



MAJLIS DAERAH PASIR MAS

GARIS PANDUAN PERANCANGAN GPP 1/2017

GARIS PANDUAN PENGGUNAAN SURAT KUASA WAKIL (*POWER ATTORNEY*) DI BAWAH AKTA SURAT KUASA WAKIL 1979 (AKTA 424) SELARAS DENGAN KANUN TANAH NEGARA 1965 BAGI KESELURUHAN PERMOHONAN PEMBANGUNAN DALAM MAJLIS DAERAH PASIR MAS YANG MELIBATKAN PEMBERIAN KUASA OLEH PEMILIK TANAH (PEMBERI KUASA) KEPADA PEMAJU (PENERIMA KUASA).

1.0 PENGENALAN

Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) adalah dokumen atau instrument pelantikan wakil kuasa oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk suatu tujuan tertentu.

Pemberian kuasa boleh dibuat secara am atau secara khusus dengan kuasa yang diberikan sama ada kuasa boleh batal atau kuasa tidak boleh batal mengikut keperluan keadaan masing-masing. Pelantikan wakil kuasa/penerima kuasa perlu di nyatakan dengan jelas di dalam dokumen Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*).

Sama ada pemberi kuasa atau penerima kuasa mendaftar sendiri atau diwakili oleh peguam dalam urusan mendaftar sendiri atau diwakili oleh peguam dalam urusan pendaftaran dengan mengemukakan permohonan pendaftaran dokumen tersebut di kaunter Pejabat Pendaftaran Surat Kuasa Wakil, Mahkamah Tinggi Malaya Kuala Lumpur atau di mana mana Pejabat Pendaftaran Mahkamah Tinggi di seluruh Semenanjung Malaysia.

2.0 KEPERLUAN PERUNDANGAN

2.1 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN 1965)

- 2.1.1 KTN 1965 menyatakan di bawah Divisyen III – Tanah Bermilik : Hal Berdampingan Dengan Dan Pendaftaran Hakmilik berkenaan keperluan Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) berkenaan.
- 2.1.2 Subseksyen 157A KTN 1965 menyatakan bahawa permohonan di bawah Divisyen III boleh dibuat oleh pemegang surat kuasa wakil dari tuan punya tanah dengan cara tuan punya tanah memberi kuasa kepada pemegang surat kuasa wakil untuk membuat permohonan tersebut.
- 2.1.3 Subseksyen 3 KTN 1965 menyatakan bahawa pemegang surat kuasa wakil mempunyai kuasa untuk melakukan semua perkara seperti yang dikehendaki oleh KTN 1965. Pemunya tanah akan terikat dengan semua perkara yang dilakukan oleh pemegang surat kuasa wakil.

- 2.1.4 Di bawah Bahagian Lapan Belas KTN 1965 – Pendaftaran Urusniaga-Urusniaga turut menyatakan berkenaan keperluan Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) berkenaan.
- 2.1.5 Subseksyen 309 KTN 1965 menyatakan *jika sekiranya apa-apa instrument yang dihadapkan untuk pendaftaran di bawah Bahagian ini (Bahagian Lapan Belas KTN 1965) telah dilaksanakan bagi pihak pemegang surat kuasa wakil, maka hendaklah disertakan dengan :*
- (a) *Suatu Salinan pejabat mengenainya dalam makna seksyen 10 Akta Surat Kuasa Wakil 1949 atau dalam kes kuasa yang kepadanya subseksyen (4) seksyen 4 Akta itu terpakai, salinan asalnya; dan*
- (b) *Tertakluk kepada subseksyen (2), satu salinan untuk disimpan oleh Pendaftar.*

2.2 **Akta Surat Kuasa Wakil 1949 (Akta 424)**

- 2.2.1 Subseksyen 10 Akta 424 menyatakan bahawa Suatu salinan apa-apa dokumen yang dideposit mengikut seksyen 4 boleh dikemukakan di pejabat di mana dokumen sedemikian dideposit dan boleh, selepas penentusahan dan atas pembayaran fi yang ditetapkan, ditandakan oleh Penolong Kanan Pendaftar sebagai suatu salinan yang diperakui dan apabila ditandakan sedemikian adalah menjadi dan merupakan suatu salinan pejabat dokumen tersebut.
- 2.2.2 Subseksyen 4 (4) Akta 424 menyatakan bahawa subseksyen (1) tidak terpakai bagi surat cara yang disempurnakan dan digunakan semata-mata bagi maksud menjalankan transaksi dalam pejabat seorang Pendaftar Hakmilik atau seorang Pentadbir Tanah atau Ketua Inspektor atau Inspektor Kanan bagi Lombong, dengan syarat ia diakui saksi mengikut mana-mana undang-undang yang pada masa itu sedang

2.3 **Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan Am Negeri Kelantan (Pindaan 2010) – (KPPA 2010) Di Bawah Subseksyen 21(1) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172)**

- 2.3.1 Berdasarkan Jadual Pertama KPPA 2010 – Borang A (Permohonan Kebenaran Merancang menyatakan berkenaan keperluan rujukan nombor dan Salinan Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) yang telah didaftarkan di Pejabat Pendaftar Surat Kuasa Wakil jika terdapat pelantikan wakil kuasa oleh pemunya tanah.
- 2.3.2 Salinan Surat Kuasa Wakil menjadi salah satu keperluan dokumen dalam Senarai Semak Permohonan Kebenaran Merancang (jika perlu) di Unit OSC MDPM.

3.0 PELAKSANAAN SEMASA

- 3.1 Proses permohonan kebenaran merancang, kelulusan pelan bangunan dan lain-lain permohonan yang melibatkan kuasa pemunya tanah yang diberi kepada pemaju memerlukan dokumen Surat Perakuan Berkanun oleh pemunya tanah sebagai keperluan senarai semak permohonan.
- 3.2 Surat Perakuan Berkanun dibuat di bawah Akta Akuan Berkanun 1960 (Akta 783).

4.0 PELAKSANAAN BAHARU

- 4.1 Berdasarkan peruntukan undang-undang dan akta-akta berkaitan tanah yang berkuatkuasa menunjukkan bahawa Surat Perakuan Berkanun di bawah Akta Perakuan Berkanun 1960 tidak boleh dijadikan sebagai dokumen kuasa wakil bagi melaksanakan pembangunan bagi pihak pemunya tanah.
- 4.2 Berdasarkan peruntukan seksyen-seksyen dalam Kanun Tanah Negara 1965 jelas menyatakan bahawa hanya Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) di bawah Akta Surat Kuasa Wakil 1949 diterima bagi urusan-urusan berkaitan tanah oleh Pentadbir Tanah.
- 4.3 Berdasarkan Jadual Pertama Kaedah-Kaedah Pengawalan Perancangan Am Negeri Kelantan (KPPA 2010) – Borang A (Permohonan Kebenaran Merancang menyatakan berkenaan keperluan rujukan nombor dan Salinan Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) yang telah didaftarkan di Pejabat Pendaftar Surat Kuasa Wakil jika terdapat pelantikan wakil kuasa oleh pemunya tanah.
- 4.4 Sehubungan dengan itu, urusan berkaitan dengan kelulusan kebenaran merancang dan kelulusan pelan bangunan serta lain-lain kelulusan berkaitan perlu menggunakan Surat Kuasa Wakil (*Power Attorney*) sebagai dokumen yang sah bagi kebenaran pemunya tanah memajukan tanah miliknya.

5.0 PERSETUJUAN PELAKSANAAN

- 5.1 Mesyuarat Jawatankuasa Perancangan dan Bangunan Majlis Daerah Pasir Mas Bilangan 2 Tahun 2017 bertarikh 27 Disember 2017 bersetuju untuk pelaksanaan garis panduan perancangan ini dan dikuatkuasakan bermula 1 Januari 2018.