



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 2/2016**

**Perolehan Tanah Oleh Perkongsian Liabiliti Terhad Dan Urusniaga Yang
Berkaitan Dengannya**



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
Putrajaya
2016**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 2/2016**

**PEROLEHAN TANAH OLEH PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD DAN
URUSNIAGA YANG BERKAITAN DENGANNYA**

TUJUAN

1. Pekeliling ini bertujuan menasihatkan semua Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai perolehan tanah oleh perkongsian liabiliti terhad dan urusanniaga yang berkaitan dengannya.

LATAR BELAKANG

2. Perkongsian liabiliti terhad (PLT) merupakan sebuah pertubuhan perbadanan (*body corporate*) dan mempunyai keperibadian undang-undang yang berasingan daripada pekongsinya dan kekal turun temurun. Ia berbeza dengan perkongsian konvensional yang bukan merupakan suatu pertubuhan perbadanan dan tidak mempunyai keperibadian undang-undang yang berlainan daripada pekongsinya.

3. Seksyen 3 Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012 (Akta PLT) menyatakan bahawa PLT berupaya memperoleh, memiliki, memegang dan membangunkan atau melupuskan harta (yang ditakrifkan dalam seksyen 2 meliputi 'tanah') atas namanya sendiri. Manakala seksyen 33(1)(b) Akta PLT memperuntukkan tentang penukaran (*conversion*) dan peletakhakan sesuatu perkongsian konvensional atau syarikat persendirian kepada perkongsian liabiliti terhad.

**PEROLEHAN DAN PELUPUSAN TANAH DI BAWAH AKTA PLT DAN
KEPERLUAN PEMATUHAN KEPADA KEHENDAK KANUN TANAH NEGARA**

4. Sesebuah PLT ditentukan oleh perjanjian yang ditandatangani oleh pekongsi-pekongsi dan wujud pada tarikh ia didaftarkan menurut seksyen 11 Akta PLT. Oleh yang demikian, selaras peruntukan seksyen 43(b) dan 205(2) Kanun Tanah Negara (KTN), sesebuah PLT perlulah mengemukakan perjanjian PLT yang mengandungi klausa yang jelas menyatakan bahawa PLT tersebut diberi kuasa untuk memegang tanah. Bagi maksud seksyen 210 KTN, perjanjian itu juga perlu menyatakan bagaimana cara PLT tersebut melaksanakan (*execute*) transaksi yang dimaksudkan termasuk pemeteraiannya."

5. Sebagai sebuah pertubuhan perbadanan, PLT boleh menyertai proses lelongan awam yang dibuat atas permintaan pemegang gadaian, sama ada melibatkan hakmilik Pejabat Pendaftar yang diuruskan oleh pihak Mahkamah Tinggi ataupun hakmilik Pejabat Tanah yang diuruskan oleh Pejabat Tanah. Tertakluk kepada perenggan 8, bagi lelongan yang dijalankan oleh Pejabat Tanah, PLT

perlulah mengemukakan bukti kewujudannya sebagai PLT dan kuasanya untuk memegang tanah kepada Pentadbir Tanah daerah berkenaan sebelum dibenarkan menyertai lelongan tersebut.

6. Bagi menjelaskan kehendak KTN, Suruhanjaya Syarikat Malaysia telahpun menyediakan suatu Nota Amalan yang dipersetujui dalam Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil. 1/2016. Oleh itu, pihak Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah perlu mengambil maklum prosedur yang dinyatakan dalam perenggan 4 dan 5 Nota Amalan Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) bertajuk Perolehan Tanah Oleh Perkongsian Liabiliti Terhadap Serta Perkara Yang Berkaitan seperti di **Lampiran A**. Ini termasuk cara pelaksanaan (*manner of execution*) bagi urusan yang dilaksanakan oleh PLT.

7. Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah hendaklah memastikan tiada percanggahan maklumat antara perjanjian PLT dan maklumat korporat yang terkini. Sekiranya terdapat apa-apa percanggahan maklumat, PLT tersebut hendaklah tidak dibenarkan menyertai lelongan awam yang berkenaan dan boleh menyebabkan apa-apa urusan yang melibatkan PLT tersebut tidak layak untuk didaftarkan.

8. Perlu diambil perhatian bahawa PLT tidak boleh memiliki tanah yang tertakluk kepada undang-undang rizab Melayu dan tanah adat Melaka. Manakala perolehan mana-mana tanah kepada PLT asing ataupun PLT dengan pekongsi asing adalah tidak dibenarkan.

9. Selain daripada itu, sekiranya tanah itu tertakluk kepada sekatan kepentingan, kelulusan pihak yang berkenaan perlulah diperoleh terlebih dahulu.

10. Sebagaimana dijelaskan dalam perenggan 6.2 Nota Amalan ini, ia tidak mengatasi peruntukan KTN.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

11. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian. Pekeliling ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Nota Amalan SSM bertajuk Perolehan Tanah Oleh Perkongsian Liabiliti Terhadap Serta Perkara Yang Berkaitan. Pekeliling ini mula berkuat kuasa pada tarikh ia dikeluarkan.


(DATO' DR. SALLEHUDDIN BIN ISHAK)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail : JKPTG-950/100-1/7/1 Jld. 3

Tarikh : 29 Jun 2016

Lampiran A



**AKTA PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD 2012
NOTA AMALAN NO. 2/2016**

RE: PEROLEHAN TANAH OLEH PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD SERTA PERKARA YANG BERKAITAN

Nota Amalan ini bertujuan untuk menerangkan keperluan berhubung perolehan tanah oleh perkongsian liabiliti terhad (PLT) serta perkara yang berkaitan dengannya.

1. LATAR BELAKANG

1.1 PLT merupakan sebuah pertubuhan perbadanan (*body corporate*) dengan kapasiti yang tidak terhad dan berkeupayaan untuk melakukan dan menanggung apa-apa perbuatan dan perkara lain yang boleh dilakukan dan ditanggung dengan sah termasuk keupayaan untuk memegang harta atas namanya sendiri.

1.2 Dengan pengenalan PLT sebagai satu bentuk perniagaan alternatif, pemilikan atau pelupusan harta di dalam urusan perniagaan sesebuah PLT menjadi suatu perkara yang tidak dapat dielakkan.

1.3 Tambahan pula, memandangkan Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012 (APLT 2012) membenarkan penukaran perkongsian konvensional dan syarikat persendirian kepada PLT, isu pemindahan harta daripada perkongsian konvensional atau syarikat persendirian, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah ditangani dengan sewajarnya untuk mengelak daripada implikasi undang-undang yang tidak diingini.

2. PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG BERKAITAN PEROLEHAN DAN PELUPUSAN TANAH DI BAWAH AKTA PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD 2012

2.1 Subseksyen 3(4)(b) APLT 2012 membenarkan sesebuah PLT untuk memperoleh, memiliki, memegang dan membangunkan atau melupuskan harta. Untuk tujuan APLT 2012, "harta" ditakrifkan, antara lainnya, termasuk tanah.

2.2 Subseksyen 33(1)(b) APLT 2012 menyatakan bahawa selepas penukaran, kesemua harta yang terletak pada sesuatu perkongsian konvensional atau syarikat persendirian hendaklah dipindahmilik dan terletak pada PLT tersebut tanpa keperluan jaminan, tindakan atau surat ikatan lanjut.

2.3 Walau apapun di atas, sesebuah syarikat persendirian yang bercadang untuk bertukar menjadi PLT hendaklah memastikan bahawa tanah yang dipegang hendaklah bebas daripada sebarang gadaian, kaveat atau apa-apa bebanan selaras dengan keperluan perenggan 30(1)(a) APLT 2012 sebelum permohonan untuk penukaran tersebut dibuat. Syarikat persendirian tersebut juga perlu membuat carian rasmi terkini dengan pihak Pentadbir Tanah di daerah (bagi hakmilik Pejabat Tanah) dan dengan pihak Pendaftar Hakmilik di ibu negeri (bagi hakmilik Pejabat Pendaftar) untuk memastikan bahawa tanah yang dipegang adalah bebas daripada sebarang bebanan dan carian tersebut perlu diserahkan dengan Pendaftar PLT bersama-sama dengan permohonan untuk penukaran.

2.4 Selanjutnya, subseksyen 33(2) menyatakan bahawa sekiranya terdapat sebarang harta (dalam konteks ini termasuk tanah) yang didaftarkan dengan mana-mana pihak berkuasa, PLT tersebut hendaklah mengambil semua langkah yang diperlukan oleh pihak berkuasa berkenaan bagi tujuan pemberitahuan berhubung penukaran itu. Pemberitahuan tersebut (dalam hal ini kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik) hendaklah dilakukan dengan seberapa segera yang dapat dilaksanakan selepas pendaftaran penukaran dilakukan.

3. KEPERLUAN DI BAWAH KANUN TANAH NEGARA (AKTA 56/1965)

3.1 Keupayaan untuk memegang tanah oleh sesebuah PLT adalah dikawal selia di bawah Kanun Tanah Negara (KTN).

3.2 Seksyen 43(b) KTN yang dibaca bersama seksyen 205(2) KTN memperuntukkan bahawa perolehan dan pelupusan tanah oleh suatu perbadanan (*corporation*) hanya boleh dilakukan sekiranya perbadanan tersebut mempunyai kuasa untuk memegang tanah di bawah perlembagaannya. Dari sudut pelaksanaannya dalam konteks syarikat, pihak pentadbiran tanah (iaitu Pentadbir Tanah bagi hakmilik Pejabat Tanah atau Pendaftar Hakmilik bagi hakmilik Pejabat Pendaftar) memerlukan sesebuah perbadanan untuk menyerahkan bukti dalam bentuk Memorandum dan Artikel yang menyebutkan secara jelas berhubung kuasanya untuk memegang tanah.

3.3 Oleh yang sedemikian, pihak pentadbiran tanah telah menyatakan bahawa keperluan di bawah seksyen 43(b) KTN dipenuhi sekiranya perjanjian PLT mengandungi klausa yang jelas menyatakan bahawa PLT tersebut diberi kuasa untuk memegang tanah. (*Sila rujuk kepada perenggan 4 dan 5 berhubung prosedur ketika berurusan dengan Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik termasuk prosedur penyertaan dalam lelongan awam.*)

3.4 Dalam hal penukaran daripada perkongsian konvensional kepada sebuah PLT dan tanah tersebut didaftarkan atas nama seorang atau lebih pekongsi, ia hendaklah dibuat melalui proses pindahmilik tanah kepada PLT tersebut menggunakan Borang 14A Jadual Pertama KTN. Sila ambil perhatian bahawa ini bukan merupakan suatu bentuk pertukaran nama di bawah seksyen 378 KTN yang dijelaskan dalam perenggan 4.5.

3.5 Walau bagaimanapun, dalam hal penukaran daripada sebuah syarikat persendirian kepada PLT, pihak Pentadbir Tanah dan Pendaftar Hakmilik memerlukan **perintah peletakhakan** diperolehi daripada Mahkamah Tinggi untuk tujuan memindah milik harta kepada PLT. Ini disebabkan apabila sebuah syarikat persendirian bertukar kepada PLT, ia dianggap telah dibubarkan ketika

pendaftaran penukaran. Walaupun harta tersebut terletak kepada PLT, pemindahan hakmilik tidak boleh dilaksanakan memandangkan syarikat tersebut tidak lagi wujud. Maka PLT tersebut perlu memperoleh perintah Mahkamah Tinggi untuk melaksanakan pindahmilik tersebut.

4. PENDAFTARAN URUSAN DENGAN PENTADBIR TANAH/PENDAFTAR HAKMILIK

4.1 PLT dinasihatkan supaya mematuhi sepenuhnya prosedur yang berikut untuk mengelakkan sebarang kesulitan ketika berurusan dengan Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik berhubung pendaftaran apa-apa urusan berkaitan tanah atau pemberitahuan berhubung penukaran yang melibatkan rekod pemilikan tanah sedia ada. Ini termasuklah penggunaan satu meterai rasmi bagi PLT berkenaan.

4.1.1 Pendaftaran berhubung urusan tanah oleh PLT

Di dalam mendaftarkan urusan seperti pindah milik, pajakan, gadaian dan lain-lain melibatkan sesebuah PLT, selain daripada dokumen suratcara yang berkenaan dan dokumen hakmilik keluaran, dokumen-dokumen yang berikut hendaklah diserahkan kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar:

- (i) salinan notis pendaftaran PLT yang dikeluarkan oleh Pendaftar PLT;
- (ii) maklumat korporat PLT yang terkini;
- (iii) salinan perjanjian PLT yang mengandungi klausa bahawa PLT tersebut mempunyai kuasa untuk memegang tanah; dan
- (iv) ketetapan (resolusi) PLT berkaitan perolehan atau pelupusan tanah yang ditandatangani oleh pegawai pematuhan dan seorang pekongsi yang bukan pegawai pematuhan termasuk cara pelaksanaan suratcara melalui meterai seperti di **Lampiran 1**.

* Kesemua salinan dokumen yang dirujuk di bawah perenggan 4.1.1(i) dan (iii) hendaklah disahkan sebagai salinan benar oleh pegawai pematuhan.

4.1.2 Pemberitahuan penukaran kepada PLT yang melibatkan hakmilik yang didaftarkan

Bagi tujuan pemberitahuan kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar berkenaan dengan penukaran kepada PLT yang melibatkan hakmilik yang didaftarkan atas nama pekongsi atau syarikat persendirian, selain daripada dokumen hakmilik keluaran, dokumen-dokumen yang berikut perlu dikemukakan kepada Pejabat Tanah atau Pejabat Pendaftar:

- (i) notis penukaran (seperti **Lampiran 2**);
- (ii) salinan notis pendaftaran penukaran kepada PLT yang dikeluarkan oleh Pendaftar PLT;
- (iii) maklumat korporat PLT yang terkini;
- (iv) salinan perjanjian PLT yang mengandungi klausa bahawa PLT tersebut mempunyai kuasa untuk memegang tanah;
- (v) di dalam kes penukaran perkongsian konvensional kepada PLT, Borang 14A Jadual Pertama KTN yang telah dilengkapi dengan menurunkan meterai rasmi PLT dan satu kenyataan yang ditandatangani oleh pegawai pematuhan dan sekurang-kurangnya satu pekongsi PLT yang menyatakan bahawa meterai itu telah diturunkan di hadapan mereka; dan
- (vi) di dalam kes penukaran syarikat persendirian kepada PLT, sesalinan perintah oleh Mahkamah Tinggi untuk meletakkan harta tersebut PLT tersebut.

* Kesemua salinan dokumen yang dirujuk di bawah perenggan 4.1.2 (ii), (iv) dan (vi) hendaklah disahkan sebagai salinan benar oleh pegawai pematuhan PLT.

4.2 Tanah yang tertakluk kepada undang-undang rizab Melayu dan tanah adat Melaka

Pihak pentadbiran tidak akan melayan sebarang permohonan dan urusan melibatkan PLT untuk memindahkan mana-mana tanah yang tertakluk kepada undang-undang rizab Melayu atau tanah adat Melaka.

4.3 PLT Asing atau PLT yang mempunyai pekongsi asing

PLT asing atau PLT yang mempunyai pekongsi asing tidak dibenarkan untuk memiliki mana-mana tanah atau kepentingan atas tanah.

4.4 Tanah yang tertakluk kepada sekatan kepentingan dalam hakmilik

Bagi tanah yang tertakluk kepada sekatan yang memerlukan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri atau pihak yang berkenaan (sekiranya dinyatakan dalam ruangan "sekatan kepentingan" dalam hakmilik), maka kelulusan daripada pihak tersebut perlulah diperolehi sebelum apa-apa urusan seperti pindahmilik, pajakan atau gadaian dapat didaftarkan.

4.5 Pertukaran nama PLT yang telah didaftarkan dalam hakmilik

Bagi PLT yang telahpun didaftarkan namanya dalam hakmilik dan kemudiannya menukar namanya menurut seksyen 15 APLT 2012, PLT tersebut dikehendaki memaklumkan kepada Pentadbir Tanah atau Pendaftar Hakmilik yang berkenaan supaya pertukaran yang sama dapat dilakukan dalam hakmilik. Salinan yang diakui sah oleh pegawai pematuhan bagi Notis berhubung pengesahan pertukaran nama yang dikeluarkan oleh Pendaftar PLT hendaklah dikemukakan bagi menyokong permohonan untuk menukar nama melibatkan hakmilik berkenaan selaras dengan peruntukan seksyen 378 KTN.

5. PENYERTAAN DALAM LELONGAN AWAM

5.1 Tertakluk kepada perenggan 4.2 dan 4.3 di atas, PLT boleh menyertai lelongan awam yang dibuat atas permintaan pemegang gadaian melibatkan hakmilik Pejabat Tanah ataupun hakmilik Pejabat Pendaftar. Dokumen-dokumen berikut perlulah dikemukakan kepada Pejabat Tanah (bagi hakmilik Pejabat Tanah) atau Mahkamah Tinggi (bagi hakmilik Pejabat Pendaftar) yang berkenaan sebelum PLT dibenarkan menyertai lelongan tersebut:

- i) Salinan notis pendaftaran PLT yang dikeluarkan oleh Pendaftar PLT;
- ii) Salinan perjanjian perkongsian PLT yang mengandungi klausa bahawa PLT tersebut mempunyai kuasa untuk memegang tanah;
- iii) Maklumat korporat PLT yang terkini; dan
- iv) Ketetapan (resolusi) PLT yang ditandatangani oleh pegawai pematuhan yang memberi kuasa kepada orang yang ditetapkan untuk bertindak bagi pihak PLT.

* Kesemua salinan dokumen yang dirujuk di bawah perenggan 5.1 (i) dan (ii) hendaklah disahkan sebagai salinan benar oleh pegawai pematuhan.

5.2 Sebarang percanggahan antara maklumat yang terkandung dalam perjanjian PLT dengan maklumat korporat terkini PLT, atau berhubung orang yang dinamakan untuk bertindak bagi pihak PLT dalam lelongan tersebut boleh mengakibatkan PLT itu dilarang daripada menyertai lelongan awam yang berkenaan.

6. KESAN NOTA AMALAN INI

6.1 Nota Amalan ini dikeluarkan menurut seksyen 77 APLT 2012.

6.2 Nota Amalan ini tidak mengatasi apa-apa peruntukan KTN.

**PENDAFTAR PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD
SURUHANJAYA SYARIKAT MALAYSIA
6 JUN 2016**

LAMPIRAN 1

KETETAPAN PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD

..... (nama dan no. pendaftaran PLT)
telah pada (tarikh) bersetuju untuk
*memperoleh/memindahmilik/menggadai/memajak/..... tanah yang
dipegang di bawah hakmilik (no. hakmilik dan no.
Lot/P.T.) bandar/pekan/mukim daerah
dan bahawa semua dokumen yang berkaitan hendaklah disempurnakan dengan
meterai rasmi PLT dan satu kenyataan yang ditandatangani oleh pegawai
pematuhan (nama pegawai pematuhan) dan pekongsi
..... (nama pekongsi) yang menyatakan bahawa meterai itu
telah diturunkan di hadapan mereka.

.....
(Pegawai Pematuhan)

.....
(Pekongsi)

Nota: * Potong mana yang tidak berkenaan-ataunyatakan jenis urusan, jika berbeza daripada pilihan yang dinyatakan.

LAMPIRAN 2

Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012
(Seksyen 33(2))

**NOTIS PENUKARAN SYARIKAT PERSENDIRIAN/PERKONGSIAN KONVENSIONAL
KEPADA PERKONGSIAN LIABILITI TERHAD**

Kepada,

..... (Nama dan alamat Pentadbir Tanah / Pendaftar Hakmilik)

Saya, no. Kad Pengenalan, Pegawai Pematuhan kepada (nama dan no. pendaftaran PLT) dengan ini memberi notis bahawa (nyatakan nama dan no. pendaftaran syarikat persendirian atau perkongsian konvensional) iaitu suatu *syarikat persendirian/perkongsian konvensional telah bertukar kepada perkongsian liabiliti terhad seperti nama dan no. pendaftaran yang dinyatakan di atas mulai (tarikh)

2. Menurut seksyen 33 Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012, tanah yang dinyatakan dalam Jadual berikut yang berdaftar atas nama (nyatakan nama syarikat persendirian/pekongsi) terletak pada PLT:

JADUAL					
Butiran Penuh Tanah					
Jenis dan No. Hakmilik	No. *Lot/ P.T.	*Bandar/ Pekan/ Mukim	Daerah	Bahagian tanah (jika ada)	No. Petak (hakmilik strata sahaja)

PERAKUAN

Perakuan:

Saya mengesahkan bahawa fakta-fakta dan maklumat yang dinyatakan dalam dokumen ini adalah benar.

(Tandatangan Pegawai Pematuhan)

Nama Pegawai Pematuhan:

Tarikh:

Perhatian:

Adalah menjadi satu kesalahan di bawah seksyen 80 Akta Perkongsian Liabiliti Terhad 2012 untuk membuat atau membenarkan untuk dibuat suatu pernyataan yang anda tahu adalah palsu atau mengelirukan dan anda boleh, apabila disabitkan, dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi lima tahun atau didenda tidak kurang daripada RM150,000 dan tidak lebih daripada RM500,000 atau kedua-duanya.

MAKLUMAT PENYERAH (PEGAWAI PEMATUHAN)	
Nama	
No. K.P.	
Alamat	
No. Tel.	
E-mel	

Nota: * Potong yang tidak berkenaan