

**PEMBERITAHUAN PERTANYAAN DEWAN RAKYAT  
MESYUARAT KEDUA, PENGGAL KEDUA,  
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

---

**PERTANYAAN : BUKAN LISAN**

**DARIPADA : YB TUAN WONG KAH WOH  
[IPOH TIMUR]**

**SOALAN**

Minta **PERDANA MENTERI** menyatakan rasional pelaksanaan e-Lelong mulai 1 Ogos 2018 menurut Registrar's Practice Direction No. 1/2018. Siapa yang diberikan tanggungjawab untuk melaksanakan e-Lelong dan siapa yang berhak untuk mendapat komisyen jualan hartanah.

**JAWAPAN**

Tuan Yang di-Pertua,

1. Untuk makluman Ahli Yang Berhormat, proses lelong awam harta tak alih (*immovable property*) di Mahkamah Tinggi Malaya adalah berdasarkan kepada tindakan halang tebus yang difailkan oleh pihak pemegang gadaian (plaintif) terhadap penggadai (defendan). Proses lelong awam di Mahkamah Tinggi Malaya ini melibatkan pelbagai pihak iaitu Pegawai Mahkamah, Peguam, Pembida dan juga Pelelong Berlesen.

2. Proses lelong awam harta tak alih di Mahkamah Tinggi Malaya diperuntukkan dalam Bahagian Enam Belas, Seksyen 256 hingga 269 Kanun Tanah Negara 1965 dan Aturan 31 serta Aturan 31A Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Peruntukan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara memberi kuasa kepada Mahkamah untuk membuat perintah bagi jualan harta tak alih.

3. Berdasarkan kajian yang dijalankan dan maklum balas yang diterima oleh pihak Mahkamah Tinggi berkaitan proses Lelong Awam, didapati lelong awam secara manual ini mempunyai beberapa kelemahan. Antaranya ialah :

- a) keperluan pembida untuk hadir sendiri ke Mahkamah pada tarikh, masa dan tempat yang ditetapkan untuk membida sekaligus membuka ruang dan peluang kepada campur tangan dan gangguan oleh pihak ketiga dan juga sindiket;
- b) kurangnya maklumat berkaitan prosiding lelong awam disebabkan hebahan terhad dan medium pengiklanan konvensional sekaligus menyebabkan kurangnya penyertaan pembida di dalam sesi lelong awam; dan
- c) perbezaan Enakmen Negeri berkaitan jumlah komisen yang layak diterima oleh pelelong menimbulkan banyak rungutan daripada plaintif (pemegang gadaian), defendan (penggadai) dan juga pelelong berlesen.

4. Berdasarkan dapatan di atas, Sistem e-Lelong yang merupakan salah satu daripada modul dalam Projek e-Kehakiman Fasa 2 telah dibangunkan bagi meningkatkan ketelusan, efisiensi proses bidaan serta menghapuskan masalah campur tangan pihak ketiga dan sindiket di dalam proses lelong awam harta tak alih di Mahkamah.

5. Melalui Sistem e-Lelong, proses pendaftaran kes-kes lelong di Mahkamah kini telah dijalankan secara dalam talian melalui Sistem e-Filing. Hartanah-hartanah lelong ini kemudiannya akan dilelong secara dalam talian melalui Sistem e-Lelong di mana para pembida yang berminat hanya perlu mendaftar sebagai pembida di laman web e-lelong ([elelong.kehakiman.gov.my](http://elelong.kehakiman.gov.my)). Proses bidaan akan dibuat secara dalam talian tanpa memerlukan kehadiran pembida ke Mahkamah pada hari lelong awam diadakan. Pembida yang berjaya seterusnya dapat memuat

turun Memorandum Jualan yang akan dijana secara automatik sejurus selesai sesi lelong awam tersebut.

6. Dalam usaha Pejabat Ketua Pendaftar Mahkamah Persekutuan Malaysia (PKPMP) untuk memberikan perkhidmatan yang terbaik buat rakyat, sebuah Pusat Operasi e-Lelong (POeL) telah ditubuhkan di Kompleks Mahkamah Kuantan Pahang yang bertujuan untuk menyeragamkan, memusatkan dan menyelia segala aktiviti dan proses bidaan secara e-Lelong bagi kesemua lelong awam harta tak alih di Semenanjung Malaysia. Segala transaksi lelong awam secara dalam talian ini akan dikendalikan dan dipantau sepenuhnya oleh Pegawai Mahkamah yang bertugas di POeL selaras dengan peruntukan di bawah Kanun Tanah Negara 1965.

7. Sistem e-Lelong ini telah dilaksanakan secara berperingkat bermula 1 Jun 2017 di Kompleks Mahkamah Kuantan Pahang sebagai Projek Perintis (Pilot Project). PKPMP telah menerima maklum balas yang positif daripada pihak Pembida dan Peguam akan keberkesanan Sistem e-Lelong khususnya di dalam mengatasi masalah gangguan pihak ketiga dan sindiket serta memudahkan urusan para peguam di dalam pengendalian kes-kes lelong di Mahkamah. Berdasarkan maklum balas positif yang diterima, Sistem e-Lelong kemudiannya telah diperluaskan ke tiga buah lokasi Mahkamah Tinggi Malaya iaitu di Temerloh, Ipoh dan juga Taiping bermula 1 Jun 2018.

### **IMPAK-IMPAK POSITIF SISTEM E-LELONG**

8. Antara impak-impak positif yang diperolehi daripada pelaksanaan Sistem e-Lelong adalah seperti berikut-

- (a) menjadi platform perkhidmatan awam digital yang inklusif dan mesra rakyat sekali gus meningkatkan tahap penyampaian perkhidmatan Kerajaan dan memberi keyakinan kepada rakyat;

- (b) menaikkan kedudukan (*ranking*) Malaysia dalam *Doing Business Report* yang diterbitkan oleh Bank Dunia khususnya berkaitan dengan perkara *ease of doing business*;
- (c) menggalakkan budaya transaksi secara dalam talian (*online*) dengan peningkatan jumlah pembida yang menyertai sesi lelong awam secara dalam talian (*online*);
- (d) meningkatkan peluang rakyat untuk memiliki harta tak alih di seluruh Malaysia khususnya rumah kediaman pada nilai sebenar tanpa manipulasi harga;
- (e) pembida tidak perlu lagi hadir ke mahkamah untuk mendaftar sebagai pembida dan menyertai sesi lelong awam. Ini dapat menjimatkan masa dan kos perjalanan bagi pembida;
- (f) identiti pembida dirahsiakan bagi meningkatkan ketelusan dan integriti dalam Sistem e-Lelong;
- (g) harga jualan hartanah akan menjadi lebih tinggi kerana persaingan nilai bidaan di antara pembida yang lebih ramai akan menguntungkan pihak defendan (pemilik hartanah yang dilelong); dan
- (h) menarik minat lebih ramai pembida dari seluruh Malaysia untuk menyertai sesi lelong awam secara dalam talian (*online*).

### **KOMISYEN JUALAN HARTANAH**

9. Dalam proses lelong awam secara manual, plaintif (pemegang gadaian) perlu membayar deposit pelaksanaan bersamaan 3% daripada harga rizab hartanah yang dilelong dan sekiranya lelongan tersebut berjaya, komisyen Mahkamah akan ditolak daripada jumlah deposit yang telah dimasukkan. Jumlah komisyen yang perlu dibayar kepada Mahkamah akan dikira berdasarkan kepada harga jualan hartanah tersebut. Sekiranya hartanah tersebut berjaya dijual melebihi harga rizab,

maka jumlah komisyen yang perlu dibayar kepada Mahkamah juga adalah lebih tinggi. Pelelong berlesen juga akan memperoleh komisyen di mana bayaran komisyen terhadap pelelong adalah tertakluk kepada Enakmen Negeri di mana lelong awam dijalankan.

10. Melalui Sistem e-Lelong pula, plaintif (pemegang gadaian) hanya perlu membayar Fi Pelaksanaan sebanyak 3% (menggantikan deposit pelaksanaan) daripada harga rizab hartanah dan jumlah ini adalah tetap dan tidak dikira berdasarkan harga jualan hartanah. Mahkamah tidak lagi mengutip komisyen berdasarkan harga jualan hartanah dan kini plaintif hanya perlu membayar fi pelaksanaan pada kadar yang tetap sebanyak 3%. Fi pelaksanaan ini hanya perlu dibayar sekali sahaja sehinggalah hartanah tersebut berjaya dilelong. Memandangkan lelong awam dijalankan secara dalam talian dan tiada lantikan pelelong dibuat, maka tiada komisyen yang perlu dibayar kepada pelelong berlesen dan ini secara tidak langsung menguntungkan pihak penggadai (defendan).

Sekian, terima kasih.