

JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN (PERSEKUTUAN)

EDARAN KHAS KPTG BIL. 7 TAHUN 2008

KESAHIHAN BORANG-BORANG URUSNIAGA DAN BUKAN URUSNIAGA YANG DIFOTOKOPI BAGI URUSAN PERSERAHAN PENDAFTARAN

1. Tujuan

1.1 Edaran khas ini dikeluarkan untuk memberi penjelasan mengenai kedudukan borang-borang urusniaga dan bukan urusniaga yang difotokopi bagi urusan perserahan di kaunter pentadbiran tanah.

1.2 Ianya bersifat pentadbiran, yang menggariskan penggunaan borang-borang urusniaga dan bukan urusniaga yang difotokopi bagi tujuan perserahan.

2. Latar Belakang

2.1 Jabatan ini telah menerima beberapa pertanyaan secara rasmi mahupun bukan rasmi mengenai isu penggunaan borang-borang urusniaga yang difotokopi bagi urusan perserahan pendaftaran. Jabatan ini juga telah merujuk kepada Peguam Kanan Persekutuan Jabatan untuk mendapatkan pandangan mengenai perkara ini.

2.2 Kesahihan penggunaan borang-borang fotokopi atau mana-mana borang yang dihasilkan oleh komputer dengan tidak menggunakan borang asal sebagaimana yang terkandung di dalam Kanun Tanah Negara di bawah peruntukan seksyen 376 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) mulai dipertikaikan di Pejabat-pejabat Tanah dan isu yang timbul adalah sama ada penggunaan borang-borang tersebut boleh diterimapakai atau tidak.

2.3 Permasalahan juga timbul mengenai aspek kualiti borang berkanun yang difotokopikan. Terdapat pelbagai masalah yang dihadapi oleh Pentadbiran Tanah dimana borang-borang yang difotostat ini yang kebanyakannya digunakan oleh peguam, mudah koyak, mutu kertasnya terlalu nipis, font dan bentuk ayat nya tidak seragam dan ukuran kelebaran serta '*margin*' borang tersebut tidak tepat dengan borang yang dikeluarkan oleh Percetakan Nasional. Pentadbir Tanah juga akan mempunyai masalah untuk menjilid borang-borang tersebut disebabkan aspek kualiti. Ini akan menyebabkan borang-borang urusan tanah tidak dapat disimpan dengan baik di Pejabat-pejabat tanah. Kegagalan menyimpan dokumen dengan baik dan sempurna akan mengakibatkan masalah pentadbiran dan perundangan yang lebih besar pada masa hadapan.

2.4 Sehubungan itu, Jabatan ini berpandangan satu edaran khas KPTG harus dikeluarkan untuk memberi penjelasan mengenai persoalan yang dibangkitkan itu.

3. Ulasan serta pandangan undang-undang mengenai perkara ini

3.1 Berikutan itu, satu pandangan dan ulasan mengenai perkara ini telah diperolehi dan dicapai dengan mengenalpasti dan mengambilkira beberapa peruntukan penting yang terlibat secara langsung dengan perkara ini.

3.2 Ulasan dan pandangan mengenai perkara ini haruslah dilihat dan dirujuk kepada pemakaian Seksyen 71, Interpretation Act, 1948 And 1967 (Act 388) Seksyen 3, Akta Keterangan, 1950 dan juga Seksyen 376, Seksyen 436 serta Jadual Ke-10 Kanun Tanah Negara (KTN), 1965 yang menerangkan secara terperinci mengenai peruntukan tambahan mengenai borang-borang dan acara.

3.3 Berikutan itu beberapa rujukan telah dibuat terhadap Interpretation Act, 1948 And 1967 (Act 388), Akta Keterangan, 1950 dan Kanun Tanah Negara 1965 (KTN). Jika dilihat kepada seksyen 71, Interpretation Act, 1948 And 1967 (Act 388), di bawah tajuk "Forms" yang mana menyatakan seperti berikut:

"Save as otherwise expressly provided, whenever forms are prescribed slight deviations therefrom, not affecting the substance or calculated to mislead, shall not invalidate them."

(Kecuali sebagaimana diperuntukkan selainnya secara nyata, apabila borang ada ditetapkan, maka sedikit penyimpangan darinya, yang tidak mendatangkan apa-apa kesan kepada isinya atau tidak dimasukkan untuk mengelirukan, tidaklah menjadikan borang itu terbatal.)

3.4 Jika kita merujuk kepada isu penerimaan perserahan ini, ini bermaksud sekiranya sesuatu borang tersebut tidak diubah isi kandungannya atau boleh ditafsirkan sebagai mendatangkan kesan yang boleh mengelirukan maka ianya boleh diterimapakai untuk digunakan bagi tujuan rasmi.

3.5 Berdasarkan tafsiran seksyen ini tiada terdapat sebarang peruntukan undang-undang lain di bawah Akta ini yang boleh menghalang penggunaan borang fotokopi digunakan yang tertakluk kepada syarat-syarat dinyatakan di atas.

3.6 Jika dirujuk pula kepada seksyen 376 Kanun Tanah Negara 1965 iaitu:

"Supply of forms, and issue guidance notes, etc."

376. (1) The Registrar may cause to be printed supplies of any of the forms set out in the First Schedule, and may make the same available for sale to the public at a reasonable price.

(2) The Registrar may also publish such notes or directions as he may consider necessary or desirable for the guidance of persons and bodies using any of the said forms."

3.7 Jika dilihat peruntukan seksyen 376 di atas, adalah jelas perkataan yang digunakan adalah "may" yang membawa maksud pentafsiran "boleh". Penggunaan perkataan ini tidak bersifat mengikat atau tidak bersifat mewajibkan sesuatu pelaksanaan hasrat seksyen itu. Ini berbeza keadaannya sekiranya perkataan "*shall*" digunakan bagi menggantikan perkataan "*may*" tersebut, ini adalah kerana perkataan "*shall*" atau "hendaklah" memberikan kesan wajib atau "*mandatory*" kepada sesuatu peruntukan Undang-undang tersebut.

3.8 Ini secara jelas menerangkan bahawa Pihak Pentadbir Tanah boleh mencetak borang-borang tersebut untuk kegunaan orang ramai dan boleh juga menjualnya sebagaimana dinyatakan di dalam Jadual ke 10, para 3 Kanun yang sama juga turut merujuk kepada peruntukan seksyen 436 Kanun Tanah Negara 1965.

3.9 Berdasarkan peruntukan di bawah seksyen 436 Kanun Tanah Negara 1965 yang berbunyi;

"Supplementary provision as to forms and procedure.

436. The Supplementary provisions in the Tenth Schedule shall have effect in relation to the forms in the First Schedule and in relation to the procedure to be followed in Registries and Land Offices."

Dapatlah dilihat dengan jelas dari Seksyen di atas yang menyatakan mengenai kesan undang-undang yang terpakai bagi Jadual ke 10 di dalam peruntukan tambahan tersebut (*Supplementary Provisions As To Forms And Procedure*) adalah bersamaan dengan kesan undang-undang yang terpakai kepada Jadual Pertama Kanun ini .

3.10 Sekiranya dirujuk kepada peruntukan di para 3, Jadual ke 10 tersebut pihak yang mengemukakan perserahan adalah berhak untuk mengemukakan borang perserahannya walaupun bukan dari yang dicetak oleh pihak Pentadbir Tanah atau dijual oleh Pentadbir Tanah selagi kehendak-kehendak yang termaktub di dalam Seksyen 71 Interpretation Act, 1948 And 1967 (Act 388) dan juga kehendak-kehendak Undang-Undang di dalam Seksyen 376,436 dan Jadual Ke 10, Kanun Tanah Negara, 1965 diikuti dan dipatuhi.

3.11 Di bawah seksyen 376 Kanun Tanah Negara 1965 bukanlah mengikat Pentadbir-pentadbir Tanah pada dasarnya untuk hanya menggunakan borang asal atau mana-mana borang berkanun atau mana-mana borang yang dihasilkan oleh komputer asalkan borang-borang tersebut mestilah sama dengan borang yang asal sebagaimana yang terkandung di dalam Kanun Tanah Negara. Penggunaan borang-borang tersebut juga adalah sah asalkan ia memenuhi pengertian perkataan "dokumen" mengikut Seksyen 3 Akta Keterangan 1950.

3.12 Bagaimanapun sebarang penggunaan borang fotokopi mestilah mengikut '*standard*' dan kualiti yang ditetapkan oleh Jadual Ke 10, Kanun Tanah Negara 1965. Para 6 Jadual Ke 10, Kanun Tanah Negara 1965 menyatakan kualiti kertas yang digunakan mestilah cukup kuat, ini untuk mengelakkan dakwat pen yang digunakan tidak kembang dan pudar. Maksud Kualiti ini telah tidak ditafsirkan. Jabatan Standard

Malaysia masih belum mempunyai piawaian dan definisi kepada kualiti kertas.

3.13 Saiz borang juga hendaklah berukuran 420 milimeter lebar dan 297 milimeter panjang.

4. Pemakaian

4.1 Pengarah Tanah dan Galian dan Pentadbir-Pentadbir Tanah serta pihak-pihak lain yang terbabit adalah dinasihatkan agar menerimapakai edaran khas ini semasa menguruskan perserahan pendaftaran tersebut.

5. Kesimpulan

5.1 Dapatlah disimpulkan bahawa penggunaan borang-borang urusaniaga dan bukan urusaniaga yang difotokopi bagi tujuan perserahan pendaftaran atau mana-mana urusan bagi borang-borang atau acara adalah sah disisi undang-undang dengan syarat kualiti dan saiz kertas fotokopi mengikut kehendak Jadual Ke 10, Kanun Tanah Negara 1965 dan penggunaan borang fotokopi pada masa akan datang tidak harus dijadikan alasan untuk sebarang penolakan sesuatu perserahan.

5.2 Adalah diharapkan tiada kekeliruan lagi timbul ekoran isu fotokopi dan pihak yang berkenaan hendaklah memaklumkan ke pihak pentadbiran masing-masing.

Sekian, terima kasih.



(DATO' ZOAL AZHA BIN YUSOF)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

Fail: KTPK/101/KPU/779 Jld 3

Tarikh: MEI 2008