



**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 23/2009**

**'Tarikh Penyempurnaan Sesuatu Suratcara' Untuk Tujuan
Pungutan Bayaran Pendaftaran Lewat**



**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN ALAM SEKITAR
PUTRAJAYA**

**Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
Bilangan 23/2009**

**'Tarikh Penyempurnaan Sesuatu Suratcara' Untuk Tujuan Pungutan
Bayaran Pendaftaran Lewat**

Pekeliling ini dikeluarkan untuk menasihati Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah mengenai penentuan tarikh penyempurnaan bagi suratcara-suratcara urusan untuk tujuan pungutan bayaran pendaftaran lewat.

2. Di bawah seksyen 293 Kanun Tanah Negara 1965, bayaran pendaftaran lewat hendaklah disertakan dengan tiap-tiap suratcara urusan yang diserahkan selepas tiga bulan daripada tarikh suratcara itu disempurnakan. Sebenarnya dua tarikh yang berlainan telah wujud jika suratcara itu tidak disempurnakan oleh pihak-pihak yang berkenaan pada tarikh yang sama. Bagi kes yang demikian, masalah mungkin timbul mengenai tarikh yang patut diambil kira di antara dua tarikh tersebut untuk tujuan pungutan bayaran pendaftaran lewat.

3. Dari peruntukan-peruntukan seksyen 208 dan 210 Kanun Tanah Negara 1965 sesuatu suratcara urusan itu bolehlah disifatkan sebagai telah disempurnakan sepenuhnya apabila kesemua pihak telah menyempurnakannya. Oleh kerana pihak terkemudian mungkin menyempurnakan suratcara itu pada tarikh yang lewat maka suratcara itu bolehlah dianggap sebagai telah disempurnakan sepenuhnya pada tarikh tersebut (tarikh beliau menandatangani suratcara itu). Dengan itu dalam mana-mana suratcara urusan tarikh yang patut diambil kira untuk tujuan seksyen 293 Kanun Tanah Negara 1965 ialah tarikh penyempurnaan oleh pihak terkemudian.

4. Pendaftar dan Pentadbir Tanah hendaklah mengambil perhatian bahawa untuk tujuan pungutan bayaran pendaftaran lewat bagi sesuatu suratcara urusan tarikh penyempurnaannya oleh pihak terkemudian adalah menjadi tarikh bagi penyempurnaan suratcara itu.

5. Semua Pendaftar Hakmilik dan Pentadbir Tanah dinasihatkan supaya tidak menolak suratcara urusan di bawah Kanun Tanah Negara 1965 walaupun pihak kedua dalam suratcara menyempurnakannya sebelum pihak pertama.

6. Contoh pihak pertama dan pihak kedua yang dimaksudkan dalam sesuatu suratcara urusan adalah seperti berikut:-

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

7. Jabatan Peguam Negara telah menasihatkan, seperti berikut:-

- “2. diperhatikan 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 J1d.15 bth. 6 Okt. 1994]

8. Oleh itu, Pendaftar Hakmilik atau Pentadbir Tanah tidak wajar menolak mana-mana suratcara urusaniaga di mana pihak kedua menyempurnakannya sebelum pihak pertama.
9. Subseksyen 293(3) Kanun Tanah Negara memperuntukkan:-
“The Registrar may, if he is satisfied that good grounds exist for the delayed presentation of any instrument, or that it would for any other reason be just to do so-
(a) refund, in whole in or in part, any delayed presentation fee tendered to him pursuant to this section, or
(b) direct the entry of the instrument in the Presentation Book notwithstanding that it is not accompanied by any such fee, or by the full amount thereof;
and the giving of any direction under paragraph (b) shall constitute waiver of the fee in question or, as the case may be, of the amount underpaid in respect thereof.”
10. Pekeliling ini hendaklah dibaca bersama dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 8/1976 (Disemak 2009). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 2/1977 dan Bilangan 1/1995 dengan ini dibatalkan.



(DATO' ABD HALIM BIN AIN)
Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

No. Fail: JKPTG/101/KPU/799 Jld. 4
Tarikh: 31 Disember 2009