



**Majlis Peguam
Bar Council Malaysia**

www.malaysianbar.org.my

15 Leboh Pasar Besar
50050 Kuala Lumpur, Malaysia
Tel : +603-2050 2050
Fax : +603-2026 1313, 2034 2825, 2072 5818
Email : council@malaysianbar.org.my

**Circular No 189/2018
Dated 31 July 2018**

To Members of the Malaysian Bar

Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bilangan 1 Tahun 2018

**Prosiding Halang Tebus dan Lelong Awam Harta Tak Alih
Secara Elektronik (Sistem e-Lelong) di Mahkamah Tinggi Malaya**

The Registrar of the High Court of Malaya, Puan Hasbi binti Hasan, has extended to us a copy of Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bilangan 1 Tahun 2018, dated 23 July 2018, with regard to the handling of foreclosure proceedings and public auction of immovable properties via electronic means (e-Lelong) at the High Court of Malaya.

Please be informed that this Arahan Amalan will come into operation on **1 Aug 2018 (Wednesday)**, and a copy is attached for your reference.

Please note that:

- (1) Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bil 1/2014 entitled “Prosiding Halang Tebus dan Lelongan Awam Harta Tak Alih di Mahkamah Tinggi Malaya” dated 29 Apr 2014, contained in Bar Council [Circular No 100/2014](#) dated 15 May 2014, is still applicable for the High Courts that carry out public auctions manually; and
- (2) Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bilangan 1 Tahun 2017 entitled “Prosiding Halang Tebus dan Lelong Awam Harta Tak Alih Secara Elektronik (e-LELONG) di Mahkamah Tinggi Malaya” dated 14 Mar 2017, contained in Bar Council [Circular No 054/2017](#) dated 15 Mar 2017, is thereby revoked.

Thank you.

**Roger Chan Weng Keng
Secretary
Malaysian Bar**



INTERNATIONAL
MALAYSIA
LAW
CONFERENCE
CREATING PRECEDENCE

RAISING THE BAR
Innovate • Integrate • Emulate
imlc2018@malaysianbar.org.my

INTERNATIONAL MALAYSIA LAW CONFERENCE 2018

14-17 August 2018 The Royale Chulan Kuala Lumpur





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

Telefon : 03-8880 3938

Faks : 03-8888 3954

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

Ruj. Tuan :

Ruj. Kami :

PKPMP.MTM.100-1/8/1 (18)

Tarikh : 23 Julai 2018

Pengarah Mahkamah Negeri
Seluruh Semenanjung Malaysia

Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar
Mahkamah Tinggi Malaya

YBhg. Dato'/Tuan/Puan,

**ARAHAN AMALAN PENDAFTAR MAHKAMAH TINGGI MALAYA
BILANGAN 1 TAHUN 2018**

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

Atas arahan Yang Amat Arif Hakim Besar Malaya, Arahan Amalan ini dikeluarkan selaras dengan Aturan 31A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 [*P.U.(A) 205/2012*] ("KKM 2012") dan hendaklah dipatuhi dalam pengendalian prosiding halang tebus dan lelong awam harta tak alih secara elektronik (Sistem e-Lelong) di Mahkamah Tinggi Malaya.

A. PROSIDING HALANG TEBUS

1. Seksyen 253, 254 dan 256 Kanun Tanah Negara [*Akta 56 Tahun 1965*] antara lainnya memperuntukkan keadaan yang membolehkan pemegang gadaian membuat permohonan di Mahkamah Tinggi Malaya untuk mendapatkan perintah jualan.

2. Tatacara permohonan berkenaan dengan prosiding halang tebus dikawal selia oleh Aturan 83 KKM 2012.
3. Saman Pemula bagi prosiding halang tebus hendaklah menggunakan **Kod 24FC** atau **Kod 24MFC**.
4. Tarikh pendengaran Saman Pemula yang didaftarkan hendaklah ditetapkan dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh pemfailan. Fail bagi Kod-Kod ini dianggap selesai dan ditutup selepas Perintah Jualan diberikan.
5. Tarikh lelong hendaklah ditetapkan dalam tempoh tidak kurang daripada tiga puluh (30) hari dan tidak lebih daripada satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh Perintah Jualan diberikan.

B. TATACARA SISTEM e-LELONG

6. Aturan 31A KKM 2012 memperuntukkan mengenai Sistem e-Lelong.

7. Pemfailan

- 7.1 Notis Permohonan bagi pelaksanaan berkaitan dengan prosiding halang tebus di bawah seksyen 254 dan 256 Akta 56 Tahun 1965 hendaklah difailkan dan didaftarkan di bawah **Kod 38**.
- 7.2 Notis Permohonan hendaklah difailkan bersama Afidavit Sokongan yang melampirkan Laporan Penilaian Terkini dan Perintah Jualan termeterai atau Perintah Jualan yang diakui sah.
- 7.3 Plaintiff hendaklah memasukkan butir-butir hartanah yang tepat dan memuat naik gambar hartanah berwarna ke dalam sistem pemfailan elektronik.
- 7.4 Mahkamah hendaklah memproses Notis Permohonan yang difailkan oleh Plaintiff dalam tempoh dua (2) hari bekerja dari tarikh pemfailan.

8. Tempoh Pendengaran Kes

- 8.1** 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.
- 8.2** Jika surat cara tidak teratur, Mahkamah hendaklah menangguhkan tarikh pendengaran tidak melebihi empat belas (14) hari dari tarikh pendengaran pertama.
- 8.3** Jika surat cara masih tidak teratur selepas tempoh tersebut, Notis Permohonan yang difailkan oleh Plaintiff hendaklah dibatalkan dan kos ditanggung oleh Plaintiff.

9. Pembatalan Lelong Awam

- 9.1** Jika Plaintiff berhasrat untuk meneruskan sesuatu lelong awam yang telah dibatalkan, Plaintiff hendaklah memfailkan Notis Permohonan yang baharu bersama Affidavit Sokongan yang melampirkan dokumen yang berikut:

- (a) Laporan Penilaian;
- (b) Perintah Jualan termeterai atau Perintah Jualan yang diakui sah; dan
- (c) Salinan resit fi pelaksanaan bagi Notis Permohonan (**Kod 38**) yang asal.

10. Perintah

- 10.1** Draf perintah hendaklah difailkan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah diberikan.

- 10.2** Mahkamah hendaklah meluluskan dan mengembalikan draf perintah yang telah difailkan dalam tempoh empat (4) hari bekerja.
- 10.3** Perintah bersih hendaklah difailkan dalam tempoh tujuh (7) hari bekerja dari tarikh draf perintah yang diluluskan dikembalikan.
- 10.4** Mahkamah hendaklah mengembalikan perintah termeterai kepada Plaintif dalam tempoh empat (4) hari bekerja.

11. Penetapan Tarikh Lelong Awam

- 11.1** Tarikh lelong awam yang telah ditetapkan oleh YA Hakim semasa Perintah Jualan hendaklah dikekalkan sekiranya tarikh tersebut belum luput.
- 11.2** Sekiranya tarikh lelong awam 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.
- 11.3** Jika lelong awam tidak berjaya diteruskan pada tarikh yang ditetapkan maka perenggan 9 adalah terpakai.

12. Deposit dan Serahan Dokumen

- 12.1** Plaintif hendaklah mendepositkan Surat Hak Milik dan Ikatan Gadaian ke Mahkamah dengan cara memuat naik ke dalam sistem pemfailan elektronik selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelong awam dijalankan.
- 12.2** Lelong awam akan dibatalkan sekiranya perenggan 12.1 tidak dipatuhi.
- 12.3** Plaintif hendaklah menyerahkan salinan asal Surat Hak Milik dan Ikatan Gadaian kepada pembida yang berjaya selewat-lewatnya dalam tempoh tujuh (7) hari selepas Borang 16F dikeluarkan.

13. Pengendalian Lelong Awam

13.1 Prosiding Sistem e-Lelong dikendalikan di Pusat Operasi e-Lelong di Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang di bawah seliaan Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar ("Pendaftar") di Pusat Operasi e-Lelong.

14. Waktu Operasi Pusat Operasi e-Lelong

14.1 Waktu operasi adalah pada hari Isnin hingga Jumaat dari jam 8.00 pagi sehingga jam 5.00 petang.

15. Kuasa Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong

15.1 Sekiranya lelong awam ditangguhkan atas sebab-sebab teknikal, Pendaftar mempunyai budi bicara untuk menjadualkan semula tarikh dan masa lelong awam tersebut.

15.2 Pendaftar mempunyai budi bicara untuk membuat apa-apa keputusan berkaitan dengan prosiding Sistem e-Lelong dari semasa ke semasa dan apa-apa keputusan adalah muktamad.

C. GARIS PANDUAN

16. Arahan ini hendaklah dibaca bersama dengan Garis Panduan yang dilampirkan.

D. ARAHAN AMALAN PENDAFTAR MAHKAMAH TINGGI MALAYA BILANGAN 1 TAHUN 2014

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

E. TARIKH PERMULAAN KUAT KUASA DAN PEMBATALAN

18. Arahan ini mula berkuat kuasa pada **1 Ogos 2018**.
19. Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya Bilangan 1 Tahun 2017 adalah dibatalkan dengan berkuatkuasanya Arahan ini.

Sekian, terima kasih.

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menurut perintah,


(HASBI BINTI HASAN)

Pendaftar
Mahkamah Tinggi Malaya
Istana Kehakiman
Putrajaya

Salinan Kepada:

EDARAN DALAMAN:

YAA Ketua Hakim Negara
Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
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 Tinggi Kuching
KUCHING, SARAWAK

YBhg. Peguam Negara

Jabatan Peguam Negara Malaysia
PUTRAJAYA

Ketua Pendaftar

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Timbalan Ketua Pendaftar (Polisi)

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Timbalan Ketua Pendaftar (Operasi)

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pendaftar Mahkamah Rayuan Malaysia

Mahkamah Persekutuan Malaysia
Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Ketua Bahagian Guaman

Jabatan Peguam Negara Malaysia
PUTRAJAYA

Pendaftar

Mahkamah Tinggi Sabah dan Sarawak

Mahkamah Tinggi Kuching
KUCHING, SARAWAK

Pendaftar

Mahkamah Rendah Malaya

Istana Kehakiman
PUTRAJAYA

Pendaftar

Mahkamah Rendah Sabah dan Sarawak

Mahkamah Tinggi Kuching

KUCHING, SARAWAK

Pengarah Bahagian Dasar dan Perundangan

Istana Kehakiman

PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian Pengurusan

Istana Kehakiman

PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian e-Kehakiman

Istana Kehakiman

PUTRAJAYA

Pengarah Bahagian Teknologi Maklumat

Istana Kehakiman

PUTRAJAYA

Pustakawan

Pejabat Ketua Pendaftar

Mahkamah Persekutuan Malaysia

Istana Kehakiman

PUTRAJAYA

Presiden

Majlis Peguam Malaysia

KUALA LUMPUR

GARIS PANDUAN SISTEM e-LELONG

LELONG AWAM SECARA ELEKTRONIK BAGI JUALAN HARTA TAK ALIH (e-LELONG)

1. Penetapan Harga Rizab Hartanah

- 1.1 Harga rizab hartanah yang dilelong hendaklah ditetapkan oleh Mahkamah semasa pendengaran Notis Permohonan.
- 1.2 Harga rizab hartanah adalah berdasarkan kepada Laporan Penilaian yang difailkan oleh Plaintiff. Tempoh sah laku Laporan Penilaian adalah dua (2) tahun dari tarikh Laporan Penilaian tersebut disediakan.
- 1.3 Jika lelong awam gagal dijalankan dalam tempoh dua (2) tahun dari tarikh Laporan Penilaian pertama yang difailkan, Plaintiff hendaklah memfailkan Laporan Penilaian baharu supaya Mahkamah dapat menetapkan harga rizab terkini hartanah tersebut.
- 1.4 Jika terdapat dua (2) Laporan Penilaian yang berbeza, Mahkamah hendaklah memutuskan harga rizab hartanah tersebut selepas menimbangkan hujahan kedua-dua pihak.

2. Fi Pelaksanaan

- 2.1 Plaintiff hendaklah membayar fi pelaksanaan yang bersamaan dengan tiga peratus (3%) daripada harga rizab hartanah yang dilelong melalui Sistem *e-Court Finance* (ECF) 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.

- 2.2 Jika lelong awam dibatalkan atas alasan sebagaimana yang dinyatakan pada perenggan 15.1(a), (b), (c), (d), (e) dan (g), fi pelaksanaan tidak perlu dibayar oleh Plaintiff bagi pemfailan baharu Notis Permohonan.
- 2.3 Lelong awam adalah dibatalkan sekiranya Plaintiff gagal mematuhi peruntukan perenggan 2.1.

3. Perisytiharan Jualan dan Pengiklanan

- 3.1 Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan sebagaimana **Lampiran A** akan dipaparkan dalam laman web e-Lelong dan die-melkan kepada pihak Plaintiff.
- 3.2 Plaintiff hendaklah memastikan Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ditampal dan diiklankan.
- 3.3 Plaintiff hendaklah memfailkan Afidavit 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. Akses dan Waktu Lelong Awam

- 4.1 Lelong awam dijalankan secara dalam talian yang boleh diakses di laman web <https://elelong.kehakiman.gov.my> yang dikawal selia oleh Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang.
- 4.2 Waktu lelong awam adalah mengikut tarikh dan masa yang ditetapkan oleh Pusat Operasi e-Lelong.

5. Kelayakan Pembida

- 5.1 Pembida yang mendaftar untuk menyertai lelong awam dalam Sistem e-Lelong hendaklah memenuhi syarat-syarat yang berikut:

- (a) Had umur minimum adalah 18 tahun 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 (jika pembida itu seorang wakil); 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.

5.2 Walau apa pun syarat yang dinyatakan di perenggan 5.1, pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Persekutuan dan Negeri sedia ada.

6. Pendaftaran Pembida dalam Laman Web e-Lelong

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

7. Bayaran Deposit oleh Pembida

- 7.1 Pembida hendaklah memasukkan deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab atas hartanah yang hendak dilelong dalam bentuk bank draf atas nama Plaintiff selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelong awam dijalankan.

7.2 Pembayaran deposit boleh dibuat seperti yang berikut:

- (a) 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 draf kepada pembida yang tidak berjaya; atau
- (b) secara serahan tangan ke mana-mana Mahkamah Tinggi Malaya di Semenanjung.

7.3 Pendaftar akan memuktamadkan pembida yang layak untuk membida bagi hartanah tersebut.

7.4 Pembida yang telah memasukkan deposit boleh menarik diri daripada lelong awam tidak kurang daripada satu (1) hari sebelum lelong awam dijalankan dan perlu memaklumkan tentang penarikan diri itu secara e-mel kepada elelong@kehakiman.gov.my.

8. Pengendalian Prosiding Lelong Awam

8.1 Pengendalian prosiding lelong awam adalah secara Sistem e-Lelong dan diselia oleh Pendaftar.

8.2 Pendaftar mempunyai budi bicara untuk menetapkan setiap kenaikan kadar bidaan berdasarkan kepada nilai hartanah yang dilelong.

8.3 Jika 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

- 9.1 Tempoh masa lelong awam bagi setiap sesi adalah enam puluh (60) minit kecuali 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.
- 9.2 Apabila sesi lelong awam bermula dan terdapat bidaan secara aktif, bidaan tertinggi pada akhir tempoh lelong akan diisytiharkan sebagai pembida yang berjaya.

10. Pembida yang Berjaya

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

11. Memorandum Jualan

- 11.1 Pendaftar akan menandatangani Memorandum Jualan seperti di **Lampiran B**. Pembida yang berjaya hendaklah memuat turun Memorandum Jualan yang telah ditandatangani tersebut.

11.2 Plaintiff dan pembida yang berjaya adalah tertakluk kepada syarat-syarat dan terma-terma yang terkandung dalam Memorandum Jualan.

11.3 Memorandum Jualan adalah bukti muktamad bagi penjualan hartanah Defendan kepada pembida yang berjaya.

12. Penyata Akaun

Plaintif hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 [*Akta 56 Tahun 1965*] kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam berjaya dijalankan.

13. Sijil Perakuan Jualan

13.1 Perakuan Bertulis berkenaan dengan penerimaan baki harga belian dan salinan resit bayaran hendaklah diserahkan oleh Plaintiff atau Peguam Plaintiff kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima.

13.2 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, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang. 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

Pendaftar hendaklah menyelenggara Buku Daftar e-Lelong secara elektronik.

15. Pembatalan Lelong Awam

15.1 Lelong awam akan dibatalkan dalam keadaan yang berikut:

- (a) Kertas kausa tidak teratur;
- (b) Terdapat Perintah Penggantungan Pelaksanaan;
- (c) Tiada pembida berdaftar;
- (d) Tiada bidaan dilakukan oleh Pembida berdaftar;
- (e) Apabila Notis Pemberhentian difailkan oleh Plaintiff yang hendaklah dibuat dalam tempoh tidak kurang daripada tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam ditetapkan oleh Mahkamah. Plaintiff hendaklah memaklumkan pemfailan Notis Pemberhentian kepada Pusat Operasi e-Lelong secara e-mel di alamat elelong@kehakiman.gov.my;
- (f) Defendan telah membayar hutang sepenuhnya sebelum sesi lelong awam dijalankan sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 266 Akta 56 Tahun 1965; atau
- (g) Dalam apa-apa keadaan lain yang dianggap munasabah.

15.2 Apa-apa pembatalan lelong awam yang dibuat di bawah perenggan 15.1 (a), (b), (c), (d), (e) dan (g) di atas, pihak Plaintiff hendaklah memfailkan Notis Permohonan yang baharu menggunakan **Kod 38**.

16. Penangguhan Lelong Awam

16.1 Pendaftar boleh menangguhkan lelong awam sekiranya terdapat gangguan teknikal pada hari lelong awam tersebut.

16.2 Jika lelong awam ditangguhkan, Pendaftar hendaklah menjadualkan semula sesi lelong awam dan menghantar notis makluman kepada pihak-pihak yang terlibat melalui e-mel.

PERISYTIHARAN JUALAN

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://eelong.kehakiman.gov.my/BidderWeb>

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

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

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 menandatangani 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 hendaklah memenuhi syarat-syarat yang berikut:
- (i) Had umur minimum adalah 18 tahun 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 (jika pembida itu seorang wakil); 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) Walau apa pun syarat yang dinyatakan di perenggan 2.1 (a), pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Persekutuan dan Negeri sedia ada.

2.2 PENDAFTARAN PEMBIDA

- (a) Pihak yang berminat untuk membuat bidaan dalam Sistem e-Lelong hendaklah mendaftar sebagai pembida dalam laman web 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 laman web e-Lelong dan pendaftaran ini terpakai bagi lelong awam 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 atas hartanah yang hendak dilelong dalam bentuk bank draf atas nama Plaintiff selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelong awam dijalankan.
- (b) Pembayaran deposit boleh dibuat seperti yang berikut:

- (i) 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 draf kepada pembida yang tidak berjaya; atau
 - (ii) Secara serahan tangan ke mana-mana Mahkamah Tinggi Malaya di Semenanjung.
- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) Pembida yang telah memasukkan deposit boleh menarik diri daripada lelong awam tidak kurang dari satu (1) hari sebelum lelong awam dijalankan dan perlu memaklumkan tentang penarikan diri itu secara e-mel ke elelong@kehakiman.gov.my.

- (f) Apabila lelong awam berjaya dijalankan, deposit bidaan pembida yang berjaya akan diserahkan kepada Peguam cara Plaintiff secara serahan tangan atau melalui perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia).
- (g) Bagi pembida yang menarik diri atau pembida yang tidak berjaya, deposit lelong awam akan dikembalikan melalui:
 - (i) perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia); atau
 - (ii) Kaunter Pusat Operasi e-Lelong (melibatkan pembida yang membuat serahan deposit secara serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong); atau
 - (iii) Mahkamah Tinggi Malaya (melibatkan pembida yang membuat serahan deposit secara serahan tangan ke Mahkamah Tinggi Malaya)

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 nilai hartanah yang dilelong.

- (b) Jika 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.

3.3 TEMPOH MASA LELONG AWAM

- (a) Tempoh masa lelong awam bagi setiap sesi adalah enam puluh (60) minit 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 akan ditamatkan.

3.4 Pembida dengan bidaan yang tertinggi di akhir tempoh 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 dan pembida yang berjaya hendaklah memuat turun Memorandum Jualan tersebut.
- (b) Plaintiff 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 [Akta 56 Tahun 1965] kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang 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) Perakuan Bertulis berkenaan dengan penerimaan baki harga belian dan Salinan resit bayaran hendaklah diserahkan oleh Plaintif atau Peguam Plaintif kepada Pusat Operasi e-Lelong, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima; dan
 - (ii) 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, Kompleks Mahkamah Kuantan, Pahang. Penghantaran

secara perkhidmatan Pos Laju hendaklah disertakan dengan sampul prabayar yang beralamat sendiri bagi tujuan pemulangan semula Borang 16F tersebut.

- (c) Plaintiff 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:
- (i) Jualan tersebut menjadi terbatal; dan
 - (ii) 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/Syarikat: _____

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/Syarikat : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Nama Wakil (jika berkaitan) : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Nama Plaintiff/Peguam Plaintiff : _____

Alamat : _____

Tel : _____

Bertarikh: _____ 201_

LUKMAN HAKIM BIN ABU BAKAR SEDIK
TIMBALAN PENDAFTAR/PENOLONG KANAN PENDAFTAR
PUSAT OPERASI e-LELONG
KOMPLEKS MAHKAMAH KUANTAN
PAHANG DARUL MAKMUR