

MEMORANDUM MENGENAI MASALAH BEKALAN AIR DI BANGUNAN BERTINGKAT

Disediakan oleh:

Persatuan Pengguna Air dan Tenaga Malaysia (WECAM)

&

Gabungan Persatuan-Persatuan Pengguna Malaysia (FOMCA)

Memorandum dihantar kepada:

- Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN)
- Kementerian Tenaga, Teknologi Hijau dan Air (KeTTHA)
- Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)
- Ketua Setiausaha Negara

1. PENGENALAN

Proses bekalan air bagi bangunan bertingkat seperti pangsapuri, apartmen, condominium, bangunan bertingkat pejabat dan bangunan bertingkat yang lain adalah lebih kompleks berbanding bekalan air ke rumah teres atau banglo (*landed property*). Jumlah simpanan air di sesebuah premis adalah untuk kegunaan sehari kecuali pemilik premis menambahkan kapasiti simpanan. Bagi bangunan bertingkat, simpanan air akan di buat di tangki sedutan dan tangki simpanan air. Pecahan simpanan adalah melalui salah satu gabungan seperti di bawah:

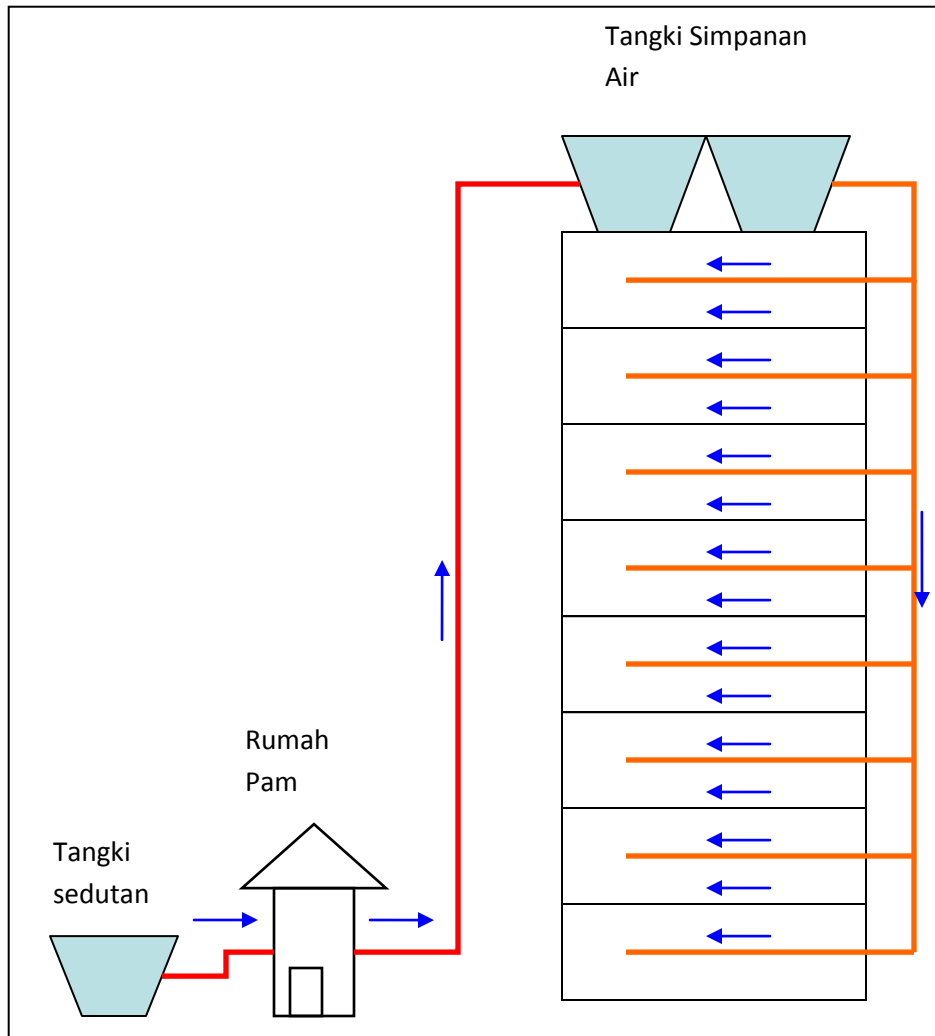
Pecahan simpanan air di bangunan bertingkat

Jumlah simpanan air bagi bangunan bertingkat	Tangki Sedutan	Tangki simpanan air
1 hari jumlah penggunaan	2/3 hari jumlah penggunaan	1/3 hari jumlah penggunaan
<i>Atau</i>		
1 hari jumlah penggunaan	1/3 hari jumlah penggunaan	2/3 hari jumlah penggunaan

Kebelakangan ini pihak WECAM telah banyak memantau masalah berkaitan dengan bekalan air ke bangunan bertingkat. Ini termasuk laporan-laporan akhbar yang kami pantau. Masalah ini semakin bertambah dan mewujudkan gangguan bekalan air yang berterusan kepada pengguna. Bangunan bertingkat yang didiami oleh pengguna domestik akan mengalami masalah yang lebih teruk dalam situasi ini.

Dua agensi yang terlibat dalam isu bekalan air kepada bangunan bertingkat iaitu, Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN) sebagai penguatkuasa untuk bekalan air dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) sebagai agensi yang memantau aktiviti JMB (*Joint Management Body*) atau MC (*Management Corporation*) untuk menyelenggara harta bersama (joint property) seperti sistem perpaipan, tangki air serta sistem pam selepas meter pukal bagi sistem bekalan air.

2. KOMPONEN SISTEM BEKALAN AIR DI BANGUNAN BERTINGKAT



2.1 Meter Pukul - Adalah meter yang dibekalkan oleh syarikat bekalan air untuk mengukur jumlah bekalan air kepada sesuatu bangunan bertingkat. Bil air daripada meter ini di bayar oleh JMB ataupun MC.

2.2 Tangki Sedutan – Air akan disalurkan kepada tangki sedutan (biasanya terletak pada tapak bangunan), kapasiti tangki ini bergantung kepada jumlah penggunaan air disesebuah bangunan. Air dari tangki ini akan dipam ke atas tingkat tertinggi bangunan untuk tujuan pengagihan melalui Tangki Simpanan Air.

2.3 Rumah Pam - Sistem pam ini berfungsi untuk mengepam air dari tangki sedutan ke tangki simpanan air. Sistem ini perlu diuruskan dan diselenggara oleh agen pengurusan serta JMB atau MC yang dilantik.

2.4 Tangki Simpanan Air - Air dari tangki sedutan akan dipamkan ke tangki ini. Tangki ini akan membekalkan air menggunakan daya graviti kepada pengguna bangunan bertingkat. Walaupun tangki ini menyimpan air terawat, tangki simpanan air perlu dibersihkan dan diselenggara dengan kerap, sekurang-kurangnya setahun sekali. Tugas ini perlu dilakukan oleh juruteknik yang bertauliah. Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN) akan memandatorikan (mewajibkan) proses pembersihan ini dalam masa terdekat. Ini bertujuan untuk menjamin kualiti air yang dibekalkan kepada pengguna dan juga air ini selamat untuk kegunaan.

2.5 Meter Individu – Meter ini adalah untuk mengukur penggunaan air setiap unit individu. Setiap pengguna mesti memastikan unit individu bangunan bertingkat mereka mempunyai meter individu.

3. MASALAH-MASALAH BEKALAN AIR DI BANGUNAN BERTINGKAT

3.1 Ketidadaan Meter Individu

Terdapat pengguna di bangunan bertingkat yang tidak mempunyai meter individu. Ini menyebabkan masalah bacaan bil. Beberapa kes telahpun dilaporkan oleh pihak media termasuk kes yang di kaji oleh pihak kami iaitu Pangsapuri Bakawali, Bukit Sentosa, Rawang. Ketidadaan meter individu menyukarkan penyelesaian perbalahan jika berlaku tunggakan bayaran bil air.

3.2 Tunggakan Bil Air

Kes di mana penghuni membayar bil air tetapi agen pengurusan tidak menjelaskan bil air meter pukal telah banyak dilaporkan. Terdapat juga kes-kes di mana pemaju menjanjikan bekalan air percuma kepada penghuni untuk tujuan jualan unit-unit bangunan bertingkat. Malangnya perkara yang dijanjikan tidak berlaku dan menyebabkan tunggakan yang tinggi. Ini menyukarkan lagi penyelesaian masalah bekalan air yang terputus.

3.3 Sistem bekalan air dalam bangunan yang tidak lengkap

Sistem bekalan air dalam bangunan bertingkat adalah lebih kompleks serti yang kita lihat tadi. Kegagalan dalam pemasangan sistem yang lengkap akan menyebabkan gangguan bekalan air dan juga kontaminasi (contamination). Ini adalah tanggungjawab pemaju untuk memastikan sistem bekalan air adalah lengkap. Pada masa yang sama, penguatkuasa serta syarikat bekalan air juga patut memainkan peranan. Bangunan-bangunan yang tidak lengkap, tidak seharusnya mendapat kelulusan untuk didiami.

3.4 Kos Penyelenggaraan Sistem Bekalan Air

Terdapat banyak bangunan bertingkat tidak mempunyai JMB ataupun MC. Sistem bekalan air bangunan bertingkat memerlukan penyelenggaraan yang berkala untuk menjamin bekalan air berterusan serta kualiti air. Maka, kos bekalan air kini jatuh kepada pengguna kerana MC yang merupakan agensi mutlak selepas pemindahan hak milik terdiri daripada penghuni bangunan bertingkat. Penyelenggaraan sistem ini memerlukan kos yang tinggi dan kepakaran. Maka, banyak masalah telahpun timbul kerana sistem bekalan air ini menjadi uzur serta kualiti peralatan sistem bekalan ini.

4. CADANGAN PENYELESAIAN OLEH WECAM

4.1 Masalah bayaran bil air

Pertama:

Semua bangunan bertingkat yang baru di bina perlu mempunyai meter individu dan terus berdaftar dengan syarikat bekalan air. Kelulusan menduduki bangunan hanya boleh diberikan selepas bangunan bertingkat ini diiktiraf mempunyai sistem bekalan air yang lengkap. Perkara ini memudahkan pengguna dan mengelakkan masalah pengebilan.

Kedua:

Bangunan-bangunan bertingkat yang lama dan mempunyai sistem bekalan air yang lengkap perlu bertukar sepenuhnya kepada sistem meter individu dengan kadar segera. SPAN serta syarikat bekalan air perlu memastikan pertukaran ini dapat dilaksanakan sepenuhnya dalam masa 2 tahun akan datang. Iaitu menjelang 2012, semua bangunan bertingkat mesti mempunyai meter individu.

Ketiga:

Bagi bangunan-bangunan bertingkat yang lama dan tidak mempunyai sistem bekalan air yang lengkap, bangunan-bangunan ini juga perlu bertukar sepenuhnya kepada

sistem meter individu dalam masa 5 tahun akan datang. Punca masalah sistem yang tidak lengkap perlu di kaji dengan teliti. Klasifikasikan masalah-masalah ini mengikut kategori yang berasingan. Jika pemaju yang tidak mengikut garis panduan yang ditetapkan, agensi penguatkuasa perlu mengambil tindakan sewajarnya.

Bagi bangunan yang mempunyai masalah ketidak wujudan pemaju, satu dana khas perlu diwujudkan melalui WSIA (Water Services Industry Act) dan KPKT untuk memastikan sistem bekalan air yang lengkap dapat dipasang.

4.2 Pembahagian kuasa di antara KPKT (harta bersama) dan SPAN

Sistem bekalan air adalah harta bersama bagi penghuni bangunan bertingkat. Untuk menguruskan dan menyelenggara harta ini, **JMB atau MC** ditubuhkan. Dalam sistem bekalan air, kuasa agensi kerajaan masih tidak jelas selepas meter pukal. Perkara ini akan menyukarkan implementasi WSIA bagi bangunan bertingkat.

Penubuhan JMB dan MC perlu dipantau dengan sempurna oleh KPKT. Jika sistem JMB dan MC tidak membantu, satu sistem pusat di bawah Kerajaan Tempatan patut diwujudkan. Satu kerangka yang jelas perlu wujud juga. Sebagai contoh, isu di Bukit Beruntung, kebanyakan bangunan bertingkat mempunyai masalah bekalan air. Pesuruhjaya Bangunan (Commissioner of Building) telah memilih agen pengurusan yang sebenarnya tidak menguruskan bangunan-bangunan ini. Dalam isu Apartmen Bakawali, agen ini tak pernah datang untuk memeriksa bangunan-bangunan yang uzur. Apabila masalah bekalan air belaku semua orang mula menuding jari dan masalah berlarutan hampir 2 tahun.

Maka dalam situasi sebegini, SPAN dan KPKT perlu mewujudkan satu jawatankuasa khas untuk mengkategorikan semua bangunan-bangunan bertingkat di Malaysia mengikut masalah yang dihadapi. Semua JMB dan MC perlu didaftar dan maklumat terkini perlu diperoleh oleh jawatankuasa ini.

Jika KPKT tidak dapat menguruskan permasalahan ini, SPAN sepatutnya dipertanggungjawabkan sepenuhnya dalam sistem bekalan air bagi bangunan bertingkat. WSIA telah banyak memperuntukkan kuasa untuk mengendalikan sistem bekalan air.

4.3 KPI penyelesaian Masalah

Setelah Jawatankuasa Khas ini ditubuhkan, Laporan Awal perlu terbitkan untuk mengumumkan situasi bekalan air di bangunan bertingkat. Setiap 6 bulan daripada awal 2011, Jawatankuasa ini perlu mengeluarkan statistik penyelesaian kes-kes berkaitan bangunan bertingkat yang mempunyai masalah bekalan air. Melalui kaedah ini, semua pihak dapat mengetahui keberkesanan dan cara kerja semua pihak dalam menyelesaikan masalah rakyat.

4.4 Tarif bekalan air ke bangunan bertingkat.

Jika kita memberikan tarif bekalan air yang sama seperti rumah teres kepada bangunan bertingkat, ini bermakna perkhidmatan bekalan air sepatutnya sehingga meter individu. Maka, pihak SPAN perlu meneliti isu ini dan memastikan tarif yang berpatutan dikenakan kepada pengguna air di bangunan bertingkat. Ini kerana, untuk mendapatkan bekalan air, penghuni bangunan bertingkat kini perlu membayar lebih. Perkara ini wujud kerana kos penyelenggaraan harta bersama sistem bekalan air di bangunan bertingkat.

Pada masa yang sama, jika tarif yang dikenakan mengambil kira kos penyelenggaraan sistem bekalan air sehingga meter individu ia banyak dapat membantu pengguna terutamanya yang menghuni di pangsapuri kos rendah. Walau bagaimanapun kos tenaga elektrik rumah pam tidak termasuk dalam cadangan ini. Hanya kos penyelenggaraan pam, sistem perpaipan, dan penyelenggaraan tangki perlu di ambil kira.

5. KESIMPULAN

Pihak WECAM berharap masalah bekalan air bangunan bertingkat ini dapat diselesaikan dengan lebih sistematik. Satu garis panduan yang lebih terperinci perlu diwujudkan supaya kita dapat melindungi hak pengguna bekalan air di bangunan bertingkat dalam jangka masa panjang.

Pihak SPAN dan KPKT juga perlu memastikan bangunan-bangunan dan projek-projek baru tidak mengalami masalah yang sama. Untuk itu, kaedah pemantauan berterusan yang efektif perlu dilaksanakan.

Piarapakaran Subramaniam

Setiausaha Agung

Persatuan Pengguna Air dan Tenaga Malaysia (WECAM)