



Tel : 04-2615669
: 04-2628664
E-mail : secretariat@penangbar.org
Website : www.penangbar.org

No. 4. Green Hall,
1st Floor,
10200 Penang,
Malaysia.

JAWATANKUASA PEGUAM PULAU PINANG PENANG BAR COMMITTEE

CPC 25/24

19 Dec 2024

To Members of the Penang Bar,

Notification of Rejection List served as Guideline by PTG Penang

We have received an email on 15 Nov 2024 from Puan Mazlina Binti Haja Mydin from the Office of the Director of Land and Mines, Penang ("PTG Penang") in respect of the Rejection List ("*Senarai Tolak*") where a sample of a Memorandum of Transfer in Form 14A as prescribed in the National Land Code is attached for reference.

We have also received a letter on 28 Nov 2024 from the Director of PTG Penang, Dr Faizal Bin Kamarudin entitled "*Pemakluman Berkenaan Senarai Sebab-Sebab Perserahan/Dokumen Yang Dikemukakan Untuk Urusan Pendaftaran Ditolak*" which states the rationale for the introduction of a Rejection List is to achieve uniformity as well as standardising the rules, regulations, and practices imposed by PTG Penang and the five Land District Offices.

The said Rejection List shall serve as a reference and guideline and to be observed by the Members as well as the Registrar from the PTG Penang and the Land Administrators from the respective Land District Offices in ensuring all instrument of dealings and non-dealings as well as related documentation are accepted and registered in line with the National Land Code.

It is further stated that the said Rejection List is not binding on any of the Registrar or Land Administrators in discharging their duty under the National Land Code considering the Registrar or Land Administrators are entitled to use their discretion provided by the National Land Code in the registration process.

Members kindly **TAKE NOTE** that the Rejection List issued by PTG Penang **will take effect from 1 Jan 2025**.

The said letter from PTG Penang together with the Rejection List and the sample of a Memorandum of Transfer in Form 14A are appended below for members' attention and reference.

Ong May Joyce and Yeap Siew Chieng
Co-Chairpersons
Conveyancing Practice Subcommittee



**PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN
NEGERI PULAU PINANG**
PARAS 22
KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)
10000 PULAU PINANG



Tel: 04 - 650 5211 (Pejabat Am)
Faks: 04 - 2619588
Laman Web: <http://ptg.penang.gov.my>

Ruj. Kami : PTGPP/PHMT/431 JILID 32 (6)
Tarikh : 22 November 2024



Pengerusi
Penang Bar Committee
No.4, First Floor
Greenhall, Jalan Green Hall
10200 Georgetown
PULAU PINANG

RECEIVED

28 NOV 2024

01/11/24

Puan,

**PEMAKLUMAN BERKENAAN SENARAI SEBAB-SEBAB
PERSERAHAN/DOKUMEN YANG DIKEMUKAKAN UNTUK URUSAN
PENDAFTARAN DITOLAK**

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada perkara di atas.

2. Adalah dimaklumkan bahawa pentadbiran ini sering menerima rungutan daripada kalangan peguam berkenaan ketidakseragaman urusan pendaftaran di pentadbiran ini dan di pejabat-pejabat daerah dan tanah di negeri Pulau Pinang. Ketidakseragaman tersebut berlaku kerana Seksyen 297 Kanun Tanah Negara (KTN) memberikan kuasa kepada Pendaftar untuk menentukan kelayakan untuk pendaftaran (fit to register) tiap-tiap instrumen yang dimasukkan dalam Buku Serahan. Terdapat situasi dimana Pendaftar memberikan tafsiran berbeza dalam menentukan kelayakan sesuatu instrumen dan selanjutnya melalui budi bicara memutuskan samada untuk menggantung atau menolak sesuatu instrumen di bawah Seksyen 298 KTN.

3. Susulan kepada rungutan tersebut, pentadbiran ini bersama semua Pentadbir Tanah telah mengambil inisiatif untuk mengurangkan ketidakseragaman ini melalui penyediaan satu dokumen rujukan. Dalam hubungan ini, satu garis panduan yang jelas telah disediakan bagi membantu semua pihak khususnya di kalangan Pendaftar dan Peguam mengetahui dengan jelas format, peraturan dan amalan dalam memastikan semua dokumen perserahan boleh diterima dan didaftarkan oleh Pendaftar selaras dengan peruntukan dalam KTN. ...2/

SILA SEBUTKAN NO. RUJUKAN PEJABAT INI APABILA MENJAWAB

**CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS
KE ARAH KECEMERLANGAN PENGURUSAN TANAH**

4. Perlu dijelaskan bahawa garis panduan yang dikeluarkan ini tidak mengikat seorang Pendaftar dalam melaksanakan tugas dan kuasa seorang Pendaftar di bawah KTN. Memandangkan seorang Pendaftar itu adalah bebas untuk mengguna budi bicaranya dalam mendaftar sesuatu perserahan di bawah KTN maka sekiranya ada mana-mana pihak yang terkilan dengan keputusan Pendaftar, pihak tersebut boleh merayu kepada Mahkamah di bawah Seksyen 418, KTN.
5. Garis panduan ini akan menjadi rujukan rasmi semua Pendaftar dalam urusan pendaftaran mulai 1 Januari 2025.
6. Segala perhatian dan kerjasama pihak puan dalam perkara ini amat dihargai.

Sekian, terima kasih.

"MALAYSIA MADANI"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"
"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"

Saya yang menjalankan amanah,



(DR. FAIZAL BIN KAMARUDIN)

Pengarah Tanah dan Galian
Negeri Pulau Pinang

- e.d Timbalan Pengarah (Pendaftaran, Hasil dan Strata)
Ketua Penolong Pengarah (Strata)
Ketua Penolong Pengarah (Pendaftaran Hakmilik)

•

SENARAI EDARAN

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Timur Laut
Tingkat 51, KOMTAR
10000 PULAU PINANG

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Barat Daya
Balik Pulau
11000 PULAU PINANG

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Utara
Kepala Batas
13200 PULAU PINANG

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Tengah
Jalan Betek, Bukit Mertajam
14000 PULAU PINANG

Pegawai Daerah
Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Selatan
Sungai Jawi
14200 PULAU PINANG

SENARAI SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK BAGI URUSNIAGA, BUKAN URUSNIAGA DAN PENYEMPURNAAN DI BAWAH SURAT KUASA WAKIL

1. URUSNIAGA (SC)

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
1.	<p>Penggunaan borang yang tidak mematuhi Seksyen 207 dan 436 termasuk berkaitan saiz dan kandungan borang.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tampilan hendaklah menggunakan borang-borang dalam Jadual Pertama dan bagi urusniaga hendaklah dalam saiz A3. 	Jadual Pertama, Seksyen 207 KTN Jadual Kesepuluh, Seksyen 436 KTN
2.	<p>Pengisian borang yang tidak mematuhi Seksyen 436.</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Tulisan dan/atau tandatangan menggunakan pen berwarna biru 	Jadual Kesepuluh, Seksyen 436 KTN
3.	Dokumen hakmilik keluaran asal tidak disertakan bersama dokumen suratcara.	Seksyen 294(2) KTN Seksyen 306(a) KTN
4.	Sijil Setem dan Notis Taksiran tidak disertakan bersama dokumen suratcara bagi pindahmilik (memadai Sijil Setem sahaja bagi instrumen lain).	Seksyen 294(1)(a) KTN
5.	<p>Maklumat pada Sijil Setem salah (tidak sempurna)</p> <p>Contoh:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Tiada franking setem atau setem hasil dan/atau dimatikan setem (cop setem) jika sijil setem tidak dilampirkan bersama 2. Maklumat hakmilik di atas sijil setem tiada atau salah 3. Maklumat syer atau bahagian tanah/petak salah 4. Maklumat penerima atau pemberi salah (salah nama atau ejaan nama bagi 	Seksyen 301(e) KTN

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
	<p>individu/badan/persatuan/syarikat atau salah nombor KP/nombor syarikat/nombor pendaftaran)</p> <p>5. Maklumat jenis suratcara salah</p> <p>6. Maklumat tarikh surat cara dengan tarikh terakhir penyempurnaan di atas borang instrumen tidak sama</p>	
6.	<p>Tidak didahului dengan urusan pertukaran nama</p> <p>Contoh:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nama tuan tanah berbeza atas hakmilik dengan dokumen instrument. 2. Tiada nombor kad pengenalan tuan tanah di dalam hakmilik. 3. Tuan tanah telah bertukar warganegara. 4. Tuan Tanah tidak lagi menggunakan kad pengenalan tetapi telah mempunyai passport warganegara asing. 5. Nombor pasport baru tidak dikemaskini atas hakmilik. 6. Nombor pasport berbeza atas hakmilik dengan dokumen instrument. 7. Nama syarikat lama masih berdaftar atas hakmilik (contoh nama dahulu Uda Holding Sdn. Bhd. tetapi telah bertukar kepada Uda Holding Berhad). 	<p>Seksyen 378 KTN Pekeliling KPTG Bil.1/2020</p> <p>Catatan: Tidak perlu tukar nama dahulu jika tidak tercatat nombor pendaftaran syarikat/perbadanan/koperasi/persatuan dalam hakmilik.</p>
7.	<p>Tidak didahului dengan urusan perletakan hak.</p> <p>Contoh:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nama lama bank (sebelum lupus atau bergabung bank) masih berdaftar atas hakmilik. 	<p>Seksyen 415 KTN Seksyen 420 KTN</p>
8.	<p>Tidak disertakan surat kebenaran PBN atau salinan yang diakui sah. Tidak disertakan surat kebenaran dari pemasuk kaveat. Tidak disertakan surat kebenaran dari PBN bagi pemilikan oleh warganegara asing.</p> <p>(Salinan hendaklah diakui sah oleh Bahagian Consent, PTGPP bagi Surat Kebenaran tahun 2010 dan ke atas. Bagi Salinan Surat Kebenaran 2009 dan ke</p>	<p>Seksyen 301(c) KTN (kaveat atau sekatan kepentingan atas tanah) Seksyen 433B KTN (warga asing) Seksyen 322(5)(b) (kaveat)</p>

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
	bawah boleh di akui sah oleh peguam dan disertakan Surat Akuan Berkanun)	
9.	Syer pemberi dan penerima tidak sama	Seksyen 214(1)(a) KTN
10.	Tiada ayat pernyataan untuk menyaksikan penurunan tandatangan bersama cop mohor syarikat.	Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 210(3)(ii) KTN
11.	Tiada tandatangan saksi yang mengaku saksi tandatangan dalam hal seorang pengarah tunggal (bagi syarikat).	Seksyen 66 (2)(b) Akta Syarikat 2016
12.	Tiada cop mohor syarikat diletakkan atau dimeteraikan atas dokumen instrumen (bagi syarikat).	Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 210(3)(i) KTN
13.	Penyaksian borang tidak dilaksanakan oleh pihak yang dibenarkan di bawah Jadual Kelima Kanun Tanah Negara.	Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 211 (Jadual Kelima) KTN Warta Persekutuan No. P.U (A) 247 bertarikh 28 Ogos 2017
14.	Tiada tandatangan atau cap jari pihak pemberi atau penerima pindahmilik atau penyaksi dokumen	Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 210(2) KTN
15.	Tiada tarikh pada ruangan penyaksian dokumen atau tarikh suratcara.	Jadual Pertama, Seksyen 207 KTN
16.	Tarikh yang telah dipinda (dipotong/dipadam dan tulis semula) di atas instrumen Tarikh penyaksian meragukan (dua negara berbeza tetapi tarikh penyaksian yang sama)	Seksyen 436 KTN Seksyen 211 KTN Seksyen 301(b)(1)

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
	<p>Catatan:</p> <p>a) Sekiranya ada pindaan pada tarikh penyaksian – perlu borang baru atau jika menggunakan borang asal dibenarkan menggunakan tampalan.</p> <p>b) Borang baru perlu disertakan dengan borang lama untuk melayakkan bayaran masuk semula maksimum RM300.</p>	
17.	Tamat tempoh pengantungan.	Seksyen 298(1) KTN
18.	Individu/syarikat/persatuan/badan/surat kuasa wakil/wakil diri tidak berkuatkuasa pada tarikh tandatangan diturunkan di atas instrumen.	Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 210(3) KTN Seksyen 43 KTN Seksyen 346(5) KTN Seksyen 309 KTN
19.	Individu telah meninggal dunia sebelum tarikh tandatangan diturunkan di atas instrumen	Seksyen 205(2) KTN Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 43 KTN Seksyen 292(4) KTN
20.	Syarikat telah digulungkan sebelum tarikh tandatangan diturunkan di atas instrumen.	Seksyen 205(2) KTN Seksyen 301(b)(i) KTN Seksyen 210(3) KTN Seksyen 43 KTN
21.	Surat kuasa wakil belum difailkan di pejabat tanah dan belum berdaftar dalam sistem e-tanah pada ketika perserahan dimasukkan di kaunter atau telah ditolak atau telah dibatalkan.	Sek. 309 (2) KTN

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
22.	Nama pemberi pindahmilik atas instrumen belum didaftarkan sebagai tuan tanah dalam hakmilik. (strata)	Sek. 205 (2) KTN
23.	Maklumat hakmilik di dalam Jadual Tanah tidak lengkap atau salah.	Sek. 209 (1)
24.	Pindahmilik tanah kategori pertanian atau digunakan bagi maksud pertanian (kecuali pindahmilik kepada pemegang amanah, wasi atau pentadbir) mengikut yang mana keluasannya kurang dari 1 ekar	Pekeliling KPTG Bil. 7/1999 Seksyen 205(3) KTN
25.	Pindahmilik tanah tidak mengikut wasiat kecuali dinyatakan dalam wasiat	Seksyen 60 Akta Probet dan Pentadbiran 1959
26.	No. hakmilik atas resit dan di atas instrumen atau di atas dokumen hakmilik adalah berbeza. (PgLAND)	PgLAND
27.	Dokumen yang telah melebihi 2 hari bekerja daripada tarikh kuiri di SPOC	PgLAND
28.	Salah pilih urusan dalam Sistem PgLAND.	PgLAND
29.	Pilihan satu urusan tapi menggunakan dua borang	PgLAND

2. BUKAN URUSNIAGA

Semua kesilapan atau ketidaksempurnaan akan ditolak.

Contoh bagi Kaveat:

1. Tiada surat akuan berkanun yang dilampirkan
2. Tiada penyaksian ke atas borang kaveat
3. Surat akuan berkanun tiada tandatangan atau meterai pesuruhjaya sumpah
4. Kaveat atas syer tetapi memilih urusan KVST (Kaveat atas tanah)
5. Alasan memasukkan kaveat adalah tidak jelas dan tidak membuktikan kepentingan (caveatable interest) pemohon untuk memasukkan kaveat
6. Salah pilih urusan dalam PgLAND

Contoh bagi Perintah:

1. Pendaftaran turun milik menggunakan perintah, sijil atau perakuan faraid daripada Mahkamah Syariah
2. Tiada rujukan seksyen dalam Kanun Tanah Negara atau arahan kepada pendaftar
3. Syer yang dirujuk tidak sama seperti dalam hakmilik
4. Salinan tidak diakui sah oleh Pendaftar Mahkamah (tiada nombor e-filing) atau peguam (ada nombor e-filing)
5. Tidak didahului dengan urusan pertukaran nama

3. PENYEMPURNAAN INSTRUMEN ATAU BORANG MENGGUNAKAN SURAT KUASA WAKIL

Kesilapan atau ketidaksempurnaan seperti berikut akan ditolak.

1. Bayaran Surat Kuasa Wakil tidak dijelaskan
2. Silap nombor Surat Kuasa Wakil

Kanun Tanah Negara
Borang 14A
(Seksyen 215, 217, 218)

PINDAHMILIK TANAH, BAHAGIAN ATAU PAJAKAN

(Setem hendaklah dilekatkan - atau pembayaran cukai diperakui - dalam ruang ini)	
UNTUK KEGUNAAN PEJABAT PENDAFTARAN	
Ingatan pendaftaran dibuat dalam Dokumen/Dokumen-dokumen Hakmilik Daftar yang dijadualkan dibawah ini mulai dari pukul.....pada.....haribulan.....20.....	Fail mengenai- Jilid..... Folio..... Perserahan No: -
T.M. Pendaftar/Pentadbir Tanah..... Negeri/Daerah.....	

Saya/Kami

.....

.....

.....

beralamat di

*tuanpunya *tanah/bahagian yang tak dipecahkan atas tanah:-
*penerima pajak/penerima pajak kecil dalam *pajakan/pajakan kecil:-
yang diperihalkan dalam Jadual di bawah ini

*(a) Sebagai balasan jumlah wang sebanyak ringgit dengan ini saya/kami mengaku telah terima;

*(b) Sebagai balasan: -
.....
.....
.....

*(c) Dengan tiada apa-apa balasan;

Di sini nyatakan balasan (jika lain daripada wang) dan daripada siapa datangnya.

Dengan ini memindahkan kepada penerima pindahan yang tersebut namanya di bawah ini, segala hakmilik atau kepentingan sebagaimana yang ada pada saya/kami.

Bertarikh padaharibulan,20

NAMA 1

NAMA 2

NAMA 3

NAMA 4

NAMA 5

NAMA 6

NAMA 7

NAMA 8

.....
Tandatangan (atau lain-lain penyempurnaan)
oleh atau bagi pihak pemindah

Di sini
masukkan
nama penuh
dan kelayakan
orang yang
menyaksikan

Saya, sebagai seorang Peguambela & Peguamcara di
Mahkamah Tinggi

dengan ini mengaku bahawa *tandatangan/cap ibujari yang diatas itu telah *ditulis/dicapkan
di hadapan saya padaharibulan, 20

dan adalah *tandatangan/cap ibujari yang benar bagi –

Di sini
masukkan
nama
orang yang
menyempu
rkan

NAMA 1, NAMA 2, NAMA 3 DAN NAMA 4

yang telah mengaku kepada saya-

- (i) bahawa dia/mereka adalah cukup umur;
- * (ii) bahawa dia/mereka adalah warganegara Malaysia;
- (iii) bahawa dia/mereka telah menyempurnakan suratcara ini dengan kerelaan hatinya sendiri; dan
- (iv) bahawa dia/mereka faham akan kandungan serta natijahnya.

Disaksikan dengan tandatangan saya padaharibulan,20

.....
Tandatangan

Di sini
masukkan
nama penuh
dan kelayakan
orang yang
menyaksikann

Saya, sebagai seorang Peguambela & Peguamcara di
Mahkamah Tinggi

dengan ini mengaku bahawa *tandatangan/cap ibujari yang diatas itu telah *ditulis/dicapkan
di hadapan saya padaharibulan, 20

Di sini
masukkan
nama orang yang
menyempurnakan

dan adalah *tandatangan/cap ibujari yang benar bagi –

NAMA 5, NAMA 6, NAMA 7 DAN NAMA 8

yang telah mengaku kepada saya-

- (ii) bahawa dia/mereka adalah cukup umur;
- * (ii) bahawa dia/mereka adalah warganegara Malaysia;
- (v) bahawa dia/mereka telah menyempurnakan suratcara ini dengan kerelaan hatinya sendiri; dan
- (vi) bahawa dia/mereka faham akan kandungan serta natijahnya.

Disaksikan dengan tandatangan saya padaharibulan, 20

.....
Tandatangan

*Saya,

.....

beralamat di

.....

menerima pindahtmilik ini.

*Kami,

.....

.....

menerima pindahtmilik ini mengenai bahagian-bahagian yang tak dipecahkan atas tanah sebagaimana dinyatakan bersetentangan dengan nama kami dibawah ini: -

Nama penerima pindahan	Alamat	Bahagian-bahagian tanah
NAMA 9	ALAMAT 9	1/6
NAMA 10	ALAMAT 10	1/6
NAMA 11	ALAMAT 11	1/6
NAMA 12	ALAMAT 12	1/6
NAMA 13	ALAMAT 13	1/6
NAMA 14	ALAMAT 14	1/6

NAMA 9

NAMA 10

NAMA 11

NAMA 12

NAMA 13

NAMA 14

.....
Tandatangan (atau lain-lain cara penyempurnaan)
oleh atau bagi pihak penerima pindahan.

*Sayasebagai Peguambela dan Peguamcara di Mahkamah Tinggi, Malaysia Barat, dengan ini mengaku bahawa *tandatangan/cap ibujari yang di atas itu telah *dituliskan/dicapkan di hadapan saya padaharibulan.....,20.....

Di sini masukkan nama penuh dan kelayakan orang yang menyaksikan

Di sini masukkan nama orang yang menyempurnakan.

dan adalah *tandatangan/cap ibujari yang benar bagi –

NAMA 9

yang telah mengaku kepada saya -

- (i) bahawa dia/mereka adalah cukup umur;
- * (ii) bahawa dia/mereka adalah warganegara Malaysia;
- (iii) bahawa dia/mereka telah menyempurnakan suratcara ini dengan kerelaan hatinya sendiri; dan
- (vii) bahawa dia/mereka faham akan kandungan serta natijahnya.

Disaksikan dengan tandatangan saya padaharibulan.....,20.....

.....
Tandatangan

*Saya

Di sini
masukkan
nama penuh
dan kelayakan
orang yang
menyaksikan

dengan ini mengaku bahawa *tandatangan/cap ibujari yang di atas itu telah
*dituliskan/dicapkan di hadapan saya padaharibulan.....,20.....

Di sini masukkan
nama orang yang
menyempurnakan.

dan adalah *tandatangan/cap ibujari yang benar bagi –

NAMA 10, NAMA 11, NAMA 12, NAMA 13, NAMA 14

yang telah mengaku kepada saya -

- (ii) bahawa dia/mereka adalah cukup umur;
- * (ii) bahawa dia/mereka adalah warganegara Malaysia;
- (iii) bahawa dia/mereka telah menyempurnakan suratcara ini dengan kerelaan hatinya sendiri; dan
- (viii) bahawa dia/mereka faham akan kandungan serta natijahnya.

Disaksikan dengan tandatangan saya padaharibulan.....,20.....

.....
Tandatangan

Jika alamat orang yang berhak di bawah suratcara ini ialah di luar Persekutuan, maka suatu alamat di dalam Persekutuan untuk penyampaian notis-notis hendaklah ditambah dalam ruangan ini.

.....

JADUAL TANAH *DAN KEPENTINGAN

*Bandar/Pekan/ Mukim	No. *Lot/ Petak/P.T.	Jenis dan No. Hakmilik	Bahagian tanah (jika ada)	No. Berdaftar *pajakan/pajakan kecil (jika ada)	No. Berdaftar gadaian (jika ada)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

*Potong sebagaimana yang sesuai.