	Sudah berapa encik bekerja di sini?
Informan:	Saya pekerja baru di sini, baru beberapa bulan.
Penyelidik:	Adakah cik tahu sama ada premis ini milik pemilik sendiri atau disewa?
Informan:	Saya rasa premis ini disewa.
Penyelidik:	Sepanjang encik bekerja di sini, adakah terdapat sebarang perubahan yang dilakukan pada bahagian luar bangunan?
Informan:	Tidak ada. Keadaannya sama sahaja.

Penyelidik:	Sepanjang encik bekerja, adakah encik pernah terlibat atau dimaklumkan tentang sebarang pengubahsuaian bangunan?
Informan:	Tidak. Itu semua urusan majikan (penyewa) saya. Sepanjang bekerja, tiada kena ubah apa-apa.
Penyelidik:	Adakah encik pernah melihat PBT datang membuat pemeriksaan pada bangunan ini atau memberi notis?
Informan:	Tidak.
Penyelidik:	Okay, soalan terakhir saya adalah bagaimana pandangan encik tentang bangunan lama ini?
Informan:	Bangunan lama ini mempunyai 2 tingkat, masih cantik dan boleh digunakan. Daripada pemerhatian saya sejak sebelum bekerja sini, saya perasan cat bangunan ini tidak pernah ditukar.
Penyelidik:	Oh begitu. Baiklah, terima kasih kerana sudi menjawab segala pertanyaan saya.
Informan:	Okay, sama-sama.

TRANSKRIP TEMU BUAL PENYEWA RUMAH KEDAI LOT 7 DI JALAN DATO'
LEE FONG YEE, SEREMBAN



UNIVERSITI
MALAYSIA
KELANTAN

**TRANSKRIP TEMU BUAL
PENYEWA RUMAH KEDAI DI JALAN DATO' LEE FONG YEE**

Tarikh: 26 September 2025

Masa: 11:00 pagi

Tajuk:

**KAJIAN REKA BENTUK DAN PEMULIHARAAN FASAD RUMAH KEDAI DI JALAN
DATO' LEE FONG YEE, SEREMBAN**

**NURUL AINA SYAHIRA BINTI ISMAIL
C22A0343**

UNIVERSITI MALAYSIA KELANTAN

2025

Penyelidik:	Selamat pagi puan, nama saya Aina. Saya daripada Universiti Malaysia Kelantan dan sekarang saya tengah buat kajian mengenai rumah kedai di sepanjang jalan ini. Boleh saya <i>interview</i> puan untuk beberapa minit?
Informan:	Selamat pagi, okay.
Penyelidik:	Boleh saya tahu, puan merupakan pemilik atau penyewa bagi kedai ini?
Informan:	Penyewa.
Penyelidik:	Sejak bila puan mula menyewa premis ini?
Informan:	Untuk premis ini, menyewa sejak tahun lepas, tapi kami pindah daripada kedai sebelah (kiri) sahaja. Kedai sebelah kami menyewa dari 2019.
Penyelidik:	Oh, begitu. Sepanjang tempoh puan menyewa, adakah sebarang perubahan dilakukan pada kedua-dua bangunan?
Informan:	Untuk kedai ini, cat sahaja yang berubah. Dulu warna cat asal kedai ini warna biru. Untuk kedai lama pula, bangunan memang sama sejak dulu, termasuk cat, kuning dan merah.

Penyelidik:	Adakah puan pernah membuat sebarang pengubahsuaian pada bangunan ini?
Informan:	Tiada. Kami hanya mengubah dalam sahaja.
Penyelidik:	Bagaimana pandangan puan tentang usaha untuk mengekalkan rupa asal fasad bangunan lama ini?
Informan:	Saya setuju, cuma bergantung kepada pemilik untuk kekalkan atau tidak.
Penyelidik:	Baik, terima kasih atas kerjasama puan.
Informan:	Okay.