

**PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN SELANGOR  
BILANGAN 8/2007**

=====  
**PANDUAN MENDAFTARKAN URUSAN KEMUDAHAN  
PEMBIAYAAN PERBANKAN ISLAM MELALUI KONSEP  
MUSYARAKAH MUTANAQISAH**  
-----

**1. TUJUAN**

1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada semua Pejabat Tanah di Selangor bahawa **Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ke 14/2007 yang bersidang pada 16 Mei 2007** telah bersetuju memberikan **kelulusan dasar (untuk urusan pembiayaan sahaja) kepada syarikat perbankan asing yang beroperasi mengikut aktiviti perbankan Islam yang diluluskan oleh Bank Negara DAN kelulusan permohonan pindahmilik kepada syarikt/warganegara asing mengikut seksyen 433B Kanun Tanah Negara, 1965 dengan syarat-syarat seperti yang terkandung di Lampiran A.**

1.2 Pekeliling ini juga bertujuan untuk memberikan panduan kepada semua Bahagian Pendaftaran di Pejabat Tanah di Selangor mengenai **tatacara mendaftarkan urusan pindahmilik berkaitan transaksi perbankan Islam yang dikenali sebagai “Musyarakah Mutanaqisah” yang dijalankan oleh Kuwait Finance House (Malaysia) Berhad (“KFH”)** sepertimana yang telah dipersetujui di dalam mesyuarat bersama semua wakil Pejabat Tanah dan Galian Negeri di Semenanjung anjuran Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan pada 22 Jun 2007.

## **2. LATARBELAKANG**

2.1 Musyarakah Mutanaqisah ialah suatu **konsep perkongsian di antara Pelanggan (pembeli hartanah) dengan KFH yang berakhir dengan pemilikan.** Ia merupakan akad perkongsian di antara Pelanggan dengan KFH di mana pembelian hartanah dilakukan oleh KFH sebagai pemegang amanah bagi pihak perkongsian tersebut. Oleh itu, Pemaju/Tuantanah akan memindahkan hak pemilikan kepada KFH sebagai “Pemegang Amanah” dan di akhir perkongsian iaitu setelah perlunasan segala pembayaran di dalam kemudahan pembiayaan tersebut KFH akan memindahmilik hartanah tersebut kepada Pelanggan.

Butiran lanjut mengenai konsep ini adalah seperti di **Lampiran B.**

2.2 Konsep Musyarakah Mutanaqisah oleh KFH ini **tidak melibatkan gadaian** dan hanya melibatkan dua transaksi pindahmilik:

- a. **Pindahmilik pertama** daripada Pemaju/Tuantanah kepada Kuwait Finance House sebagai Pemegang Amanah; dan
- b. **Pindahmilik kedua** daripada Kuwait Finance House sebagai Pemegang Amanah kepada Pelanggan di akhir perkongsian.

### **3. TATACARA UNTUK MENDAFTARKAN PINDAHMILIK PERTAMA DARIPADA PEMAJU/TUAN TANAH KEPADA KUWAIT FINANCE HOUSE MELALUI KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

3.1 Pelanggan dan Pemaju/Tuantanah menandatangani Perjanjian Jualbeli di mana Pelanggan bersetuju membeli dan Pemaju/Tuantanah bersetuju menjual hartanah tersebut. Setelah mendapatkan kemudahan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah daripada KFH, Pelanggan dan KFH menandatangani **Perjanjian Kemudahan Pembiayaan Hartanah (*Property Financing-i Facility*)**

**Agreement**) dan membentuk perkongsian. Berikutan itu, Pelanggan, Pemaju /Tuantanah dan KFH menandatangani **Perjanjian Jualbeli Tambahan (Supplemental Sale and Purchase Agreement)** di mana semua pihak bersetuju bahawa KFH akan membeli hartanah tersebut sebagai pemegang amanah kepada suatu perkongsian yang terdiri daripada Pelanggan dengan KFH.

Pemaju/Tuantanah akan membuat pindahmilik hartanah tersebut kepada KFH yang akan memegang hakmilik hartanah tersebut sebagai “Pemegang Amanah” bagi pihak perkongsian tersebut.

3.2 Suratcara yang diperlukan bagi tujuan pendaftaran urusan perbankan Islam – Musyarakah Mutanaqisah oleh KFH adalah seperti berikut:-

- a. **Borang 14A** perlu diisikan dengan butiran sepertimana Lampiran C. Borang 14A adalah pindahmilik daripada Pemaju/Tuantanah kepada KFH “sebagai Pemegang Amanah”. Duti setem yang perlu dibayar di atas Borang 14A adalah mengikut Akta Setem sepertimana lazimnya;
- b. **Dokumen ASAL Trust Deed** yang dikecualikan daripada duti setem menurut Seksyen 35, Akta

Setem 1949 dan **SALINAN Property Financing-i Facility Agreement** di antara KFH dengan **Facility Agreement** di antara KFH dengan Pelanggan yang telah disetemkan RM10.00;

- c. **Surat Kebenaran Pindahmilik Syarikat/Warganegara Asing yang ASAL dibawah seksyen 433B Kanun Tanah Negara, 1965** adalah dikecualikan kepada syarikat/warganegara asing jika harga pembelian rumah adalah melebihi RM150,000.00;
- d. **Surat Kebenaran Pindahmilik dari Pihak Berkuasa Negeri untuk membeli hartanah kuota bumiputera** sekiranya Pelanggan adalah bukan bumiputera dan hartanah adalah tertakluk kepada kuota bumiputera;
- e. **Surat Kelulusan Jawatankuasa Pelabur Asing (FIC) kepada Pelanggan jika** hartanah yang dibeli berharga kurang daripada RM250,000.00;
- f. Surat Kebenaran Pindahmilik bagi hartanah yang mempunyai sekatan kepentingan mengikut Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Selangor Bil. 1/2007 (Penurunan Kuasa Kepada Pentadbir Tanah Untuk Membuat Keputusan Ke Atas Sebahagian

Permohonon Pindahmilik Dan Lain-Lain Perkara Yang Berkaitan Dengan Kebenaran Pindahmilik);

- g. **Dokumen-dokumen di bawah Akta Syarikat, 1965 yang berkaitan dengan KFH** seperti;
  - i. *Borang 8* - Sijil Perakuan Pemerbadanan Syarikat
  - ii. *Borang 23* - Sijil Membenarkan Syarikat Beroperasi
  - iii. *Borang 24* - Perakuan Syer Syarikat
  - iv. *Borang 49* - Senarai & Maklumat Pengarah, Setiausaha Syarikat dll.;
  
- h. **Butiran Pelanggan** iaitu salinan passport/salinan kad pengenalan pembeli asal yang telah disahkan benar oleh Peguam atau Pesuruhjaya Sumpah atau Majistret ATAU jika Pelanggan adalah syarikat, dokumen berkaitan syarikat yang telah disahkan benar oleh Setiausaha Syarikat atau Peguam atau Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) ATAU lain-lain butiran Pelanggan yang berkaitan yang telah disahkan oleh badan-badan yang tertentu;
  
- i. **Hakmilik ASAL** yang berkaitan;

- j. **Fi** berkaitan seperti;
  - i. *Fi Pindahmilik* mengikut Kaedah 21, item 22 atau item 23 (strata), Kaedah-Kaedah Tanah Selangor, 2003;
  - ii. *Fi Pendaftaran Pemegang Amanah*; dan
  - iii. *Fi Kebenaran Pindahmilik*.

**3.3 Efek daripada pendaftaran pindahmilik pertama ialah hakmilik akan dikeluarkan di atas nama Kuwait Finance House sebagai “Pemegang Amanah bagi (nama Pelanggan)”** dan hakmilik akan dipegang oleh KFH sepanjang tempoh kemudahan pembiayaan tersebut. Sekiranya berlaku kegagalan Pelanggan untuk membuat sebarang pembayaran yang telah dipersetujui dibawah konsep kemudahan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah tersebut, KFH berhak menjual hartanah tersebut berdasarkan terma-terma yang telah dipersetujui di dalam *Trust Deed dan Property Financing-i Facility Agreement* tersebut. Di bawah konsep Musyarakah Mutanaqisah **TIADA GADAIAN** akan didaftarkan dan **TIADA LELONGAN** akan berlaku.

#### **4. TATACARA UNTUK MENDAFTARKAN PINDAHMILIK KEDUA DARIPADA KUWAIT FINANCE HOUSE KEPADA PELANGGAN MELALUI KONSEP MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

4.1 Apabila pegangan ekuiti Pelanggan yang merupakan pembeli hartanah telah menjadi 100% dan pegangan ekuiti KFH menjadi 0% maka KFH perlu membuat **urusan pindahmilik daripada namanya sebagai “Pemegang Amanah bagi (nama Pelanggan)” kepada nama Pelanggan.** Suratcara yang diperlukan bagi mendaftarkan pindahmilik kedua adalah seperti berikut:-

- a. **Borang 14A** perlu diisikan dengan butiran sepertimana **Lampiran D**. Borang 14A kali kedua ini adalah di antara Kuwait Finance House “sebagai Pemegang Amanah” kepada Pelanggan. Duti setem ke atas Borang 14A ini hanyalah nilai nominal RM10.00 melalui pengecualian yang diberikan oleh Bank Negara Malaysia melalui surat bertarikh 30 November 2006 seperti di **Lampiran E**;



b. **Fi** mengikut Kaedah 21, item 59, Kaedah-Kaedah Tanah Selangor, 2003 ATAU apa-apa fi pendaftaran pindahmilik kali kedua yang mungkin ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Tanah Selangor kelak.

**4.2 Efek daripada pendaftaran pindahmilik kedua ialah Pelanggan akan memperolehi suratan hakmilik di atas namanya sendiri.**

## **5. EFEK KEINGKARAN DAN PERTUKARAN PEMBIAYAAN**

5.1 Sekiranya berlaku keingkaran pembayaran yang telah ditetapkan, KFH berhak untuk menjual hartanah Pelanggan kepada pihak ketiga. **Sekiranya ini berlaku tatacara dan suratcara yang diperlukan bagi tujuan pendaftaran kepada pihak ketiga adalah sama seperti di perenggan 3.**

5.2 Sekiranya berlaku pertukaran pembiayaan:

- a. daripada Bank lain kepada KFH, KFH akan menyelesaikan terlebih dahulu baki pembayaran dengan Bank lain tersebut dan seterusnya membuat pendaftaran pindahmilik daripada Pelanggan kepada KFH seperti **tatacara dan suratcara yang dinyatakan di perenggan 3.**
  
- b. daripada KFH kepada Bank lain, setelah menerima pembayaran baki ekuiti Pelanggan daripada Bank lain tersebut, KFH akan membuat pindahmilik daripada namanya sebagai Pemegang Amanah bagi Pelanggan itu sendiri sepertimana **tatacara dan suratcara di perenggan 4.**

## **6. TARIKH KUAT KUASA**

- 6.1 Tatacara di dalam Pekeliling ini adalah terpakai bagi kemudahan pembiayaan konsep perbankan Islam Musyarakah Mutanaqisah di mana **Pemegang Amanah bagi hartanah Pelanggan adalah pihak Bank.**
  
- 6.2 Pekeliling ini terpakai bagi semua bentuk hartanah (termasuk strata) yang mendapat pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah seperti di perenggan 6.1.

6.3 Pelaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuat kuasa mulai 16 Mei 2007.

T.T

**(ABD. NASIR BIN HASSAN)**

Pengarah Tanah dan Galian  
Negeri Selangor Darul Ehsan.

Tarikh: 20 OGOS 2007

**KEPUTUSAN MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI KE  
14/2007 PADA 16 MEI 2007 BERKAITAN PERMOHONAN UNTUK  
MENDAPATKAN KELULUSAN PIHAK BERKUASA NEGERI  
MENGIKUT SEKSYEN 433B KANUN TANAH NEGERA, 1965**

---

- b) Pihak Berkuasa Negeri hendaklah meluluskan permohonan pindahmilik kepada warganegara asing berdasarkan Seksyen 433B setiap kali pihak Bank memberikan kelulusan pinjaman perumahan kepada warganegara asing dengan syarat:-
- i. Harga rumah adalah melebihi RM150,000.00;
  - ii. Rumah yang dibeli bukan kuota Bumiputera. Jika ia kuota Bumiputera Peminjam mesti mendapatkan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri; dan
  - iii. Tiada kawalan ke atas bilangan unit rumah yang boleh dijual kepada warga asing dalam satu skim perumahan.

LAMPIRAN C

(N.L.C. 22A – Pin 2/85)

Kanun Tanah Negara

**Borang 14A**

(Seksyen 215, 217, 218)

**PINDAHMILIK TANAH, BAHAGIAN ATAU PAJAKAN**

*(Setem hendaklah dilekatkan – atau pembayaran cukai diperakui – dalam ruang ini)*

Untuk Kegunaan Pejabat Pendaftaran

<p>Ingatan pendaftaran dibuat dalam Dokumen / Dokumen-dokumen Hakmilik Daftar yang dijadualkan di bawah ini mulai dari pukul ..... pada ..... haribulan ..... 20.....</p> <p>T.M.                      Pendaftar / Pentadbir Tanah ..... Negeri / Daerah .....</p>	<p>Fail mengenai:- ..... Jilid : ..... Folio : ..... Perserahan No. : .....</p>
--	---

Saya / Kami,                      (Nama Pemaju & No. Syarikat / Nama Pemindahmilik & No. K/P / No. Pasport beserta alamat)

.....  
.....  
.....

- \* tuanpunya \*tanah/bahagian yang tak dipecahkan atas tanah -
- \* penerima pajak/penerima pakal kecil dalam \* pajakan/pajakan kecil - yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini:-

**(\* Jumlah balasan yang disebut dalam Perjanjian Jual Beli)**

\*(a) Sebagai balasan jumlah wang sebanyak RM....\* ..... yang dengan ini saya/kami mengaku telah terima;

\*(b) Sebagai balasan;

.....  
.....  
.....

\*(c) Dengan tiada apa-apa balasan;

Dengan