



JABATAN PERUMAHAN NEGARA
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

Senario berkaitan PEMBERIAN ELAUN AHLI JAWATANKUASA BADAN PENGURUSAN STRATA



SENARIO BERKAITAN PEMBERIAN ELAUN AHLI JAWATANKUASA BADAN PENGURUSAN STRATA

Senario 1: Had Siling Maksimum (Skim Perumahan)

Situasi: JMB Residensi Bayu (Kategori Perumahan) mempunyai **12 orang AJK**. Dalam AGM, pemilik bersetuju memberikan elaun RM500 kepada AJK biasa. Pengerusi mencadangkan agar *Office Bearer* mendapat RM1,000 berdasarkan jawatan utama dan prinsip gandaan 2 kali kadar elaun.

- **Soalan:** Bolehkah permohonan RM1,000 bagi *Office Bearer* ini diluluskan?
- **Jawapan: BOLEH.** Ianya dibenarkan menggunakan prinsip gandaan 2 kali kadar elaun, namun begitu ia masih tertakluk kepada kelulusan kadar oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB). Pembayaran elaun hanya boleh disempurnakan apabila kelulusan kadar oleh COB diperolehi.

Senario 2: Pelaksanaan Nisbah Gandaan (Skim Komersial dengan Pengurus Harta)

Situasi: MC Menara Global (Kategori Komersial) mempunyai **7 orang AJK** dan melantik Pengurus Harta. MC ingin menetapkan elaun AJK biasa pada RM250 sebulan.

- **Soalan:** Berapakah kadar maksimum yang boleh diberikan kepada Setiausaha dan Bendahari mengikut prinsip gandaan?
- **Jawapan: RM500.** Oleh kerana kadar AJK biasa adalah RM250, gandaan 2 kali bagi *Office Bearer* sehingga RM500.

Senario 3: Pelaksanaan Nisbah Gandaan (Skim Komersial dengan Pengurus Harta)

Situasi: MC Menara Gading (Kategori Komersial) mempunyai **9 orang AJK** dan melantik Pengurus Harta. MC ingin menetapkan elaun AJK biasa pada RM300 sebulan.

- **Soalan:** Bolehkah kadar elaun bagi Pengerusi, Setiausaha dan Bendahari (*Office bearer*) ditetapkan sebanyak RM1,000.
- **Jawapan: TIDAK BOLEH.** Oleh kerana kadar AJK biasa adalah RM300, kadar bagi Pengerusi, Setiausaha dan Bendahari tidak boleh melebihi RM600 walaupun pun kadar maksimum bagi *Office bearer* adalah RM1,000 bagi skim komersial dengan Pengurus Harta.

**SENARIO BERKAITAN PEMBERIAN ELAUN
AHLI JAWATANKUASA BADAN PENGURUSAN STRATA**

Senario 4: Bilangan AJK Maksimum (Skim Komersial Urus Sendiri)

Situasi: JMB Plaza Niaga (Kategori Komersial) diuruskan sendiri oleh AJK tanpa Pengurus Harta. MC mempunyai bilangan AJK maksimum iaitu **14 orang**. MC mencadangkan elaun RM500 bagi AJK biasa dan RM1,000 bagi Pengerusi, Setiausaha dan Bendahari.

- **Soalan:** Adakah cadangan ini dibenarkan mengikut SOP?
- **Jawapan: YA, DIBENARKAN.** Bagi skim Komersial yang diuruskan sendiri, had siling adalah **RM1,000**. Walau bagaimanapun, disebabkan bilangan AJK yang ramai (14 orang), kelulusan COB akan mengambil kira **keupayaan kewangan** yang mampan kerana implikasi kewangan bagi 14 orang adalah lebih ketara.

Senario 5: Bilangan AJK Minimum (Skim Mampu Milik)

Situasi: MC Flat Perdana (Skim Mampu Milik) hanya mempunyai **3 orang AJK** yang sangat aktif menyelesaikan masalah lif dan tunggakan. MC memohon elaun RM50 seorang kerana beban tugas yang berat dan dipersetujui di peringkat AGM walaupun kedudukan kewangan berada dalam keadaan defisit.

- **Soalan:** Bolehkah permohonan ini dipertimbangkan oleh COB?
- **Jawapan: BOLEH, tertakluk kepada kelulusan COB.** Bagi skim Mampu Milik atau Kos Rendah yang tidak memenuhi syarat asas, COB boleh menggunakan budi bicara untuk pertimbangan kelulusan khas terhad sehingga RM50 sahaja sebagai motivasi kepada AJK.

Senario 6: Syarat Pembayaran (Audit dan Kelulusan)

Situasi: JMB Vista Ria (Kategori Perumahan) mempunyai **9 orang AJK**. AGM telah meluluskan usul elaun RM300 bagi semua AJK. JMB mempunyai lebih pendapatan tetapi belum mendapat surat kelulusan kadar daripada COB.

- **Soalan:** Bolehkah Bendahari memulakan pembayaran elaun tersebut?
- **Jawapan: TIDAK BOLEH.** Pembayaran elaun hanya boleh disempurnakan apabila **kelulusan kadar oleh COB diperolehi**. Selain itu, permohonan kepada COB mestilah disertakan dengan dokumen sokongan yang berkaitan.

**SENARIO BERKAITAN PEMBERIAN ELAUN
AHLI JAWATANKUASA BADAN PENGURUSAN STRATA**

Senario 7 : Pembayaran Elaun Secara Tunggakan (BACKDATED)

Situasi: JMB Seri Saujana (Kategori Perumahan) mempunyai **10 orang Ahli Jawatankuasa (AJK)**. Pada **Disember 2025**, AGM telah meluluskan usul pemberian elaun RM300 sebulan bagi tempoh jawatan bermula Disember 2025 hingga AGM tahun berikutnya. Walau bagaimanapun, permohonan kelulusan kadar hanya dikemukakan kepada **Pesuruhjaya Bangunan (COB)** pada Januari 2026 dan surat kelulusan rasmi daripada COB hanya diterima pada **Februari 2026**.

Soalan:

Bolehkah Bendahari JMB Seri Saujana membuat pembayaran elaun bagi bulan Disember 2025 dan Januari 2026 secara "tunggakan" (*backdated*) sebaik sahaja surat kelulusan COB diterima pada bulan Februari?

Jawapan:

BOLEH. Pembayaran ini dibenarkan kerana usul asal yang diluluskan dalam AGM telah menyatakan dengan jelas kaedah pembayaran yang menyatakan tempoh bermula pemberian elaun kepada AJK yang memegang jawatan yang dicadangkan. Pembayaran hanya disempurnakan selepas kelulusan kadar oleh COB diperolehi (Februari). Elaun hanya layak diberikan kepada AJK yang sedang berkhidmat dalam tempoh jawatan tersebut sahaja.