



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2024**

**TATACARA MEMPROSES PERSERAHAN PINDAHMILIK DAN URUSAN LAIN
YANG DIKEMUKAKAN TANPA DISERTAKAN DENGAN DOKUMEN HAKMILIK
KELUARAN DALAM KES PEMILIKAN BERSAMA**

**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya
2024**

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2024

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

Maklumat Dokumen

Tajuk dokumen	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2024
Disediakan oleh	Bahagian Pengurusan dan Perundangan Tanah Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 10, Menara PETRA, No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62574 PUTRAJAYA.
Telefon	03-8871 2697
Faks	03-8890 3242
E-mel	bppt@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	27 November 2024

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN 1/2024

**Tatacara Memproses Perserahan Pindahmilik Dan Urusan Lain Yang
Dikemukakan Tanpa Disertakan Dengan Dokumen Hakmilik Keluaran Dalam
Kes Pemilikan Bersama**

Tujuan

Pekeliling ini bertujuan menasihati Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai bidang kuasa mereka ke atas perserahan pindahmilik dan urusan lain (dealings) yang dikemukakan tanpa disertakan dengan dokumen hakmilik keluaran (sama ada dokumen hakmilik yang dikeluarkan di bawah Kanun Tanah Negara atau undang-undang tanah terdahulu (dikenali sebagai DHK), dokumen hakmilik di bawah Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer menurut Jadual Keempat Belas (dikenali sebagai DHKK) atau dokumen hakmilik yang dikeluarkan di bawah Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik menurut Jadual Keenam Belas (dikenali sebagai DHKe) dalam kes pemilikan bersama.

Peruntukan perundangan

2. Seksyen 292 Kanun Tanah Negara [Akta 828] memperuntukkan suratcara yang boleh didaftarkan dan kaedah perserahannya seperti yang berikut:

"Instruments capable of being registered, and method of presentation therefore.

292. (1) The following instrument may be registered under this Part, and may be presented to the Registrar for that purpose in accordance with subsection (2):

- (a) *any transfer under Part Fourteen of land, of an undivided share in land, or of any lease, sublease or charge;*
- (b) *any lease, sublease or surrender thereof under Part Fifteen;*
- (c) *any charge, discharge or instrument of postponement under Part Sixteen;*
- (d) *any certificate of sale under Part Sixteen; and*
- (e) *any instrument granting or releasing any easement under Part Seventeen.*

(2) Any such instrument may be so presented either by lodging it at the Registry or, as the case may be, Land Office, or by despatching it to the Registrar by prepaid post; and the time of presentation shall, in the case of any instrument presented by post, be taken as the time at which it is withdrawn from its cover in the Registry or Land Office.”.

3. Seksyen 294 Akta 828 memperuntukkan dokumen-dokumen yang perlu disertakan bersama-sama perserahan seperti yang berikut:

"Documents to accompany instruments so presented.

(1) Every instrument presented for registration under this Part –

- (a) shall consist of a single original duly stamped in accordance with the provisions of the Stamp Act 1949 [Act 378], and***
- (b) where it is a lease, sublease or charge, shall, subject to subsection (4), be accompanied by a duplicate thereof, plainly marked as such, certified as a true copy of the original by one of the officers or other persons specified in the Fifth Schedule, and duly stamped in accordance with the said provisions.***

(2) Subject to subsection (4), every such instrument, in addition to being accompanied by any duplicate which may be required under paragraph (1)(b), shall be accompanied by such of the documents required in connection with its registration as are specified in the following paragraphs:

- (a) the document or documents on which, under section 306, a copy of the memorial of registration is required to be made;***
- (b) in the case of a surrender of any lease or sublease, or a discharge of any charge, the duplicate of that lease, sublease or charge; and***
- (c) in the case of any certificate of sale given under subsection 259(3), the duplicate of the charge for the breach of which the sale was effected.***

(3) Subject to subsection (4) –

- (a) any instrument so presented which has been executed on behalf of any person or body under a power of attorney shall be accompanied by the supporting document or documents required by section 309; and***
- (b) any instrument so presented which has been executed by a management corporation under the powers conferred under the Strata Titles Act 1985 shall be accompanied by the relevant document required under the appropriate provision of that Act.***

(4) The fact that any instrument is not accompanied by the documents required by this section shall not be a bar to its entry in the Presentation Book, but, as provided in Chapter 2, the instrument shall not be registered until the missing documents have been produced or, in the case of any of the documents specified in subsection (2), their production has been dispensed with.”.

4. Seksyen 297 Akta 828 memperuntukkan peranan Pendaftar iaitu Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah dalam menentukan perserahan yang layak didaftarkan seperti yang berikut:

"Registrar to determine fitness for registration, and register if fit and accompanied by necessary documents.

297. Except in the case of any such instrument which is subsequently withdrawn under section 296, it shall be the duty of the Registrar to determine in accordance

with the provisions of Chapter 3 the fitness for registration of every instrument entered in the Presentation Book, and —

- (a) *subject to Part Nineteen, if the instrument is fit for registration, and accompanied by the documents required by section 294, to register it in the manner provided in Chapter 4;*
- (b) *if the instrument is not fit, or is not accompanied by the necessary documents, to proceed in accordance with section 298 or 299, as appropriate.”.*

5. Seksyen 298 memperuntukkan mengenai penolakan atau penggantungan perserahan oleh Pendaftar akibat ketidaklayakan atau ketiadaan dokumen seperti yang berikut:

“Rejection or suspension for unfitness, or absence of certain documents

298. (1) Where any instrument is not fit for registration, the Registrar shall reject it forthwith unless the unfitness consists solely of some formal defect or clerical error.

(2) Where any instrument—

- (a) *is unfit for registration solely by reason of a formal defect or clerical error; or*
- (b) *being a lease, sublease or charge, is not accompanied by a duplicate thereof as required by paragraph 294(1)(b); or*
- (c) *being an instrument to which paragraph (3)(a) or (b) of that section applies, is not accompanied by the document or documents required by that paragraph,*

the Registrar shall suspend the registration thereof for such period, not exceeding fourteen days, as he may consider necessary for enabling the defect or error to be rectified or, as the case may be, the document or documents in question to be produced, and, at the expiry of that period, shall register or reject the instrument as appropriate.”.

6. Seksyen 299 memperuntukkan prosedur apabila ketiadaan dokumen seperti yang berikut:

“Procedure in absence of other documents

299. (1) Where any instrument is fit for registration, but is not accompanied by any document required to be submitted therewith by subsection 294(2), the Registrar shall make such enquiries with respect to the missing document, and take such action for securing its production, as he may consider appropriate in the circumstances of the case, and thereafter—

- (a) if the document is produced, or he is satisfied that its production ought to be dispensed with, register the instrument;
- (b) in any other case, reject it.”.

7. Seksyen 304 memperuntukkan bagaimana suratcara didaftarkan seperti yang berikut:

“How instruments to be registered, and time from which registration effective

304. (1) The registration of any instrument under this Part shall be effected by the Registrar in accordance with the following provisions of this section, and the time and date thereof shall be taken for all the purposes of this Act as the time and date of its presentation under Chapter 1.

(2) *The Registrar shall register any instrument by —*

- (a) *making on the register document of title to the land to which, or a share or interest in which, it relates a memorial under his hand and seal in the terms set out in subsection (3); and*
- (b) *on the instrument itself, completing under his hand and seal that part of the Heading included therein pursuant to subsection 207(2) which is shown as reserved for Registry use.*

(3) The memorial required by paragraph (2)(a) shall consist of a short description of the nature and effect of the instrument (naming the parties thereto), together with a statement of its number in the Presentation Book, the reference under which it is to be filed, and the time and date from which the registration is effective.

(4) Every memorial of registration made pursuant to this section shall be conclusive evidence of the registration to which it refers and the effective time and date thereof.”.

8. Seksyen 305 memperuntukkan tindakan sampingan oleh Pendaftar yang berkait dengan pendaftaran seperti yang berikut:

“Other action by Registrar in connection with registration

305. (1) Subject to subsection (3), the Registrar shall, on completing the registration of any instrument in accordance with the provisions of section 304—

- (a) *file the instrument;*
- (b) *make a copy of the memorial of registration on the document or documents specified in section 306 in relation to instruments of the class in question;*
- (c) *cancel –*

- (i) any memorial relating to a dealing which, by virtue of the registration, has ceased to be effective; and
- (ii) if he is able to secure its production, any copy of the memorial on the document or documents referred to in paragraph (b);
- (ca) record the total amount of undivided shares of a co-proprietor;
- (d) if the instrument is one to which the provisions of section 307 apply, make any additional endorsements or other entries required by those provisions; and
- (e) return to the person or body from whom it was obtained every issue document of title and duplicate lease, sublease or charge presented or produced lease, sublease or charge presented or produced in connection with the registration.".

9. Seksyen 306 memperuntukkan dokumen yang perlu dibuat ingatan (memorial) di atasnya seperti yang berikut:

"Documents on which copy memorials to be made pursuant to section 305

306. The document or documents on which a copy of any memorial of registration is to be made pursuant to paragraph 305(1)(b) shall be as follows –

- (a) *in the case of –*
 - (i) a transfer of any land or undivided share therein,
 - (ii) any lease or surrender of a lease,
 - (iii) any charge of land or discharge of such a charge, and
 - (iv) a certificate of sale of any land,
- the issue document of title to the land in question;".*

10. Seksyen 343 memperuntukkan keadaan bagi pemilikan bersama seperti yang berikut:

"Incidents of co-ownership

343. (1) Where any land is vested in two or more persons or bodies as co-proprietors-

- (a) *their shares therein shall be deemed to be equal unless different proportions are specified in the memorial of registration;*
- (b) *they may at any time apply for the partition of the land under Chapter 2 of Part Nine, but, so long as their co-ownership continues, shall each be entitled to possession and enjoyment of the whole; and*
- (c) *on the death of any of them or, in the case of a body, its dissolution, the share to which he or it was formerly entitled shall not pass to the other or others, but shall devolve upon his personal representatives or, as the case may be, be disposed of in the like manner as its other assets.*

(2) The issue document of title to any such land shall, in the absence of agreement between the co-proprietors as to its custody, be retained by the Registrar."

11. Aduan sering diterima daripada kalangan tuan punya tanah bersama atau bakal penerima pindahmilik bahagian yang tidak dipecahkan yang ditolak perserahan pindahmilik mereka oleh Pendaftar disebabkan perserahan tidak disertakan dengan DHK/DHKK/DHK*e*. Tindakan Pendaftar menolak perserahan pindahmilik tanah adalah bersandarkan kepada peruntukan seksyen 305 dan 306 Akta 828.

Keperluan mengemukakan DHK/DHKK/DHK*e* bersama-sama perserahan pindahmilik

12. Peruntukan Akta 828 mewajibkan perserahan pindahmilik dikemukakan bersama DHK/DHKK/DHK*e*. Walau bagaimanapun, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan DHK/DHKK/DHK*e* tidak dapat dikemukakan. Insiden pemilikan bersama sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 342 Akta 828 adalah antara faktor utama. Hubungan dan jalinan kerjasama serta sikap saling bantu membantu di antara tuan-tuan punya bersama tanah adalah amat sukar untuk direalisasikan.

13. Seksyen 294 Akta 828 antara lain memperuntukkan dokumen-dokumen yang perlu disertakan bersama-sama perserahan suratcara adalah sebagaimana dinyatakan di bawah seksyen 306 Akta 828 supaya salinan ingatan yang telah didaftarkan di dalam dokumen hakmilik daftaran (DHD) dapat dibuat. Walau bagaimanapun, subseksyen 294(4) Akta 828 memperuntukkan bahawa suratcara yang dikemukakan tanpa dokumen-dokumen yang dikehendaki di bawah seksyen tersebut hendaklah tidak menjadi halangan kepada kemasukannya di dalam Rekod Perserahan tetapi sebagaimana yang diperuntukkan di dalam Bab 2 Akta 828, hendaklah tidak didaftarkan sehingga dokumen-dokumen yang tiada itu dapat dikemukakan atau dalam kes mana-mana dokumen yang dinyatakan di bawah subseksyen 294(2) Akta 828, pengemukaannya boleh dikecualikan.

14. Selanjutnya, seksyen 297 Akta 828 memperuntukkan kuasa Pendaftar untuk menentukan kelayakan suratcara didaftarkan dan mendaftarkannya sekiranya ia layak didaftarkan dengan disertakan bersama-sama dokumen-dokumen yang diperlukan.

15. Di bawah perenggan seksyen 297(b) Akta 828, diperuntukkan sekiranya suratcara tidak layak untuk didaftarkan ataupun tidak dikemukakan bersama-sama dokumen-dokumen yang perlu, Pendaftar perlu meneruskan tindakan mengikut peruntukan-peruntukan seksyen 298 atau 299 Akta 828 sebagaimana patut. Seksyen 298 Akta 828 memperuntukkan kuasa Pendaftar untuk menolak suratcara yang tidak layak didaftarkan atau menggantung pendaftarannya selama tempoh tidak lebih dari 14 hari dalam kes ketidaklayakan yang disebabkan oleh beberapa perkara.

Kesan penolakan perserahan tanpa DHK/DHKK/DHK*e*

16. Apabila perserahan pindahmilik yang tidak disertakan bersama-sama DHK/DHKK/DHK*e* ditolak oleh Pendaftar, ia menjadikan semua proses terdahulu yang telah disempurnakan menjadi sia-sia. Contohnya perjanjian jual beli, penyempurnaan dan pengakusaksian suratcara serta pembayaran duti setem ke atas suratcara. Penolakan juga akan menyebabkan hasil yang sepatutnya boleh dijana oleh Pejabat

Pengarah Tanah dan Galian atau Pejabat Tanah melalui fi pendaftaran dan fi-fi lain yang berkaitan juga tidak dapat dikutip.

17. Selain itu, antara kesan apabila perserahan pindahmilik tanpa DHK/DHKK/DHK_e ditolak oleh Pendaftar ialah tanah yang dikongsi pemilikannya boleh terus menjadi terbiar tanpa diuruskan. Setiap tuan punya bersama berhak ke atas tanah tersebut tetapi hak itu tidak dapat ditentukan kedudukannya. Ini disebabkan tidak adanya persetujuan atau muafakat di kalangan tuan-tuan punya bersama ke atas bahagian-bahagian mereka yang tidak dipecahkan.

18. Sekiranya ada pihak yang sanggup membeli syer atau bahagian yang tidak dipecahkan itu dan pihak tersebut pula mampu untuk menguruskannya dengan lebih baik seperti contoh membeli bahagian atau syer daripada tuan-tuan punya bersama kemudiannya atau membuat permohonan pecah bahagian tanah selepas membelinya, maka ia merupakan satu peluang kepada mana-mana tuan punya bersama untuk menamatkan masalah yang ditanggung olehnya.

19. Satu lagi risiko kepada penolakan perserahan pindahmilik tanpa DHK/DHKK/DHK_e ialah galakan kepada transaksi melalui kaedah *deed* atau surat kuasa wakil (power of attorney). Transaksi di luar operasi Akta 828 ini amat besar kesannya kepada prinsip *Torrens*. Sekiranya urus niaga berlaku namun pendaftarannya tidak dapat dilaksanakan, maka penerima atau pembeli tidak dapat menjadi pihak berkepentingan yang sah dan berdaftar mengikut undang-undang.

Keadaan yang boleh dipertimbangkan oleh Pendaftar apabila DHK/DHKK/DHK_e tidak dapat dikemukakan dalam kes pemilikan bersama

20. Pendaftar boleh mempertimbangkan keadaan-keadaan di mana DHK/DHKK/DHK_e tidak dapat dikemukakan dalam kes pemilikan bersama seperti berikut:

- a) Ketiadaan maklumat mengenai penyimpanan atau penjagaan DHK/DHKK/DHK_e;
- b) Pihak yang menyimpan atau memegang DHK/DHKK/DHK_e tidak mahu memberikan kerjasama kepada pihak yang ingin melaksanakan pindahmilik atas pelbagai alasan;
- c) DHK/DHKK/DHK_e telah hilang atau musnah semasa dalam simpanan atau penjagaan pihak lain;
- d) Proses penggantian DHK/DHKK/DHK_e yang mengambil masa yang lama; dan
- e) Syarat atau kehendak bagi permohonan penggantian DHK/DHKK/DHK_e adalah sukar untuk dipenuhi seperti contoh:
 - i. memerlukan permohonan dibuat oleh semua tuan punya bersama;
 - ii. bagi tuan punya tanah bersama yang telah meninggal dunia, waris dikehendaki mengemukakan surat akuan berkanun atau surat tiada halangan; dan
 - iii. sekiranya terdapat tuan punya bersama yang tidak dapat dikesan, permohonan penggantian DHK/DHKK/DHK_e tidak akan diproses.

Tindakan yang boleh diambil oleh Pendaftar apabila ketiadaan dokumen

21. Selanjutnya, seksyen 299 Akta 828 menggariskan prosedur yang perlu dilakukan oleh Pendaftar apabila ketiadaan dokumen-dokumen lain. Dalam kes suratcara layak didaftarkan tetapi tidak disertakan dengan mana-mana dokumen yang dikehendaki di bawah subseksyen 294(2), Pendaftar boleh mengadakan siasatan menurut seksyen 302 mengenai ketiadaan dokumen dan mengambil tindakan untuk memastikan pengemukaan dokumen tersebut sebagaimana difikirkan wajar. Dalam hal ini, prosedur berhubung siasatan menurut Bab 4 Akta 828 adalah terpakai.

22. Berdasarkan siasatan yang dijalankan dan DHK/DHKK/DHK_e masih tidak dapat dikemukakan, maka Pendaftar hendaklah membuat keputusan sama ada untuk mengecualikan pengemukaan DHK/DHKK/DHK_e serta mendaftarkan suratcara tersebut. Sekiranya Pendaftar memutuskan bahawa DHK/DHKK/DHK_e perlu disertakan maka Pendaftar boleh membuat keputusan untuk menolak perserahan tersebut. Dalam keadaan Pendaftar memutuskan untuk mendaftarkan suratcara tersebut, DHKK/DHK_e pasca pendaftaran urusan tidak perlu dikeluarkan.

23. Bagi situasi di mana pengemukaan dokumen telah dikecualikan menurut seksyen 299 Akta 828, Pendaftar hendaklah merujuk juga kepada seksyen 305(3) Akta 828. Oleh itu bagi memenuhi kehendak perenggan 306(a)(i), Pendaftar boleh mengeluarkan Notis dalam Borang 2B kepada tuan punya tanah yang memegang hakmilik untuk mengemukakannya, sekiranya maklumat tentang tuan punya tanah yang memegang dokumen hakmilik keluaran sampai ke pengetahuannya.

Ingatan yang didaftarkan di dalam DHD merupakan *conclusive evidence of the registration*

24. DHD adalah dokumen yang membuktikan ketuanpunyaan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah seksyen 89 Akta 828. Subseksyen 304(2) menekankan tentang keperluan utama iaitu suratcara hendaklah didaftarkan di dalam DHD dan kesan muktamadnya selepas ia didaftarkan. Kesan *conclusive evidence* pada DHD ini juga diperuntukkan di bawah perenggan 11 dan 17, Jadual Keempat Belas dan perenggan 10 dan 16, Jadual Keenam Belas.

Perkara-perkara yang perlu diambil perhatian oleh Pendaftar

25. Pendaftar wajar mengambil perhatian bahawa terdapat keadaan yang benar-benar bermerit seperti di perenggan 20 apabila DHK tidak dapat dikemukakan bersama-sama suratcara pindahmilik dan perserahan urusan lain sebagaimana diperuntukkan dalam Bahagian Lima Belas hingga Tujuh Belas Akta 828.

26. Ketiadaan DHK/DHKK/DHK_e semasa perserahan pindahmilik tanah dibuat berkemungkinan boleh menjadi faktor penyebab atau penggalak kepada *fraud* atau penipuan dalam urusan pindahmilik tanah tetapi untuk menjadikannya satu alasan yang umum (generalization) adalah tidak adil kepada pihak-pihak yang benar-benar tidak dapat mengemukakan DHK tersebut. Dalam insiden pemilikan bersama misalnya, Pendaftar boleh dikatakan tidak mempunyai rekod mengenai

penyimpanan dan penjagaan DHK juga amat jarang diberikan perhatian dan diambil tindakan yang sewajarnya oleh Pendaftar. Sekiranya tiada persetujuan antara kesemua tuan punya bersama, Pendaftar atau Pentadbir Tanah sewajarnya memegang dokumen hak milik keluaran selaras dengan peruntukan subseksyen 343(2) Akta 828 seperti yang berikut:

"Incidents of co-proprietorship.

(1) ...

(2) The issue document of title to any such land shall, in the absence of agreement between the co-proprietors as to its custody, be retained by the Registrar."

27. Carta Alir Tatacara Memproses Perserahan Pindah Milik Dan Urusan Lain Yang Dikemukakan Tanpa Disertakan Dengan Dokumen Hakmilik Keluaran Dalam Kes Pemilikan Bersama seperti di **Lampiran I**.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

28. Pekeliling ini juga boleh dijadikan panduan dalam menguruskan perserahan urusan (dealings) lain yang diperuntukkan dalam Bahagian Lima Belas hingga Tujuh Belas Akta 828 yang melibatkan pemilikan bersama.

29. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian dan berkuat kuasa pada tarikh ia dikeluarkan.



**(DATUK MUHAMMAD AZMI BIN MOHD ZAIN)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN**

No. Fail :
Tarikh : 27 November 2024

CARTA ALIR TATACARA MEMPROSES PERSERAHAN PINDAHMILIK DAN URUSAN LAIN YANG DIKEMUKAKAN TANPA DISERTAKAN DENGAN DOKUMEN HAKMILIK KELUARAN (DHK/DHKK/DHK_e) DALAM KEADAAN PEMILIKAN BERSAMA

