



**LEMBAGA KELAYAKAN PROFESION UNDANG-UNDANG MALAYSIA
(LEGAL PROFESSION QUALIFYING BOARD MALAYSIA)**

**CERTIFICATE IN LEGAL PRACTICE EXAMINATION
(AUGUST 2025)**

PROFESSIONAL PRACTICE

Thursday, 14 August 2025

Reading Time : 9.00 a.m. - 9.20 a.m.

Answering Time : 9.20 a.m. - 12.20 p.m.

-
- * THIS PAPER CONSISTS OF TWO (2) PARTS, 'A' AND 'B'.**
 - * YOU ARE REQUIRED TO ANSWER TWO (2) QUESTIONS IN PART 'A' AND THREE (3) QUESTIONS IN PART 'B'.**
 - * GIVE REASONS FOR YOUR ANSWERS.**
 - * RELEVANT CASES AND STATUTORY PROVISIONS (INCLUDING RULES AND ORDERS), WHERE APPLICABLE, MUST BE CITED IN ALL ANSWERS.**
-

REMINDER:

Pursuant to the announcement issued by the Legal Profession Qualifying Board Malaysia dated 14 June 2000 on the use of the national language in the Certificate in Legal Practice Examination, this examination paper is set in the English and national language. Candidates may answer the questions **either** in the English or national language.

(This question paper has 9 questions printed on 12 pages)

PART A**Answer TWO (2) questions from this Part**

1. The Federal Court in the case of *Tindak Murni Sdn Bhd v. Juang Setia Sdn Bhd & Another Appeal* [2020] 4 CLJ 301 decided as follows:

“Duty of Advocates and Solicitors to the Court

[54] These submissions by the contractor serve as an appropriate occasion for this court to reiterate the oft-ignored principle that advocates and solicitors are officers of the court. Their overriding duty is to the court, not their clients. As such, they are under a duty to provide honest and complete submissions. Integrity is of the utmost importance in advocacy, whether oral or written.

[55] It follows sine qua non that suppression, or deliberately presenting a legal position that does not fully disclose the facts or the law, is a grave dereliction of the responsibilities of an advocate and solicitor. They are duty-bound not to suppress facts or law which are either against their client's case, or do not support it, because of their overriding duty to the court, and ultimately the administration of justice as a whole.”.

In West Malaysia, the ethical conduct of legal practitioners is primarily governed by the Legal Profession (Practice and Etiquette) Rules 1978, made under the Legal Profession Act 1976. These Rules outline the professional responsibilities and ethical standards expected of advocates and solicitors.

In what way do the above Rules exemplify the importance of etiquette and the duty of advocates and solicitors to the legal profession, to the Court, to opposing counsel and other advocates and solicitors, and to clients?

(20 marks)

2. The Legal Profession Act 1976 [Act 166] provides for the establishment of the Legal Profession Qualifying Board, the Bar Council and the Disciplinary Board.

Discuss how each statutory body referred to above performs its roles for the purpose of jointly ensuring and maintaining the quality and standard of the legal profession in Malaysia.

(20 marks)

3. Manu was struck off from the Roll of Advocates and Solicitors of the High Court of Malaya in 1995 after having been found guilty of misappropriation of a client's money of RM20 million. The client has since passed away, and Manu wishes to be reinstated to the Roll. He has no intention of making any payment to the estate of the deceased client, as no claim of any kind was filed against him while the client was alive.

Advise Manu on how he can be reinstated to the Roll.

(20 marks)

4. **Answer ALL parts of this question which are separate and independent**

- (a) Aboo, a former senior police officer, commenced pupillage in the Chambers of Bhinda who has agreed to allow Aboo to do it on a "part-time basis". During his service with the police, he was sued for negligence by the family of a detainee who died under his care. The High Court, in that suit, made some adverse comments by stating, among others, that "*Aboo's conduct is beyond deplorable; he is a charlatan in a police garb; and that he is clearly a power-hungry tyrant, unfit for his profession*".

On the 4th month into his pupillage, he was asked by Bhinda to appear in the High Court to represent a client in a criminal case. As his pupillage has been shortened, Aboo, following his master's instructions, wore the robe and advised the client, Chan, to plead guilty to the charge.

Chan later learned that Aboo's role is only that of a pupil. He claimed that he was misadvised and intended to file a complaint against Aboo. Bhinda assured Aboo that no complaint could be lodged against the conduct of a pupil.

Advise Aboo on the issues relating to his pupillage, his right of audience before the court and whether a complaint may be lodged against him as a pupil to the Disciplinary Board.

(10 marks)

- (b) Pandai and Gemok intend to set up a law firm under the name and style of Page Partnership. Both of them have previously practised in the field of criminal law and are not familiar with the intricacies of a solicitor's account.

Advise them on the following:

- (i) **What is a "client account", and on what basis can money be withdrawn from the account?**
- (ii) **What is "client's money"?**
- (iii) **What is "trust money"?**
- (iv) **Who could be signatories to the client's accounts?**

(10 marks)

PART B

Answer THREE (3) questions from this Part

5. Answer ALL parts of this question

Zakir and Yew are very good friends. In 1990, Zakir bought a piece of vacant land from Yew. Zakir paid the full purchase price for the land to Yew. Yew gave the original document of title of the land to Zakir. He also gave vacant possession of

the land to Zakir. However, Zakir did not effect the legal transfer of the land to himself. In 2010, Zakir passed away. A year later, Yew also passed away. Yew's son, Meen, took out a Grant of Probate for his late father's estate and became the lawful executor and sole beneficiary to the estate of the late Yew. While going through his father's documents, he saw a photocopy of a title that was registered in Yew's name. The original document of title was nowhere to be found. Meen conducted a land search at the Land Registry and discovered that the land was indeed registered in the name of his late father, Yew.

Meen applied for a new grant of title for the land on the basis that the old title was lost. Upon the issuance of the new title to the land, he proceeded to register the land unto himself as the lawful beneficiary to the estate of the late Yew. Thereafter, he entered into a sale and purchase agreement to sell the land to Maju Company. Meanwhile, Meen's aunt from Hong Kong, who is the sister of the late Yew, came to visit Meen. She found out about the sale of the land and notified Meen that Yew had already sold the land to his good friend, Zakir, way back in the year 1990. Meen ignored his aunt and proceeded to complete the sale and transfer of the land to Maju Company.

Maju Company created a first-party legal charge over the land in favour of Grand Bank as security for a business loan. Grand Bank conducted an official land search at the Land Registry and released the loan to Maju Company after verifying and confirming that all documents pertaining to the ownership of the land by Maju Company were in order.

Meanwhile, Zakir's son, Bujang, discovered that the land of which his father was the beneficial owner has now been transferred to Maju Company and, thereafter, charged by Maju Company to Grand Bank. He asserts that his late father was the beneficial owner of the land and that his father's property was fraudulently transferred by Meen to Maju Company. He further asserts that Meen has no right to the property as Yew had received the full purchase price for the sale of the land

and was only holding the property as a bare trustee. Moreover, the original document of title was never lost but always remained in the custody of Zakir.

You are the newly appointed legal advisor to Grand Bank. The Bank seek your advice on the following issues:

(a) **Does Maju Company have an indefeasible title to the land?**

(10 marks)

(b) **Is the first-party legal charge created in favour of Grand Bank indefeasible?**

(10 marks)

6. Answer ALL parts of this question which are separate and independent

(a) Siti has a traditional “Malay kampung house” facing a waterfall at Ulu Langat. The house is constructed on part of an agricultural land. The rest of the land is planted with fruit trees and flower plants. The original document of title to Siti’s agricultural land contains the following endorsement:

“This land cannot be transferred, leased or charged without the consent of the State Authorities”.

Siti has decided to migrate to Canada and wants to transfer the agricultural land, together with the house erected thereon, to her cousin, Munira, as a gift. Munira loves the location of the house and intends to convert the house into a holiday resort and operate a spa there. Both Munira and Siti had signed the Form 14A of the National Land Code, being the Memorandum of Transfer, and the Form 14A was duly witnessed and attested by a solicitor. Siti had also deposited the original document of title with Munira and instructed her to proceed to register the same at the Ulu Langat Land Office. The Form 14A has been duly adjudicated for stamp duty, and the stamp duty has also been paid by Munira and duly endorsed on the Form 14A.

Munira conducted a land search and discovered that there is a Registrar's caveat entered on Siti's agricultural land about 8 years ago. The reason for the entry of the Registrar's caveat was that Siti owed some tax payment to the Inland Revenue Department. Siti assured Munira that she had fully settled all her outstanding tax to the Inland Revenue Department two years ago and adduced a clearance letter from the Inland Revenue Department confirming it. Further, she is of the opinion that the Registrar's caveat is not effective anymore and has since lapsed.

Munira submitted the duly signed and stamped Form 14A together with the original document of title, registration fee and other ancillary documents like current quit rent and assessment receipts for the land together with a clear copy of both Munira's and Siti's MyKad at the Ulu Langat Land Office in order to transfer Siti's agricultural land to herself. However, her presentation for registration of Form 14A was rejected by the Ulu Langat Land Office.

Munira comes to you, seeking your help to register the Form 14A at the Ulu Langat Land Office.

Based on the above facts, what could be the reasons for the rejection of the Form 14A for registration by the Ulu Langat Land Office? Advise Munira and Siti on how the irregularities could be rectified and what action needs to be taken. Support your answer with the relevant provisions of the National Land Code and cases.

(14 marks)

- (b) Rock and Stone signed a Letter of Offer to Purchase whereby Rock agreed to sell his house to Stone for a purchase price of RM400,000.00. The salient terms of the Letter of Offer to Purchase are as follows:
- (i) Simultaneously upon signing of the Letter of Offer to Purchase, Stone shall pay a sum of RM8,000.00 to Rock as earnest deposit;

- (ii) Rock and Stone are to negotiate on the terms of the sale and purchase and enter into a formal sale and purchase agreement within 21 days from the date of signing of the Letter of Offer to Purchase;
- (iii) In the event Rock fails to sign the sale and purchase agreement as per clause (ii) above, the earnest deposit sum is refundable to Stone;
- (iv) In the event Stone fails to sign the sale and purchase agreement as per clause (ii) above, the earnest deposit sum shall be forfeited by Rock; and
- (v) The Letter of Offer to Purchase shall be a legally binding agreement between Rock and Stone.

A week after signing the Letter of Offer to Purchase and making the payment of the earnest deposit, Stone heard from a friend that Rock had been offered a higher price for the house from another potential buyer, and he is considering taking up the new offer. Stone is worried and is considering entering a private caveat on the title of the house to protect his interest.

Advise Stone.

(6 marks)

7. Answer ALL parts of this question which are separate and independent

Bawang is a farmer and he grows corn on his land in Sabak Bernam. A bad flood destroyed all his crops and damaged his house on the land. Bawang needed money to repair his house and replant corn again. He borrowed a sum of RM200,000.00 from his wealthy neighbour, Terung. As security for the loan, Bawang deposited the original document of title of his land in Sabak Bernam to Terung. Terung agreed to return the original document of title to Bawang upon full repayment of the loan by Bawang. Bawang promised to repay the loan to Terung within 2 years.

It was purely a gentleman's agreement between Bawang and Terung to honour each other's promise, and no documents, forms or written agreements were signed. Unfortunately, a few months after taking the loan, Bawang had a heart attack and passed away suddenly. Terung wanted to recover the loan that he had given to Bawang. Terung knows that the estimated value of Bawang's land is around RM500,000.00. Terung is considering taking a loan from Skaya and, as security, he thought of depositing Bawang's Sabak Bernam land title to Skaya. Skaya has indicated that he will grant the loan to Terung if Skaya could enter a lien holder's caveat on the Sabak Bernam land.

Terung comes to see you to seek your advice. Advise Terung on the following issues. Your advice should refer to the relevant provisions of the National Land Code and case laws.

(a) **Would you advise Terung to enter a private caveat or a lien holder's caveat to protect his interest in the Sabak Bernam land?**

(10 marks)

(b) **What is the process for Terung to recover the loan amount?**

(4 marks)

(c) **Since the original document of title is with Terung, could he deposit it with Skaya as security for a loan and allow the entry of a lien holder's caveat by Skaya?**

(6 marks)

8. Answer ALL parts of this question

Nita was the director of a company, Fashionita Sdn. Bhd., which dabbled in online sales and marketing. In 2019, that company took a loan facility of RM1.5 million from Kaya Bank Berhad. As security, Nita and other directors of Fashionita Sdn. Bhd. executed a guarantee and indemnity in favour of Kaya Bank Berhad. Fashionita Sdn. Bhd. soon ran into financial trouble brought about, in the main,

by the COVID-19 pandemic, and Kaya Bank Berhad then obtained a judgment against the company as well as Nita. Soon thereafter, Kaya Bank Berhad commenced a winding-up proceeding against Fashionita Sdn. Bhd. and a bankruptcy proceeding against Nita. A bankruptcy order was made against Nita on 2 February 2024.

Nita's grandmother has recently passed away and has named Nita as the sole beneficiary of an estate worth about RM5 million.

Nita was advised by Moogoo, a law student, that she has full legal capacity as a bankrupt and that there is no need for her to be in a hurry to get a discharge or to have the bankruptcy order annulled or to take any action as there is an automatic discharge after a lapse of time. "*Just wait, and time will reinstate your solvency status*", are the words that Moogoo kept repeating.

Advise Nita on the following:

- (a) **What are the effects of a bankruptcy order?**
(6 marks)
- (b) **What proceedings will take place consequent upon a bankruptcy order?**
(5 marks)
- (c) **What is a discharge of a bankruptcy order, and what are the types of discharge?**
(6 marks)
- (d) **What amounts to "inability to pay debts" under section 466(1) of the Companies Act 2016?**
(3 marks)

9. **Answer ALL parts of this question which are separate and independent**

Menon passed away intestate leaving behind ten (10) children from three (3) wives. His first wife predeceased him. The second and third wives reside in Negeri Sembilan. Menon was of Indian ethnicity and practised Islam.

Several months after his passing, the wives and children were locked in an acrimonious squabble over the administration of his estate. The children from the first wife maintained that Menon's estate is estimated at RM5 million, whereas his other children posited that the estate is worth RM3.8 million. The third wife, on the other hand, appointed a valuer who valued the estate at RM2 million in all.

At a meeting between the wives and the children, it was revealed that Menon had outstanding debts of over RM1 million at the time of his death. During that meeting too, Menon's business partner, Jagindar Singh, revealed that he has in his possession titles to Menon's landed properties, as he has a claim against the properties and that Menon no longer has any real interest in the properties and the estate is only made of movable properties.

At the conclusion of the meeting, the family finally agreed that Menon's eldest son, Sinwar, would be tasked with seeking legal advice and initiating the necessary applications for estate administration. Sinwar approached a retired land administrator who advised that, in view of the claim by Jagindar Singh, no application for a small estate could be made and that Sinwar must approach the High Court. In any event, a land administrator's duties are now assumed by the office of the President of Estate Distribution.

Advise Sinwar on the following:

(a) **What is a "small estate"?**

(5 marks)

- (b) **The process and procedure involved in the application for the grant of a letter of administration for a small estate.**

(6 marks)

- (c) **What is a collateral dispute, and how would this dispute be addressed by the Estate Distribution Officer?**

(6 marks)

- (d) **Can the Estate Distribution Officer make any order for the sale of any of the properties for the purpose of the settlement of the debt of the estate?**

(3 marks)

oOOo



**LEMBAGA KELAYAKAN PROFESION UNDANG-UNDANG MALAYSIA
(LEGAL PROFESSION QUALIFYING BOARD MALAYSIA)**

**PEPERIKSAAN SIJIL AMALAN GUAMAN
(OGOS 2025)**

AMALAN PROFESIONAL

Khamis, 14 Ogos 2025

Masa Membaca : 9.00 pagi - 9.20 pagi

Masa Menjawab : 9.20 pagi - 12.20 tengah hari

-
- *KERTAS INI MENGANDUNGI DUA (2) BAHAGIAN, 'A' DAN 'B'.**
 - *ANDA DIKEHENDAKI MENJAWAB DUA (2) SOALAN DALAM BAHAGIAN 'A' DAN TIGA (3) SOALAN DALAM BAHAGIAN 'B'.**
 - *BERIKAN ALASAN BAGI JAWAPAN ANDA.**
 - *KES DAN PERUNTUKAN STATUTORI YANG RELEVAN (TERMASUK KAEDAH-KAEDAH DAN PERINTAH), JIKA TERPAKAI, MESTILAH DISEBUTKAN DALAM SEMUA JAWAPAN.**
-

PERINGATAN:

Menurut pengumuman yang dikeluarkan oleh Lembaga Kelayakan Profesion Undang-Undang Malaysia bertarikh 14 Jun 2000 mengenai penggunaan bahasa kebangsaan dalam Peperiksaan Sijil Amalan Guaman, kertas peperiksaan ini disediakan dalam bahasa Inggeris dan bahasa kebangsaan. Calon-calon boleh menjawab soalan-soalan **sama ada** dalam bahasa Inggeris atau bahasa kebangsaan.

(Kertas soalan ini mengandungi 9 soalan yang dicetak pada 14 muka surat)

BAHAGIAN A**Jawab DUA (2) soalan daripada Bahagian ini**

1. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tindak Murni Sdn Bhd lwn. Juang Setia Sdn Bhd & Rayuan yang Lain* [2020] 4 CLJ 301 telah memutuskan seperti yang berikut:

“Kewajipan Peguam Bela dan Peguam Cara kepada Mahkamah

[54] Hujahan ini oleh kontraktor menjadi suatu peluang yang sesuai untuk mahkamah ini mengulangi prinsip yang sering diabaikan iaitu peguam bela dan peguam cara ialah pegawai mahkamah. Kewajipan utama mereka adalah kepada mahkamah, bukan kepada klien mereka. Oleh itu, mereka mempunyai kewajipan untuk memberikan hujahan yang jujur dan lengkap. Integriti adalah amat penting dalam advokasi, sama ada lisan atau bertulis.

[55] Menjadi sine qua non bahawa menyekat, atau dengan sengaja mengemukakan suatu kedudukan undang-undang yang tidak mendedahkan sepenuhnya fakta atau undang-undang, ialah suatu kecuaiian yang serius terhadap tanggungjawab seorang peguam bela dan peguam cara. Mereka terikat dengan kewajipan untuk tidak menyekat fakta atau undang-undang yang sama ada bertentangan dengan kes klien mereka, atau yang tidak menyokongnya, kerana kewajipan utama mereka kepada mahkamah, dan akhirnya kepada pentadbiran keadilan keseluruhannya.”.

Di Malaysia Barat, etika kelakuan pengamal undang-undang ditadbir terutamanya oleh Kaedah-Kaedah Profesion Undang-Undang (Amalan dan Etiket) 1978, yang dibuat di bawah Akta Profesion Undang-Undang 1976. Kaedah-Kaedah ini menggariskan tanggungjawab profesional dan standard etika yang diharapkan daripada peguam bela dan peguam cara.

Dengan cara bagaimanakah Kaedah-Kaedah di atas memberikan contoh mengenai kepentingan etiket dan kewajipan peguam bela dan peguam cara kepada profesion undang-undang, kepada Mahkamah, kepada peguam pihak lawan dan peguam bela dan peguam cara lain, dan kepada klien?

(20 markah)

2. Akta Profesion Undang-Undang 1976 [*Akta 166*] mengadakan peruntukan bagi penubuhan Lembaga Kelayakan Profesion Undang-Undang, Majlis Peguam dan Lembaga Tatatertib.

Bincangkan bagaimana setiap badan berkanun yang disebut di atas melaksanakan peranannya bagi maksud bersama-sama memastikan dan mengekalkan kualiti dan standard profesion undang-undang di Malaysia.

(20 markah)

3. Manu telah dipotong daripada Daftarai Peguam Bela dan Peguam Cara Mahkamah Tinggi di Malaya pada tahun 1995 selepas didapati bersalah melesapkan wang klien sebanyak RM20 juta. Sejak itu, klien itu telah meninggal dunia, dan Manu berhasrat untuk dikembalikan semula ke dalam Daftarai. Dia tidak berniat untuk membuat apa-apa bayaran kepada harta pusaka klien yang mati, kerana tiada apa-apa jenis tuntutan difailkan terhadapnya ketika klien itu masih hidup.

Berikan nasihat kepada Manu mengenai bagaimana dia boleh dikembalikan semula ke dalam Daftarai.

(20 markah)

4. **Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain**

(a) Aboo, seorang bekas pegawai polis kanan, telah memulakan latihan di Chambers of Bhinda yang bersetuju untuk membenarkan Aboo menjalaninya atas “dasar separuh masa”. Semasa dia berkhidmat dengan

polis, dia telah dibawa guaman bagi kecuaiannya oleh keluarga orang tahanan yang mati di bawah jagaannya. Mahkamah Tinggi, dalam guaman itu, telah membuat beberapa komen yang memudaratkan dengan menyatakan, antara lain, bahawa *“Kelakuan Aboo melampaui kelakuan yang amat buruk; dia ialah seorang penipu yang memakai pakaian polis; dan bahawa adalah jelas dia seorang penzalim yang gila kuasa, tidak layak untuk profesionnya”*.

Pada bulan keempat latihannya, dia telah diminta oleh Bhinda untuk hadir di Mahkamah Tinggi untuk mewakili seorang klien dalam suatu kes jenayah. Memandangkan tempoh latihannya telah dipendekkan, Aboo, dengan mematuhi arahan pengajarnya, memakai jubah dan menasihati klien, Chan, untuk mengaku salah terhadap pertuduhan itu.

Chan kemudiannya mendapati bahawa peranan Aboo hanyalah sebagai seorang pelatih. Dia mendakwa bahawa dia telah diberikan nasihat yang salah dan berniat untuk memfailkan aduan terhadap Aboo. Bhinda menyakinkan Aboo bahawa tiada aduan boleh dibuat terhadap kelakuan seorang pelatih.

Berikan nasihat kepada Aboo mengenai isu yang berhubungan dengan latihannya, haknya untuk didengar di hadapan mahkamah dan sama ada aduan boleh dibuat terhadapnya sebagai seorang pelatih kepada Lembaga Tatatertib.

(10 markah)

- (b) Pandai dan Gemok berniat untuk menubuhkan sebuah firma guaman di bawah nama Page Partnership. Kedua-dua mereka telah sebelum ini beramal dalam bidang undang-undang jenayah dan tidak tahu selok-belok yang rumit mengenai akaun peguam cara.

Berikan nasihat kepada mereka mengenai yang berikut:

- (i) **Apakah “akaun klien”, dan atas dasar apakah wang boleh dikeluarkan daripada akaun itu?**

- (ii) **Apakah “wang klien”?**
- (iii) **Apakah “wang amanah”?**
- (iv) **Siapakah yang boleh menjadi penandatanganan bagi akaun klien?**

(10 markah)

BAHAGIAN B

Jawab TIGA (3) soalan daripada Bahagian ini

5. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Zakir dan Yew merupakan sahabat baik. Pada tahun 1990, Zakir telah membeli sebidang tanah kosong daripada Yew. Zakir telah membayar harga belian penuh bagi tanah itu kepada Yew. Yew telah memberikan dokumen hakmilik asal bagi tanah itu kepada Zakir. Dia juga telah memberikan milikan kosong tanah itu kepada Zakir. Walau bagaimanapun, Zakir tidak melaksanakan pindah milik tanah itu menurut undang-undang kepada dirinya. Pada tahun 2010, Zakir telah meninggal dunia. Setahun selepas itu, Yew juga telah meninggal dunia. Anak lelaki Yew, Meen, telah mendapatkan Pemberian Probet bagi harta pusaka mendiang bapanya dan menjadi wasi yang sah dan benefisiari tunggal kepada harta pusaka mendiang Yew. Ketika meneliti dokumen-dokumen bapanya, dia terlihat salinan fotostat hakmilik yang telah didaftarkan atas nama Yew. Dokumen hakmilik asal itu tidak dijumpai di mana-mana. Meen telah membuat carian tanah di Pejabat Pendaftaran Tanah dan mendapati bahawa tanah itu sememangnya didaftarkan atas nama mendiang bapanya, Yew.

Meen telah memohon suatu geran hakmilik baharu bagi tanah itu atas dasar bahawa hakmilik yang lama telah hilang. Apabila hakmilik baharu bagi tanah itu dikeluarkan, dia terus mendaftarkan tanah itu atas namanya sendiri sebagai benefisiari yang sah kepada harta pusaka mendiang Yew. Selepas itu, dia telah membuat perjanjian jual beli untuk menjual tanah itu kepada Syarikat Maju.

Sementara itu, ibu saudara Meen dari Hong Kong, iaitu saudara perempuan kepada mendiang Yew, telah datang menziarahi Meen. Dia telah mendapat tahu mengenai penjualan tanah itu dan memberitahu Meen bahawa Yew telahpun menjual tanah itu kepada sahabat baiknya, Zakir, sejak tahun 1990 lagi. Meen tidak mepedulikan ibu saudaranya dan terus menyempurnakan penjualan dan pemindahan milik tanah itu kepada Syarikat Maju.

Syarikat Maju memasukkan gadaian undang-undang pihak pertama ke atas tanah itu yang memihak kepada Bank Grand sebagai jaminan bagi suatu pinjaman perniagaan. Bank Grand telah membuat carian tanah rasmi di Pejabat Pendaftaran Tanah dan memberikan pinjaman itu kepada Syarikat Maju selepas menentusahkan dan mengesahkan bahawa semua dokumen berkenaan dengan pemunyaan tanah oleh Syarikat Maju adalah teratur.

Pada masa yang sama, anak lelaki Zakir, Bujang, mendapati bahawa tanah yang bapanya ialah pemunya benefisial telah kini dipindah milik kepada Syarikat Maju dan, selepas itu, digadaikan oleh Syarikat Maju kepada Bank Grand. Dia menegaskan bahawa arwah bapanya ialah pemunya benefisial tanah itu dan bahawa harta bapanya telah dipindah milik secara fraud oleh Meen kepada Syarikat Maju. Dia selanjutnya menegaskan bahawa Meen tidak mempunyai hak ke atas harta itu memandangkan Yew telah menerima harga belian penuh bagi jualan tanah itu dan hanya memegang harta itu sebagai pemegang *bare trust*. Tambahan pula, dokumen hakmilik asal itu tidak pernah hilang tetapi sentiasa berada dalam jagaan Zakir.

Anda ialah penasihat undang-undang Bank Grand yang baharu dilantik. Bank itu meminta nasihat anda mengenai isu yang berikut:

- (a) **Adakah Syarikat Maju mempunyai hakmilik tidak boleh sangkal ke atas tanah itu?**

(10 markah)

- (b) **Adakah gadaian undang-undang pihak pertama yang dimasukkan yang memihak kepada Bank Grand tidak boleh disangkal?**

(10 markah)

6. Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain

- (a) Siti mempunyai sebuah “rumah kampung Melayu” yang menghadap air terjun di Ulu Langat. Rumah itu dibina di atas sebahagian tanah pertanian. Tanah yang selebihnya ditanam dengan pokok buah-buahan dan pokok bunga. Dokumen hakmilik asal kepada tanah pertanian Siti itu mengandungi endorsemen yang berikut:

“Tanah ini tidak boleh dipindah milik, dipajak atau digadai tanpa kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri”.

Siti telah memutuskan untuk berhijrah ke Kanada dan ingin memindah milik tanah pertanian itu, bersama-sama rumah yang dibina di atasnya, kepada sepupunya, Munira, sebagai hadiah. Munira sangat menyukai lokasi rumah itu dan berniat untuk mengubah rumah itu kepada sebuah resort percutian dan mengendalikan sebuah spa di situ. Kedua-dua Munira dan Siti telah menandatangani Borang 14A Kanun Tanah Negara, iaitu Memorandum Pindah Milik, dan Borang 14A itu telah disaksikan dan diaku saksi dengan sewajarnya oleh seorang peguam cara. Siti juga telah menandatangani dokumen hakmilik asal kepada Munira dan mengarahkannya untuk terus mendaftarkan dokumen hakmilik asal itu di Pejabat Tanah Ulu Langat. Borang 14A itu telah diadjudikasi dengan sewajarnya bagi duti setem dan duti setem itu juga telah dibayar oleh Munira dan diendors dengan sewajarnya atas Borang 14A itu.

Munira membuat carian tanah dan mendapati bahawa terdapat suatu kaveat Pendaftar yang telah dimasukkan ke atas tanah pertanian Siti lebih kurang 8 tahun yang lalu. Alasan bagi kemasukan kaveat Pendaftar itu adalah bahawa

Siti berhutang beberapa bayaran cukai kepada Jabatan Hasil Dalam Negeri. Siti memberikan jaminan kepada Munira bahawa dia telah menyelesaikan sepenuhnya semua cukainya yang tertunggak kepada Jabatan Hasil Dalam Negeri dua tahun yang lalu dan mengemukakan surat pelepasan daripada Jabatan Hasil Dalam Negeri yang mengesahkannya. Selanjutnya, dia berpandangan bahawa kaveat Pendaftar itu tidak lagi berkuat kuasa dan sejak itu telah luput.

Munira mengemukakan Borang 14A yang telah ditandatangani dan disetamkan dengan sewajarnya bersama-sama dokumen hakmilik asal, fi pendaftaran dan dokumen sokongan lain seperti resit cukai tanah dan taksiran semasa bagi tanah itu bersama-sama salinan MyKad Munira dan Siti yang jelas di Pejabat Tanah Ulu Langat untuk memindah milik tanah pertanian Siti kepada dirinya sendiri. Walau bagaimanapun, pengemukaannya untuk pendaftaran Borang 14A telah ditolak oleh Pejabat Tanah Ulu Langat.

Munira datang berjumpa dengan anda, meminta bantuan anda untuk mendaftarkan Borang 14A di Pejabat Tanah Ulu Langat.

Berdasarkan fakta di atas, apakah yang mungkin menjadi alasan penolakan Borang 14A bagi pendaftaran oleh Pejabat Tanah Ulu Langat? Berikan nasihat kepada Munira dan Siti mengenai bagaimana ketidakaturan boleh dibetulkan dan apakah tindakan yang perlu diambil. Sokong jawapan anda dengan peruntukan Kanun Tanah Negara dan kes-kes yang berkaitan.

(14 markah)

- (b) Rock dan Stone telah menandatangani Surat Tawaran untuk Membeli yang dengannya Rock telah bersetuju untuk menjual rumahnya kepada Stone dengan harga belian sebanyak RM400,000.00. Terma-terma utama Surat Tawaran untuk Membeli itu adalah seperti yang berikut:

- (i) Pada masa yang sama apabila Surat Tawaran untuk Membeli ditandatangani, Stone hendaklah membayar suatu jumlah wang sebanyak RM8,000.00 kepada Rock sebagai bayaran pendahuluan;
- (ii) Rock dan Stone dikehendaki berunding mengenai terma-terma penjualan dan pembelian dan membuat perjanjian jual beli rasmi dalam masa 21 hari dari tarikh Surat Tawaran untuk Membeli ditandatangani;
- (iii) Sekiranya Rock gagal menandatangani perjanjian jual beli itu sebagaimana dalam klausa (ii) di atas, jumlah bayaran pendahuluan itu boleh dibayar balik kepada Stone;
- (iv) Sekiranya Stone gagal menandatangani perjanjian jual beli itu sebagaimana dalam klausa (ii) di atas, jumlah bayaran pendahuluan itu hendaklah dilucut hak oleh Rock; dan
- (v) Surat Tawaran untuk Membeli itu hendaklah menjadi perjanjian yang mengikat di sisi undang-undang antara Rock dengan Stone.

Seminggu selepas Surat Tawaran untuk Membeli ditandatangani dan bayaran pendahuluan dibayar, Stone terdengar daripada kawannya bahawa Rock telah ditawarkan harga yang lebih tinggi bagi rumah itu daripada seorang pembeli berpontensi yang lain, dan dia sedang mempertimbangkan untuk menerima tawaran baharu itu. Stone berasa bimbang dan sedang mempertimbangkan untuk memasukkan suatu kaveat persendirian ke atas hakmilik rumah itu untuk melindungi kepentingannya.

Berikan nasihat kepada Stone.

(6 markah)

7. Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain

Bawang ialah seorang petani dan dia menanam jagung di atas tanahnya di Sabak Bernam. Banjir buruk telah memusnahkan semua tanamannya dan merosakkan rumahnya di atas tanah itu. Bawang memerlukan wang untuk membaiki rumahnya dan menanam semula jagung. Dia telah meminjam jumlah wang sebanyak RM200,000.00 daripada jirannya yang kaya, Terung. Sebagai jaminan bagi pinjaman itu, Bawang telah menandatangani dokumen hakmilik tanah asal bagi tanahnya di Sabak Bernam kepada Terung. Terung bersetuju untuk memulangkan dokumen hakmilik tanah asal itu kepada Bawang apabila pembayaran balik sepenuhnya pinjaman itu dibuat oleh Bawang. Bawang berjanji akan membayar balik pinjaman itu kepada Terung dalam masa 2 tahun. Itu ialah janji mulut semata-mata antara Bawang dengan Terung untuk menepati janji sesama mereka, dan tiada dokumen, borang atau perjanjian bertulis ditandatangani.

Malangnya, beberapa bulan selepas membuat pinjaman itu, Bawang mengalami serangan jantung dan meninggal dunia secara tiba-tiba. Terung mahu mendapatkan kembali pinjaman tersebut yang telah diberikan kepada Bawang. Terung mengetahui bahawa anggaran nilai tanah Bawang itu ialah sekitar RM500,000.00. Terung sedang mempertimbangkan untuk membuat pinjaman daripada Skaya dan, sebagai jaminan, dia berfikir untuk menandatangani hakmilik tanah Bawang di Sabak Bernam kepada Skaya. Skaya telah menyatakan bahawa dia akan memberikan pinjaman itu kepada Terung jika Skaya boleh memasukkan kaveat pemegang lien ke atas tanah Sabak Bernam itu.

Terung datang berjumpa dengan anda untuk mendapatkan nasihat anda. Berikan nasihat kepada Terung mengenai isu yang berikut. Nasihat anda perlu merujuk peruntukan Kanun Tanah Negara dan undang-undang kes yang berkaitan.

- (a) **Adakah anda akan menasihati Terung untuk memasukkan kaveat persendirian atau kaveat pemegang lien untuk melindungi kepentingannya dalam tanah Sabak Bernam itu?**

(10 markah)

(b) **Apakah proses untuk Terung mendapatkan semula amaun pinjaman itu?**

(4 markah)

(c) **Memandangkan dokumen hakmilik asal berada pada Terung, bolehkah dia mendepositkannya kepada Skaya sebagai jaminan bagi suatu pinjaman dan membenarkan kemasukan kaveat pemegang lien oleh Skaya?**

(6 markah)

8. Jawab SEMUA bahagian soalan ini

Nita ialah pengarah sebuah syarikat, Fashionita Sdn. Bhd., yang terlibat dalam jualan dan pemasaran secara dalam talian. Pada tahun 2019, syarikat itu telah membuat kemudahan pinjaman sebanyak RM1.5 juta daripada Kaya Bank Berhad. Sebagai jaminan, Nita dan pengarah-pengarah Fashionita Sdn. Bhd. yang lain telah menyempurnakan suatu jaminan dan tanggung rugi yang memihak kepada Kaya Bank Berhad. Fashionita Sdn. Bhd. tidak lama selepas itu menghadapi masalah kewangan yang, sebahagian besarnya, disebabkan oleh pandemik COVID-19, dan Kaya Bank Berhad kemudiannya telah mendapatkan penghakiman terhadap syarikat itu dan juga Nita. Sejurus selepas itu, Kaya Bank Berhad telah memulakan prosiding penggulungan terhadap Fashionita Sdn. Bhd. dan prosiding kebangkrapan terhadap Nita. Perintah kebangkrapan telah dibuat terhadap Nita pada 2 Februari 2024.

Nenek Nita telah meninggal dunia baru-baru ini dan telah menamakan Nita sebagai benefisiari tunggal bagi harta pusaka yang bernilai lebih kurang RM5 juta.

Nita telah dinasihatkan oleh Moogoo, seorang pelajar undang-undang, bahawa dia mempunyai keupayaan di sisi undang-undang yang penuh sebagai seorang bankrap dan bahawa tiada keperluan baginya untuk tergesa-gesa mendapatkan pelepasan atau untuk membatalkan perintah kebangkrapan itu atau untuk mengambil apa-apa tindakan memandangkan terdapat pelepasan automatik

selepas sesuatu tempoh tamat. “*Tunggu sahaja, dan masa akan mengembalikan status kemampuan bayar anda*”, ialah perkataan-perkataan yang sering diulangi oleh Moogoo.

Berikan nasihat kepada Nita mengenai yang berikut:

- (a) **Apakah kesan suatu perintah kebankrapan?**
(6 markah)
- (b) **Apakah prosiding yang akan berlaku akibat daripada perintah kebankrapan?**
(5 markah)
- (c) **Apakah pelepasan perintah kebankrapan, dan apakah jenis-jenis pelepasan?**
(6 markah)
- (d) **Apakah yang terjumlah kepada “ketidakmampuan untuk membayar hutang” di bawah seksyen 466(1) Akta Syarikat 2016?**
(3 markah)

9. **Jawab SEMUA bahagian soalan ini yang berasingan dan tidak berkaitan antara satu sama lain**

Menon telah mati tanpa wasiat dengan meninggalkan sepuluh (10) orang anak daripada tiga (3) orang isteri. Isterinya yang pertama telah mati terlebih dahulu daripadanya. Isteri kedua dan ketiga tinggal di Negeri Sembilan. Menon berketurunan India dan mengamalkan agama Islam.

Beberapa bulan selepas dia meninggal dunia, isteri-isteri dan anak-anaknya telah terlibat dalam suatu pertengkaran sengit mengenai pentadbiran harta pusakanya. Anak-anak daripada isteri pertama menegaskan bahawa harta pusaka Menon dianggarkan sebanyak RM5 juta, manakala anak-anaknya yang lain mengandaikan harta pusaka itu bernilai RM3.8 juta. Isteri ketiga, sebaliknya, telah

melantik seorang penilai yang menilai harta pusaka itu sebanyak RM2 juta keseluruhannya.

Semasa mesyuarat antara isteri-isteri dengan anak-anak tersebut, telah didedahkan bahawa Menon mempunyai hutang tertunggak melebihi RM1 juta pada masa kematiannya. Semasa mesyuarat tersebut juga, rakan kongsi perniagaan Menon, Jagindar Singh, telah mendedahkan bahawa dia mempunyai dalam milikannya hakmilik kepada harta tanah Menon, memandangkan dia mempunyai tuntutan terhadap harta itu dan bahawa Menon tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan nyata dalam harta itu dan harta pusaka itu hanyalah terdiri daripada harta alih.

Pada penutup mesyuarat itu, keluarga itu akhirnya bersetuju bahawa anak lelaki sulung Menon, Sinwar, akan ditugaskan untuk mendapatkan nasihat undang-undang dan memulakan permohonan yang perlu bagi pentadbiran harta pusaka. Sinwar telah berjumpa dengan seorang pentadbir tanah yang telah bersara yang telah menasihatkan bahawa, berdasarkan tuntutan oleh Jagindar Singh, tiada permohonan untuk harta pusaka kecil boleh dibuat dan bahawa Sinwar mesti berurusan dengan Mahkamah Tinggi. Dalam apa-apa keadaan, kewajipan pentadbir tanah sekarang ini telah diambil oleh pejabat Presiden Pembahagian Harta Pusaka.

Berikan nasihat kepada Sinwar mengenai yang berikut:

(a) **Apakah “harta pusaka kecil”?**

(5 markah)

(b) **Proses dan prosedur yang terlibat dalam permohonan bagi pemberian surat kuasa mentadbir bagi harta pusaka kecil.**

(6 markah)

(c) **Apakah pertikaian kolateral, dan bagaimanakah pertikaian ini diselesaikan oleh Pegawai Pembahagian Harta Pusaka?**

(6 markah)

- (d) **Bolehkan Pegawai Pembahagian Harta Pusaka membuat apa-apa perintah bagi penjualan apa-apa harta bagi maksud penyelesaian hutang harta pusaka?**

(3 markah)

oOOo