



PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR

www.ptgwp.gov.my



**GARIS PANDUAN PENDAFTARAN URUSNIAGA
DAN BUKAN URUSNIAGA TANAH**

Dikemaskini 29 Disember 2015

Disediakan oleh:
Bahagian Pendaftaran Hakmilik
Sektor Pendaftaran
Pejabat Pengarah Tanah dan Galian
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

KATEGORI : URUSNIAGA

URUSAN:

- i. PINDAHMILIK TANAH, BAHAGIAN TANAH ATAU PINDAHMILIK PAJAKAN (BORANG 14A)
- ii. PINDAHMILIK GADAIAN (BORANG 14B)
- iii. PAJAKAN TANAH (BORANG 15A)
- iv. PAJAKAN KECIL TANAH (BORANG 15B)
- v. PENYERAHANBALIK PAJAKAN (BORANG 15C)
- vi. GADAIAN (BORANG 16A/16B)
- vii. PENANGGUHAN GADAIAN (BORANG 16C)
- viii. PERINTAH JUALAN OLEH MAHKAMAH (BORANG 16F)/ PERAKUAN JUAL OLEH PENTADBIR TANAH (BORANG 16I)
- ix. MELEPASKAN GADAIAN (BORANG 16N)
- x. PEMBERIAN ISMEN (BORANG 17A)
- xi. MELEPASKAN ISMEN (BORANG 17C)

A. DIGANTUNG

1. Tidak mengemukakan pendua bagi urusan Gadaian/ Pajakan/ Pajakan Kecil (Seksyen 298 (1) KTN).
2. Tidak mengemukakan pendua bagi urusan berkaitan (contoh: Pindahmilik Gadaian/ Pajakan).
3. Kegagalan menyertakan dokumen sokongan seperti berikut:
 - a) Salinan diakui sah Kad Pengenalan/ Passport (individu);
 - b) Salinan diakui sah oleh Setiausaha Syarikat/ SSM bagi Borang 24 dan Borang 49;
 - c) Carian SSM terkini (3 bulan sebelum perserahan);
 - d) Salinan diakui sah perakuan pendaftaran pertubuhan dan perlembagaan bagi pertubuhan perbadanan dan cabutan Minit Mesyuarat Agung (AGM/EGM) (bagi persatuan/ badan bukan syarikat);
 - e) Salinan diakui sah oleh Setiausaha Syarikat/ SSM bagi M&A (bagi tanah rizab Melayu sahaja); dan
 - f) Salinan diakui sah surat beranak (bagi individu penerima pindahan tanah rizab Melayu dan tanah MAS).

Nota : Sebarang pindaan bagi suratcara yang disempurnakan di bawah meterai syarikat hanya boleh dibuat oleh individu yang menyempurnakan suratcara tersebut atau (sekiranya terdapat alasan yang konkrit) pengarah syarikat/ pegawai yang diberi kuasa oleh syarikat tersebut (Seksyen 298(2) KTN)

B. DITOLAK

1. Saiz borang tidak mengikut format (Perenggan 6 Jadual Ke 10 KTN).
2. Kandungan borang tidak mengikut format yang telah diwartakan (Jadual 1 KTN).
3. Dokumen hakmilik keluaran asal tidak disertakan bersama dokumen suratcara (Seksyen 294(2)(a) KTN).
4. Ejaan nama dan no kad pengenalan yang dicatatkan dalam suratcara berbeza dengan butiran yang terdapat dalam kad pengenalan dan hakmilik (perserahan ini perlu didahului dengan urusan tukar nama) (Seksyen 378 KTN).
5. Tiada no kad pengenalan pada hakmilik (perserahan ini perlu didahului dengan urusan tukar nama) (Seksyen 378 KTN).
6. Maklumat pada sijil setem salah (Seksyen 298 (1) KTN).
7. Butiran kewarganegaraan dan pengenalan diri (bagi individu) atau ditubuhkan di mana, butiran kedudukan syarikat/ persatuan/ pertubuhan tidak dinyatakan dan taraf syarikat asing tidak dinyatakan (Seksyen 436A KTN).
8. Tidak mematuhi seksyen 211 dan Jadual Kelima KTN (bagi urusan yang melibatkan penyempurnaan oleh individu) atau seksyen 201(3) KTN (bagi urusan yang melibatkan penyempurnaan oleh bukan individu termasuk ketiadaan perakuan bahawa ianya diturunkan di hadapan seseorang yang diberi kuasa melakukannya mengikut Pekeliling KPTG Bil. 8/1976) (Seksyen 211 KTN, Jadual Kelima KTN dan Seksyen 201(3) KTN).
9. Nama, no kad pengenalan dan jawatan orang yang menyempurnakan instrumen bagi syarikat/ pertubuhan/ persatuan/ perbadanan tidak dicatatkan (Seksyen 210(3)(ii)KTN).
10. Ayat pengakusaksian yang tidak jelas/ tidak lengkap seperti taraf kewarganegaraan dan ungkapan "dengan sukahatinya" yang sepatutnya ialah "dengan kerelaan hatinya" (Borang 13B KTN).
11. Nama dan jawatan pegawai penyaksi di ruangan tandatangan ditaip atau ditulis tangan. Tiada cop pegawai penyaksian sebagai pegawai yang mengakusaksi (Seksyen 211(3) KTN).
12. Terdapat kesalahan dalam pengisian dan penyaksian oleh Notari Awam/ Pegawai Kedutaan di Luar Negara (Seksyen 298 (1) KTN).
13. Tarikh penyaksian meragukan (penyaksian di dua negara berbeza tetapi tarikh yang sama) (Seksyen 298 (1) KTN).
14. Alamat dalam Persekutuan Malaysia tidak dicatatkan dalam suratcara/ jadual tanah (Seksyen 208(1)(b) KTN).
15. Dokumen pendua yang disertakan tidak ditandakan sebagai salinan PENDUA (DUPLICATE) dan tiada perakuan SALINAN DIAKUI SAH oleh pegawai yang mengaku saksi (walaupun salah satu ada diturunkan) dan disetemkan (Seksyen 294(1)(b) KTN).
16. Dokumen suratcara tidak disetemkan dengan sempurna (termasuk dokumen pendua) (Seksyen 301(e) & 294(1)(b) KTN).

17. Pindahmilik tanah kategori pertanian atau digunakan bagi maksud pertanian (kecuali pindahmilik kepada pemegang amanah, wasi atau pentadbir mengikut Pekeliling KPTG Bil. 7/1999) yang mana keluasannya kurang dari 1 ekar (Seksyen 205(3) KTN).
18. Nombor surat kuasa wakil yang dicatat tidak betul / tidak difailkan/ telah ditolak/ telah dibatalkan (Pekeliling KPTG Bil. 8/1976).
19. Surat kebenaran bagi urusniaga yang tertakluk kepada sekatan kepentingan dalam hakmilik atau surat kebenaran bagi urusniaga yang melibatkan pemilikan tanah atau kepentingan oleh bukan warganegara atau syarikat asing tidak disertakan (Pekeliling KPTG Bil. 10/1977).
20. Surat kebenaran daripada pengkaveat tidak disertakan (kecuali urusniaga yang berpihak kepada pengkaveat) (Seksyen 322(5) & Seksyen 330(5) KTN).
21. Tidak menurut seksyen 214(1) (a) dan (b) KTN (pembahagian tanah/ syer tidak betul).
22. Tidak melengkapkan maklumat Jadual tanah dengan betul (Seksyen 207(2) KTN).
23. Tidak mematuhi Jadual Kesepuluh KTN.
24. Tidak menggunakan pen dakwat hitam kekal (*permanent ink/ waterproof*). Pen marker dan gel pen tidak dibenarkan (Perenggan 11 Jadual kesepuluh).
25. Kedudukan sebagai wakil diri dalam hakmilik belum didaftarkan menurut seksyen 346 KTN sebelum urusniaga seterusnya dibuat (bagi kes turunmilik akibat kematian) (Seksyen 346(5) KTN).
26. Pindahmilik tanah tidak mengikut wasiat (melibatkan *Grant of Probate*) / perintah mahkamah (melibatkan *Grant of Letters of Administration*).
27. Perintah Mahkamah berkaitan urusan pindahmilik tidak disertakan (sekiranya berkaitan).
28. Tiada pengesahan diakui sah dan meterai mahkamah (bagi perintah mahkamah) dan dokumen asal yang dicetak melalui e-filing Mahkamah.
29. Cukai tanah tahun semasa tidak dijelaskan (Seksyen 301A KTN & Seksyen 45 Akta Hakmilik Strata).

Bagi perserahan melibatkan hakmilik strata yang dikemukakan sebelum 31 Mei 2016 dan cukai tanah tahun semasa belum dijelaskan, sila kemukakan dokumen berikut:

- i. Salinan sah resit bayaran cukai tanah tahun 2015 yang telah dijelaskan sepenuhnya;
- ii. Salinan sah resit bayaran cukai tanah tahun 2016 ke atas petak/unit yang dikeluarkan oleh Perbadanan Pengurusan (MC) atau Badan Pengurusan Bersama (JMB); dan
- iii. Surat asal pengesahan bayaran cukai tanah tahun 2016 ke atas petak/unit oleh Perbadanan Pengurusan (MC) atau Badan Pengurusan Bersama (JMB).

Bagi perserahan yang dikemukakan pada bulan Jun hingga Disember tahun 2016, cukai tanah tahun tersebut hendaklah dijelaskan sepenuhnya. Salinan resit bayaran hendaklah disahkan oleh peguam.

30. Tempoh penggantungan perserahan (3 hari) telah tamat tanpa tindakan pembetulan atau maklumbalas daripada penyerah.

KATEGORI : BUKAN URUSNIAGA

URUSAN:

- i. *KAVEAT PERSENDIRIAN ATAS TANAH/ SYER/ KEPENTINGAN (BORANG 19B)*
- ii. *KAVEAT PEMEGANG LIEN (BORANG 19D)*
- iii. *KAVEAT AMANAH (BORANG 19E)*
- iv. *MENARIKBALIK KAVEAT PERSENDIRIAN (BORANG 19G)*
- v. *PERMOHONAN UNTUK MEMBATALKAN KAVEAT PERSENDIRIAN (BORANG 19H)*

DITOLAK

1. Permohonan kaveat oleh tuan punya tanah (Seksyen 323 KTN).
2. Butiran kewarganegaraan dan pengenalan diri (bagi individu) atau butiran kedudukan syarikat/ persatuan/ pertubuhan tidak dinyatakan menurut seksyen 436A KTN.
3. Kemasukan kaveat oleh orang yang sama dengan alasan yang sama menurut seksyen 329(2) KTN (sekiranya permohonan kaveat terdahulu telah dipotong melalui perintah mahkamah menurut seksyen 327 KTN atau Pendaftar/ Pentadbir Tanah menurut seksyen 326 KTN).
4. Pemohonan kaveat pemegang lien ke atas hakmilik yang tertakluk kepada kaveat pendaftar, kaveat persendirian, kaveat amanah atau perintah larangan (seksyen 330(3) KTN).
5. Nombor surat kuasa wakil yang dicatat tidak betul / tidak difailkan / telah ditolak / telah dibatalkan (Pekeliling KPTG Bil. 8/1976).
6. Tidak melengkapkan Jadual tanah dengan betul (misalnya nombor gadaian/ pajakan berdaftar jika ada).
7. Surat akuan berkanun tidak disertakan atau tidak lengkap (bagi kaveat persendirian) contohnya tiada no kad pengenalan dan no hakmilik (Seksyen 323(3)(b) KTN).
8. Tidak mematuhi seksyen 211 dan Jadual Kelima KTN (bagi urusniaga yang melibatkan penyempurnaan oleh individu) atau seksyen 210(3) KTN (bagi urusniaga yang melibatkan penyempurnaan oleh bukan individu termasuk ketiadaan perakuan bahawa ianya diturunkan di hadapan seseorang yang diberi kuasa melakukannya mengikut Pekeliling KPTG Bil. 8/1976).
9. Nama, no kad pengenalan dan jawatan orang yang menyempurnakan instrumen bagi syarikat/ pertubuhan/ persatuan/ perbadanan tidak dicatatkan (Seksyen 210(3)(ii) KTN).
10. Nama dan jawatan pegawai penyaksi di ruangan tandatangan ditaip atau ditulis tangan. Tiada cop pegawai penyaksian sebagai pegawai yang mengaku saksi (Seksyen 211(3) KTN).
11. Tidak diakusaksi oleh Pentadbir Tanah (bagi Tanah Rizab Melayu) mengikut Jadual Kelima KTN dan Pekeliling KPTG Bil. 2/1992.

12. Butiran kaveat persendirian yang hendak ditarik balik tidak tepat (bagi Borang 19G).
13. Tidak menyertakan satu pelan atau keterangan (bagi permohonan kaveat persendirian yang berhubung sebahagian daripada tanah atau syer) Seksyen 323(3)(c).
14. Permohonan pembatalan kaveat (Borang 19H) yang dimasukkan oleh orang atau badan selain dari pemilik tanah atau pihak berkepentingan berdaftar (Seksyen 326(1) KTN).
15. Permohonan kaveat oleh pihak yang tiada kepentingan (*caveatable interest*) (Seksyen 323(1) KTN).
16. Pernyataan alasan dalam Borang 19B tidak lengkap/ tidak jelas (Seksyen 323(1)(a) KTN).

URUSAN:

- i. PERINTAH MAHKAMAH
- ii. PERINTAH MAHKAMAH– GRANT OF PROBATE/ GRANT OF LETTERS OF ADMINISTRATION

DITOLAK

1. Salinan perintah mahkamah tidak diakui sah oleh Penolong Pendaftar/ Timbalan Pendaftar Mahkamah kecuali cetakan melalui e-Filing.
2. Meterai mahkamah tidak diturunkan kecuali cetakan melalui e-Filing.
3. Salinan harta/ aset simati tidak disertakan.
4. Butiran hakmilik tidak tepat atau tidak dinyatakan.

URUSAN:

PERINTAH PERLETAKHAKAN OLEH MAHKAMAH

DITOLAK

1. Maklumat dalam hakmilik tidak betul/ berbeza.
2. Salinan perintah perletakhakan oleh mahkamah tidak diakui sah oleh peguam.

URUSAN:

PERMOHONAN TUKAR NAMA (INDIVIDU/ SYARIKAT)

DITOLAK

1. Tidak melengkapkan Jadual tanah dengan betul.
2. Butiran kewarganegaraan dan pengenalan diri (bagi individu) atau butiran kedudukan syarikat/ persatuan/ pertubuhan tidak dinyatakan menurut seksyen 436A KTN.

3. Dokumen sokongan seperti surat akuan berkanun atau perakuan rasmi (contohnya Borang 13 Akta Syarikat) tidak disertakan atau tidak lengkap.
4. Tidak menyertakan dokumen hakmilik keluaran yang asal.

URUSAN:

PERMOHONAN TUKAR ALAMAT (BORANG 26A)

DITOLAK

1. Alamat terbaru yang dinyatakan merupakan alamat di luar Malaysia.
2. Nombor poskod yang tepat tidak dinyatakan/ diragui.

URUSAN:

PERINTAH PEMBAHAGIAN PUSAKA KECIL MENURUT AKTA HARTA PUSAKA KECIL (PEMBAHAGIAN) 1955 & PERATURAN-PERATURAN- BORANG E/ F/ T/ H/ HH

DITOLAK

1. Nama, no kad pengenalan dan butiran hakmilik tidak betul.
2. Pembahagian syer tidak betul.
3. Tidak melengkapkan Jadual tanah dengan betul.
4. Borang tidak ditandatangani atau dimeterai dengan sempurna oleh Pentadbir Tanah.

URUSAN:

SURAT KUASA WAKIL

DITOLAK

1. Nama pemberi dan penerima tidak dinyatakan dengan jelas.
2. Permohonan oleh Pentadbir/ Wasi.
3. Pemberi tidak tandatangan dokumen Surat Kuasa Wakil.
4. Tidak memenuhi Seksyen 433F KTN bagi penerima warga asing.
5. Tiada meterai mahkamah.

URUSAN:

SURAT AKUAN BERSUMPAH

DITOLAK

1. Individu: Tidak menyatakan maklumat pengenalan diri dengan jelas (Nama, taraf kewarganegaraan dan nombor kad pengenalan/ *Pasport*).
2. Peguam atau wakil: Tidak menyatakan pengenalan diri dengan jelas (Nama, nombor kad pengenalan, jawatan dan nama individu atau badan yang diwakili).

PERHATIAN:

- a) ***Keputusan Pendaftar/ Pentadbir Tanah adalah muktamad.***
- b) ***Bagi perserahan yang ingin didaftarkan semula setelah ditolak, bayaran pendaftaran yang telah ditetapkan hendaklah dibayar tanpa pengecualian sepertimana di nyatakan dalam seksyen 293(4)KTN.***