



**PENDAFTAR
MAHKAMAH TINGGI MALAYA
ARAS 2, ISTANA KEHAKIMAN
PRESINT 3
62506 PUTRAJAYA**

Telefon : 03-88803704
Faks : 03-88804281

Laman Web <http://www.kehakiman.gov.my>

Ruj. Tuan :

PKMP/MPM/100-1/8/1(2)

Tarikh 14 Mac 2017

Pengarah Mahkamah Negeri
Seluruh Semenanjung Malaysia

Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar
Mahkamah Tinggi Malaya

YBhg. Datuk/Dato'/Datin/Tuan/Puan,

**ARAHAN AMALAN PENDAFTAR MAHKAMAH TINGGI MALAYA
BILANGAN 1 TAHUN 2017**

**PROSIDING HALANG TEBUS DAN LELONG AWAM HARTA TAK ALIH SECARA
ELEKTRONIK (e-LELONG)
DI MAHKAMAH TINGGI MALAYA**

Dimaklumkan bahawa Yang Amat Arif Hakim Besar Malaya mengarahkan bahawa Arahan Amalan ini dikeluarkan selaras dengan pengenalan Sistem e-Lelong dan hendaklah diikuti dalam pengendalian prosiding halang tebus dan lelong awam harta tak alih secara elektronik (e-Lelong) di Mahkamah Tinggi Malaya.

PROSIDING HALANG TEBUS

1. Seksyen 253, 254 dan 256 Kanun Tanah Negara [Akta 56 Tahun 1956] antara lainnya memperuntukkan keadaan yang membolehkan pemegang gadaian membuat permohonan di Mahkamah Tinggi Malaya untuk mendapatkan perintah jualan.
2. Tatacara permohonan tersebut dikawal selia oleh Aturan 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ("KKM 2012") iaitu berkenaan dengan prosiding halang tebus.

3. Saman Pemula bagi prosiding halang tebus hendaklah menggunakan Kod 24FC atau Kod 24MFC. Saman Pemula yang didaftarkan hendaklah ditetapkan tarikh pendengarannya dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh pemfailan. Fail bagi kod-kod ini dianggap selesai dan ditutup selepas Perintah Jualan diberikan.
4. Tarikh lelong hendaklah ditetapkan dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh Perintah Jualan diberikan.

TATACARA PELAKSANAAN LELONG AWAM BAGI KES-KES HALANG TEBUS SECARA ELEKTRONIK

5. Pemfailan

- 5.1 Notis Permohonan bagi pelaksanaan berkaitan dengan prosiding halang tebus di bawah seksyen 254 dan 256 Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah difailkan dan didaftarkan di bawah Kod 38.
- 5.2 Notis Permohonan hendaklah difailkan bersama Afidavit Sokongan yang melampirkan Laporan Penilaian Terkini dan Perintah Jualan Termeterai atau Perintah Jualan Yang Diakui Sah.
- 5.3 Plaintiff hendaklah memasukkan butir-butir hartanah yang tepat dan memuat naik gambar hartanah ke dalam Sistem e-Filing.
- 5.4 Mahkamah hendaklah memproses Notis Permohonan Plaintiff dalam tempoh dua (2) hari bekerja dari tarikh pemfailan.
- 5.5 Plaintiff hendaklah memfailkan Notis Permohonan yang baru apabila lelong awam terdahulu dibatalkan.

6. Tempoh Pendengaran Kes

- 6.1 Tarikh pendengaran sesuatu Notis Permohonan hendaklah ditetapkan selewat-lewatnya tiga puluh (30) hari dari tarikh pemfailan. Walau bagaimanapun, Mahkamah mempunyai budi bicara untuk menangguhkan tarikh pendengaran sekiranya difikirkan wajar.
- 6.2 Jika surat cara tidak teratur, Mahkamah hendaklah menangguhkan tarikh pendengaran tidak melebihi empat belas (14) hari dari tarikh pendengaran pertama.

- 6.3** Jika surat cara masih tidak teratur selepas tempoh tersebut, Notis Permohonan Plaintiff hendaklah dibatalkan dan kos ditanggung oleh Plaintiff.

7. Perintah

- 7.1** Draf perintah hendaklah difailkan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah diberikan.
- 7.2** Mahkamah hendaklah meluluskan dan mengembalikan draf perintah yang telah difailkan dalam tempoh empat (4) hari bekerja.
- 7.3** Perintah bersih hendaklah difailkan dalam tempoh tujuh (7) hari bekerja dari tarikh draf perintah yang diluluskan dikembalikan.
- 7.4** Mahkamah hendaklah mengembalikan perintah termeterai kepada Plaintiff dalam tempoh empat (4) hari bekerja.

8. Penetapan Tarikh Lelong Awam

- 8.1** Tarikh lelong yang telah ditetapkan oleh YA Hakim semasa perintah jualan hendaklah dikekalkan sekiranya tarikh tersebut belum luput.
- 8.2** Bagi tarikh lelong awam yang telah luput, tarikh lelong awam baharu hendaklah ditetapkan dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh pendengaran Notis Permohonan. Walau bagaimanapun, Mahkamah mempunyai budi bicara untuk menetapkan tarikh lelong awam yang lebih panjang sekiranya difikirkan sesuai.
- 8.3** Jika lelong awam gagal dijalankan pada tarikh yang ditetapkan maka perenggan 5.5 adalah terpakai.

9. Deposit dan Serahan Dokumen

- 9.1** Plaintiff hendaklah mendepositkan Surat Hak Milik dan Ikatan Gadaian ke Mahkamah dengan cara memuat naik ke dalam Sistem e-Filing selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelong awam dijalankan.
- 9.2** Lelong awam akan dibatalkan sekiranya para 9.1 tidak dipatuhi.

- 9.3** Plaintif hendaklah menyerahkan Salinan Asal Surat Hak Milik dan Ikat Gadaian kepada Pembida yang berjaya selewat-lewatnya tujuh (7) hari selepas Borang 16F dikeluarkan.

10. Pengendalian Lelong Awam

- 10.1** Prosiding lelong awam secara elektronik akan dikendalikan di Pusat Operasi e-Lelong di Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang di bawah seliaan Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar, Pusat Operasi e-Lelong (Pendaftar).

11. Waktu Operasi Pusat Operasi e-Lelong

- 11.1** Waktu operasi adalah dari jam 8.00 pagi sehingga jam 5.00 petang pada hari Isnin-Jumaat.

12. Budi Bicara Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong

- 12.1** Sekiranya lelong awam ditangguhkan atas sebab-sebab teknikal, Pendaftar mempunyai budi bicara untuk menjadualkan semula tarikh dan masa lelong awam tersebut.
- 12.2** Pendaftar mempunyai budi bicara untuk membuat apa-apa keputusan yang sewajarnya dari semasa ke semasa.
- 12.3** Apa-apa keputusan Pendaftar berkaitan prosiding lelong awam adalah muktamad.

13. Garis Panduan

Arahan ini hendaklah dibaca bersama dengan Garis Panduan yang dilampirkan.

14. Tarikh Kuat Kuasa

Arahan Amalan ini adalah berkuat kuasa pada **15 Mac 2017**.

15. Pemakaian Arahan Amalan Terdahulu

Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bilangan 1 Tahun 2014 bertarikh 29 April 2014 masih terpakai bagi negeri-negeri yang menjalankan lelong awam secara manual.

Sekian, terima kasih.

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menurut perintah,



(SABARIAH BINTI OTHMAN)

Pendaftar
Mahkamah Tinggi Malaya
Istana Kehakiman
Putrajaya

Salinan Kepada:

YAA Ketua Hakim Negara
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Peguam Negara
Jabatan Peguam Negara Malaysia
PUTRAJAYA

YAA Presiden Mahkamah Rayuan
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

YAA Hakim Besar Malaya
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

YAA Hakim Besar Sabah dan Sarawak
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Ketua Pendaftar

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Timbalan Ketua Pendaftar (Operasi)

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Timbalan Ketua Pendaftar (Polisi)

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pendaftar

Mahkamah Rayuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Ketua Bahagian Guaman

Jabatan Peguam Negara Malaysia
PUTRAJAYA

Pendaftar

Mahkamah Rendah Malaya
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pendaftar

Mahkamah Tinggi Sabah dan Sarawak
Kompleks Mahkamah Kuching
SARAWAK

Pendaftar

Mahkamah Rendah Sabah dan Sarawak
Kompleks Mahkamah Kuching
SARAWAK

Pengarah Pejabat Ketua Hakim Negara dan Penyelidikan

Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian Teknologi Maklumat dan e-Kehakiman

Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian Dasar dan Perundangan

Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian Pentadbiran Kehakiman
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pustakawan
Pejabat Ketua Pendaftar
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Presiden
Majlis Peguam Malaysia
KUALA LUMPUR

Presiden
Majlis Pelelong Semenanjung Malaysia
No 49B, Tingkat 1, Jalan Raja Haroun,
43000, Kajang,
SELANGOR

**GARIS PANDUAN
LELONG AWAM SECARA ELEKTRONIK BAGI JUALAN
HARTA TAK ALIH (e-Lelong)**

1. Penetapan Harga Rizab Hartanah

- (1) Harga rizab hartanah yang akan dilelong hendaklah ditetapkan oleh Mahkamah semasa pendengaran Notis Permohonan.
- (2) Harga rizab tersebut adalah berdasarkan kepada Laporan Penilaian yang difailkan oleh Plaintiff. Tempoh sah laku Laporan Penilaian adalah dua (2) tahun dari tarikh Laporan Penilaian tersebut disediakan.
- (3) Sekiranya lelong awam gagal dijalankan dalam tempoh dua (2) tahun dari tarikh laporan Penilaian Pertama yang difailkan tersebut, Plaintiff hendaklah memfailkan Laporan Penilaian baharu untuk Mahkamah menetapkan harga rizab yang terkini.
- (4) Sekiranya terdapat dua (2) Laporan Penilaian yang berbeza, Mahkamah hendaklah memutuskan harga rizab hartanah tersebut selepas menimbangkan hujahan kedua-dua pihak.

2. Deposit Pelaksanaan

- (1) Plaintiff hendaklah menjelaskan deposit pelaksanaan yang bersamaan dengan tiga peratus (3%) daripada harga rizab hartanah yang dilelong melalui Sistem *e-Court Finance* dalam bentuk Bank Draf atas nama Akauntan Negara Malaysia atau wang tunai dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh Perintah Notis Permohonan (Kod 38) dibenarkan. Resit bayaran hendaklah difailkan ke dalam Sistem e-Filing.

- (2) Lelong awam akan dibatalkan sekiranya Plaintiff gagal mematuhi peruntukan perenggan (1) di atas

3. Perisytiharan Jualan dan Pengiklanan

- (1) Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan sepertimana di **Lampiran A** akan dipaparkan dalam laman web e-Lelong dan diemelkan kepada pihak Plaintiff.
- (2) Plaintiff hendaklah memastikan Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ditampal dan diiklankan.
- (3) Plaintiff hendaklah memfailkan affidavit penyampaian sebelum lelong awam dijalankan sebagai bukti penampalan dan pengiklanan Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan. Kegagalan berbuat demikian, akan menyebabkan lelong awam dibatalkan.

4. Lokasi dan Waktu Lelong Awam

- (1) Lokasi lelong awam ialah secara elektronik di laman web e-Lelong, Pusat Operasi e-Lelong, Mahkamah Kuantan.
- (2) Waktu lelong awam adalah mengikut tarikh dan masa yang ditetapkan oleh Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan.

5. Kelayakan Pembida

- (1) Pembida yang mendaftar untuk menyertai lelong awam dalam Sistem e-Lelong adalah bersetuju dengan nyata terhadap Terma dan Syarat seperti berikut:-
 - (a) Had umur minimum adalah cukup 18 tahun atau ke atas, seorang yang waras dan bukan seorang muflis;

- (b) Syarikat yang diperbadankan di bawah undang-undang Malaysia dan tidak digulungkan;
 - (c) Mempunyai hak, kuasa dan kebenaran sepenuhnya untuk membuat bidaan dan pembelian hartanah; dan
 - (d) Mengambil, memenuhi dan melakukan semua tindakan, syarat dan perkara yang perlu (termasuk mendapatkan sebarang kebenaran yang diperlukan) dari segi undang-undang bagi membolehkan Pembida menyertai lelong awam.
- (2) Syarat kelayakan Pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Persekutuan dan Negeri sedia ada.

6. Pendaftaran Pembida Dalam Laman Web e-Lelong

- (1) Pihak yang berminat untuk membuat bidaan dalam Sistem e-Lelong hendaklah mendaftar sebagai pembida dalam laman web e-Lelong dengan memberikan maklumat-maklumat yang berkaitan.
- (2) Pembida hanya perlu mendaftar sekali sahaja dalam laman web e-Lelong dan pendaftaran ini terpakai bagi lelong awam seterusnya.

7. Bayaran Deposit oleh Pembida

- (1) Pembida hendaklah memasukkan deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab atas hartanah yang hendak dilelong dalam bentuk Bank Draft atas nama Plaintiff selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelong awam secara perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) atau serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan. Penghantaran secara perkhidmatan Pos Laju hendaklah disertakan dengan sampul prabayar yang beralamat sendiri bagi tujuan pemulangan semula Bank Draft kepada pembida yang tidak berjaya.

- (2) Pendaftar akan memuktamadkan Pembida yang layak untuk membida bagi hartanah tersebut.
- (3) Pembida yang telah memasukkan deposit, boleh menarik diri daripada lelong awam tidak kurang daripada satu (1) hari sebelum lelong awam dijalankan.

8. Pengendalian Prosiding Lelong Awam

- (1) Lelong awam akan diselia oleh Pendaftar melalui Sistem e-Lelong.
- (2) Pendaftar mempunyai budi bicara untuk menetapkan setiap kenaikan kadar bidaan berdasarkan kepada jumlah bilangan Pembida dan nilai hartanah yang dilelong.
- (3) Sekiranya terdapat hanya seorang Pembida sahaja, lelong awam hendaklah dimulakan pada harga rizab, manakala jika terdapat lebih daripada seorang Pembida, lelong awam hendaklah dimulakan pada harga kenaikan.

9. Masa Bidaan

- (1) Tempoh masa lelong awam bagi setiap sesi adalah enam puluh (60) minit melainkan dalam keadaan:
 - a) Apabila sesi lelong awam bermula dan tiada bidaan dibuat dalam masa tiga puluh (30) minit, lelong awam akan ditamatkan; atau
 - b) Apabila tamat tempoh dua (2) minit tiga puluh (30) saat selepas bidaan terakhir dan tiada bidaan lanjut dibuat, Pembida terakhir tersebut akan diisytiharkan sebagai Pembida yang berjaya dan lelong awam akan ditamatkan.

- (2) Apabila sesi lelong awam bermula dan terdapat bidaan secara aktif, bidaan tertinggi di akhir tempoh lelong akan diisytiharkan sebagai pembida yang berjaya.

10. Pembida Yang Berjaya

- (1) Pembida adalah dianggap berjaya apabila telah membuat bidaan tertinggi setelah lelong awam dimuktamadkan oleh Pendaftar.
- (2) Pendaftar akan memaklumkan kepada Pembida yang berjaya atau tidak berjaya melalui pemberitahuan dalam laman web e-Lelong.
- (3) Pembida yang berjaya hendaklah menjelaskan baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelong awam.

11. Memorandum Jualan

- (1) Pendaftar akan menandatangani Memorandum Jualan seperti di **Lampiran B**. Pembida yang berjaya hendaklah memuat turun Memorandum Jualan yang telah ditandatangani tersebut.
- (2) Plaintiff dan Pembida yang berjaya akan tertakluk kepada terma-terma yang terkandung dalam Memorandum Jualan.
- (3) Memorandum Jualan adalah bukti muktamad bagi penjualan hartanah Defendan kepada Pembida yang berjaya.

12. Penyata Akaun

Plaintiff hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam berjaya dijalankan.

13. Sijil Perakuan Jualan

- (1) Perakuan Bertulis berkenaan penerimaan baki harga belian dan salinan resit bayaran hendaklah diserahkan oleh Plaintiff atau Peguam Plaintiff kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima.
- (2) Pembida yang berjaya hendaklah menyerahkan Sijil Perakuan Jualan (Borang 16F) yang lengkap diisi secara perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) atau serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan. Penghantaran secara perkhidmatan Pos Laju hendaklah disertakan dengan sampul prabayar yang beralamat sendiri bagi tujuan pemulangan semula Borang 16F tersebut.

14. Buku Daftar e-Lelong

- (1) Pendaftar hendaklah menyelenggara Buku Daftar e-Lelong secara elektronik.

15. Penyata Syerif

Pendaftar hendaklah menyerahkan Penyata Syerif kepada peguam Plaintiff dalam tempoh empat belas (14) hari bekerja selepas penerimaan baki harga belian daripada Pembida yang berjaya atau selepas tamatnya tempoh satu ratus dua puluh hari (120) dari tarikh jualan (yang mana lebih awal).

16. Pembatalan Lelong Awam

- (1) Lelong awam akan dibatalkan dalam keadaan berikut:
 - (a) tiada Pembida berdaftar;
 - (b) tiada bidaan dilakukan oleh Pembida berdaftar;
 - (c) atas permohonan penangguhan atau pembatalan oleh pihak Plaintiff secara bertulis;

- (d) kertas kausa tidak teratur;
 - (e) terdapat perintah penggantungan pelaksanaan;
 - (f) atas alasan Defendan telah membayar hutang sepenuhnya pada atau sebelum lelong awam dijalankan; atau
 - (g) dalam apa-apa keadaan lain yang dianggap munasabah.
- (2) Apa-apa pembatalan lelong awam yang dibuat di bawah perenggan 16(1) di atas, pihak Plaintiff hendaklah memfailkan Notis Permohonan menggunakan nombor pendaftaran Kod 38 yang baharu.
- (3) Deposit Pelaksanaan seperti di perenggan 2 akan dipulangkan kepada pihak Plaintiff setelah menerima permohonan secara bertulis.

17. Penangguhan Lelong Awam

- (1) Pendaftar boleh menangguhkan lelong awam sekiranya terdapat gangguan teknikal pada hari lelong awam tersebut.
- (2) Sekiranya lelong awam ditangguhkan:
- a. Makluman hendaklah dibuat melalui hebahan di laman web e-Lelong dan makluman kepada pihak-pihak yang terlibat sahaja; dan
 - b. Menjadualkan semula sesi lelong awam dan hantar notis makluman kepada pihak-pihak yang terlibat sahaja.

PERISYTIHARAN JUALAN

LAMPIRAN A

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI

PERMOHONAN UNTUK PELAKSANAAN NO :

Dalam perkara mengenai Seksyen 256 dan 257
Kanun Tanah Negara, 1965

Dan

Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan No:
..... bertarikh ke atas semua
bahagian tanah yang dipegang di bawah

Dan

Dalam perkara mengenai Aturan 83 Kaedah- Kaedah
Mahkamah, 2012

ANTARA

... PLAINTIF

DAN

... DEFENDAN

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di mengenai Perintah Jualan dan Perintah bertarikh
....., adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan
Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong di Kuantan

AKAN MENJUAL SECARA LELONG AWAM

Pada Hari, Pada Jam,
SECARA ELEKTRONIK DI LAMAN WEB e-LELONG, PUSAT OPERASI e-LELONG,
KOMPLEKS MAHKAMAH KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan
memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum
jualan lelongan dijalankan.

Sila layari <https://elelong.kehakiman.gov.my/BidderWeb>

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

No. Hakmilik Strata :
No. Lot :
Mukim / Daerah / Negeri : / /
Pegangan :
No. Petak/No. Tingkat/No. Bangunan :/...../.....
Luas Lantai : meter persegi
Pemilik Berdaftar :
Syarat Nyata :
Sekatan Kepentingan :
Bebanan :

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah
..... yang beralamat pos di

HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual atas "sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM
..... (RINGGIT MALAYSIA: SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang
dilampirkan. Pembida yang berminat hendaklah mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf**
di atas nama **1 HARI BEKERJA** sebelum tarikh lelong awam. Baki harga belian hendaklah
dibayar oleh pembida yang berjaya kepada dalam tempoh **seratus dua puluh**
(120) hari dari tarikh jualan. Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Firma Guaman :

Alamat :

No. Telefon :

No. Fax :

No. Rujukan :

SYARAT-SYARAT JUALAN

Syarat-Syarat Jualan yang dinyatakan ini akan menentukan tatacara penggunaan Sistem e-Lelong dan hendaklah terpakai kepada semua pengguna berdaftar laman web e-Lelong dan pihak-pihak berkepentingan dalam prosiding lelong awam di Mahkamah Tinggi Malaya.

1. RESITAL

- 1.1 Syarat-Syarat Jualan ini adalah terpakai kepada setiap transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik bagi Mahkamah Tinggi Malaya yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.
- 1.2 Syarat-Syarat Jualan ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Terma dan Syarat Pendaftaran Pembida.
- 1.3 Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong dari semasa ke semasa mempunyai budi bicara mutlak untuk menambah, mengubah suai, atau memotong mana-mana terma dan syarat, dan apa-apa penambahan, pengubahsuaian, atau pemotongan tersebut adalah mengikat Pembida dan pihak-pihak berkepentingan di dalam lelong awam yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.
- 1.4 Pembida bertanggungjawab untuk memastikan capaian Internet berada dalam keadaan baik semasa proses lelong awam dijalankan. Capaian Internet yang tidak memuaskan boleh mengganggu bidaan yang dibuat oleh Pembida.
- 1.5 Pusat Operasi e-Lelong tidak akan bertanggungjawab bagi apa-apa gangguan, kelewatan, kegagalan, kesilapan, ketinggalan atau kehilangan maklumat yang dihantar disebabkan oleh masalah

capaian Internet atau sebarang gangguan talian yang berlaku semasa proses lelong awam berlangsung.

- 1.6 Apa-apa keputusan atau arahan yang dibuat oleh Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong adalah mutlak dan mengikat Pembida serta pihak-pihak berkepentingan di dalam lelong awam yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.

2. SEBELUM LELONG AWAM

2.1 KELAYAKAN PEMBIDA

- (a) Pembida yang mendaftar untuk menyertai lelong awam dalam Sistem e-Lelong adalah bersetuju dengan nyata terhadap Terma dan Syarat seperti berikut:-
- (i) Had umur minimum adalah cukup 18 tahun atau ke atas, seorang yang waras dan bukan seorang muflis;
 - (ii) Syarikat yang diperbadankan di bawah undang-undang Malaysia dan tidak digulungkan;
 - (iii) Mempunyai hak, kuasa dan kebenaran sepenuhnya untuk membuat bidaan dan pembelian hartanah; dan
 - (iv) Mengambil, memenuhi dan melakukan semua tindakan, syarat dan perkara yang perlu (termasuk mendapatkan sebarang kebenaran yang diperlukan) dari segi undang-undang bagi membolehkan Pembida menyertai lelong awam.
- (b) Syarat kelayakan Pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Persekutuan dan Negeri sedia ada.

2.2 PENDAFTARAN PEMBIDA

- (a) Pihak yang berminat untuk menyertai lelong awam hendaklah mendaftar sebagai Pembida dalam Sistem e-Lelong.
- (b) Pembida adalah bertanggungjawab untuk memberikan segala maklumat yang benar, terkini dan tepat semasa pendaftaran sebagai pengguna berdaftar Sistem e-Lelong.
- (c) Salinan dokumen pengenalan diri bagi Pembida individu hendaklah dimuat naik ke dalam Sistem e-Lelong semasa membuat pendaftaran.
- (d) Bagi pembidaan oleh syarikat, dokumen-dokumen berkaitan pendaftaran syarikat dan Resolusi Pengarah hendaklah dimuat naik ke dalam Sistem e-Lelong semasa membuat pendaftaran.
- (e) Pembida hanya perlu mendaftar sekali sahaja dalam Sistem e-Lelong dan pendaftaran ini terpakai bagi lelongan seterusnya.
- (f) Pembida adalah tertakluk kepada apa-apa sekatan yang diperuntukkan di bawah undang-undang negeri kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkeajaan.
- (g) Warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi Pembida bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang **KECUALI** dengan kelulusan pihak berkuasa berkeajaan.
- (h) Pembida bertanggungjawab untuk mengenal pasti hartanah dan memastikan butir-butir, segala tanggungan dan bebanan hartanah adalah betul dan tepat.

2.3 DEPOSIT

- (a) Pembida hendaklah memasukkan deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab hartanah yang hendak dilelong melalui Bank Draf atas nama Plaintiff menggunakan perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) atau secara serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong, selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum lelong awam dijalankan.
- (b) Bagi Pembida individu, maklumat penuh hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut;
- (i) Nama;
 - (ii) No. Pengenalan diri;
 - (iii) No. telefon;
 - (iv) Alamat terkini;
 - (v) No. ID Hartanah; dan
 - (vi) No. Kes Pelaksanaan.
- (c) Bagi Pembida syarikat, maklumat penuh hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut;
- (i) Nama syarikat;
 - (ii) No. Pendaftaran Syarikat;
 - (iii) Nama dan No. Kad Pengenalan wakil bagi Syarikat yang diperaku dalam Memorandum Syarikat;
 - (iv) Alamat Berdaftar Syarikat yang terkini;
 - (v) No. telefon;
 - (vi) No. ID Hartanah; dan
 - (vii) No. Kes Pelaksanaan.

- (d) Pembida yang telah memasukkan deposit, boleh menarik diri daripada lelong awam selewat-lewatnya satu (1) hari sebelum tarikh lelong awam dijalankan dengan memaklumkan secara e-mel kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong.
- (e) Apabila lelong awam berjaya dijalankan, deposit bidaan Pembida yang berjaya akan diserahkan kepada Peguamcara Plaintif secara serahan tangan atau melalui perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.
- (f) Bagi Pembida yang menarik diri atau Pembida yang tidak berjaya, deposit lelong awam akan dikembalikan dalam tempoh tiga (3) hari bekerja melalui:
 - (i) perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia); atau
 - (ii) Kaunter Pusat Operasi e-Lelong (melibatkan Pembida yang membuat serahan deposit secara tangan).

3. SEMASA LELONG AWAM

3.1 WAKTU LELONG AWAM

- (a) Lelong awam dijalankan pada setiap hari Isnin hingga Jumaat dan terbahagi kepada 3 sesi iaitu:
 - (i) Sesi 1 - 9.00 pagi;
 - (ii) Sesi 2 - 11.00 pagi; dan
 - (iii) Sesi 3 - 2.30 petang.
- (b) Lelong awam akan ditamatkan sekiranya tiada lagi tawaran bidaan dalam masa dua (2) minit tiga puluh (30) saat daripada bidaan terakhir.

3.2 KADAR BIDAAN

- (a) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong mempunyai budi bicara untuk menetapkan setiap kenaikan kadar bidaan berdasarkan kepada jumlah bilangan Pembida dan nilai hartanah yang dilelong.
- (b) Sekiranya terdapat hanya seorang sahaja Pembida, lelong awam akan dimulakan pada harga rizab hartanah, manakala jika terdapat lebih daripada seorang Pembida, lelong awam akan bermula pada kadar kenaikan yang akan ditetapkan.

3.3 TEMPOH MASA LELONG AWAM

- (a) Tempoh masa lelong awam bagi setiap sesi adalah 1 jam melainkan dalam keadaan:
 - (i) apabila sesi lelong awam bermula dan tiada bidaan dibuat dalam masa 30 minit, lelong awam akan ditamatkan; atau
 - (ii) apabila tamat tempoh dua (2) minit tiga puluh (30) saat selepas bidaan terakhir dan tiada bidaan lanjut dibuat, Pembida terakhir tersebut akan diisytiharkan sebagai Pembida yang berjaya dan lelong awam ditamatkan.

3.4 Pembida dengan bidaan yang tertinggi di akhir sesi lelong awam akan diisytiharkan sebagai Pembida yang berjaya.

3.5 Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong akan memaklumkan kepada Pembida yang berjaya atau tidak berjaya melalui pemberitahuan dalam laman web e-Lelong.

4. SELEPAS LELONG AWAM

4.1 MEMORANDUM JUALAN

- (a) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong akan menandatangani Memorandum Jualan untuk diserahkan kepada Pembida yang berjaya.
- (b) Plaintif dan Pembida yang berjaya akan tertakluk kepada terma-terma yang terkandung dalam Memorandum Jualan.
- (c) Memorandum Jualan adalah bukti muktamad bagi penjualan hartanah Defendan kepada Pembida yang berjaya.
- (d) Hartanah yang dijual adalah dalam keadaan sedia ada dan milikan kosong bagi hartanah tersebut adalah tanggungjawab Pembida yang berjaya.

4.2 PENYATA AKAUN

- (a) Plaintif hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam berjaya dijalankan.

4.3 BAKI HARGA BELIAN

- (a) Pembida yang berjaya hendaklah menjelaskan baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelong awam dijalankan.

- (b) Sekiranya Pembida yang berjaya telah menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan, maka:
- (i) Plaintif hendaklah menyerahkan kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima, satu perakuan bertulis penerimaan baki harga belian berserta salinan resit bayaran.
 - (ii) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan perakuan bertulis penerimaan baki harga belian daripada Plaintif menyerahkan kepada Pembida yang berjaya Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 yang mana telah disediakan dan difailkan terlebih dahulu oleh Pembida yang berjaya.
- (c) Plaintif hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian:
- (i) membayar semua bayaran yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa bayaran lain yang wujud sebelum dan sehingga tarikh jualan lelongan berjaya kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana pihak berkuasa tempatan.
 - (ii) Membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.

- (iii) Memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran perbelanjaan-perbelanjaan di perenggan (a) dan (b) di atas kepada Pembida yang berjaya.
- (iv) Memberi kepada Pembida yang berjaya salinan yang diakui sah perintah-perintah peletakhakkan (jika ada) dan Borang Penukaran Nama bagi membolehkan Pembida yang berjaya mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
- (v) Jika terdapat lebih baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Defendan di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Defendan lebih baki harga belian tersebut.
- (vi) Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua isemen (easement), kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
- (vii) Pihak Plaintiff tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Pembida yang berjaya.

- (viii) Bagi tujuan pendaftaran Sijil Perakuan Jualan oleh Pusat Operasi e-Lelong dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.

- (d) Sekiranya Pembida yang berjaya gagal menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan akan menyebabkan:
 - (iii) jualan tersebut menjadi terbatal; dan

 - (iv) wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Plaintiff bagi menjelaskan sebahagian hutang Defendan kepada Plaintiff setelah ditolak segala perbelanjaan yang terakru dalam lelong awam tersebut.

5. UNDANG-UNDANG YANG TERPAKAI DAN BIDANG KUASA

- 5.1 Penggunaan laman web e-Lelong berserta Terma dan Syarat yang dinyatakan akan ditadbir dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia.

- 5.2 Undang-undang Malaysia akan mengawal dan digunapakai bagi segala transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik. Mana-mana tindakan undang-undang atau prosiding yang timbul daripada atau berhubung dengan transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik adalah tertakluk kepada bidang kuasa eksklusif Mahkamah Malaysia.

6. KERAHSIAAN MAKLUMAT

- 6.1 Dengan mengakses laman web e-Lelong ini, Pembida mengakui dan bersetuju bahawa Pusat Operasi e-Lelong boleh mengumpul, mengekalkan atau mendedahkan maklumat Pembida atau mana-mana maklumat oleh Pembida untuk keberkesanan perkhidmatan, dan maklumat yang dikumpul, disimpan atau didedahkan hendaklah mematuhi Akta Perlindungan Data Peribadi 2010 dan mana-mana perundangan, undang-undang atau peraturan-peraturan yang terpakai dari semasa ke semasa.
- 6.2 Pembida bersetuju untuk menerima semua risiko yang berkaitan semasa menggunakan perkhidmatan di laman web e-Lelong dan Pusat Operasi e-Lelong tidak akan bertanggungjawab ke atas sebarang akses yang tidak dibenarkan atau apa-apa kerugian atau kerosakan yang ditanggung akibat daripadanya.
- 6.3 Pembida hendaklah bertanggungjawab bagi kerahsiaan dan penggunaan Kata Laluan dan tidak mendedahkan Kata Laluan tersebut kepada sesiapa sahaja pada bila-bila masa dan di bawah apa jua keadaan sama ada sengaja atau tidak sengaja.
- 6.4 Pembida bersetuju untuk mematuhi segala langkah keselamatan berkaitan dengan perlindungan Kata Laluan atau secara amnya berkenaan dengan penggunaan perkhidmatan ini.
- 6.5 Pembida menerima tanggungjawab bahawa dalam apa-apa keadaan di mana Kata Laluan dimaklumkan kepada mana-mana orang lain sama ada secara sengaja atau tidak sengaja, Pembida hendaklah mengambil langkah berjaga-jaga dengan pendedahan,

penemuan atau Pembida mesti memaklumkan kepada Pusat Operasi e-Lelong dengan segera.

7. HARTA INTELEK

7.1 Apa-apa maklumat, kandungan, bahan dokumen, butir-butir, grafik, fail data, teks, gambar, gambar-gambar digital atau sebarang paparan yang dipaparkan di dalam laman web e-Lelong tidak boleh digunakan atau diterbitkan secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman, atau cara lain tanpa kebenaran Pusat Operasi e-Lelong.

7.2 Sekiranya berlaku pelanggaran hak harta intelek di bawah Terma dan Syarat ini, Pusat Operasi e-Lelong boleh menggunakan apa-apa remedi undang-undang yang ada, yang mungkin termasuk permintaan untuk kerosakan sebenar atau berkanun, yuran peguam, dan relif injunksi.

8. LAIN-LAIN

8.1. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan salah atau kesilapan dalam terjemahan butir-butir dan Syarat-Syarat Jualan ke bahasa-bahasa lain, Syarat-Syarat Jualan dalam versi Bahasa Malaysia adalah terpakai.

MEMORANDUM JUALAN
DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI
PERMOHONAN UNTUK PELAKSANAAN NO:

Dalam Jualan lelong awam melalui Sistem e-Lelong pada (tarikh lelong) mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan

Nama : _____

No. K/P: _____

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia _____ (RM _____). Pembida yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar dengan ini mengesahkan jualan tersebut.

Harga belian : _____

Wang deposit 10% yang dibayar : _____

Baki harga belian : _____

Tarikh luput bayaran baki harga belian : _____

Nama Pembida yang berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Nama Wakil (jika berkaitan) : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Nama Plaintiff/Peguam Plaintiff : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Bertarikh: _____ 201_

TIMBALAN PENDAFTAR/PENOLONG KANAN PENDAFTAR
PUSAT OPERASI e-LELONG
KOMPLEKS MAHKAMAH KUANTAN
PAHANG DARUL MAKMUR