



SURUHANJAYA KOPERASI MALAYSIA

GP24: GARIS PANDUAN PELABURAN HARTA TAK ALIH

BAHAGIAN A : PENGENALAN

TUJUAN

Garis panduan ini dikeluarkan di bawah seksyen 86B Akta Koperasi 1993 (Akta) bertujuan untuk memantau dan mengawal koperasi yang melaburkan wang dalam harta tak alih.

TAFSIRAN

2. Dalam garis panduan ini, melainkan jika konteksnya menghendaki makna yang lain “**pelaburan dalam harta tak alih**” mempunyai maksud memperoleh, memegang atau melabur dalam harta tak alih sepertimana yang dimaksudkan di bawah subseksyen 54A(1) Akta.

LATAR BELAKANG

3. Suruhanjaya Koperasi Malaysia (Suruhanjaya) mendapati segelintir koperasi telah membuat pelaburan dalam harta tak alih tanpa mengambil kira keperluan semasa dan kedudukan kewangan mereka. Antara masalah yang timbul dalam pelaburan harta tak alih adalah berpunca daripada faktor-faktor seperti berikut:

- (a) memperoleh harta tak alih pada harga belian melebihi nilai pasaran semasa;
- (b) memperoleh harta tak alih dengan menggunakan pinjaman atau pembiayaan luar pada kadar faedah atau kos yang tinggi;
- (c) terlalu ghairah mengejar pulangan tinggi daripada pelaburan yang berunsur spekulasi;
- (d) membuat pelaburan melebihi skop dan had yang ditetapkan dalam mesyuarat agung;
- (e) melabur tanpa membuat perancangan dan kajian yang teliti atau tidak merujuk kepada mereka yang kompeten dalam bidang berkenaan;
- (f) koperasi tiada kepakaran dan kemahiran dalam membuat pelaburan harta tak alih; dan
- (g) pelaburan dibuat kerana kepentingan pihak tertentu termasuk kepentingan anggota Lembaga.

4. Bagi memastikan koperasi dan anggota-anggotanya mendapat manfaat daripada pelaburan yang dibuat, maka kawalan yang sistematik termasuk kajian kebolehlaksanaan (*feasibility study*), kelulusan pihak berkuasa dan kecukupan kewangan hendaklah dilaksanakan.

BAHAGIAN B: PELABURAN HARTA TAK ALIH

5. Bagi maksud garis panduan ini, tujuan pelaburan harta tak alih dibahagikan kepada dua iaitu untuk –

- (a) kegunaan harian koperasi; atau
- (b) menjana pulangan.

PENGECUALIAN

6. Pelaburan dalam keadaan berikut dikecualikan daripada mendapatkan kelulusan Suruhanjaya sekiranya pemerolehan, pemegangan atau pelaburan harta tak alih adalah bagi maksud –

- (a) pelunasan hutang anggota koperasi;
- (b) pelaksanaan aktiviti utama koperasi;
- (c) pembelian pejabat dan premis perniagaan koperasi; dan
- (d) pemberian kemudahan perumahan atau kemudahan lain kepada pekerja koperasi.

7. Pelaburan dalam harta tak alih dengan menggunakan kemudahan Tabung Modal Pusingan Jabatan Pembangunan Koperasi (TMP-JPK), tidak memerlukan kelulusan di bawah garis panduan ini.

HAD PELABURAN

8. Pelaburan bagi pemilikan harta tak alih yang dimaksudkan di bawah subseksyen 54A(1) dan (2) Akta hendaklah tidak melebihi had yang ditetapkan dalam peraturan, arahan atau surat pekeliling yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya dari semasa ke semasa.

SYARAT-SYARAT PELABURAN HARTA TAK ALIH

9. Koperasi hendaklah terlebih dahulu memastikan sekurang-kurangnya syarat-syarat berikut dipatuhi –

- (a) pelaburan harta tak alih dibenarkan di bawah undang-undang kecil koperasi;
- (b) harta tak alih itu mempunyai hak milik berdaftar yang sah;

- (c) harta tak alih itu bebas daripada bebanan;
- (d) harta tak alih itu dinilai oleh mana-mana penilai bertauliah dan harga belian hendaklah tidak melebihi nilai pasaran semasa;
- (e) skop dan had pelaburan harta tak alih diluluskan oleh mesyuarat agung;
- (f) pelaburan harta tak alih diluluskan oleh mesyuarat Lembaga;
- (g) pelaburan harta tak alih tidak akan menjejaskan aktiviti utama koperasi;
- (h) pelaburan harta tak alih bukan untuk spekulasi;
- (i) pelaburan harta tak alih tidak melibatkan kepentingan anggota Lembaga; dan
- (j) mematuhi peruntukan undang-undang bertulis lain yang berkaitan.

PANDUAN BAGI MEMBUAT PELABURAN HARTA TAK ALIH

10. Bagi tujuan pelaburan dalam harta tak alih, koperasi hendaklah memastikan perkara-perkara berikut diambil kira –

(a) Kesediaan Koperasi

- (i) koperasi hendaklah membuat perancangan yang teliti dari segi pengurusan, kewangan dan sebagainya sebelum membuat keputusan untuk melabur;
- (ii) kajian kebolehlaksanaan (*feasibility study*) hendaklah dibuat bagi setiap cadangan pelaburan harta tak alih. Hanya pelaburan harta tak alih yang berdaya maju dan menguntungkan wajar diteruskan;
- (iii) bagi memastikan ketelusan pengurusan koperasi, skop dan had pelaburan harta tak alih hendaklah dibentang dan diluluskan dalam mesyuarat agung dan mesyuarat Lembaga koperasi;

- (iv) pelaburan dalam harta tak alih bukan untuk spekulasi dan ia tidak akan menjejaskan aktiviti utama koperasi;
- (v) undang-undang kecilnya membenarkan aktiviti pelaburan dan ia tidak melibatkan kepentingan mana-mana anggota Lembaga.

(b) Analisis Harta Tak Alih

Kajian kebolehlaksanaan hendaklah mengambil kira perkara berikut –

- (i) kesan pelaburan ke atas kewangan koperasi;
- (ii) pelaburan mempunyai daya maju atau menguntungkan;
- (iii) prospek atau perkembangan terkini seperti kemungkinan berlaku pengambilalihan (*take over*), perolehan (*acquisition*) atau penggabungan (*merger*) yang boleh memberi kesan terhadap status pelaburan;
- (iv) keadaan ekonomi semasa yang mempengaruhi pelaburan; dan
- (v) polisi pihak Kerajaan yang boleh memberi kesan kepada pelaburan.

DOKUMEN BAGI TUJUAN PERMOHONAN

11. Bagi tujuan permohonan pelaburan dalam harta tak alih, koperasi hendaklah mengemukakan dokumen berikut dengan lengkap:

- (a) surat permohonan seperti format di **Lampiran 1**;
- (b) kertas kerja permohonan pelaburan dalam harta tak alih seperti format di **Lampiran 2**;
- (c) cabutan minit mesyuarat agung dan mesyuarat Lembaga yang disahkan;
- (d) penyata harta-harta mudah tunai seperti format di **Lampiran 3**;

- (e) salinan penyata terimaan dan bayaran atau akaun pengurusan yang terkini, mana berkaitan;
- (f) penyata kewangan teraudit bagi **tiga tahun** terakhir;
- (g) surat tawaran atau salinan slip deposit bagi pembelian harta tak alih, mana berkaitan;
- (h) salinan hak milik harta tak alih berdaftar yang sah, jika berkaitan;
- (i) laporan penilaian harta tak alih yang dinilai oleh mana-mana penilai bertauliah, jika berkaitan; dan
- (j) dokumen tambahan lain bagi menyokong permohonan.

BAHAGIAN C : KEPERLUAN KAWAL SELIA

TADBIR URUS

Lembaga Koperasi

12. Lembaga hendaklah bertanggungjawab bagi memastikan –
 - (a) polisi pelaburan harta tak alih adalah:
 - (i) selaras dengan aktiviti perniagaan sepertimana termaktub dalam undang-undang kecilnya; dan
 - (ii) bersesuaian dengan kecukupan modal, kepakaran pengurusan dan risikonya.
 - (b) Pelaburan harta tak alih adalah bersesuaian dengan objektif aktiviti perniagaan dan halatuju koperasi;

- (c) prosedur pelaburan harta tak alih koperasi dibentangkan untuk kelulusan mesyuarat Lembaga dan hendaklah dikaji dari semasa ke semasa serta dipinda sekiranya perlu;
- (d) koperasi dalam setiap masa mengamalkan tadbir urus yang baik;
- (e) pengurusan koperasi yang dipertanggungjawabkan mempunyai keupayaan untuk mengurus pelaburan harta tak alih;
- (f) proses pengurusan risiko dalam pelaburan harta tak alih adalah mencukupi dan berfungsi;
- (g) suatu sistem penyeliaan yang teratur diwujudkan dalam hal pengurusan pelaburan harta tak alih oleh koperasi; dan
- (h) pelaburan harta tak alih yang dibuat tidak memudaratkan koperasi.

13. Pengurusan koperasi hendaklah memberi taklimat kepada Lembaga mengenai pelaburan harta tak alih sekurang-kurangnya sekali dalam tempoh **tiga bulan**. Lembaga hendaklah memantau prestasi portfolio pelaburan harta tak alih melalui laporan berkala dan mengkaji serta mengambil perhatian terhadap perkara-perkara berikut:

- (a) prestasi pelaburan harta tak alih menurut kategori, contohnya jenis dan profil risiko pelaburan;
- (b) pelaburan harta tak alih berjumlah besar berbanding aset koperasi; dan
- (c) jenis-jenis pelaburan harta tak alih yang mempunyai potensi berdaya maju.

Pengurusan

14. Pihak pengurusan bertanggungjawab untuk melaksanakan polisi pelaburan harta tak alih sebagaimana diluluskan oleh Lembaga dan bertanggungjawab menyediakan prosedur-prosedur yang perlu untuk dilaksanakan.

15. Tanggungjawab pihak pengurusan termasuk menyediakan:
- (a) bidang kuasa (*clear lines of authority*) dan tanggungjawab yang jelas dalam pelaksanaan pelaburan harta tak alih;
 - (b) saluran komunikasi yang teratur dan jelas mengenai polisi pelaburan harta tak alih dan dipatuhi oleh pegawai yang terlibat;
 - (c) prosedur operasi yang mencukupi dan berkesan serta kawalan dalaman untuk mengenalpasti, mengukur dan mengawal risiko pelaburan harta tak alih dalam usaha melaksanakan polisi yang telah ditetapkan oleh Lembaga;
 - (d) sistem pengrekodan yang mencukupi dan berkesan untuk memastikan laporan prestasi pelaburan harta tak alih boleh disediakan dengan cepat, tepat dan berinformasi;
 - (e) laporan kepada Lembaga koperasi mengenai semua aspek pelaburan harta tak alih;
 - (f) maklumat jenis dan profil risiko pelaburan serta melaksanakan kajian semula ke atas keseluruhan portfolio pelaburan harta tak alih sekerap yang mungkin; dan
 - (g) modal insan yang mencukupi dan kompeten.

Jawatankuasa Audit Dalaman

16. Jawatankuasa Audit Dalaman hendaklah memastikan kawalan dalaman, pengurusan risiko, polisi dan prosedur pelaburan harta tak alih yang ditetapkan dipatuhi.

PENGURUSAN RISIKO

17. Pengurusan risiko ialah suatu proses untuk melindungi sumber dan aset koperasi daripada kerugian. Amalan pengurusan risiko yang berkesan dapat mengawal atau mengurangkan tahap kerugian yang akan dialami oleh koperasi.

18. Lembaga melalui Jawatankuasa Pengurusan Risiko, sekiranya ada, bertanggungjawab mengamalkan teknik pengurusan risiko yang berkesan dengan mewujudkan:

- (a) rangka kerja dan tatacara yang mencukupi bagi mengenal pasti, memantau dan mengawal risiko;
- (b) prosedur operasi pelaburan harta tak alih yang mencukupi dan berkesan; dan
- (c) proses kawalan dalaman untuk menilai, mengukur, mengawal, memantau dan melaporkan segala jenis risiko.

19. Polisi dan prosedur pengurusan risiko hendaklah diluluskan oleh Lembaga koperasi dan didokumenkan.

PELAPORAN

20. Menurut seksyen 85A, koperasi hendaklah mengemukakan apa-apa maklumat dan statistik yang dikehendaki oleh Suruhanjaya dengan mengemukakan laporan prestasi pelaburan harta tak alih setengah tahun mengikut format seperti di **Lampiran 4**.

PEMANTAUAN

21. Pelaburan-pelaburan harta tak alih yang dibuat oleh koperasi hendaklah dilaporkan kepada anggota melalui laporan Lembaga dan dibentang dalam mesyuarat agung.

AM

22. Garis panduan ini hendaklah dibaca bersekali dengan Akta dan Peraturan-Peraturan. Pengecualian terhadap mana-mana peruntukan dalam garis panduan ini boleh diberikan oleh Suruhanjaya secara bertulis kepada mana-mana koperasi demi kepentingan gerakan koperasi.

PEMBATALAN, PEMAKAIAN DAN TARIKH KUATKUASA

23. Pekeliling Ketua Pendaftar Bilangan 5 Tahun 2005: Garis Panduan Mengenai Pelaburan Dalam Harta Tak Alih bertarikh 30 Julai 2005 adalah dengan ini dibatalkan.

24. Semua koperasi dikehendaki mematuhi peruntukan di bawah Akta, Peraturan-Peraturan, perintah dan garis panduan yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya dari semasa ke semasa.

25. Garis panduan ini dikuatkuasakan pemakaiannya mulai **15 Disember 2012**.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

"1 MALAYSIA, RAKYAT DIDAHULUKAN, PENCAPAIAN DIUTAMAKAN"



(DATUK HAJI MD. YUSOF BIN HAJI SAMSUDIN)

Pengerusi Eksekutif
Suruhanjaya Koperasi Malaysia

Tarikh : 6 Disember 2012

"Peneraju Kecemerlangan Koperasi"

LAMPIRAN 1**PERMOHONAN PELABURAN HARTA TAK ALIH****Kepada:**

Pengerusi Eksekutif
Suruhanjaya Koperasi Malaysia
Tingkat 17, Sunway Putra Tower
100 Jalan Putra
50350 Kuala Lumpur
(u.p : Bahagian Statutori dan Pendaftaran)

Melalui:

Pengarah
Suruhanjaya Koperasi Malaysia Negeri _____

Tuan,

PER: PERMOHONAN UNTUK KELULUSAN PELABURAN DALAM HARTA TAK ALIH

Sebagaimana yang dikehendaki di bawah seksyen 54A Akta Koperasi 1993, kami dengan ini membuat permohonan untuk melabur seperti berikut untuk kelulusan tuan.

1. BUTIR-BUTIR PERMOHONAN**1.1 Jenis Pelaburan Dalam Harta Tak Alih:**

Tanah
Keluasan :

Bangunan
Bilangan :

Lain-Lain (sila nyatakan) :

1.2 Jumlah Pelaburan (RM) :

2. BUTIR-BUTIR PEMOHON

- 2.1 Nama Koperasi :
- 2.2 Tarikh Daftar :
- 2.3 Alamat Surat-Menyurat :
- 2.4 No. Telefon/No. Faks :
- 2.5 Aktiviti Utama :

3. DOKUMEN YANG DISERTAKAN BERSAMA BORANG PERMOHONAN [Tandakan (√)]

- 3.1 Kertas Kerja Permohonan Pelaburan Dalam Harta Tak Alih (termasuk Unjuran Aliran Tunai dan Untung Rugi Pelaburan untuk tempoh 3 hingga 5 tahun)
- 3.2 Cabutan minit mesyuarat agung yang meluluskan skop dan had maksimum pelaburan yang disahkan
- 3.3 Cabutan minit mesyuarat Lembaga yang meluluskan permohonan pelaburan yang disahkan
- 3.4 Senarai anggota Lembaga terkini yang disahkan
- 3.5 Cabutan undang-undang kecil yang membenarkan koperasi menjalankan aktiviti pelaburan yang disahkan
- 3.6 Salinan penyata terimaan dan bayaran atau akaun pengurusan bagi 3 bulan terakhir, mana berkaitan
- 3.7 Penyata Harta-Harta Mudah Tunai Koperasi
- 3.8 Surat tawaran atau salinan slip deposit bagi pembelian harta tak alih, mana berkaitan
- 3.9 Salinan hak milik harta tak alih berdaftar yang sah, jika berkaitan

- 3.10 Laporan penilaian harta tak alih yang dinilai oleh mana-mana penilai bertauliah, jika berkaitan
- 3.11 Penyata kewangan teraudit koperasi bagi 3 tahun terakhir
- 3.12 Dokumen-dokumen lain yang berkaitan bagi menyokong permohonan

4. PENGAKUAN

- 4.1 *Saya / kami dengan ini mengaku bahawa segala maklumat yang diberi adalah benar.
- 4.2 Suruhanjaya Koperasi Malaysia berhak menolak permohonan *saya / kami tanpa memberi apa-apa sebab dan berhak menarik balik kelulusan yang telah diberi sekiranya didapati maklumat yang dikemukakan adalah tidak benar.

Tandatangan :

Nama Anggota Lembaga :

Jawatan Dalam Koperasi :

(*Pengerusi/Setiausaha/Bendahari)

Cop Koperasi :

Tarikh :

* Potong yang mana tidak berkenaan.

Arahan :

- i. Lengkapkan borang permohonan (3 salinan).*
- ii. Sertakan dokumen-dokumen seperti di para 3 dengan lengkap (3 salinan).*
- iii. Sertakan kertas kerja berpandukan penyediaan kertas kerja pelaburan dengan lengkap (3 salinan).*

LAMPIRAN 2**FORMAT KERTAS KERJA PERMOHONAN HARTA TAK ALIH****1. TUJUAN**

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Nama Koperasi : _____
- 2.2 Alamat : _____
- 2.3 No. Telefon/No. Fax : _____
- 2.4 Tarikh Daftar/No. Daftar : _____
- 2.5 Jumlah Syer / Yuran : _____
- 2.6 Bil. Anggota : _____
- 2.7 Aktiviti : _____
- 2.8 Senarai nama anggota Lembaga : _____
(nama, jawatan dalam koperasi dan pekerjaan)
- 2.9 Jumlah Pekerja : _____

3. PRESTASI KEWANGAN KOPERASI

3.1 Untung Rugi Bagi 3 Tahun Terakhir

Tahun			
<i>Pendapatan</i>			
<i>Perbelanjaan</i>			
<i>Keuntungan / (Kerugian) Bersih</i>			

3.2 Analisis Nisbah Kewangan

Analisis Nisbah Kewangan bertujuan mengukur prestasi kewangan koperasi. Pengiraan boleh dibuat dengan menggunakan formula berasaskan Kunci Kira-Kira, Akaun Perdagangan dan Untung Rugi yang telah diaudit. Pengiraan hendaklah dibuat bagi tempoh 3 tahun terakhir. Penggunaan Nisbah adalah bergantung kepada aktiviti dan kesesuaian.

Perkara Tahun			
Margin Keuntungan Bersih (%)			
Nisbah Semasa (x)			
Modal Kerja Bersih (RM)			
Harta Ketara Bersih / Syer (RM)			
Pendapatan Per Syer (Sen)			
Pulangan Atas Aset (%)			
Pulangan Atas Ekuiti (%)			
Pulangan Atas Pelaburan (%)			
Dividen (%)			

4. JUSTIFIKASI

Justifikasi bagi membuat pelaburan dalam harta tak alih:

- 4.1 Keperluan bagi membuat pelaburan – **senaraikan dan perjelaskan.**
- 4.2 Koperasi mempunyai cukup kesediaan bagi membuat pelaburan – **senaraikan dan perjelaskan.**

5. CADANGAN PELABURAN HARTA TAK ALIH

5.1 Butiran Cadangan Pelaburan

- (a) Nyatakan Jenis Harta Tak Alih Yang Hendak Dilabur : _____
- (b) Jumlah Unit / Keluasan : _____
- (c) Harga Seunit / Seekar : _____

5.2 Maklumat Harta Tak Alih

- (a) Latar belakang
 - (i) Lokasi / Alamat
 - (ii) P.T. No.
 - (iii) Pemaju / Pemilik
 - (iv) Nilai Semasa
 - (v) Harga Jualan
 - (vi) Deposit Yang Dibayar

- (b) Sumber Pembiayaan
 - (i) Pinjaman / Pembiayaan Dari Bank
 - Nama Bank
 - Jenis Pinjaman
 - Jumlah Pinjaman
 - Tempoh Bayaran Balik Pinjaman
 - Kadar Faedah/ Keuntungan

 - (ii) Wang Lebihan Koperasi Yang Tersimpan Di –
 - Simpanan Tetap
 - Simpanan Semasa
 - Lain-Lain (Sila Nyatakan)

6. KESAN PELABURAN KE ATAS ALIRAN TUNAI KOPERASI

Sila kemukakan unjuran aliran tunai bagi tempoh 3 tahun ke hadapan untuk menunjukkan kesan pelaburan ke atas modal kerja/perniagaan dan aktiviti utama koperasi. Asas dan andaian yang digunakan hendaklah munasabah.

7. MAKLUMAT TAMBAHAN

Koperasi bolehlah mengemukakan maklumat tambahan yang boleh menyokong permohonan tersebut.

LAMPIRAN 3**CONTOH FORMAT PENYATA HARTA-HARTA MUDAH TUNAI****A. HARTA-HARTA MUDAH TUNAI**

1. Wang di Tangan
2. Wang Dalam Perjalanan
3. Baki Di Bank
 - Akaun Semasa
 - Akaun Simpanan
4. Wang Panggilan Di Bank
5. Bon-Bon Kerajaan
6. Simpanan Tetap Dalam
 - Bank
 - Institusi kewangan
 - Koperasi

(Nota: Simpanan tetap yang bebas dari cagaran dan sebarang sangkutan)

JUMLAH**B. DEPOSIT DAN SIMPANAN KHAS DITERIMA**

1. Deposit
2. Simpanan Khas

JUMLAH**C. Lebihan Harta-Harta Mudah Tunai Atas Deposit Dan Simpanan Khas (A-B)**

AMAUN	
BULAN INI	BULAN LALU
<ol style="list-style-type: none"> 1. Wang di Tangan 2. Wang Dalam Perjalanan 3. Baki Di Bank <ul style="list-style-type: none"> - Akaun Semasa - Akaun Simpanan 4. Wang Panggilan Di Bank 5. Bon-Bon Kerajaan 6. Simpanan Tetap Dalam <ul style="list-style-type: none"> - Bank - Institusi kewangan - Koperasi <p>(Nota: Simpanan tetap yang bebas dari cagaran dan sebarang sangkutan)</p> <p style="text-align: right;">JUMLAH</p>	
B. DEPOSIT DAN SIMPANAN KHAS DITERIMA	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Deposit 2. Simpanan Khas <p style="text-align: right;">JUMLAH</p>	
C. Lebihan Harta-Harta Mudah Tunai Atas Deposit Dan Simpanan Khas (A-B)	



**LAPORAN PRESTASI
PELABURAN HARTA TAK ALIH**

NAMA KOPERASI :

TARIKH / BILANGAN DAFTAR :

FUNGSI :

KUMPULAN WANG ANGGOTA (RM) :

LAPORAN TAHUN : *

2013	30 JUN	√	31 DISEMBER	
------	--------	---	-------------	--

* Sila tandakan (√) bagi setengah tahun yang berkenaan di kotak yang disediakan

PEGAWAI KOPERASI UNTUK DIHUBUNGI:

NAMA :

NO TELEFON :

E-MEL :

