



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2015**

**Panduan Berhubung Pembetulan Kesilapan Dalam Suratcara Urusniaga Dan
Dokumen Hakmilik Di Bawah Seksyen 380 Dan Tindakan Di Bawah Seksyen
381 Kanun Tanah Negara**



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
Putrajaya
2015**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 1/2015**

**PANDUAN BERHUBUNG PEMBETULAN KESILAPAN DALAM SURATCARA
URUSNIAGA DAN DOKUMEN HAKMILIK DI BAWAH SEKSYEN 380 DAN
TINDAKAN DI BAWAH SEKSYEN 381 KANUN TANAH NEGARA**

TUJUAN

1. Pekeliling ini dikeluarkan untuk menasihatkan semua Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah berhubung dengan cara mengendalikan pembetulan kesilapan (*errors*) dalam suratcara urusan dan dokumen hakmilik yang dibenarkan di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam urusan atau oleh Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah sendiri, seperti dalam proses kutipan data semasa pembangunan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer. Pekeliling ini juga bertujuan untuk menjelaskan tindakan yang boleh dibuat mengikut seksyen 381 Kanun Tanah Negara.
2. Seksyen 380(1) Kanun Tanah Negara memperuntukkan tentang pembetulan kesilapan yang terdapat dalam dokumen hakmilik atau dalam suratcara urusan dan seksyen 381(1) Kanun Tanah Negara pula mengenai pemotongan syarat dan sekatan kepentingan yang tidak dipakai lagi dan pembatalan ingatan atau catatan yang tidak berkuat kuasa lagi yang terdapat dalam dokumen hakmilik dan suratcara lain berkaitan tanah.

PEMBETULAN DI BAWAH SEKSYEN 380 KANUN TANAH NEGARA

3. Kadangkala terdapat kesilapan dalam suratcara urusan seperti kesilapan menaip ejaan nama, nombor kad pengenalan atau sebagainya. Persoalannya adakah ia boleh dibetulkan dan bagaimana proses pembetulan dibuat. Dalam kes **Island and Peninsular Development Bhd. v Legal Adviser, Kedah & Ors, [1973] 2 MLJ m.s. 71**, Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa di bawah seksyen 380(1), Pendaftar berkuasa membuat pembetulan hanya dalam keadaan di mana kesilapan itu telah dilakukan oleh beliau atau pegawai atau kakitangan pejabat pendaftaran dan Pendaftar tidak ada kuasa untuk membuat pembetulan dalam keadaan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak lain. Walau bagaimanapun, dalam kes **Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors, [1982] 2 MLJ m.s. 53**, Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa mengikut seksyen 380(1) (a), (b) atau (c), Pendaftar juga mempunyai kuasa untuk membuat pembetulan di mana kesilapan itu dibuat oleh pihak lain. Dalam kes **Kuah Chiew Ann V Pendaftar Hakmilik Tanah Wilayah Persekutuan [2000] 6 MLJ m.s. 127**, Mahkamah Tinggi telah mengikut keputusan kes **Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors.** dan bukan kes **Island and Peninsular Development Bhd. v Legal Adviser, Kedah & Ors.** Mahkamah juga telah memutuskan bahawa kesilapan kecil yang memerlukan pembetulan tidak perlu dirujuk kepada Mahkamah Tinggi terlebih dahulu kerana Pendaftar sendiri (sama ada Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah) memang mempunyai kuasa untuk membetulkannya di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara.

4. Tafsiran yang terpakai dan sesuai dijadikan panduan ialah seperti yang diputuskan dalam kes “**Mohammad bin Buyong**” dan “**Kuah Chew Ann**” tersebut. Sebagaimana yang dinyatakan dalam kes “**Mohammad bin Buyong**”, apa-apa pembetulan yang dibuat hendaklah tidak memberi kesan kepada asas ketidakbolehsangkalan hakmilik tersebut (*the very roots of indefeasibility of titles*).

5. Berpandukan kepada kes-kes yang diputuskan oleh Mahkamah terhadap pemakaian seksyen 380 Kanun Tanah Negara, kesilapan-kesilapan kecil yang disedari atau dikenal pasti selepas perserahan suratcara urusan atau hakmilik tanah didaftarkan hendaklah dibetulkan dalam masa yang singkat tanpa menolak penyerahan urusan atau menasihatkan pihak yang berkenaan supaya merujuk kepada Mahkamah.

6. Dalam keadaan di mana kesilapan disedari oleh pihak-pihak yang terlibat dalam urusan yang berkenaan, pihak itu boleh mengambil tindakan memaklumkan perkara ini kepada Pendaftar. Makluman untuk pembetulan itu hendaklah disediakan dalam bentuk akuan berkanun (*statutory declaration*) di bawah Akta Akuan Berkanun 1960 (Statutory Declaration Act 1960) yang dengan jelas dan terperinci menerangkan:

- (a) apakah kepentingannya berkaitan dengan suratcara yang berkenaan;
- (b) apakah kesilapan yang dimaksudkan;
- (c) bagaimana kesilapan itu boleh berlaku; dan
- (d) apakah pembetulan yang dicadangkan.

Salinan yang diperakui sah bagi dokumen yang relevan hendaklah dilampirkan dan dikemukakan satu salinan kepada Pendaftar dan satu lagi salinan pendua kepada pihak yang lain (jika berkenaan).

7. Pendaftar hendaklah menyemak dan mempertimbangkan segala keterangan dan dokumen sokongan yang telah dikemukakan kepadanya dan jika beliau berpuas hati bahawa suatu kesilapan memang telah berlaku pada suratcara urusan atau dokumen hakmilik berkenaan, beliau hendaklah membuat pembetulan tersebut. Bagi tujuan ini, jika Pendaftar mempunyai apa-apa keraguan, untuk berpuas hati bahawa kesilapan benar-benar berlaku, Pendaftar juga boleh menjalankan siasatan (*enquiry*) di bawah Bab Empat, Bahagian Dua (seksyen 23 - 39), Kanun Tanah Negara.

8. Mana-mana pembetulan yang dibuat di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara hendaklah dicatat dalam Buku Catatan Pembetulan seperti disyaratkan dalam seksyen 380(4) yang memperuntukkan:

“Pendaftar hendaklah menyenggarakan bagi maksud seksyen ini sebuah buku, yang dipanggil “Buku Catatan Pembetulan”, di mana ia hendaklah merekodkan butir-butir semua pembetulan yang dibuat olehnya.”

Contoh alasan pembetulan ada dinyatakan dalam Bab 17 Manual Kanun Tanah Negara.

9. Sekiranya Pendaftar membuat keputusan menolak permohonan untuk pembetulan, Pendaftar hendaklah memaklumpkannya secara bertulis untuk

membolehkan pihak yang berkenaan yang terkilan dengan keputusan tersebut merujuk perkara itu kepada Mahkamah Tinggi bagi mendapatkan satu perintah di bawah seksyen 418 Kanun Tanah Negara dalam tempoh 3 bulan dari tarikh keputusan tersebut disampaikan kepadanya.

10. Di bawah seksyen 380(1) Kanun Tanah Negara, kesilapan seperti di bawah ini bolehlah dibetulkan:

Jenis dokumen	Jenis kesilapan
(a) Dokumen Hakmilik	(i) Ejaan nama tuan punya dan nombor dokumen pengenalan dirinya; (ii) Perihal tanah itu atau sempadannya; (iii) Ingatan atau catatan; (iv) Kesilapan atau ketinggalan lain (bergantung setakat mana bentuk kesilapan atau ketinggalan tersebut).
(b) Suratcara urusan	(i) Ingatan atau catatan

11. Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer melalui seksyen 5A(3)(a) dan Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara, sistem akan menjana nombor perserahan urusan pembetulan ini. Alasan pembetulan yang terperinci hendaklah dinyatakan oleh kerani kemasukan dalam ruangan yang disediakan. Bagi pembetulan yang melibatkan hakmilik berkomputer, Pendaftar perlulah menyemak alasan pembetulan yang tertera dalam dokumen verifikasi dan hanya membuat keputusan mendaftarkan urusan pembetulan itu setelah beliau berpuas hati dengan alasan yang dinyatakan.

12. Bagi hakmilik berbentuk manual, pembetulan kemudiannya dibuat dengan membatalkan ayat atau perkataan yang salah dan menggantikannya dengan ayat atau perkataan yang betul. Tindakan ini hendaklah disahkan dengan membuat catatan seperti contoh berikut yang dimuatkan di sebelah tepi pembetulan itu:

“Pembetulan mengikut Bil. xx/2014 Buku Catatan Pembetulan
 Tarikh: _____ Tandatangan dan Meterai.”

13. Berhubung dengan hakmilik yang dinyatakan dalam perenggan 12, seksyen 382(2) Kanun Tanah Negara melarang sesuatu pembetulan dibuat mengikut seksyen 380 dengan cara memadamkan perkataan atau angka atau cara lain sehingga menyebabkan perkataan atau angka itu tidak boleh dibaca.

14. Perlu juga diberi perhatian bahawa penggunaan kuasa-kuasa di bawah seksyen 380(1) Kanun Tanah Negara bagi tanah di bawah hakmilik Pejabat Tanah mungkin tertakluk kepada suatu arahan Pengarah Tanah dan Galian Negeri mengikut seksyen 380(2). Ini bermakna bahawa jika arahan sedemikian wujud, Pentadbir Tanah tidaklah boleh membuat pembetulan tanpa mendapat kebenaran terlebih dahulu daripada Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Menurut seksyen 380(3), pembetulan yang melibatkan pelan tanah dalam sesuatu dokumen hakmilik hanya boleh dilakukan selepas mendapat kebenaran Pengarah Tanah dan Galian

Negeri. Namun begitu, kebenaran ini tidak perlu bagi apa-apa kemasukan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah ke atas hakmilik selaras dengan pembetulan yang dibuat ke atas pelan akui yang berhubungan dengannya oleh Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri menurut seksyen 396A Kanun Tanah Negara.

15. Di samping itu, kuasa-kuasa pembetulan di bawah seksyen 380(1) itu tidaklah boleh digunakan bagi tujuan mengubah nama tuan punya yang sepatutnya dibuat di bawah seksyen 378. Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah hanya diberi kuasa di bawah seksyen 380(1) untuk membetulkan kesilapan sahaja dan sebarang pertukaran terhadap nama tuan punya yang telah dicatatkan dengan betulnya dalam dokumen hakmilik bukanlah satu kesilapan yang boleh dibuat pembetulan oleh Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah.

PEMOTONGAN SYARAT NYATA DAN SEKATAN YANG TIDAK DIPAKAI LAGI ATAU INGATAN DAN CATATAN YANG TIDAK BERKUAT KUASA LAGI MENURUT SEKSYEN 381 KANUN TANAH NEGARA

16. Dokumen hakmilik dan suratcara lain berkaitan tanah yang disimpan di Pejabat Pendaftar atau Pejabat Tanah hendaklah dikemaskini dengan menggunakan kuasa-kuasa yang diberi di bawah seksyen 381(1) Kanun Tanah Negara. Sebarang syarat atau sekatan kepentingan dalam dokumen hakmilik yang tidak dipakai lagi hendaklah dipotong.

17. Tindakan membatalkan sesuatu ingatan atau catatan di dalam dokumen hakmilik dan suratcara yang berkaitan hendaklah juga dilakukan jika ingatan atau catatan itu tidak berkuat kuasa lagi. Buku rekod seperti 'Buku Catatan Pembetulan' tidak perlu diadakan bagi pemotongan atau pembatalan kerana sesuatu syarat, sekatan kepentingan atau ingatan yang tidak dipakai atau yang tidak berkuat kuasa lagi itu mempunyai penerangannya sendiri.

18. Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer melalui seksyen 5A(3)(a) dan Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara, sistem akan menjana nombor perserahan urusan pembatalan ini. Bagi pembatalan yang melibatkan hakmilik berkomputer, Pendaftar perlulah menyemak alasan pembatalan yang tertera dalam dokumen verifikasi dan hanya membuat keputusan mendaftarkan urusan pembatalan itu setelah beliau berpuas hati dengan alasan yang dinyatakan.

19. Dalam tindakan memotong syarat atau sekatan kepentingan yang tidak dipakai lagi atau membatalkan ingatan atau catatan yang tidak berkuatkuasa lagi yang melibatkan hakmilik berbentuk manual, kehendak-kehendak seksyen 382 Kanun Tanah Negara seperti di bawah ini hendaklah dipatuhi, iaitu:

- 19.1 Pembatalan sesuatu ingatan atau catatan janganlah dilakukan sehingga ianya tidak dapat dibaca lagi;
- 19.2 Catatan mengenai alasan pembatalan hendaklah dibuat dalam dokumen hakmilik atau dalam suratcara itu dan ianya hendaklah disahkan dengan menandatangani, menurunkan meterai dan mencatatkan tarikh.

20. Perlu juga diingatkan bahawa sebagaimana dinyatakan dalam *proviso* kepada seksyen 381(1), penggunaan peruntukan seksyen 381 ini bagi pembatalan apa-apa ingatan atau catatan atas hakmilik atau suratcara lain berkaitan tanah hanyalah sebagai menjalankan kuasa baki (*residual*) sahaja dan sekiranya peruntukan tentang pembatalan ada diperuntukkan dalam seksyen lain, maka peruntukan seksyen tersebut hendaklah digunakan bagi tujuan pembatalan dan bukannya berdasarkan peruntukan seksyen 381 ini. Misalnya pembatalan kaveat persendirian yang luput selepas 6 tahun seharusnya dibuat berdasarkan peruntukan seksyen 328 dan bukannya seksyen 381.

HAD KUASA DI BAWAH SEKSYEN 380 DAN 381

21. Kuasa-kuasa pembetulan, pemotongan dan pembatalan yang dimaksudkan dalam perenggan-perenggan di atas tidaklah boleh digunakan untuk membatalkan sesuatu dokumen hakmilik atau mengisytiharkannya sebagai tidak sah. Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah juga tidak mempunyai kuasa untuk membatalkan sesuatu suratcara urusan yang telah didaftarkan atau mengisytiharkannya sebagai tidak sah. Bagi kesilapan-kesilapan seperti ini, tindakan di bawah seksyen 419 Kanun Tanah Negara hendaklah diambil iaitu merujuk perkara itu ke Mahkamah Tinggi supaya diisytiharkan dokumen hakmilik atau suratcara urusan itu sebagai tidak sah. Bagi dokumen hakmilik yang tidak sempurna seperti yang dinyatakan dalam Pekeliling KPTG Bil. 14/1980 bertajuk Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Tidak Sempurna Oleh Mahkamah, ia perlulah dirujuk ke mahkamah. Dokumen tersebut merangkumi:

- 21.1 dokumen hakmilik sementara di mana kawasan tanah yang dimaksudkan di dalam hakmilik sementara itu tidak dapat ditentukan kedudukannya;
- 21.2 dokumen hakmilik sementara yang didaftarkan bertentangan dengan kehendak seksyen 77 Kanun Tanah Negara iaitu dokumen hakmilik Pejabat Tanah telah didaftarkan dan dikeluarkan bagi tanah bandar atau pekan; dan
- 21.3 dokumen hakmilik sementara yang didaftarkan bagi kawasan tanah yang mempunyai hakmilik.

22. Apa yang dimaksudkan dengan dokumen hakmilik sementara yang didaftarkan adalah hakmilik yang telah ditandatangani dan dimeterai selaras dengan seksyen 178(2) dan perenggan 17 Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara.

23. Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah diingatkan bahawa apa-apa perubahan secara fraud kepada dokumen hakmilik dan suratcara berhubung dengan tanah adalah suatu kesalahan di bawah seksyen 423 Kanun Tanah Negara dan hendaklah mengambil tindakan sewajarnya dengan segera mengikut peruntukan perundangan sedia ada.

24. Apa-apa perkara yang tidak dapat diputuskan di peringkat Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah yang melibatkan isu undang-undang hendaklah dirujuk kepada Penasihat Undang-undang Negeri masing-masing.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

25. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian dan mula berkuat kuasa pada 1 Mac 2015.

26. Dengan berkuatkuasanya Pekeliling ini, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 7/1980 dan Bil. 2/2002 dibatalkan. Perenggan 15 Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 1/2012 yang memperkatakan tentang pembetulan data juga dibatalkan. Pekeliling ini hendaklah dibaca bersama dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 14/1980 bertajuk 'Pembatalan Dokumen Hakmilik Yang Tidak Sempurna Oleh Mahkamah (Disemak 2007).



(DATO' SRI HJ. AZEMI BIN KASIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

No. Fail: JKPTG-950/100-1/7/1 Jld. 3
Tarikh: 27 Februari 2015