PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN BILANGAN 14 TAHUN 2026

PANDUAN BERHUBUNG PEMBETULAN KESILAPAN DALAM SURAT CARA URUSNIAGA DAN DOKUMEN HAKMILIK DI BAWAH SEKSYEN 380 DAN TINDAKAN DI BAWAH SEKSYEN 381 KANUN TANAH NEGARA (DISEMAK-2020) [*AKTA 828*]

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 14 Tahun 2026
Disediakan oleh	Bahagian Dasar dan Konsultasi Sektor Kemajuan Pengurusan dan Perundangan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Alamat	Aras 3, Menara PETRA, No. 25, Persiaran Perdana, Presint 4, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62574 PUTRAJAYA.
Telefon	03-8871 2669
Faks	03-8881 0802
E-mel	bdk@jkptg.gov.my
Kategori dokumen	Terbuka
Tarikh kuat kuasa	

Kawalan Versi Dokumen

Versi	Tarikh	Ringkasan Pindaan

PEKELILING KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN BILANGAN 14 TAHUN 2026

Panduan Berhubung Pembetulan Kesilapan Dalam Surat Cara Urusniaga Dan Dokumen Hakmilik Di Bawah Seksyen 380 Dan Tindakan Di Bawah Seksyen 381 Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [*Akta 828*]

Pekeliling ini dikeluarkan untuk menasihati semua Pendaftar dan Pentadbir Tanah berhubung dengan cara mengendalikan pembetulan kesilapan (*errors*) dalam surat cara urusniaga dan dokumen hakmilik yang dibenarkan di bawah seksyen 380 Kanun Tanah Negara (Disemak-2020) [*Akta 828*] ("KTN") yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam urusniaga atau oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah sendiri seperti dalam proses kutipan data semasa pembangunan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik. Pekeliling ini juga bertujuan untuk menjelaskan tindakan yang boleh dibuat mengikut seksyen 381KTN.

2. Subseksyen 380(1) KTN memperuntukkan tentang pembetulan kesilapan yang terdapat dalam dokumen hakmilik atau dalam surat cara urusan dan subseksyen 381(1) KTN pula memperuntukkan mengenai pemotongan syarat dan sekatan kepentingan yang usang (*obsolete*) atau pembatalan ingatan (*memorial*) atau kemasukan (*entry*) yang tidak berkuat kuasa lagi yang terdapat dalam dokumen hakmilik dan surat cara lain berkaitan tanah.

PEMBETULAN DI BAWAH SEKSYEN 380 KTN

3. Kadangkala terdapat kesilapan dalam surat cara urusniaga seperti kesilapan menaip ejaan nama, nombor kad pengenalan atau sebagainya yang membangkitkan persoalan sama ada ia boleh dibetulkan dan proses pembetulan yang perlu dipatuhi. Dalam kes ***Island and Peninsular Development Bhd. v Legal Adviser, Kedah & Ors [1973] 2 MLJ 71,*** Mahkamah telah memutuskan bahawa di bawah subseksyen 380(1) KTN, 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 53,*** Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa mengikut perenggan 380(1)(a), (b) atau (c) KTN, 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 127,*** Mahkamah Tinggi telah mengikut keputusan kes ***Mohammad bin Buyong v Pemungut Hasil Tanah Gombak & Ors[1992] 2 MLJ 53*** dan bukan kes ***Island and Peninsular Development Bhd. v Legal Adviser, Kedah & Ors [1973] 2 MLJ 71.*** Mahkamah juga telah memutuskan bahawa kesilapan kecil yang memerlukan pembetulan tidak perlu dirujuk kepada Mahkamah Tinggi terlebih dahulu kerana Pendaftar sendiri (sama ada

Pendaftar atau Pentadbir Tanah) sememangnya mempunyai kuasa untuk membetulkannya di bawah seksyen 380 KTN.

4. Tafsiran yang terpakai dan sesuai dijadikan panduan adalah seperti yang diputuskan dalam kes "**Mohammad bin Buyong**" dan "**Kuah Chew Ann**". 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 KTN, kesilapan-kesilapan kecil yang disedari atau dikenal pasti selepas perserahan surat cara urusniaga atau hakmilik tanah didaftarkan hendaklah dibetulkan dalam masa yang singkat tanpa menolak penserahan urusniaga atau menasihatkan pihak yang berkenaan supaya merujuk kepada Mahkamah.

6. Dalam keadaan di mana kesilapan disedari oleh pihak-pihak yang terlibat dalam urusniaga 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 (Disemak-2016) [*Akta 783*] yang dengan jelas dan terperinci menerangkan:

(a) kepentingannya berkaitan dengan surat cara yang berkenaan;

(b) kesilapan yang dimaksudkan;

(c) bagaimana kesilapan itu boleh berlaku; dan

(d) 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 surat cara urusniaga 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), KTN. Pendaftar perlu memasukkan ingatan (*memorial*) dalam Dokumen Hakmilik Keluaran (DHK) dan Dokumen Hakmilik Daftaran (DHD) bagi setiap pembetulan yang dibuat.

8. Mana-mana pembetulan yang dibuat di bawah seksyen 380 KTN hendaklah dicatat dalam Buku Catatan Pembetulan (*Correction Note-book*) selaras dengan subseksyen 380(4) KTN atau sebagaimana Rekod Nota Pembetulan (*Correction Note Record*) dalam Sistem e-Tanah mengikut negeri selaras dengan perenggan 12, Jadual Keenam Belas KTN. Sebagai rujukan, subseksyen 380(4) KTN adalah seperti yang berikut:

> ***"380. Correction of errors in documents of title, etc.***
>
> *(1) ...*
>
> *(2) ...*
>
> *(3) ...*
>
> *(4) The Registrar shall maintain for the purposes of this section a book, to be called the "Correction Note-book", in which he shall record details of all corrections made by him thereunder."*

Contoh alasan pembetulan dinyatakan dalam Bab 17 Pembetulan Kesilapan, Manual Kanun Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

9. Sekiranya Pendaftar membuat keputusan menolak permohonan untuk pembetulan, Pendaftar hendaklah memaklumkannya 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 KTN dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh keputusan tersebut disampaikan kepadanya.

10. Di bawah subseksyen 380(1) KTN, 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) Surat cara urusan	(i) Ingatan atau catatan

11. Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer dan Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik di bawah KTN, sistem akan menjana nombor perserahan urusan pembetulan. Kerani hendaklah melaksanakan kemasukan alasan pembetulan yang terperinci dalam ruangan yang disediakan dalam sistem-sistem tersebut. 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 dibuat dengan membatalkan ayat atau perkataan yang salah dan menggantikannya dengan ayat atau perkataan yang betul tetapi tidak memadamkan perkataan atau angka atau dengan cara lain sehingga menyebabkan perkataan atau angka itu tidak boleh dibaca. 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. Tindakan pembetulan kesilapan dalam dokumen hakmilik oleh Pendaftar adalah seperti yang diperuntukkan di subseksyen 380(1) KTN. Namun Pengarah Tanah dan Galian Negeri boleh memberi arahan bahawa kuasa Pendaftar di bawah subseksyen 380(1) KTN tidak boleh dilaksanakan bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah atau bentuk bersamaan hakmilik sementara kecuali dengan kebenarannya terlebih dahulu selaras dengan subseksyen 380(2) KTN.

14. Subseksyen 380(3) KTN selanjutnya memperuntukkan bahawa kuasa Pendaftar di bawah subseksyen 380(1) KTN tidak boleh dilaksanakan sehingga menjejaskan mana-mana pelan yang disediakan oleh atau bagi pihak Pengarah Ukur dan Pemetaan tanpa kelulusan Pengarah Tanah dan Galian Negeri terlebih dahulu kecuali keadaan-keadaan yang mana Pengarah Ukur dan Pemetaan telah mengambil tindakan di bawah seksyen 396A KTN.

15. Kuasa Pendaftar atau Pentadbir Tanah di bawah subseksyen 380(1) KTN adalah untuk membetulkan kesilapan sahaja. Sebarang pertukaran nama tuan punya yang telah dicatatkan dengan betulnya dalam dokumen hakmilik bukanlah satu kesilapan yang boleh dibuat pembetulan oleh Pendaftar atau Pentadbir Tanah di bawah subseksyen 380(1) KTN. Hal ini adalah kerana perkara berhubung pertukaran nama sedia ada diperuntukkan di bawah seksyen 378 KTN.

PEMOTONGAN SYARAT NYATA DAN SEKATAN YANG USANG (*OBSOLETE*) ATAU INGATAN DAN CATATAN YANG TIDAK BERKUAT KUASA LAGI MENURUT SEKSYEN 381 KTN

16. Subseksyen 381(1) KTN memperuntukkan mengenai pemotongan syarat dan sekatan kepentingan yang usang (*obsolete*) atau pembatalan ingatan (*memorial*) atau kemasukan (*entry*) yang tidak berkuatkuasa lagi yang terdapat dalam dokumen hakmilik dan surat cara lain berkaitan tanah mengikut mana yang berkenaan. Namun demikian, Pendaftar atau Pentadbir Tanah adalah dinasihatkan agar tindakan pemotongan syarat dan sekatan kepentingan yang usang (*obsolete*) atau pembatalan ingatan (*memorial*) atau kemasukan (*entry*) yang tidak berkuat kuasa lagi dalam dokumen hakmilik dan surat cara lain berkaitan tanah tidak boleh dipotong sewenang-wenangnya tanpa sebarang dokumen sokongan.

17. Tindakan membatalkan sesuatu ingatan atau catatan di dalam dokumen hakmilik dan surat cara 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 tidak berkuatkuasa lagi itu mempunyai penerangannya sendiri.

18. Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer atau Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik melalui perenggan 5A(3)(a) KTN dan Jadual Keempat Belas Kanun Tanah Negara atau melalui perenggan 5D(3)(a) dan Jadual Keenam Belas KTN, sistem akan menjana nombor perserahan urusan pembatalan. 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. Bagi negeri-negeri yang menggunakan sistem pentadbiran tanah elektronik (contohnya sistem e-Tanah) selaras dengan Jadual Keenam Belas Kanun Tanah Negara, pembatalan yang dibuat itu akan disimpan dalam "Rekod Nota Pembetulan" yang mengandungi nombor perserahan diberikan berkaitan dengan pembatalan itu, tarikh dan masa pembatalan serta keterangan lengkap mengenai pembatalan itu.

19. Diingatkan bahawa sebagaimana yang dinyatakan dalam *proviso* kepada subseksyen 381(1) KTN, kuasa yang diperuntukkan di perenggan 381(1)(b) KTN adalah kuasa baki (*residual power*) sahaja. Sekiranya terdapat peruntukan lain dalam Akta 828 berhubung mana-mana ingatan (*memorial*) atau kemasukan (*entry*) lain, ia tidak boleh dilaksanakan di bawah seksyen 381 KTN. Sebagai contoh, pembatalan kaveat persendirian yang luput selepas enam (6) tahun seharusnya dibuat berdasarkan peruntukan seksyen 328 KTN dan bukannya seksyen 381 KTN.

HAD KUASA DI BAWAH SEKSYEN 380 DAN 381 KTN

20. Kuasa-kuasa pembetulan, pemotongan dan pembatalan yang dimaksudkan di bawah seksyen 380 dan 381 KTN tidaklah boleh digunakan untuk membatalkan sesuatu dokumen hakmilik atau mengisytiharkannya sebagai tidak sah. Pendaftar atau Pentadbir Tanah juga tidak mempunyai kuasa untuk membatalkan sesuatu surat cara urusan yang telah didaftarkan atau mengisytiharkannya sebagai tidak sah. Bagi kesilapan-kesilapan seperti ini, tindakan di bawah seksyen 419 KTN hendaklah diambil iaitu merujuk perkara itu ke Mahkamah Tinggi supaya diisytiharkan dokumen hakmilik atau surat cara urusan itu sebagai tidak sah.

21. Pendaftar atau Pentadbir Tanah diingatkan bahawa apa-apa perubahan secara fraud kepada dokumen hakmilik dan surat cara berhubung dengan tanah adalah suatu kesalahan di bawah seksyen 423 KTN dan hendaklah mengambil tindakan sewajarnya dengan segera mengikut peruntukan perundangan sedia ada. Apa-apa perkara yang tidak dapat diputuskan di peringkat Pendaftar atau Pentadbir Tanah yang melibatkan isu perundangan hendaklah dirujuk kepada Penasihat Undang-undang Negeri masing-masing.

PEMAKAIAN DAN TARIKH KUAT KUASA

22. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan semua Pengarah Tanah dan Galian dan berkuatkuasa dari tarikh ia dikeluarkan.

23. Dengan berkuatkuasanya pekeliling ini, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 1/2015 bertajuk "Panduan Berhubung Pembetulan Kesilapan Dalam Suratcara Urusniaga dan Dokumen Hakmilik Di Bawah Seksyen 380 dan Tindakan Di Bawah Seksyen 381 Kanun Tanah Negara" adalah dibatalkan.

(DATO' HAJI MOHD FAUZI BIN MOHD YATIM)
KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN PERSEKUTUAN

Tarikh: November 2026