



JABATAN INSOLVENSİ MALAYSIA
ARAHAN PEGAWAI PENERIMA DAN PENYELESAI
BIL. 5/2025

Timbalan Ketua Pengarah Insolvensi
Pengarah Insolvensi Bahagian
Pengarah Insolvensi Negeri
Timbalan Pengarah Insolvensi
Penolong Kanan Pengarah Insolvensi
Penolong Pengarah Insolvensi
Pegawai Insolvensi Utama
Ketua Cawangan
Pegawai Insolvensi

**GARIS PANDUAN BERKENAAN PERMOHONAN PENOLAKAN TUNTUTAN
HARTA YANG MEMBEBANKAN (*ONEROUS PROPERTY*) MENURUT SEKSYEN
531 AKTA SYARIKAT 2016 [AKTA 777]**

TUJUAN

1. Garis Panduan ini bertujuan untuk memberi panduan kepada semua cawangan berkenaan tatacara membuat permohonan penolakan harta yang membebankan dalam kes-kes likuidasi.

DEFINISI DAN TAFSIRAN

2. Bagi tujuan Garis Panduan ini, definisi “harta” adalah sebagaimana yang dinyatakan di dalam Seksyen 2 Akta Syarikat 2016 [Akta 777] seperti berikut:-

“harta” berhubung dengan suatu perbadanan, termasuklah tanah, wang, barangan, hak dalam tindakan, benda dalam tindakan, nama baik dan tiap-tiap barangan berharga sama ada zahir atau tidak zahir, alih atau tak alih, dan sama ada terletak di Malaysia atau di tempat lain dan juga termasuk obligasi, pengabdian, dan tiap-tiap perihalan estet, faedah dan keuntungan, sekarang atau masa hadapan, terletak hak atau luar jangka, yang berbangkit daripada atau bersampingan dengan harta itu.

3. Harta yang yang membebankan (*onerous property*) merujuk kepada mana-mana harta syarikat yang digulungkan seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 531(1) Akta 777, seperti yang berikut:-

- (a) Apa-apa estet atau kepentingan mengenai tanah yang dibebankan dengan waad yang membebankan;
- (b) Syer dalam perbadanan;
- (c) Kontrak yang tidak menguntungkan; atau
- (d) Apa-apa harta lain yang tidak boleh dijual, atau tidak tersedia untuk dijual, oleh sebab pemilik harta itu terikat dengan pelaksanaan apa-apa perbuatan yang membebankan, atau dengan pembayaran apa-apa jumlah wang.

PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG BERKAITAN

- (a) Seksyen 531 Akta 777.
- (b) Kaedah 59 Kaedah-kaedah Penggulangan Syarikat 1972 (KPS 1972).
- (c) Kaedah 60 KPS 1972.

LATAR BELAKANG

4. Berdasarkan Seksyen 483(1) Akta 777, Pegawai Penerima (PP) sebagai penyelesaian hendaklah dengan serta-merta meletakkan dalam jagaannya atau di bawah kawalannya segala harta yang kepadanya syarikat berhak atau didapati berhak apabila suatu perintah penggulungan dibuat.
5. Selanjutnya, menurut Seksyen 486(1) Akta 777 dibaca bersama perkara (c) Bahagian I Jadual Kedua Belas Akta 777 memberikan kuasa kepada penyelesaian untuk menjual mana-mana harta tak alih dan harta alih dan benda dalam tindakan melalui lelongan awam, tender awam atau kontrak persendirian.
6. Namun demikian, terdapat hal keadaan harta syarikat yang digulungkan tidak boleh dihasilkan atau menjadi bebanan kepada PP untuk mentadbirnya. Dalam hal yang sedemikian, Seksyen 531 Akta 777 membolehkan PP sebagai penyelesaian untuk menolak tuntutan harta yang membebankan, dengan keizinan Mahkamah atau jawatankuasa pemeriksaan.
7. Walau bagaimanapun, keputusan penolakan tidak memberikan kesan ke atas apa-apa hak dan tanggungan pihak lain terhadap harta yang terlibat.

JENIS/KATEGORI HARTA YANG MEMBEBANKAN

8. Harta yang membebankan boleh dikategorikan sepertimana yang diperuntukan di bawah seksyen 531(1) Akta 777:

- (a) **Apa-apa estet atau kepentingan mengenai tanah yang dibebankan dengan waad yang membebankan.**

Contoh : terdapat tunggakan cukai tanah/cukai pintu/fi penyelenggaraan yang sama atau lebih tinggi daripada nilai harta.

(b) Syer dalam perbadanan.

Contoh : saham syarikat di dalam syarikat lain yang bermasalah seperti berikut:

- (i) Bagi syer tersenarai, syarikat mengalami ketenatan kewangan (*financial distress*) dan diklasifikasikan bawah syarikat PN17 (Pasaran Utama) atau GN3 (Pasaran ACE seperti yang dinyatakan oleh Bursa Malaysia dari masa ke semasa;
- (ii) Bagi syer tidak tersenarai, syarikat tidak dapat mengemukakan laporan audit dan penyata kewangan beraudit bagi tiga tahun kewangan terkini
- (iii) Bagi syer tidak tersenarai, juruaudit memberi *qualified opinion, adverse opinion, atau disclaimer of opinion* terhadap penyata kewangan terkini.

(c) Kontrak yang tidak menguntungkan.

Contoh :

- (i) Kontrak yang kos tidak dapat dielakkan (*unavoidable cost*) untuk memenuhi obligasi kontrak melebihi jangkaan keuntungan/ manfaat ekonomi yang akan diterima bawah kontrak tersebut;
- (ii) Kontrak dengan syarikat yang menghadapi masalah kewangan secara berterusan;
- (iii) Kontrak yang melibatkan satu tempoh masa yang lama di mana sekiranya diteruskan akan membebankan syarikat dengan perbelanjaan yang tidak dapat ditampung dan akan melambatkan proses pentadbiran syarikat yang digulungkan; atau

(iv) Kontrak yang akan meningkatkan liabiliti syarikat yang digulungkan.

(d) Apa-apa harta lain yang tidak boleh dijual, atau tidak tersedia untuk dijual, oleh sebab pemilik harta itu terikat dengan pelaksanaan apa-apa perbuatan yang membebankan, atau dengan pembayaran apa-apa jumlah wang.

Contoh :

- (i) harta yang jika dijual akan bertentangan dengan undang-undang dan mengancam keselamatan contohnya bahan api, mercun dan senjata api;
- (ii) hartanah yang diduduki oleh setinggan yang memerlukan kos pengusiran yang tinggi dan melebihi nilai pasaran hartanah tersebut;
- (iii) harta alih atau tak alih yang gagal dihasilkan (walaupun pelbagai usaha telah dilakukan);
- (iv) hartanah yang berada dalam kawasan/persekitaran yang membahayakan (setelah merujuk kepada agensi yang berkaitan);
- (v) hartanah yang diliputi air (contoh : sebahagian / keseluruhan tanah telah menjadi sungai atau laut);
- (vi) Hartanah yang tidak boleh diakses oleh jalan darat dan air sehingga menyukarkan penilaian dan tindakan penghasilan dibuat;

- (vii) Kenderaan yang tidak sesuai dan tidak selamat untuk digunakan di atas jalan raya yang diperakui oleh Pusat Pemeriksaan Kenderaan Berkomputer (PUSPAKOM) atau pihak yang diberi kuasa menjalankan pemeriksaan kenderaan dan Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ).

9. Bagi harta yang tidak termasuk dalam contoh-contoh yang diberikan dalam perenggan 8 di atas, cawangan boleh membuat pandangan berdasarkan kepada ciri-ciri kategori yang terlibat.

10. Sekiranya cawangan menghadapi kesukaran untuk menentukan sama ada suatu harta tersebut adalah membebankan, cawangan haruslah mengemukakan Laporan Kedudukan Kes (LKK) kepada Ibu Pejabat untuk tindakan selanjutnya.

TEMPOH MASA UNTUK MEMBUAT PERMOHONAN PENOLAKAN HARTA YANG MEMBEBANKAN

11. Seksyen 531 Akta 777 memperuntukkan bahawa penyelesaian boleh membuat permohonan dan mendapatkan kebenaran Mahkamah atau jawatankuasa pemeriksaan (COI) untuk menolak sesuatu harta yang membebankan dalam tempoh masa seperti yang berikut:

- (a) 12 bulan selepas permulaan penggulungan atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh Mahkamah; atau
- (b) 12 bulan selepas penyelesaian mengetahui tentang harta itu atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh mahkamah.

TATACARA MEMBUAT PERMOHONAN PENOLAKAN TUNTUTAN HARTA YANG MEMBEBAHKAN

12. Cawangan hendaklah mengenal pasti mana-mana harta yang membebaskan dan melaporkan kepada Bahagian Likuidasi (BL) dan Unit Pengurusan Aset Insolvensi (UPAI).
13. BL hendaklah meneliti syor tersebut dan dikemukakan kepada UPAI untuk diangkat kepada Pegawai Penerima/ Timbalan Pegawai Penerima (TPP) untuk kelulusan.
14. UPAI hendaklah memaklumkan keputusan PP/ TPP kepada cawangan dan BL dalam tempoh 5 hari dari keputusan PP/ TPP diterima.
15. Sekiranya PP/ TPP tidak bersetuju untuk menolak harta tersebut, Cawangan perlu untuk meneruskan tindakan penghasilan.
16. Sekiranya PP/ TPP bersetuju untuk menolak harta tersebut, Cawangan hendaklah mengenal pasti pihak-pihak yang berkepentingan dan kepentingan mereka selaras (Seksyen 531(3) Akta 777; Kaedah 59(1) KPS 1972. Seterusnya notis makluman cadangan untuk menolak harta yang membebaskan diserahkan kepada pihak berkepentingan tersebut selaras dengan Seksyen 531(4) Akta 777; Kaedah 59(1) KPS 1972.
17. Sekiranya pihak yang berkepentingan tiada bantahan untuk PP menolak tuntutan harta, cawangan hendaklah:-
 - (i) Memfailkan permohonan kebenaran ke mahkamah untuk menolak tuntutan harta yang membebaskan mengikut tatacara sebagaimana yang dinyatakan di dalam perenggan 20 dan 21 Garis Panduan ini; atau
 - (ii) Jika terdapat COI, mengadakan mesyuarat bersama COI untuk mendapatkan kebenaran penolakan harta yang membebaskan.

18. Sekiranya COI secara majoriti membenarkan penolakan harta tersebut, cawangan hendaklah:

- (i) Failkan resolusi di Mahkamah untuk mendapatkan perintah sewajarnya; dan
- (ii) Serahkan perintah kepada Pendaftar Syarikat.

19. Sekiranya cawangan menerima:-

- (i) Maklum balas daripada pihak yang berkepentingan yang tidak bersetuju dengan cadangan penolakan harta; atau
- (ii) Apa-apa permohonan daripada pihak berkepentingan yang tidak membenarkan penolakan harta yang membebankan,

cawangan hendaklah dalam tempoh 28 hari dari tarikh terima maklum balas atau permohonan tersebut mengambil tindakan memberikan notis kepada pihak berkepentingan / pemohon tersebut yang mengandungi perkara berikut:-

- (i) PP berhasrat untuk meneruskan prosiding penolakan harta yang membebankan; atau
- (ii) PP menolak tuntutan kontrak (sekiranya harta merupakan perkara subjek dalam mana-mana kontrak).

Rujuk Seksyen 531(5) Akta 777.

TATACARA PEMFAILAN PERMOHONAN PENOLAKAN TUNTUTAN HARTA YANG MEMBEBANKAN KE MAHKAMAH

20. Berdasarkan Kaedah 59(1) KPS 1972, cawangan hendaklah memfailkan permohonan kebenaran ke mahkamah untuk penolakan harta yang membebankan melalui Saman Dalam Kamar secara *ex-parte* beserta Afidavit Sokongan. Afidavit sokongan tersebut hendaklah mengandungi pernyataan berkenaan pihak-pihak yang berkepentingan dan kepentingan mereka terhadap ke atas harta yang membebankan.

21. Setelah perintah termeterai kebenaran penolakan tuntutan harta yang membebaskan diperolehi, cawangan hendaklah dalam tempoh 1 minggu dari tarikh perintah diperolehi mengambil tindakan berikut:-

- (i) Jika melibatkan harta tak alih (hartanah), serahkan Perintah kepada Pendaftar Hak Milik Tanah berkenaan dan Pendaftar Syarikat;
- (ii) Menyerahkan perintah kepada pihak yang berkepentingan;
- (iii) Menyerahkan perintah kepada pemiutang;
- (iv) Menyerahkan perintah kepada penyumbang;
- (v) Jika harta adalah di bawah pajakan, failkan Borang 31 dan 32 KPS 1972 ke mahkamah selaras Kaedah 59(2) KPS 1972;
- (vi) Jika melibatkan harta alih, cawangan hendaklah memulangkan harta tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dinyatakan di dalam perintah Mahkamah.

22. Dalam kes di mana COI telah dilantik, Perenggan 21 di atas turut terpakai setelah cawangan mendapat perintah termeterai terhadap ketetapan yang dicapai oleh COI.

KESAN PENOLAKAN HARTA YANG MEMBEBANKAN BAGI KONTRAK YANG TELAH DITOLAK

23. Bagi keadaan di mana terdapat kontrak yang telah ditolak, mana-mana pihak yang berhak atau terbeban dengan kontrak tersebut boleh membuat permohonan ke Mahkamah untuk membatalkan kontrak berkenaan dan Mahkamah boleh memberikan perintah tersebut dengan terma tentang pembayaran oleh atau mana-mana pihak terhadap ganti rugi kerana tidak melaksanakan kontrak tersebut. Sekiranya terdapat apa-apa ganti rugi yang perlu dibayar, hutang tersebut boleh dibuktikan dengan memfailkan Borang Bukti Hutang dalam kes ini menurut seksyen 531(6) Akta 777.

KUAT KUASA

24. Arahan ini berkuat kuasa pada tarikh ia dikeluarkan.



(DATO' ISHAK BIN BAKRI)

Pegawai Penerima dan Penyelesai

Jabatan Insolvensi Malaysia

Tarikh: 26/9/2025