



**PEJABAT PENGARAH
TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN**

**GARIS PANDUAN PENDAFTARAN
URUSNIAGA DAN BUKAN URUSNIAGA TANAH
PEJABAT TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA
LUMPUR**



Dikemaskini 22 Mei 2026

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)**
-

I. DIGANTUNG

A. DOKUMEN SOKONGAN

1. Tidak mengemukakan salinan pendua (*duplicate*) bagi urusan Gadaian/ Pajakan/ Pajakan Kecil (Subseksyen 298(2)(b) KTN).
2. Tidak mengemukakan salinan sijil setem untuk Perjanjian Kemudahan (*Facility Agreement*).
3. Tidak mengemukakan salinan pendua (*duplicate*) bagi urusan berkaitan (contoh: Pindahmilik Gadaian/ Pajakan) (Subseksyen 306(c) KTN).
4. Kegagalan menyertakan dokumen sokongan seperti berikut:
 - i. Salinan diakui sah Kad Pengenalan/ Pasport (individu);
 - ii. Carian SSM terkini (3 bulan sebelum perserahan);
 - iii. Salinan diakui sah oleh peguam perakuan pendaftaran pertubuhan dan perlembagaan bagi pertubuhan perbadanan dan cabutan Minit Mesyuarat Agung (AGM/EGM) (bagi persatuan/ badan bukan syarikat);
 - iv. Salinan diakui sah oleh Setiausaha Syarikat/ SSM bagi M&A (bagi tanah rizab Melayu sahaja); dan
 - v. Salinan diakui sah surat beranak oleh peguam (bagi individu penerima pindahan tanah rizab Melayu dan tanah MAS).

B. PENGISIAN BORANG

Tiada.

II. DITOLAK

A. FORMAT DOKUMEN

1. Saiz borang tidak mengikut format sebagaimana yang dinyatakan pada Perenggan 6 Jadual Kesepuluh KTN.
2. Kandungan borang tidak mengikut format yang telah diwartakan sebagaimana borang-borang pada Jadual 1 KTN.

B. DOKUMEN SOKONGAN

1. Dokumen hakmilik keluaran asal tidak disertakan bersama dokumen suratcara (Seksyen 294(2)(a) KTN). Pelan hakmilik asal tidak perlu disertakan kecuali hakmilik yang dikeluarkan sebelum sistem eTanah.
2. Maklumat pada sijil setem salah (Seksyen 298(1) KTN).
3. Surat kebenaran bagi urusan niaga yang tertakluk kepada sekatan kepentingan dalam hakmilik tidak disertakan (Seksyen 433B KTN & Pekeliling KPTG Bil. 10/1977).
4. Surat kebenaran bagi urusan niaga yang tertakluk kepada urusan niaga yang melibatkan pemilikan tanah atau kepentingan oleh bukan warganegara atau syarikat asing tidak disertakan (Seksyen 433B KTN & Pekeliling KPTG Bil. 10/1977).
5. Pindahmilik tanah tidak mengikut wasiat (melibatkan Geran Probet)/ perintah mahkamah (melibatkan Surat Kuasa Mentadbir).
6. Perintah Mahkamah berkaitan urusan pindahmilik tidak disertakan (sekiranya berkaitan).
7. Tiada pengesahan salinan diakui sah oleh Mahkamah Tinggi bagi Perintah Mahkamah/ dokumen sokongan yang tidak diekstrak melalui Sistem e-Filing Mahkamah Tinggi.
8. Cukai tanah (termasuk Cukai Petak bagi hakmilik strata) tahun semasa tidak dijelaskan (Seksyen 301A KTN).
9. Tempoh penggantungan perserahan (5 hari) telah tamat tanpa tindakan pembetulan atau maklumbalas daripada penyerah.

C. PENGISIAN BORANG

1. Butiran kewarganegaraan bagi individu tidak dinyatakan (Seksyen 436A KTN). Pembetulan hanya boleh dibuat oleh orang yang menyempurnakan suratcara.
2. Kesilapan pada butiran nama, no. kad pengenalan dan jawatan orang yang menyempurnakan instrumen bagi pihak syarikat/ pertubuhan/ persatuan/ perbadanan (Seksyen 436A KTN). Pembetulan hanya boleh dibuat oleh orang yang menyempurnakan suratcara.
3. Kedudukan syarikat/ persatuan/ pertubuhan dan taraf syarikat asing tidak dinyatakan (Seksyen 436A KTN). Pembetulan hanya boleh dibuat oleh orang yang menyempurnakan suratcara.
4. Kesilapan catatan pada ayat pengakusaksian iaitu ungkapan "dengan sukahatinya" yang sepatutnya ialah "dengan kerelaan hatinya" (Borang 13B KTN).
5. Alamat di dalam Persekutuan Malaysia tidak dicatatkan dalam suratcara/ jadual tanah terutamanya bagi kes yang melibatkan orang atau badan yang alamatnya di Luar Persekutuan. (Seksyen 208(1)(b) KTN).
6. Tiada butiran kad pengenalan dan kewarganegaraan dalam suratcara/ borang dinyatakan (Seksyen 436A(1) KTN).
7. 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 & Seksyen 436A (2) KTN).
8. Tiada no. kad pengenalan pada hakmilik (perserahan ini perlu didahului dengan urusan tukar nama) (Seksyen 378 KTN).
9. Nama, no. kad pengenalan dan jawatan orang yang menyempurnakan instrumen bagi syarikat/ pertubuhan/ persatuan/ perbadanan tidak dicatatkan/ dipotong (Seksyen 210(3)(ii)KTN).
10. Kesilapan pemotongan kenyataan kewarganegaraan pada ayat pengakusaksian (Borang 13B KTN).
11. Dokumen pendua yang disertakan tidak ditandakan sebagai salinan PENDUA/ *DUPLICATE* (Seksyen 294(1)(b) KTN).
12. Dokumen pendua yang disertakan tiada perakuan SALINAN DIAKUI SAH oleh pegawai atau orang lain yang dinyatakan dalam Jadual Kelima (Seksyen 294(1)(b) KTN).

13. Dokumen suratcara tidak disetamkan dengan sempurna selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta Setem 1949 (termasuk dokumen pendua) (Seksyen 301(e) KTN).
14. Nombor surat kuasa wakil yang dicatat tidak betul/ tidak difailkan/ telah ditolak/ telah dibatalkan (Pekeliling KPTG Bil. 8/1976).
15. Surat kebenaran daripada pengkaveat tidak disertakan (kecuali urusan niaga yang berpihak kepada pengkaveat) (Seksyen 322(5)(b) & Seksyen 330(5) KTN).
16. Kenyataan mengenai bahagian tanah atau pengiraan syer tidak mengikut peruntukan Seksyen 214(1)(a) dan (b) KTN (Contoh: pembahagian tanah/ syer tidak betul).
17. Tidak melengkapkan maklumat Jadual tanah dengan betul (Seksyen 207(2) KTN).
18. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.
19. Tidak mematuhi peruntukan tambahan mengenai borang-borang dan prosedur sebagaimana Jadual Kesepuluh KTN.
20. Bilangan hakmilik yang terlibat tidak ditulis di atas garisan pepenjuru dalam Jadual Tanah dan tidak ditandatangani dengan ringkas oleh orang yang menyaksikan (Perenggan 8A Jadual kesepuluh).
21. Pemasukan-pemasukan yang salah tidak dibatalkan dengan sempurna dan menyebabkan ia tidak boleh dibaca serta tiada tandatangan ringkas oleh pegawai penyaksi. (Nota: Tiada pembetulan, pemotongan atau pembatalan sesuatu pemasukan dalam Borang boleh dibuat dengan memadam apa-apa perkataan/ angka/ menyebabkan tidak boleh dibaca (Perenggan 11A Jadual Kesepuluh KTN)."
22. Tidak menggunakan pen dakwat hitam kekal. (Perenggan 11 Jadual Kesepuluh). Pen mata bulat (*ballpoint pen/ Ball pen*) tidak dibenarkan.
23. Bagi pemilik tanah yang telah meninggal, tidak mendahulukan urusan pelantikan sebagai wakil diri dalam hakmilik menurut Seksyen 346 KTN sebelum urusan niaga seterusnya dibuat (bagi kes turunmilik akibat kematian).
24. Tiada cop peguam yang menyaksikan dengan no. sijil amalan yang berkuat kuasa dalam urusan menyaksikan instrumen (Perenggan 2A Jadual Kelima KTN).

D. PENYAKSIAN

1. Urusan penyaksian tidak mematuhi Seksyen 211 dan Jadual Kelima KTN (bagi urusan niaga yang melibatkan penyempurnaan oleh individu) atau Seksyen 210(3) KTN (bagi urusan niaga 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 210(3) KTN, Seksyen 211 KTN, Jadual Kelima KTN).
2. Nama dan jawatan saksi (peguam/ pegawai) ditulis dengan tangan atau ditaip sahaja tanpa menggunakan cop rasmi. (Seksyen 211(3) KTN).
3. Terdapat kesalahan dalam pengisian borang dan penyaksian oleh Notari Awam/ Pegawai Kedutaan di Luar Negara (Seksyen 298(1) KTN).
4. Tarikh penyaksian yang diragui (Contoh: penyaksian dilaksanakan di dua negara yang berbeza akan tetapi, pada tarikh yang sama) (Seksyen 298(1) KTN).

E. TANAH RIZAB MELAYU

1. Penyaksian sebarang instrumen urusan niaga bagi tanah berstatus Rizab Melayu tidak dibuat di hadapan Pentadbir Tanah kecuali bagi urusan gadaian/ melepaskan gadaian yang disempurnakan oleh seseorang di bawah suatu kuasa wakil badan korporat atau syarikat pemegang gadaian di bawah Enakmen Rizab Melayu. (Perenggan 3(1) Jadual Kelima KTN dan Perenggan 4 (1) & (2) Jadual Kelima KTN).
2. Urusan pindahmilik tanah berstatus Rizab Melayu melalui surat kuasa wakil dilaksanakan oleh pemberi bukan Melayu (Seksyen 9 Negeri-Negeri Melayu Bersekutu Bab 142 [Cap. 142]).

F. KATEGORI TANAH PERTANIAN

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 2/5 hektar (Seksyen 205(3) KTN).

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

A. PENGISIAN BORANG

1. Permohonan kaveat oleh tuan punya tanah (Seksyen 323 KTN).
2. Permohonan kaveat oleh pihak yang tiada kepentingan (*no caveatable interest*) (Seksyen 323(1) KTN).
3. Butiran kewarganegaraan dan pengenalan diri (bagi individu) atau butiran pengenalan syarikat/ perbadanan/ persatuan/ pertubuhan/ badan lain tidak dinyatakan menurut Seksyen 436A KTN.
4. 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 menurut Seksyen 326 KTN).
5. Pemohonan kaveat pemegang lien ke atas hakmilik yang tertakluk kepada kaveat pendaftar, kaveat persendirian, kaveat amanah atau perintah larangan (Seksyen 330(3) KTN).
6. Nombor surat kuasa wakil yang dicatat tidak betul/ tidak difailkan/ telah ditolak/ telah dibatalkan (Pekeliling KPTG Bil. 8/ 1976).
7. Tidak melengkapkan Jadual tanah dengan betul (Contoh: nombor gadaian/ pajakan berdaftar jika ada).
8. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ silap dinyatakan dalam borang dan surat akuan.
9. Surat akuan berkanun tidak disertakan atau tidak lengkap (bagi kaveat persendirian) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 323(3)(b) KTN.

10. Butiran kaveat persendirian yang hendak ditarik balik tidak tepat (bagi Borang 19G).
11. Permohonan pembatalan kaveat (Borang 19H) yang dimasukkan oleh orang atau badan selain daripada pemilik tanah atau pihak berkepentingan berdaftar (Seksyen 326(1) KTN).
12. Pernyataan alasan dalam Borang 19B tidak lengkap/ tidak jelas (Seksyen 323(3)(b) KTN).
13. Tiada cop peguam, nombor sijil amalan yang masih berkuat kuasa dan nombor rujukan bagi peguam bela dan peguam cara atau seorang peguam bela mengikut mana-mana yang berkenaan yang mengakusaksi sebagaimana Perenggan 2A Jadual Kelima KTN.

B. PENYAKSIAN

1. Tidak mematuhi Seksyen 211 dan Jadual Kelima KTN (bagi urusan yang melibatkan penyempurnaan oleh individu) atau Seksyen 210(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).
2. Nama, no. kad pengenalan dan jawatan orang yang menyempurnakan instrumen bagi syarikat/ pertubuhan/ persatuan/ perbadanan tidak dicatatkan (Seksyen 210(3)(ii) KTN).
3. Nama dan jawatan saksi (peguam/pegawai) ditulis dengan tangan atau ditaip sahaja tanpa menggunakan cop rasmi. (Seksyen 211(3) KTN).
4. Tidak diakusaksi oleh Pentadbir Tanah (bagi Tanah Rizab Melayu) mengikut Jadual Kelima KTN dan Pekeliling KPTG Bil. 2/ 1992.
5. Tidak menyertakan satu pelan atau keterangan (bagi permohonan kaveat persendirian yang berhubung sebahagian daripada tanah atau syer) Seksyen 323(3)(c).

URUSAN:

- i. **PERINTAH MAHKAMAH**
- ii. **PERINTAH MAHKAMAH– GERAN PROBET/ SURAT KUASA MENTADBIR**

DITOLAK

1. Salinan perintah mahkamah tidak diakui sah oleh Penolong Pendaftar/ Timbalan Pendaftar Mahkamah kecuali cetakan melalui e-Filing.
2. Suatu salinan Perintah mahkamah iaitu Geran Probet/ Surat Kuasa Mentadbir yang dikeluarkan oleh mahkamah luar Malaysia tidak mempunyai meterai (*seal*) mahkamah.
3. Meterai mahkamah tidak diturunkan. (Kecuali cetakan melalui e-Filing).
4. Salinan harta/ aset simati tidak disertakan.
5. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.
6. Kandungan perintah mahkamah tidak menyatakan arahan yang jelas dan khusus kepada Pendaftar atau Pentadbir Tanah untuk melaksanakan sesuatu tindakan sepertimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 417 KTN

URUSAN: **PERINTAH PERLETAKHAKAN OLEH MAHKAMAH**

DITOLAK

1. Salinan perintah mahkamah tidak diakui sah oleh Penolong Pendaftar/ Timbalan Pendaftar Mahkamah kecuali cetakan melalui e-Filing.
2. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.
3. Suatu salinan perintah perletakhakan (*Vesting Order*) oleh mahkamah yang melibatkan institusi kewangan tidak diakui sah (CTC) oleh Penolong Pendaftar, Timbalan Pendaftar atau Pendaftar Mahkamah yang mengeluarkan perintah tersebut.
4. Meterai mahkamah tidak diturunkan kecuali cetakan melalui e-Filing.

URUSAN: PERMOHONAN TUKAR NAMA (INDIVIDU/ SYARIKAT)

DITOLAK

1. Butiran kewarganegaraan dan pengenalan diri (bagi individu) atau butiran pengenalan syarikat/ perbadanan/ persatuan/ pertubuhan/ badan lain tidak dinyatakan menurut Seksyen 436A KTN.
2. Dokumen sokongan seperti surat akuan berkanun atau perakuan rasmi (contohnya Borang 13 Akta Syarikat) tidak disertakan atau tidak lengkap.
3. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.
4. Tidak menyertakan dokumen hakmilik keluaran yang asal.

URUSAN: PERMOHONAN TUKAR ALAMAT (BORANG 26A)

DITOLAK

1. Alamat baharu yang dinyatakan merupakan alamat di luar Malaysia.
2. Nombor poskod yang tepat tidak dinyatakan/ diragui.
3. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.

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. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.
4. Borang tidak ditandatangani atau dimeterai dengan sempurna oleh Pentadbir Tanah.

URUSAN: SURAT KUASA WAKIL (*POWER OF ATTORNEY*)

DITOLAK

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

URUSAN: SURAT AKUAN BERSUMPAH

DITOLAK

1. Individu: Tidak menyatakan maklumat pengenalan diri dengan jelas (Contoh: Nama, taraf kewarganegaraan dan no. kad pengenalan/ Passport).
2. Peguam atau wakil: Tidak menyatakan pengenalan diri dengan jelas (Contoh: Nama, nombor kad pengenalan, jawatan dan nama individu atau badan yang diwakili).
3. Maklumat hakmilik tidak lengkap/ terdapat kesilapan.

PERHATIAN:

- a) Pendaftar/ Pentadbir Tanah berhak menentukan kelayakan untuk pendaftaran dan mendaftar jika layak dan disertakan dengan dokumen yang perlu sepertimana Seksyen 297 KTN.
- b) Keputusan Pendaftar/ Pentadbir Tanah adalah muktamad.
- c) Bagi perserahan yang ingin didaftarkan semula setelah ditolak, bayaran pendaftaran yang telah ditetapkan hendaklah dibayar tanpa pengecualian sepertimana dinyatakan dalam Seksyen 293(4) KTN.