



**SURUHANJAYA SYARIKAT MALAYSIA
COMPANIES COMMISSION OF MALAYSIA**

GARIS PANDUAN BERKENAAN PERMOHONAN UNTUK MEMBELI HARTA TAK ALIH (*"IMMOVABLE PROPERTY"*) DI BAWAH SEKSYEN 311(2) AKTA SYARIKAT 1965 YANG DIMILIKI OLEH SYARIKAT YANG TELAH DIBUBARKAN

Garis Panduan ini bertujuan untuk memberikan panduan kepada pihak-pihak berkepentingan yang berhasrat untuk membeli harta tak alih seperti tanah, rumah atau bangunan (*"hartanah"*) yang dimiliki oleh syarikat yang telah dibubarkan di mana hartanah tersebut telah terletak ke atas Pendaftar Syarikat (*"Pendaftar"*) menurut peruntukan seksyen 310 Akta Syarikat 1965 (*"AS 1965"*).

LATARBELAKANG

1. Sejak kebelakangan ini, SSM telah menerima banyak permohonan daripada orang awam yang berhasrat untuk membeli hartanah yang dimiliki oleh syarikat yang telah dibubarkan.
2. Oleh itu, amnya garis panduan ini adalah untuk memberikan kemudahan serta penjelasan kepada orang awam yang berhasrat untuk membeli hartanah tersebut daripada Pendaftar.
3. Perkara asas yang perlu diketahui oleh bakal pembeli adalah hartanah tersebut telah disahkan dimiliki oleh syarikat yang telah dibubarkan. Keputusan carian di Pejabat Tanah berkaitan mesti menunjukkan bahawa hartanah tersebut dimiliki oleh syarikat yang telah dibubarkan.

4. Sebelum Pendaftar melupuskan hartanah tersebut kepada bakal pembeli, Pendaftar perlu memastikan bahawa hartanah tersebut adalah terletak hak ke atasnya dan proses perletakan hak ini perlu didaftarkan terlebih dahulu sebelum sebarang kaedah pelupusan hartanah tersebut diteruskan.

UNDANG-UNDANG YANG BERKAITAN

5. Pendaftar telah diberikan kuasa melalui peruntukan di bawah Seksyen 311 AS 1965 untuk menjual atau melupuskan atau mengendalikan mana-mana harta atau kepentingan yang telah diletakkan kepadanya.

6. Apabila sesebuah syarikat telah dibubarkan, syarikat tersebut atau mana-mana pihak tidak boleh menguruskan, mengendalikan, melupuskan atau melakukan sebarang transaksi pindahmilik atau sebarang transaksi ("transaksi tersebut") yang berkaitan dengan mana-mana harta atau kepentingan yang dimiliki oleh syarikat tersebut dan transaksi tersebut, sekiranya diteruskan juga akan dianggap tidak sah di sisi undang-undang.

PROSEDUR PERMOHONAN UNTUK MEMBELI HARTANAH YANG TERLETAKHAK KE ATAS PENDAFTAR SYARIKAT

7. Permohonan boleh dikemukakan oleh mana-mana pihak yang berminat atau mempunyai kepentingan ke atas hartanah tersebut.

8. Pemohon perlu mengemukakan permohonan kepada Pendaftar melalui surat dan dihantar ke alamat berikut:

Pengarah

**Bahagian Perkhidmatan Pendaftaran
(Unit Pengurusan Aset, Seksyen Insolvensi)
Suruhanjaya Syarikat Malaysia
Tingkat 19, menara SSM@Sentral
No.7, Jalan Stesen Sentral 5
Kuala Lumpur Sentral
50623 Kuala Lumpur**

9. Pemohon perlu menyertakan bayaran permohonan sebanyak RM200 selaras dengan Jadual Kedua Butiran 24 Akta Syarikat 1965;
10. Selain itu, Pemohon perlu menyertakan dokumen-dokumen berikut untuk diteliti oleh Pendaftar:
 - (a) Salinan yang diakui sah Surat Hakmilik Hartanah berkaitan yang terkini daripada Pejabat Tanah yang berkenaan;
 - (b) Salinan diakui sah cukai tanah dan cukai taksiran yang terkini;
 - (c) Maklumat terkini berkenaan dengan status hartanah tersebut sama ada terdapat sebarang sekatan kepentingan ("*restrictions in interest*"), kekangan ("*encumbrances*") atau sama ada ia disewakan atau diduduki oleh sesiapa;
 - (d) Laporan penilaian harta yang terkini daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Hartanah Malaysia ("*JPPH*") bagi hartanah tersebut;
 - (e) Sekiranya hartanah tersebut masih mempunyai gadaian yang belum dilepaskan, sila kemukakan salinan yang diakui sah Borang Gadaian (16A) atau sebarang dokumen yang berkaitan;

- (f) Penyata akaun daripada bank yang berkenaan untuk mendapatkan jumlah keberhutangan peminjam atau penggadai (sekiranya hartanah tersebut mempunyai gadaian dan masih belum menjelaskan keseluruhan pinjaman dengan pemegang gadaian);
- (g) Borang Pindahmilik (14A) yang telah lengkap diisi oleh pihak-pihak yang akan menerima pindahmilik atau berkaitan;
- (h) Satu Surat Akuan Bersumpah yang mengisytiharkan perkara-perkara berikut:
 - (i) Bahawa satu Carian Persendirian Hakmilik Hartanah yang terkini telah dibuat;
 - (ii) Tarikh pemilikan sebenar hartanah tersebut oleh syarikat yang telah dibubarkan/pemilik hartanah tersebut;
 - (iii) Bahawa satu carian telah dibuat yang membuktikan bahawa TIADA sebarang sekatan kepentingan ("*restrictions in interest*") atau kekangan ("*encumbrances*") atau sebarang tindakan lain ke atas hartanah tersebut., .
 - (iv) Sekiranya ADA sebarang sekatan kepentingan ("*restrictions in interest*") atau kekangan ("*encumbrances*") atau apa-apa tindakan lain ke atas hartanah tersebut, sila nyatakan maklumat terperinci wujudnya kepentingan undang-undang dan ekuiti sama

ada berdaftar atau tidak berdaftar ke atas hartanah tersebut;

- (v) Pengesahan bahawa hartanah tersebut adalah milik syarikat yang telah dibubarkan dan bukannya dipegang atas dasar sebagai pemegang amanah;
- (vi) Perjanjian Jual Beli hartanah tersebut oleh Pendaftar hanya melibatkan jualan harta atau kepentingan ("*interest*") yang wujud di dalam hartanah semata-mata sepertimana peruntukan seksyen 310(1) Akta Syarikat 1965;
- (vii) Bahawa Pendaftar tidak akan terlibat dalam sebarang permasalahan berkaitan hartanah tersebut dan tidak akan menanggung rugi Pemohon terhadap sebarang perkara lain selepas pelupusan hartanah tersebut;
- (viii) Bahawa Pendaftar tidak akan menanggung sebarang kos dan fi berkaitan dengan pelupusan hartanah tersebut; dan
- (ix) Mana-mana perkara lain yang difikirkan patut dan bersesuaian oleh Pendaftar .

11. Sekiranya hartanah tersebut dilupuskan melalui kontrak persendirian, Pendaftar berhak menentukan sama ada Pemohon berhak ke atas penjualan hartanah tersebut atau kepada mana-mana pemohon lain yang lebih bersesuaian.

12. Pendaftar juga mempunyai hak untuk tidak melupuskan hartanah tersebut kepada Pemohon melalui kontrak persendirian sekiranya terdapat kaedah lain yang lebih bersesuaian sama ada melalui lelongan awam atau tender awam dalam proses pelupusan hartanah tersebut.

**PENDAFTAR SYARIKAT
SURUHANJAYA SYARIKAT MALAYSIA
23/1/2013**