Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Bilangan 10/2026

PERMOHONAN MEMASUKKAN KAVEAT PERSENDIRIAN KE ATAS TANAH YANG TERTAKLUK KEPADA ENAKMEN RIZAB MELAYU ATAU KANUN TANAH NEGARA (AKTA HAKMILIK PULAU PINANG DAN MELAKA) 1963 [AKTA 518]

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam
Putrajaya
2026

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2026

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 10/2026
Disediakan oleh	Bahagian Pengurusan 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, Wilayah Persekutuan Putrajaya.
Telefon	03-8871 2697
E-mel	bppt@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	19 November 2026

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan
1	1/1/2010	-
2	19/11/2026	-

PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
BILANGAN 10/2026

Permohonan Memasukkan Kaveat Persendirian Ke Atas Tanah Yang Tertakluk Kepada Enakmen Rizab Melayu Atau Kanun Tanah Negara (Akta Hakmilik Pulau Pinang Dan Melaka) 1963 [Akta 518]

TUJUAN

Pekeliling ini bertujuan untuk menasihati Pendaftar dan Pentadbir Tanah mengenai permohonan memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah Rizab Melayu, tanah pegangan Melayu, atau tanah adat Melaka yang tertakluk kepada sekatan atau halangan yang diperuntukkan dalam Enakmen Rizab Melayu ("ERM") atau Kanun Tanah Negara (Akta Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 [*Akta 518*].

PERKARA-PERKARA YANG HENDAK DIMAKLUMKAN

PERMOHONAN UNTUK MEMASUKKAN KAVEAT PERSENDIRIAN KE ATAS TANAH YANG TERTAKLUK KEPADA ENAKMEN RIZAB MELAYU ATAU KANUN TANAH NEGARA (AKTA HAKMILIK PULAU PINANG DAN MELAKA) 1963 [*AKTA 518*]

2. Peruntukan mengenai kaveat persendirian adalah di bawah Bahagian Sembilan Belas, Kanun Tanah Negara (Semakan-2020) [Akta 828] ("KTN") yang meliputi Seksyen 322 hingga 329 KTN. Menurut Seksyen 322 KTN, selain tanah atau syer yang tidak dipecahkan, kepentingan berdaftar dalam hakmilik juga boleh dimasukkan kaveat persendirian. Permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian adalah menurut Seksyen 323 KTN.

3. Kaveat persendirian adalah merupakan salah satu daripada halangan yang diperuntukkan ke atas urus niaga di bawah KTN. ERM dan Akta 518 ada memperuntukkan bahawa tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu, atau tanah adat Melaka **tidak boleh** dimasukkan kaveat persendirian ke atasnya sekiranya pengkaveat (caveator) adalah bukan Melayu. Peruntukan-peruntukan dalam ERM berkenaan adalah seperti di **Lampiran** Pekeliling ini.

4. Bagi tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu, atau tanah adat Melaka, terdapat peruntukan khusus dalam ERM berkaitan dan Akta 518 yang membenarkan tanah-tanah tersebut digadaikan kepada pihak bukan Melayu (seperti institusi perbankan atau perbadanan yang memberi pinjaman kewangan) tertakluk kepada kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri ("PBN") termasuk penyenaraian dalam jadual tertentu.

5. Oleh kerana peruntukan dalam ERM berkaitan dan Akta 518 secara umumnya melarang pendaftaran kaveat persendirian sekiranya pengkaveat (caveator) adalah bukan Melayu, Pendaftar dan Pentadbir Tanah adalah dinasihati memastikan perkara berikut dipatuhi:

a) Sekatan Kaveat Ke Atas Tanah atau Syer Tidak Dipecahkan:

Mana-mana pihak bukan Melayu yang dibenarkan untuk menerima gadaian menurut ERM berkaitan atau Akta 518 adalah **tidak layak** untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah atau syer yang tidak dipecahkan bagi tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu, atau tanah adat Melaka **melainkan** pihak tersebut boleh diiktiraf atau dianggap sebagai Melayu menurut ERM berkaitan atau Akta 518; dan

b) Kebenaran Memasukkan Kaveat Persendirian Ke Atas Gadaian:

Bagi tujuan melindungi kepentingan pihak bukan Melayu sebagai pemegang gadaian (chargee) ke atas tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu atau tanah adat Melaka, mana-mana pihak bukan Melayu yang dibenarkan menerima gadaian tersebut **boleh dibenarkan** untuk memasukkan kaveat persendirian **ke atas gadaian yang berkaitan sahaja**.

PENGAKUSAKSIAN BAGI PERMOHONAN MEMASUKKAN KAVEAT PERSENDIRIAN KE ATAS TANAH YANG TERTAKLUK KEPADA ENAKMEN RIZAB MELAYU ATAU KANUN TANAH NEGARA (AKTA HAKMILIK PULAU PINANG DAN MELAKA) 1963 [*AKTA 518*]

6. Subseksyen 323(2), subseksyen 330(2) dan subseksyen 333(2) KTN yang dipinda oleh Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 1984 [*Akta A587*] dan mula berkuat kuasa sejak 25 Mac 1985 memperuntukkan bahawa permohonan untuk memasukkan kaveat bagi tanah di bawah KTN hendaklah diakusaksikan selaras dengan peruntukan Seksyen 211 KTN. Sehubungan dengan pindaan tersebut, Jadual Kelima KTN yang memperuntukkan mengenai pihak atau pegawai yang dibenarkan untuk mengakusaksi pelaksanaan instrumen urusniaga tanah hendaklah dipatuhi. Dalam hal ini, bagi urusan yang melibatkan tanah-tanah yang diperuntukkan di perenggan 3(1), (2), (3) dan (4) Jadual Kelima KTN, pengakusaksian adalah wajib dibuat oleh Pentadbir Tanah sahaja.

7. Oleh yang demikian, sekiranya permohonan untuk memasukkan kaveat bagi tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu atau tanah adat Melaka seperti yang diperuntukkan di perenggan 3(1), (2), (3) dan (4) Jadual Kelima KTN tidak diakusaksikan oleh Pentadbir Tanah selaras dengan kehendak Seksyen 211 KTN, maka permohonan itu adalah tidak teratur dan hendaklah ditolak.

PEMBATALAN

8. Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 2 Tahun 1992 bertajuk "Pengakusaksian Bagi Permohonan Memasukkan Kaveat Bagi Tanah Yang Tertakluk Kepada Sekatan Di Bawah Undang-Undang Rizab Melayu Atau Tanah Adat Melaka" adalah dibatalkan.

PEMAKAIAN

9. Pekeliling ini merupakan rujukan atau panduan pelaksanaan yang perlu diberi perhatian oleh Pendaftar dan Pentadbir Tanah apabila menerima permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah rizab Melayu, tanah pegangan Melayu atau tanah adat Melaka daripada mana-mana orang, badan atau perbadanan . Kedudukan orang, badan atau perbadanan yang berkenaan sebagai Melayu, dianggap atau diiktiraf sebagai Melayu adalah kelayakan utama yang perlu diberi perhatian oleh Pendaftar dan Pentadbir Tanah sebelum kaveat persendirian boleh didaftarkan.

TARIKH KUAT KUASA

10. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian berdasarkan perenggan 8(1)(e) KTN dan berkuat kuasa pada tarikh pengeluarannya.

(DATO' HAJI MOHD FAUZI BIN HAJI MOHD YATIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN
No. Fail : JKPTG.BPPT.100-1/3/1 Jld.2(25)
Tarikh : 19.11.2026.

Lampiran

PERUNTUKAN MENGENAI LARANGAN ATAU BATASAN UNTUK MEMASUKKAN KAVEAT PERSENDIRIAN KE ATAS TANAH-TANAH YANG TERTAKLUK KEPADA ENAKMEN RIZAB MELAYU DAN KANUN TANAH NEGARA (AKTA HAKMILIK PULAU PINANG DAN MELAKA) 1963 [AKTA 518]

ERM FMS (Bab 142):

*"**Section 11. Restriction as to other caveats.***

***No caveat** not being such a caveat as is referred to in the last preceding section against the title for any Malay holding shall be capable of registration in any Land Office or Registry of Titles in any case **where the caveator or, in any case where the caveator is acting as agent, his principal is not a Malay**.".*

ERM Kedah:

*"**Section 6 states:-***

*(1) Save as herein after provided in this Enactment, where any Reservation land is held under a document of title by a Malay, **no right or interest therein shall vest, whether by transfer, sale in execution of a decree, sale at the instance of charge or otherwise in any person who is not a Malay**.".*

ERM Kelantan:

*"**Section 7. Restriction on transfer of interest.***

*(i) **No right or interest** of any Malay in reservation land and no right or interest in such land acquired by virtue of section 13A by any person not being a Malay **shall be transferred or transmitted to or vest in any person not being a Malay**.".*

ERM Terengganu

*"**Section 14. Restriction as to other caveats.***

***No caveat** not being such a caveat as is referred to in the last preceding section against the title for any Malay holding shall be capable of registration in any Land Office or Registry of Titles in any case **where the caveator or, in any case where the caveator is acting as agent, his principal is not a Malay or a Malay holding company**.".*

ERM Perlis:

*"**Section 5 states: -***

*(i) Save as hereinafter provided in the Enactment, where any Reservation Land is held under a document of title by a Malay, **no right or interest** therein shall vest whether by transfer, sale in execution of a decree, sale at the instance of chargee or otherwise, **in any person who is not a Malay**.".*

ERM Johor:

*"**Section 12. Restriction as to other caveats.***

***No caveat** not being such a caveat as is referred to in the last preceding section against the title for any Malay holding shall be capable of registration in any Land Office in any case **where the caveator or, in any case where the caveator is acting as agent, his principal is not a Malay**.".*

Act 518:

*"**Section 108. Limitation***

(1) Subject to Chapter 3, the following provisions shall apply to land subject to this Part-

> *(c) **no caveat**, not being a caveat as is referred to in paragraph (b) or a Registrar's caveat under the National Land Code, against the title for any such land shall be capable of registration under the National Land Code in any case **where the caveator is not a Malay, or in any case where the caveator is acting as agent, his principal is not a Malay**.".*