

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

Jualan Lelong Awam Hartanah yang dinyatakan ini akan menentukan tatacara penggunaan **Sistem e-Lelong SellBuyBid**. dan hendaklah terpakai kepada semua pengguna berdaftar laman web **Sistem e-Lelong SellBuyBid** dan pihak-pihak berkepentingan dalam prosiding di bawah seksyen 74 dan 75 Akta Koperasi 1993.

1. RESITAL

- 1.1 Syarat-Syarat Jualan ini adalah terpakai kepada setiap transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik bagi Pelikuidasi yang dijalankan oleh **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- 1.2 Syarat-Syarat Jualan ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Terma dan Syarat Perisytiharan Jualan Lelong Awam.
- 1.3 Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** atau Jurulelong Awam Berlesen dari 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 SellBuyBid**.
- 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 **Sistem e-Lelong SellBuyBid** 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 Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** untuk lelong awam Pelikuidasi beralamat di Suruhanjaya Koperasi Malaysia, Menara Suruhanjaya Koperasi Malaysia, Changkat Semantan, Off Jalan Semantan, Bukit Damansara, 50490 Kuala Lumpur.

2. PERISYTIHARAN JUALAN

- 2.1 Jualan Lelong Awam **Sistem e-Lelong SellBuyBid** adalah tertakluk kepada kandungan maklumat serta terma dan syarat dinyatakan dalam Perisytiharan Jualan yang sah untuk setiap lelongan.
- 2.2 Perisytiharan Jualan Lelong Awam akan disediakan untuk hebahan umum tidak lewat empat belas (14) hari sebelum lelong awam dilaksanakan.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

- 2.3 Perisytiharan Jualan Lelong Awam akan disebarakan melalui iklan awam (versi Bahasa Melayu) dalam satu (1) akhbar tempatan untuk tujuan makluman umum tidak lewat tujuh (7) hari sebelum lelong awam dilaksanakan.
- 2.4 Perisytiharan Jualan Lelong Awam akan ditampal di premis lelongan atau serahkan kepada pihak Pihak Kena Tuntut tidak lewat tujuh (7) hari sebelum lelong awam dilaksanakan.
- 2.5 Jurulelong Awam Berlesen berhak untuk meluaskan maklumat lelong awam melalui kaedah yang sesuai mengikut peredaran masa seperti hebahan di media sosial atau kumpulan WhatsApp Komuniti sesuai demi menjaga kepentingan pihak Penuntut.
- 2.6 Affidavit Penyampaian akan disediakan oleh Jurulelong Awam Berlesen untuk diserahkan kepada Pelikuidasi dalam bentuk elektronik sebelum satu lelong awam dilaksanakan sebagai bukti tatacara lelong awam telah dipatuhi dengan sempurna.

3. SEBELUM LELONG AWAM

3.1 KELAYAKAN PEMBIDA

- (a) Pembida yang mendaftar untuk menyertai lelong awam dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid** 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 mufliis;
 - (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.

3.2 PENDAFTARAN PEMBIDA

- (a) Pihak yang berminat untuk menyertai lelong awam hendaklah mendaftar sebagai Pembida dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid**. Pendaftaran adalah PERCUMA.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

Langkah	Perkara
1	Daftar sebagai pengguna Sistem e-Lelong SellBuyBid ➤ Boleh membuat semakan senarai lelongan
2	Daftar sebagai pembida lelongan Sistem e-Lelong SellBuyBid ➤ Boleh masuk sesi lelongan ➤ Tak boleh bida kerana tiada “Bid Card” ➤ Belum bayar Deposit Pembida ➤ Boleh buka akaun eWallet ThoyyibPay
3	Beli Kad pembida [“Bid Card”] untuk menjadi pembida sah ➤ Boleh masuk sesi lelongan ➤ Boleh bida kerana sudah ada “Bid Card” ➤ Sudah bayar Deposit Pembida ➤ Boleh guna eWallet ThoyyibPay untuk bayaran

- (b) Pembida adalah bertanggungjawab untuk memberikan segala maklumat yang benar, terkini dan tepat semasa pendaftaran sebagai pengguna berdaftar **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- (c) Salinan dokumen pengenalan diri bagi Pembida individu hendaklah dimuat naik dalam format PDF ke dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid** semasa membuat pendaftaran.
- (d) Bagi pembidaan oleh syarikat, dokumen-dokumen PDF berkaitan pendaftaran syarikat dan Resolusi Pengarah hendaklah dimuat naik ke dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid** semasa membuat pendaftaran.
- (e) Pembida hanya perlu mendaftar sekali sahaja dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid** dan pendaftaran ini terpakai bagi lelongan seterusnya.
- (f) Pembida perlu memberikan maklumat perbankan yang betul dan sah bagi tujuan urusan perbankan berkaitan lelong awam dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- (g) Pembida adalah tertakluk kepada apa-apa sekatan yang diperuntukkan di bawah undang-undang negeri kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
- (h) 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 berkenaan.
- (i) Pembida bertanggungjawab untuk mengenal pasti hartanah dan memastikan butir-butir, segala tanggungan dan bebanan hartanah adalah betul dan tepat.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

3.3 DEPOSIT

- (a) Pembida hendaklah membayar deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) hingga lima belas peratus (15%) daripada harga rizab atau harga mula lelong atas hartanah yang hendak dilelong melalui gerbang bayaran ThoyyibPay selewat-lewatnya dua puluh empat jam (24) jam sebelum lelongan dilaksanakan.
- (b) Pembida hendaklah menyerahkan maklumat diri melalui borang yang disediakan mengikut link yang disediakan oleh Jurulelong Awam Berlesen dalam setiap Perisytiharan Jual lelong Awam.
- (c) Bagi Pembida individu, maklumat penuh berikut hendaklah serahkan kepada **Sistem e-Lelong SellBuyBid** yang mengandungi:

a	No. Kes Pelaksanaan	
b	No. ID Hartanah	
c	Phak Kena Tuntut	
d	Nama Pembida	
e	MyKad	Sila muatnaik PDF secara berasingan
f	Nama Wakil (jika ada)	
g	No MyKad wakil sah	Merujuk Surat Wakil Kuasa. Sila muatnaik PDF secara berasingan
h	Alamat Daftar Terkini	
i	No. Tel Rasmi	
j	Emel Rasmi	

- (d) Bagi Pembida syarikat, maklumat penuh maklumat berikut hendaklah serahkan kepada **Sistem e-Lelong SellBuyBid** yang mengandungi:

a	No. Kes Pelaksanaan	
b	No. ID Hartanah	
c	Phak Kena Tuntut	
d	No. SSM	
e	Salinan Sijil SSM	Sila muatnaik secara berasingan
f	Nama	
g	No MyKad wakil sah	Merujuk Memorandum Syarikat Sila muatnaik secara berasingan
h	Alamat Daftar Terkini	
i	No. Tel Rasmi	
j	Emel Rasmi	

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

- (e) Pembida yang telah membeli kad pembida dan membayar deposit melalui gerbang bayaran ThoyyibPay, boleh menarik diri daripada lelong awam selewat-lewatnya dua-puluh empat (24) jam sebelum masa lelong awam dijalankan dengan memaklumkan secara e-mel atau WhatsApp [sepertimana maklumat Perisytiharan Jualan] kepada Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- (f) Apabila lelong awam Berjaya dijalankan, deposit bidaan Pembida Berjaya akan diserahkan secara elektronik kepada Pelikuidasi dalam tempoh dua-puluh empat (24) jam selepas lelongan berjaya tamat.
- (g) Bagi pembida yang menarik diri atau pembida yang tidak Berjaya, deposit lelong awam akan dikembalikan melalui e-Wallet gerbang bayaran ThoyyibPay atau perbankan elektronik kepada akaun pembida yang sah dalam tempoh empat puluh lapan (48) jam selepas lelongan tamat.

4. SEMASA LELONG AWAM

4.1 PROSES LELONGAN

- (a) Lelongan adalah tertakluk kepada terma dan syarat sepertimana merujuk Perisytiharan Jualan lelong Awam.
- (b) Semua Pembida berdaftar layak untuk membuat bidaan dalam lelongan mengikut kenaikan harga yang ditetapkan dalam **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- (c) Lelongan akan dilaksanakan mengikut tarikh dan masa yang tertulis di dalam Perisytiharan Jualan yang sah sepertimana berikut:-

Sesi	Mula	Tamat
A	10.00 pagi	11.00 pagi
B	11.30 pagi	12.30 tengahari
C	2.00 petang	3.00 petang
D	3.30 petang	4.30 petang

- (d) Tempoh julat masa setiap lot lelongan adalah ditetapkan oleh Jurulelong Awam Berlesen dan boleh ditetapkan sepertimana tempoh berikut :-

Pilihan	Tempoh Masa Lelongan
1	10 minit
2	15 minit
3	20 minit
4	30 minit

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

- (e) Jurulelong Awam bebas menetapkan pilihan kenaikan nilai bidaan mengikut jadual berikut untuk setiap lelong awam yang dilaksanakan :-

Kenaikan	Kadar Kenaikan Nilai
A	RM100.00
B	RM500.00
C	RM1,000.00
D	RM5,000.00
E	RM10,000.00
F	RM50,000.00
G	RM100,000.00
H	Bebas lebih RM100,000.00

- (f) Sekiranya ada bidaan aktif dalam tempoh 30 saat terakhir, Jurulelong Awam Berlesen boleh mengarahkan **Sistem e-Lelong SellBuyBid** untuk menambah 60 saat tempoh lelongan bagi memberi peluang yang adil dan saksama kepada mana-mana pembida yang ingin mencabar bidaan saat akhir dan bagi mengelakkan kartel atau pakatan bidaan berlaku.
- (g) Pembida dengan bidaan yang tertinggi di akhir sesi lelong awam akan diisytiharkan sebagai Pembida yang Berjaya.
- (h) Jurulelong Awam berlesen akan memaklumkan secara rasmi nama Pembida Berjaya melalui saluran media sosial rasmi atau WhatsApp Komunit Rasmi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** dalam tempoh tiga puluh (30) minit sehingga dua puluh empat (24) jam selepas lelong tamat.

5. SELEPAS LELONG AWAM

5.1 KAEDAH BAYARAN BEBAS TUNAI [“CASHLESS”]

- (a) **Sistem e-Lelong SellBuyBid** mengamalkan urusan pembayaran secara “bebas tunai” melalui gerbang bayaran ThoyyibPay sahaja.
- (b) Pembida Berjaya adalah tertakluk untuk membayar Premium Pembeli pada kadar 3% dari harga jualan sebagai caj yuran kerjasama kepada agen hartanah bagi melaksanakan lelong awam melalui **Sistem e-Lelong SellBuyBid**.
- (c) Kaedah pembayaran penuh untuk baki harga penuh 100% pembelian jualan lelong dan Premium Pembeli 3% mesti merujuk kepada terma dan syarat Perisytiharan Jualan yang sah.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

5.2 MEMORANDUM JUALAN

- (a) Memorandum Jualan lelong Awam adalah dokumen muktamad bagi penjualan hartanah likuidasi di bawah arahan dan perintah Pelikuidasi kepada Pembida Berjaya.
- (b) Hartanah dijual secara lelong awam adalah dalam keadaan seadanya dan milikan kosong hartanah adalah tanggungjawab pihak Pembida Berjaya kecuali dinyatakan sebaliknya dalam Perisytiharan Jualan Lelong Awam.
- (c) Jurulelong Awam berlesen akan menyediakan Memorandum Kontrak Jualan Lelong Awam untuk ditandatangani oleh Pembida Berjaya sebagai dan pihak Penuntut.
- (d) Inbois Jualan [MOC#] akan dikeluarkan bagi tujuan tuntutan bayaran penuh untuk dilunaskan mengikut tempoh yang ditetapkan dalam Perisytiharan Jualan Lelong Awam.

5.3 PENYATA AKAUN

- (a) Penuntut hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** dan Pihak Kena Tuntut dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam berjaya dijalankan.

5.4 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) Penuntut hendaklah menyerahkan kepada Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** 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 **Sistem e-Lelong SellBuyBid** hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan perakuan bertulis penerimaan baki harga belian daripada Penuntut 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.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

- (c) Penuntut 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
 - (ii) Membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** 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 lebihan baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Pihak Kena Tuntut di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Penuntut hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Pihak Kena Tuntut lebihan 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 Penuntut 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.

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG AWAM
TERMA DAN SYARAT-SYARAT JUALAN LELONG
ASET KOPERASI DALAM PROSES PELIKUIDASIAN
[Lampiran A]**

- (ix) Sekiranya Pembida yang berjaya gagal menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan akan menyebabkan:
- (x) Jualan tersebut menjadi terbatal dan Wang Deposit yang dibayar akan dirampas oleh Penuntut bagi menjelaskan sebahagian hutang Pihak Kena Tuntut kepada Penuntut setelah ditolak segala perbelanjaan jika ada.

6. UNDANG-UNDANG YANG TERPAKAI DAN BIDANG KUASA

- 6.1 Penggunaan laman web **Sistem e-Lelong SellBuyBid** berserta terma dan Syarat yang dinyatakan akan ditadbir dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia yang sah.
- 6.2 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.

7. KERAHSIAAN MAKLUMAT

- 7.1 Dengan mengakses laman web **Sistem e-Lelong SellBuyBid** ini, pembida mengakui dan bersetuju bahawa Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** boleh mengumpul, mengekalkan atau mendedahkan maklumat Pembida atau mana-mana 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.
- 7.2 Pembida bersetuju untuk menerima semua risiko yang berkaitan semasa menggunakan perkhidmatan di laman web **Sistem e-Lelong SellBuyBid** dan Pendaftar Pusat Operasi **Sistem e-Lelong SellBuyBid** tidak akan bertanggungjawab ke atas sebarang akses yang tidak dibenarkan atau apa-apa kerugian atau kerosakan yang ditanggung akibat daripadanya.
- 7.3 Pembida hendaklah bertanggungjawab bagi kerahsiaan dan penggunaan kata laluan dan tidak mendedahkan kata laluan.

8. LAIN-LAIN

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

TAMAT