

KERAJAAN NEGERI KELANTAN

PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN, KELANTAN BILANGAN 4 TAHUN 1990

URUSNIAGA TANAH DALAM KAWASAN RIZAB MELAYU OLEH SEORANG MELAYU DENGAN MENGGUNA SURAT WAKIL KUASA (POWER OF ATTORNEY)

Pekeliling ini dikeluarkan untuk memberitahu semua Pentadbir Tanah Jajahan tentang cara menghalusi kandungan Surat Wakil Kuasa (Power Of Attorney) bagi suratcara yang mengguna Surat Wakil (Power of Attorney).

2. Mengikut Power of Attorney Ordinance Tahun 1949 –
 - (a) Tiap-tiap Surat Wakil Kuasa yang ditandatangani di dalam Persekutuan Tanah Melayu hendaklah dibuat penyaksian (attest) mengikut Seksyen 3(1)(a) dan yang ditandatangani diluar Persekutuan hendaklah dibuat penyaksian (attest) mengikut Seksyen 3(1)(b).
 - (b) Tiap-tiap Surat Wakil Kuasa yang telah disempurnakan mengikut Seksyen 3 akan menjadi sah (valid) di dalam Persekutuan sekiranya satu salinan didaftarkan di Pejabat Pendaftar Mahkamah Tinggi (Seksyen 4(1)(a)).
 - (c) Tiap-tiap Surat Wakil Kuasa hendaklah dibuat dalam bahasa Inggeris dan sekiranya dibuat dalam bahasa lain satu terjemahan ke dalam bahasa Inggeris yang disahkan oleh Jurubahasa Mahkamah hendaklah didaftarkan juga di Mahkamah Tinggi bersekali dengan Surat Wakil Kuasa asal [Seksyen 4(2)].

3. Walaubagaimanapun bagi Surat-surat Wakil Kuasa yang dibuat hanya untuk transaksi di bawah undang-undang tanah atau undang-undang galian adalah dikecualikan daripada didaftarkan di Pejabat Pendaftar Mahkamah Tinggi mengikut Seksyen 4(1)(a) dan boleh didaftar terus di Pejabat Pendaftar Tanah, Pentadbir Tanah atau Merinyu Galian. Sungguhpun begitu Surat Wakil Kuasa tersebut hendaklah dibuat penyaksian (attest) mengikut undang-undang tanah bagaimana diperuntukan oleh Seksyen 4(4) seperti berikut :-

“ (4) The provisions of sub-section (1) of this section shall not apply to instruments executed and used for the sole purpose of carrying out transactions in the office of a Registrar of Titles or a Collector of Land Revenue or a Chief Inspector or Warden of Mines, or solely for the purposes of section 11 of the Registration of Deeds Ordinance of the Straits Settlements, provided they are attested in accordance with any law for the time being in force regarding the attestation of such instruments”.

4. Berpandukan kepada Peruntukan Seksyen 4(4) Powers of Attorney Ordinance 1949 itu semua Pentadbir Tanah Jajahan hendaklah mengambil ingatan bahawa Surat Wakil Kuasa yang digunakan untuk transaksi di bawah undang-undang tanah hendaklah dibuat penyaksian oleh seorang Pentadbir Tanah mengikut Seksyen 211 Kanun Tanah Negara (Jadual Ke 5) dan tidaklah oleh seorang Peguam. Format penyaksian Surat Wakil Kuasa itu adalah bagaimana Borang 13B Kanun Tanah Negara dan bukannya Jadual Pertama Power of Attorney Ordinance 1949.

5. Di dalam perkara ini sekiranya ada Suratcara yang dikemukakan oleh seorang tuan tanah Melayu bagi urusan tanah dalam Kawasan Rizab Melayu, Pentadbir Tanah Jajahan hendaklah mengkaji Surat Wakil Kuasa dengan cermat untuk memastikan :-
- a) Bahawa Surat Wakil Kuasa itu “properly authenticated” mengikut Seksyen 3 atau Seksyen 4(4) Powers of Attorney Ordinance 1949.
 - b) Sekiranya Surat Wakil Kuasa itu dibuat penyaksian oleh seorang Peguam sebelum 31hb. Ogos 1973 maka Surat Wakil Kuasa itu adalah sah untuk maksud transaksi di bawah undang-undang tanah.
 - c) Sekiranya penyaksian Surat Wakil Kuasa itu dibuat selepas 31hb. Ogos 1973 oleh seorang Peguam ianya sah untuk tujuan yang dicatit di dalam Surat Wakil Kuasa tersebut tetapi ia tidak boleh diguna untuk apa-apa transaksi di bawah undang-undang tanah. Bagaimana diperuntukan di bawah Seksyen 4(4) Power of Attorney Ordinance 1949 Surat Wakil Kuasa yang dibuat bagi maksud transaksi di bawah undang-undang tanah hendaklah dibuat penyaksian mengikut undang-undang Tanah iaitu Jadual Ke 5 Kanun Tanah Negara. Sungguhpun Kanun Tanah Negara berkuatkuasa 1hb. Januari 1966 mengikut GN. No. 474/65 tetapi Jadual Ke 5 Kanun Tanah Negara telah dipinda pada 31hb. Ogos 1973 [PU(A) 231/1973] di mana mengikut pindaan tersebut hanya seorang Pentadbir Tanah boleh membuat penyaksian suratcara tanah-tanah di dalam Kawasan Rizab Melayu [rujuk para 3(2) (Jadual tersebut)]

6. Berpandu kepada faktor-faktor tersebut di atas semua Pentadbir Tanah Jajahan hendaklah diminta mengkaji dengan cermat tiap-tiap suratcara yang mengguna Surat Wakil Kuasa supaya perkara di para 5 di atas telah disempurnakan.
7. Pekeliling ini dikeluarkan dengan persetujuan Yang Berhormat Tuan Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan.

t.t

(Tengku Elias Bin Tengku Mahmood)
PENGARAH TANAH DAN GALIAN
KELANTAN.

**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN
KELANTAN
BLOK 3, TINGKAT BAWAH,
KOTA DARULNAIM,
15576, KOTA BHARU**

BERTARIKH : 31HB. JANUARI 1990

KEPADA :

Semua Pentadbir Tanah Jajahan, Kelantan.

SALINAN KEPADA :

1. YAB. Tan Sri Dato' Menteri Besar Kelantan
2. YB. Dato' Timbalan Menteri Besar Kelantan
3. YB. Dato' Setiausaha Kerajaan Kelantan
4. YB. Tuan Penasihat Undang-Undang Kelantan
5. YB. Tuan Pegawai Kewangan Negeri Kelantan
6. YABrs. Ketua Audit Negeri Kelantan
7. YABrs. Semua Ketua Jajahan Kelantan
8. YABrs. Pengarah Penyelesaian Tanah Negeri Kelantan
9. YBrs. Setiausaha Majlis Mesyuarat Kerajaan Kelantan



KN. 1483/ (19)
**PEJABAT PENASIHAT UNDANG-UNDANG
NEGERI KELANTAN
BLOK 4, TINGKAT PERTAMA,
KOTA DARULNAIM
15050 KOTA BHARU
KELANTAN**

Telefon : 782132
781957
Kawat : FEDCOUNSEL

Ruj. Tuan :

Ruj. Kami : PU(KN).7/62/BHG.3/(41)

Kota Bharu : 11hb. Februari 1990

Pengarah Tanah Dan Galian,
Pejabat Pengarah Tanah & Galian,
Kelantan,
Blok 3, Tingkat Bawah,
Kota Darulnaim
15576 Kota Bharu

Tuan,

PEKELILING PENGARAH TANAH DAN GALIAN KELANTAN
BILANGAN 4 TAHUN 1990

Urusniaga Tanah Dalam Kawasan Rizab Melayu
Oleh Seorang Melayu Dengan Menggunakan Surat
Wakil Kuasa (Power of Attorney)

Dengan hormatnya saya merujuk kepada perkara tersebut di atas dan saya dapati sedikit kekeliruan atas tafsiran kepada seksyen 4(4) Powers of Attorney Ordinance 1949 yang menyebut :-

“(4). The provisions of sub-section (1) of this section shall not apply to instruments executed and used for the sole purpose of carrying out transactions in the office of a Registrar of Titles or a Collector of Lands Revenue or a Chief Inspector or Warden of Mines, or solely for the purpose of section 11 of the Registration of Deeds Ordinance of the Straits Settlements, provided they are attested in accordance with any law for the time being in force regarding the attestation of such instruments”.

2. Berpandukan kepada peruntukan seksyen 4(4) tersebut di atas Pekeliling tersebut merumuskan di perenggan 4 bahawa :-

“..... semua Pentadbir Tanah Jajahan hendaklah mengambil ingatan bahawa Surat Wakil Kuasa yang digunakan untuk transaksi di bawah undang-undang tanah hendaklah dibuat penyaksian oleh seorang Pentadbir Tanah mengikut seksyen 211 Kanun Tanah Negara (Jadual Ke 5) dan tidaklah oleh seorang Peguam. Format penyaksian Surat Wakil Kuasa itu hendaklah bagaimana Borang 13B Kanun Tanah Negara dan bukannya Jadual Pertama Powers of Attorney Ordinance 1949”.

3. Saya berpendapat bahawa rumusan dari pentafsiran kepada seksyen 4(4) di atas adalah kurang tepat. Pada pandangan saya seksyen 4(4) tidak mewajibkan surat wakil kuasa yang digunakan untuk transaksi di bawah undang-undang tanah hanya dibuat penyaksian oleh seorang Pentadbir Tanah. Ini adalah kerana penyaksian surat wakil kuasa adalah tertakluk kepada Seksyen 3 Power of Attorney Ordinance 1949 yang menyebut :-

“3. (1) No instrument purporting to create a power of attorney executed after the commencement of this Ordinance shall have any validity to create such power within the Federation unless –

- (a) If executed within the Federation, the instrument is executed before, and is authenticated in the appropriate form set out in the First Schedule here to by, either a Magistrate, a Justice of the Peace, a Collector of Land Revenue, a Notary Public, a Commissioner for Oaths, an advocate and solicitor or the officer, acting in the course of his employment, of a company carrying on the business of banking under any written carrying on such business under a licence issued under section 309 of the Companies Ordinance, 1940, of the Straits Settlements; or
- (b) If executed outside the Federation, the due execution of such instrument is authenticated, in such form as may be accepted by the Registrar, by either a Notary Public or a Commissioner for Caths or any Judge, Magistrate, British Consul or Vice-Consul or representative of His Majesty or, in the case of an instrument executed in the Colony of Singapore, an advocate and solicitor of the Supreme Court of the Colony or an officer, acting in the course of his employment, of a company carrying on the business of banking in the Colony and incorporated by or under any written law of the Colony or of a company carrying on such business in the Colony under a licence issued in the Colony under section 309 of the Companies Ordinance, 1940, of the Straits Settelements”.

Oleh itu jika hendak dihadkan penyaksian surat wakil kuasa hanya Pentadbir Tanah, atas alasan bahawa surat wakil kuasa itu digunakan untuk transaksi tanah, maka ia akan melanggar kehendak seksyen 3(1) Ordinan.

4. Penyaksian di bawah Seksyen 211 Kanun Tanah Negara seperti yang disebut di perenggan 4 Pekeliling tersebut adalah pada pandangan saya terhadap kepada ‘instruments effecting any dealing’ di bawah Kanun Tanah Negara. Menurut seksyen 205 Kanun Tanah Negara ‘dealing capable being effected with respect to alienated lands and interests therein’ adalah seperti yang disebut di ‘Part Fourteen to Seventeen’. Jika diperhatikan akan didapati bahawa ‘Part Fourteen to Seventeen’ adalah merujuk kepada perkara-perkara berkenaan pindahmilik, pajakan, sewaan gadaian, lien dan easement. Surat wakil kuasa tidak termasuk di dalam bahagian tersebut.

5. Berpandukan kepada pandangan saya di atas, sukacita tuan mengambil tindakan untuk membetulkan Pekeliling yang telah dikeluarkan itu. Saya sedar bahawa Pekeliling tersebut telah dikeluarkan atas persetujuan Pejabat ini. Walau bagaimanapun saya merasakan adalah tidak terlambat untuk membetulkan salah tafsir yang telah berlaku.

Sekian.

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

“CINTAILAH BAHASA KITA

Yang menurut perintah,

t.t.

(MD. RAUS BIN SHARIF)
Penasihat Undang-Undang Negeri,
Kelantan.