



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 17/25

22 Jul 2025

To Members of the Penang Bar,

Rejection List (amended as at 10 Jul 2025)

Following a letter dated 3 Jul 2025 with reference number PTG/PP/PENT/1395 JLD.2(24) from the Director of Land and Mines, Penang ("PTG Penang"), Dr Faizal Bin Kamarudin entitled "*PEMAKLUMAN BERKENAAN SALINAN DIAKUI SAH BAGI SURAT KEBENARAN PIHAK BERKUASA NEGERI (CONSENT)*" which was previously circulated under Circular [CPC 15/25](#) entitled "*Improved Guideline on Certified True Copy of the State Authority Consent (State Authority Consent)*", we have received a subsequent email dated 10 Jul 2025 from Puan Mazlina Binti Haja Mydin, PTG Penang enclosing a rejection list amended as at 10 Jul 2025 ("Updated Rejection List") in which the improved guideline on State Authority Consent has been integrated into Item No. 8 of the Updated Rejection List.

A copy of the PTG Penang's email and the Updated Rejection List are appended below for Members' attention and reference.

Members are advised to take note of the above amendment. Any further updates or changes will be communicated from time to time.

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

Senarai Tolak (Pindaan 10 Julai 2025)



MAZLINA HAJA MYDIN (PNG-PTG)'

Assalamualaikum dan Salam Sejahtera.

Puan,

Bersama-sama ini dikemukakan Senarai Tolak (Pindaan pada 10 Julai 2025) yang telah dikemaskini dengan mengambil kira arahan terbaru berkaitan Surat Kebenaran Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui surat rujukan PTG/PP/PENT/1395 JLD.2(24) bertarikh 3 Julai 2025.

Sekian, terima kasih.

"MALAYSIA MADANI"

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

"CEKAP, AKAUNTABILITI, TELUS"

Saya yang menjalankan amanah,

MAZLINA BINTI HAJA MYDIN

b.p. Pengarah

Pejabat Tanah dan Galian

Negeri Pulau Pinang

Peringatan

Pengguna Perkhidmatan MyGovUC adalah bertanggungjawab melindungi kerahsiaan data/maklumat Rahsia Rasmi Kerajaan. Adalah diingatkan agar pengguna sentiasa peka dengan SEMUA peraturan, arahan keselamatan dan pekeliling semasa yang berkuatkuasa bagi semua pengendalian data/maklumat Rahsia Rasmi Kerajaan yang berkaitan.

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.	Penggunaan borang yang tidak mematuhi Seksyen 207 dan 436 termasuk berkaitan saiz dan kandungan borang. - Tampalan 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.	Pengisian borang yang tidak mematuhi Seksyen 436. Contoh: 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.	Maklumat pada Sijil Setem salah (tidak sempurna) Contoh: 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
	individu/badan/persatuan/syarikat atau salah nombor KP/nombor syarikat/nombor pendaftaran) 5. Maklumat jenis suratcara salah 6. Maklumat tarikh surat cara dengan tarikh terakhir penyempurnaan di atas borang instrumen tidak sama	
6.	Tidak didahului dengan urusan pertukaran nama Contoh: 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).	Seksyen 378 KTN Pekeliling KPTG Bil.1/2020 Catatan: Tidak perlu tukar nama dahulu jika tidak tercatat nombor pendaftaran syarikat/perbadanan/koperasi/persatuan dalam hakmilik.
7.	Tidak didahului dengan urusan perletakan hak. Contoh: 1. Nama lama bank (sebelum lupus atau bergabung bank) masih berdaftar atas hakmilik.	Seksyen 415 KTN Seksyen 420 KTN
8.	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. (*Salinan diakui sah oleh Peguam/Bahagian Consent, PTGPP/Pentadbir Tanah Daerah)	Seksyen 301(c) KTN (kaveat atau sekatan kepentingan atas tanah) Seksyen 433B KTN (warga asing) Seksyen 322(5)(b) (kaveat) PTG/PP/PENT/1395 JLD.2(24)

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
9.	Syer pemberi dan penerima tidak sama	Seksyen 214(1) 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) Catatan:	Seksyen 436 KTN Seksyen 211 KTN Seksyen 301(b)(1)

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
	a) Sekiranya ada pindaan pada tarikh penyaksian – perlu borang baru atau jika menggunakan borang asal dibenarkan menggunakan tampalan. b) Borang baru perlu disertakan dengan borang lama untuk melayakkan bayaran masuk semula maksimum RM300.	
17.	Tamat tempoh penggantungan.	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
22.	Nama pemberi pindahmilik atas instrumen belum didaftarkan sebagai tuan tanah	Sek. 205 (2) KTN

BIL.	SEBAB-SEBAB DOKUMEN DITOLAK	SEKSYEN
	dalam hakmilik.	
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 keluasan nya 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 Pen- tadbiran 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