



**PEKELILING
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN
BILANGAN 1/1995**

Penyempurnaan Suratcara Urusniaga Di Bawah Kanun Tanah Negara 1965

Pekeliling ini bertujuan menasihatkan semua Pendaftar Hakmilik dan Pentadhir Tanah supaya tidak menolak suratcara urusniaga di bawah Kanun Tanah Negara 1965 walaupun pihak kedua dalam suratcara menyempurnakannya sebelum pihak pertama.

2. Contoh pihak pertama dan pihak kedua yang dimaksudkan dalam sesuatu suratcara urusniaga adalah seperti berikut:

<i>Suratcara</i>	<i>Pihak Pertama</i>	<i>Pihak Kedua</i>
Borang 14A	Pemindah (Tranferor)	Penerima Pindahan (Transferee)
Borang 15A	Pemberi Pajak (Lessor)	Penerima Pajak (Lessee)
Borang 16A	Penggadai (Chargor)	Pemegang Gadaian (Chargee)

3. Jabatan Peguam Negara telah menasihatkan seperti berikut:

“2diperhatikan bahawa seksyen 298 Kanun Tanah Negara (KTN) memberi kuasa kepada Pendaftar untuk menolak pendaftaran mana-mana suratcara 'where any instrument is not fit for registration'.

3. Seterusnya seksyen 297 KTN menyatakan bahawa:

”.....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...’.

4. Setelah meneliti peruntukan-peruntukan di dalam Bahagian 3 KTN khususnya seksyen 210 KTN, didapati bahawa tidak terdapat apa-apa peruntukan di dalam KTN yang memerlukan pemberi milik menandatangani suratcara sebelum penerima milik menandatangani. Oleh yang demikian, Jabatan ini bersetuju ... bahawa adalah tidak wajar ditolak pendaftaran Borang 14A semata-mata kerana penerima pindah milik menandatangani sebelum pemberi pindah milik”.

[PN(ADV)3309/1 Jld.15 bth. 6 Okt. 1994]

4. Oleh itu, Pendaftar Hakmilik dan Pendaftar Tanah tidak wajar menolak mana-mana suratcara urusniaga di mana pihak kedua menyempurnakannya sebelum pihak pertama.

5. Perenggan-perenggan 3(c), 4 dan 5(c) kepada Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Bilangan 8/1976 adalah dengan ini dibatalkan.
6. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah Dan Galian Negeri dan Jabatan Peguam Negara.

DATO' WAN ABDUL WAHID BIN HAJI WAN HASSAN
Ketua Pengarah Tanah dan Galian

Fail : KTPK/101/KPU/1032-5 Jld.3

Tarikh: 22hb April, 1995

NOTA:

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Bilangan 8/1976 adalah seperti dalam Lampiran 'A'.



**PEKELILING
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN 8/1976**

Penyempurnaan Sesuatu Suratcara Urusan

Pekeliling ini dikeluarkan bagi menasihati Pendaftar- pendaftar Hakmilik Tanah berkaitan dengan penyempurnaan sesuatu suratcara urusan oleh pihak-pihak yang berkenaan.

2. Cara penyempurnaan sesuatu suratcara urusan adalah ditetapkan di dalam seksyen 210 dan 211 Kanun Tanah Negara. Seksyen 2 10(2) Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa penyempurnaan sesuatu suratcara urusan oleh orang biasa mestilah mengandungi tandatangannya atau cap ibu jan tangannya dan seksyen 2 10(3) menyatakan bahawa penyempurnaan mana-mana suratcara urusan oleh sesuatu Perbadanan (sama ada kumpulan atau tunggal) mestilah dilakukan mengikut cara yang ditetapkan oleh perlembagaannya atau oleh mana-mana undang-undang yang masih berkuatkuasa. Di bawah seksyen 2 11(1) Kanun Tanah Negara, tiap-tiap penyempurnaan oleh seseorang biasa mestilah disaksikan.

3. Berikut ialah jenis-jenis kesalahan atau ketinggalan yang telah didapati di dalam penyempurnaan suratcara urusan oleh pihak-pihak yang berkenaan:

- (a) Sesuatu suratcara yang disempurnakan oleh seseorang di bawah suratkuasa wakil tidak mengandungi nama orang tersebut dan rujukan salinan suratkuasa wakil yang tersimpan di Pejabat Pendaftaran;
- (b) Sesuatu meteri syarikat telah diturunkan tanpa perakuan bahawa ianya diturunkan di hadapan seseorang yang diberikuasa melakukannya;
- (c) Pihak kedua di dalam sesuatu suratcara urusan, misalnya, penerima pindahmilik menyempurnakan suratcara itu pada satu tarikh yang lebih awal daripada tarikh penyempurnaan oleh pemindahmilik.

4. Peguam Negara telah menasihati bahawa dan borang 14A dan prinsip-prinsip biasa berkaitan dengan pindahmilik, adalah jelas bahawa pemberian hendaklah dibuat sebelum penerimaan. Soal penerimaan tidak timbul melainkan jika pemindahmilik telah terlebih dahulu membuat tawaran sebagaimana yang dikehendaki di dalam borang pindahmilik 14A. Jika seseorang penerima pindahmilik menyempurnakan sesuatu suratcara pindah milik itu sebelum ianya disempurnakan oleh pemindahmilik, maka tindakan itu adalah bertentangan dengan prinsip biasa, dan jika penyempurnaan itu disaksikan, keraguan sudah pasti akan timbul mengenai fahaman pegawai yang menyaksikan itu terhadap semua perkara-perkara di dalam suratcara itu sebab perakuan oleh pegawai yang menyaksikan itu dalam perkara ini berkehendakkan beliau mengaku, antara lain, bahawa beliau berpuashati bahawa orang yang menyempurnakan suratcara itu faham akan isi-isi dan kesan-kesan di dalamnya. Di dalam pelaksanaan peruntukan seksyen 292(4) Kanun Tanah Negara, adalah juga dinasihatkan bahawa jika

pemindahmilik itu telah mati selepas beliau menyempurnakan sesuatu suratcara pernindahmilik, maka penyempurnaan itu adalah sah sungguhpun penenima pindahmilik belum lagi menyempurnakannya.

5. Pendaftar-pendaftar adalah dinasihatkan supaya memastikan bahawa di dalam penyempurnaan sesuatu suratcana urusan, peraturan-peraturan berikut dapat dipatuhi:

- (a) Nama orang yang melaksanakan sesuatu suratcara di bawah surat kuasa wakil dan rujukan salinan suratkuasa wakil yang tersimpan di Pejabat Pendaftaran hendaklah dicatatkan di dalam suratcara itu di bawah tandatangannya;
- (b) Jika mana-mana pihak dalam sesuatu suratcana unusan terdiri dan sesuatu perbadanan atau badan- badan lain, perakuan meletakkan meteri Perbadanan hendaklah dicatat dengan betul di dalam suratcara itu;
- (c) Di dalam mana-mana suratcara, penyempurnaan hendaklah dilakukan mengikut susunan dalam suratcara itu; pihak pertama, misalnya, pemindahmilik mestilah menyempurnakan sesuatu suratcara itu sebelum penerima pindahmilik berbuat demikian.

P.T.TM 270

Kuala Lumpur,
Julai, 1976

