



## **PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN DAN PENTADBIRAN TANAH BILANGAN 2 TAHUN 2009**

### **GARIS PANDUAN PENGURUSAN PERINTAH JUALAN TANAH ATAU PAJAKAN OLEH PENTADBIR TANAH ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**

---

**JABATAN KETUA PENGARAH TANAH DAN GALIAN  
KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN ALAM SEKITAR**

---

# PEKELILING KEMAJUAN PENGURUSAN DAN PENTADBIRAN TANAH BILANGAN 2 TAHUN 2009

## GARIS PANDUAN PENGURUSAN PERINTAH JUALAN TANAH ATAU PAJAKAN OLEH PENTADBIR TANAH ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

### 1.0 TUJUAN

- 1.1. Pekeliling ini bertujuan memberi panduan kepada Pentadbir-pentadbir Tanah bagi menguruskan permohonan pemegang gadaian untuk mendapatkan perintah jualan tanah atau pajakan secara lelongan awam mengikut **seksyen 260 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN)** apabila berlaku kemungkiran (*default*) perjanjian gadaian oleh penggadai.

### 2.0 LATARBELAKANG

- 2.1 Perintah jualan oleh Pentadbir Tanah adalah merupakan cara bagi pemegang gadaian mendapatkan semula pinjaman yang telah diberi kepada penggadai. Jualan adalah hanya melalui lelongan awam dan tidak ada kaedah lain yang dibenarkan oleh KTN.
- 2.2 Bagi memastikan perintah jualan secara lelongan awam berjalan lancar, adalah penting bagi Pentadbir Tanah memahami secara mendalam peruntukan perundangan yang terdapat di dalam KTN supaya tafsiran dan tindakan yang diambil mematuhi kehendak perundangan tersebut.

### **3.0 TANGGUNGJAWAB PENTADBIR TANAH**

- 3.1 **Seksyen 253 KTN** membolehkan mana-mana pemegang gadaian mendapatkan perintah jualan ke atas tanah atau pajakan di sisi undang-undang sekiranya berlaku apa-apa kemungkiran oleh penggadai mengenai mana-mana syarat perjanjian gadaian di antara kedua-dua pihak.
- 3.2 Dalam ketiadaan alasan yang kukuh, adalah tidak wajar di bawah **seksyen 263 KTN**, Pentadbir Tanah menahan atau menolak permohonan berkenaan kerana tindakan tersebut akan mengakibatkan kerugian kepada kedua-dua pihak terlibat.

### **4.0 PENGURUSAN PERMOHONAN PERINTAH JUALAN**

#### **4.1. Penerimaan Permohonan**

- 4.1.1. Pentadbir Tanah, apabila menerima permohonan dalam **Borang 16G (Permohonan Oleh Pemegang Gadaian Untuk Perintah Jualan)** di bawah **seksyen 260(2) KTN** hendaklah mengambil ingatan bahawa prosedur di bawah seksyen itu **bersifat segera**.

#### **4.2. Siasatan**

- 4.2.1 Pentadbir Tanah hendaklah menjalankan siasatan (*inquiry*) mengikut **seksyen 261 KTN**.

4.2.2 Di akhir siasatan, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan perintah jualan, kecuali Pentadbir Tanah berpuas hati bahawa adanya alasan sebaliknya (*existence cause to the contrary*) untuk tidak membuat demikian.

### 4.3. Perakuan Jualan.

4.3.1 Apabila jualan melalui lelongan awam berjaya dilaksanakan :

- a. Pemegang gadaian hendaklah mengemukakan kepada Pentadbir Tanah perakuan bertulis tidak lewat dari 14 hari dari tarikh bayaran penuh yang diterima olehnya;
- b. Setelah menerima perakuan tersebut, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan *Perakuan Jualan Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* kepada pembeli.

4.3.2 Jika lelongan gagal mendapat pembida yang berjaya (tidak melebihi tiga kali lelongan), Pentadbir Tanah hendaklah merujuk perkara tersebut ke Mahkamah untuk tindakan selanjutnya.

- 4.4. *Garis Panduan Pengurusan Perintah Jualan Tanah atau Pajakan Oleh Pentadbir Tanah Atas Permintaan Pemegang Gadaian seperti **Lampiran 'A'**.*
- 4.5. *Langkah Utama Pengurusan Perintah Jualan Oleh Pentadbir Tanah Atas Permintaan Pemegang Gadaian seperti **Lampiran 'B'**.*
- 4.6. *Senarai semak Pengurusan Perintah Jualan Oleh Pentadbir Tanah Atas Permintaan Pemegang Gadaian seperti **Lampiran 'C'**.*

***(DATO' ABD HALIM BIN AIN)***

***Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan***

***Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan)***

***Putrajaya***

***1 September 2009.***

**GARIS PANDUAN PENGURUSAN PERINTAH JUALAN TANAH ATAU  
PAJAKAN OLEH PENTADBIR TANAH ATAS PERMINTAAN  
PEMEGANG GADAIAN**

**1.0 PERMOHONAN**

1.1 Permohonan untuk mendapatkan perintah jualan oleh pemegang gadaian di bawah **seksyen 260(2) Kanun Tanah Negara (KTN)** hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah, dengan menggunakan **Borang 16G (Permohonan Oleh Pemegang Gadaian Untuk Perintah Jualan)** yang berkaitan tanah atau pajakan yang dipegang di bawah:

1.1.1 Hakmilik Pejabat Tanah; atau

1.1.2 Hakmilik Sementara yang bersamaan dengan Hakmilik Pejabat Tanah; atau

1.1.3 Hakmilik Subsidiari (termasuk hakmilik strata, mengikut takrif **seksyen 5 KTN**);

dan keseluruhan bahagian tanah yang tidak dipecahkan atau mana-mana pajakan (termasuk pajakan kecil).

- 1.2 Perkara-perkara yang perlu disertakan bersama **Borang 16G** ialah:
- 1.2.1 fi permohonan, mengikut kadar yang ditetapkan di dalam Kaedah / Peraturan Tanah Negeri;
  - 1.2.2 satu salinan **Borang 16D (Notis Keingkaran Mengenai Suatu Gadaian)** atau **Borang 16E (Tuntutan Untuk Pembayaran Jumlah Wang Pokok)**; dan
  - 1.2.3 salinan bukti penyampaian **Borang 16D** atau **Borang 16E** kepada penggadai.
- 1.3 Pentadbir Tanah adalah diingatkan bahawa **seksyen 254(1) KTN** telah dipinda melalui **seksyen 19 Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 [Akta A1333]** yang telah berkuat kuasa mulai **1 Januari 2009**. Berdasarkan pindaan kepada seksyen 254(1) KTN tersebut serta tarikh kuat kuasanya yang tidak dikebelakangkan, maka Pentadbir Tanah hendaklah memastikan bahawa pemegang gadaian hanya boleh menyampaikan Borang 16D (Notis Keingkaran Mengenai Suatu Gadaian) kepada penggadai mengikut klasifikasi seperti berikut:
- 1.3.1 Sekiranya sesuatu gadaian itu didaftarkan sebelum 1 Januari 2009, tempoh pelanggaran perjanjian adalah mengikut sebagaimana yang diperuntukkan di dalam seksyen tersebut (sebelum pindaan) iaitu “pelanggaran perjanjian yang berterusan selama untuk tempoh

sekurang-kurangnya satu bulan atau suatu tempoh gantian sebagaimana yang dinyatakan dalam gadaian”; dan

1.3.2 Sekiranya sesuatu gadaian itu didaftarkan pada atau selepas 1 Januari 2009, maka tempoh pelanggaran perjanjian hendaklah mengikut sebagaimana yang diperuntukkan di dalam **seksyen 19 Akta Kanun Tanah Negara (Pindaan) 2008 [Akta A1333]** iaitu “pelanggaran perjanjian yang berterusan selama untuk tempoh sekurang-kurangnya satu bulan atau suatu tempoh gantian sebagaimana yang dinyatakan dalam gadaian yang mana tidak kurang daripada satu bulan”.

1.4 Mengikut **seksyen 253(4) KTN**, pemegang gadaian dan penggadai boleh melantik mana-mana orang atau badan untuk menjalankan tanggungjawab atau mengambil tindakan bagi pihaknya dan notis perlantikan itu hendaklah diberikan **secara bertulis** kepada Pentadbir Tanah.

1.5 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan bahawa dalam **Borang 16G** dan **Borang 16D**, hanya satu gadaian sahaja terlibat. Jika gadaian kedua dan seterusnya adalah merupakan tambahan jaminan kepada pinjaman pertama, yang telah dinaikkan had dan jumlah pinjaman, serta dalam akaun yang



sama, maka permohonan untuk mendapatkan perintah jualan tanah atau pajakan oleh Pentadbir Tanah di dalam satu **Borang 16G**, boleh dipertimbangkan.

## 2.0 NOTIS

- 2.1 Penyampaian notis merupakan elemen penting dalam prosiding mengeluarkan perintah jualan. Semua notis dalam prosiding perintah jualan hendaklah dilaksanakan mengikut **seksyen 431 hingga seksyen 433 KTN**.
- 2.2 **Seksyen 431A KTN** memperuntukkan bahawa notis kepada penggadai yang telah meninggal dunia, boleh diserahkan kepada ahli keluarganya yang dewasa atau dihantar kepada Pentadbir Yang Sah (*Official Administrator*).
- 2.3 Pentadbir Tanah adalah diingatkan supaya mematuhi kehendak seksyen-seksyen tersebut di atas mengikut turutannya, iaitu tindakan penyerahan notis hendaklah disempurnakan mengikut **seksyen 431 KTN** terlebih dahulu sebelum tindakan menyerah notis gantian mengikut **seksyen 431A hingga seksyen 433 KTN** diambil.

### 3.0 SIASATAN

- 3.1 Apabila menerima permohonan untuk mendapatkan perintah jualan (**Borang 16G**), Pentadbir Tanah hendak mengadakan siasatan (*enquiry*) dengan:
- 3.1.1 menetapkan tarikh, masa dan tempat siasatan;
  - 3.1.2 memberitahu pemegang gadaian mengenai siasatan itu; dan
  - 3.1.3 menyebabkan suatu saman disampaikan (*cause to be served*) kepada penggadai dan menghendakinya hadir di dalam siasatan itu dan menunjukkan sebab mengapa perintah jualan tidak patut dibuat.
- 3.2 Pentadbir Tanah hendaklah memberi perhatian kepada **seksyen 262 KTN**, mengenai orang yang diberi hak untuk hadir dalam siasatan tersebut dan hak-hak mereka untuk didengar dan memberi keterangan. Jika terdapat wakil bagi pemegang gadaian atau penggadai hadir semasa siasatan, Pentadbir Tanah hendaklah memastikan wakil tersebut telah dilantik secara bertulis.
- 3.3 Jika pemegang gadaian atau wakilnya tidak hadir semasa siasatan, maka Pentadbir Tanah **hendaklah menolak** permohonan tersebut. Pemegang gadaian boleh mengemukakan permohonan baru setelah membayar kepada

penggadai kos-kos kehadiran penggadai seperti yang dibenarkan oleh Pentadbir Tanah [**seksyen 262(5) KTN**].

3.4 Jika penggadai tidak hadir atau sebahagian penggadai sahaja yang hadir, Pentadbir Tanah bolehlah meneruskan siasatan secara *ex parte* atau menangguhkan siasatan dengan mengemukakan saman baru kepada pihak-pihak yang berkenaan.

3.5 Di antara perkara-perkara yang perlu diberi perhatian dalam siasatan tersebut ialah:

3.5.1 menentukan jumlah hutang yang kena dibayar kepada pemegang gadaian pada tarikh perintah jualan dibuat;

3.5.2 berpuas hati bahawa pemegang gadaian telah mengambil tindakan yang wajar kepada penggadai mengikut **seksyen 254 KTN**; dan

3.5.3 menetapkan satu harga rizab untuk maksud penjualan tanah atau pajakan yang bersamaan dengan harga pasaran. Penilaian yang dibuat oleh pemegang gadaian atau wakilnya, dan penggadai atau wakilnya, adalah merupakan fakta yang boleh dipertimbangkan oleh Pentadbir Tanah, tetapi Pentadbir Tanah **tidak terikat** dengan cadangan penilaian itu. Adalah lebih wajar penilaian yang dicadangkan oleh kedua pihak ini dibentangkan dalam siasatan tersebut.

3.6 Penggadai boleh menunjukkan alasan yang membolehkan permohonan mendapatkan perintah jualan tersebut ditolak (*existence cause to the contrary*) oleh Pentadbir Tanah di bawah **seksyen 263(1) KTN**.

3.7 Setelah berpuashati bahawa semua syarat di atas dipenuhi, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan perintah jualan dalam **Borang 16H (Perintah Jualan Atas Permintaan Pemegang Gadaian)**.

#### **4.0 PERINTAH MENJUAL DAN PERKARA- PERKARA YANG PERLU DIURUSKAN**

4.1 Pentadbir Tanah adalah diingatkan supaya tidak membuka semula siasatan selepas perintah jualan telah dikeluarkan.

4.2 Bagi menentukan perintah jualan berjalan lancar, Pentadbir Tanah hendaklah memastikan keperluan **seksyen 263 KTN** diambil tindakan sewajarnya.

#### **5.0 PROSEDUR SEBELUM JUALAN**

5.1 Sebelum perintah jualan dilaksanakan, Pentadir Tanah hendaklah:

5.1.1 menyampaikan satu salinan **Borang 16H** kepada penggadai dan setiap pemegang gadaian dan keperluan menghantar salinan perintah jualan kepada penggadai dan setiap pemegang gadaian adalah mandatori;

5.1.2 **Seksyen 264(1)(b) KTN** memperuntukkan bahawa Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan notis awam mengikut cara yang difikirkan patut dan boleh mengenakan apa-apa syarat untuk melaksanakan perintah jualan tersebut. Penyampaian notis ini adalah mengikut **seksyen 433 KTN**. Adalah tidak teratur jika perintah jualan dianggap sebagai notis awam; dan

5.1.3 mendapatkan dari pemegang gadaian iaitu gadaian pendua dan dokumen hakmilik keluaran atau pajakan pendua sekurang-kurangnya 7 hari dari tarikh lelongan.

## **6.0 PERMOHONAN PENANGGUHAN ATAU PEMBATALAN PERINTAH JUALAN**

6.1 Di bawah **seksyen 264(3) KTN**, Pentadbir Tanah boleh membuat penangguhan perintah jualan di atas budibicaranya, tetapi budibicara tersebut hendaklah dilaksanakan dengan adil dan mengikut lunas undang-undang.

- 6.2 Di bawah **seksyen 264A KTN**, pemegang gadaian boleh memohon dengan menggunakan **Borang 16O** untuk menangguhkan perintah jualan atau membatalkannya dengan persetujuan penggadai. Permohonan penangguhan ini hendaklah dibuat tidak lewat dari 7 hari dari tarikh jualan dan boleh dipohon oleh pemegang gadaian hanya sekali sahaja dan tempoh penangguhan tidak melebihi 3 bulan.
- 6.3 Jika permohonan tersebut diluluskan, Pentadbir Tanah hendaklah mengeluarkan satu perintah dalam **Borang 16P** dan memaklumkan kepada semua pihak seperti dinyatakan oleh **seksyen 264(1)(a) KTN** serta memberi notis awam. Jika permohonan (**Borang 16O**) ini ditolak, pemegang gadaian boleh membuat permohonan baru.
- 6.4 Tidak ada peruntukan dalam KTN yang membolehkan pihak penggadai membuat permohonan menangguhkan perintah jualan.

## **7.0 PROSEDUR SEMASA JUALAN**

- 7.1 Semua penjualan hendaklah di bawah arahan Pentadbir Tanah secara lelongan awam dan boleh dibantu oleh Pelelong Berlesen.

- 7.2 Orang atau badan yang **layak** membuat tawaran ialah:
- 7.2.1 Pemegang gadaian;
  - 7.2.2 Orang atau badan seperti yang dinyatakan dalam **sekyen 43 dan 253(3) KTN**;
  - 7.2.3 Memiliki wang bagi menjelaskan deposit sebanyak 10% dari harga rizab, mengikut seksyen **263(2)(e) KTN**.
- 7.3 Orang atau badan yang **tidak layak** membuat tawaran ialah:
- 7.3.1 Penggadai;
  - 7.3.2 orang atau badan bukan Melayu, jika tanah berkenaan dalam kawasan rizab Melayu atau pegangan Melayu;
  - 7.3.3 warganegara asing atau syarikat asing bagi tanah kategori pertanian dan bangunan atau kepada apa-apa syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud pertanian atau bangunan mengikut mana yang berkenaan tanpa mendapat kelulusan terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Jika tanah untuk kegunaan industri atau kepada apa-apa syarat yang menghendaki penggunaannya untuk apa-apa maksud industri; atau
  - 7.3.4 Sesiapa yang ditegah daripada membuat tawaran seperti diperuntukkan dalam **seksyen 20 KTN**.

7.4 Jika tiada tawaran pada jualan pertama, Pentadbir Tanah hendaklah menarik balik jualan itu dan mengarahkan supaya dijual pada satu tarikh kemudian. Pentadbir Tanah boleh meletakkan harga rizab yang sama atau baru, tetapi hendaklah menggambarkan nilai pasaran semasa.

7.5 Jika pada jualan yang berikutnya juga gagal menerima tawaran, Pentadbir Tanah boleh:

7.5.1 mengarahkan supaya jualan berikutnya (kali ketiga) dibuat dengan harga rizab yang sama atau baru; atau

7.5.2 mengeluarkannya dari jualan dan merujukkannya ke Mahkamah melalui Sijil Rujukan Mahkamah (*Certificate of Reference*).

## 8.0 HAK PEMBELI

8.1 Sebagaimana kehendak **seksyen 265(4) KTN**, jika pemegang gadaian bukan institusi kewangan, maka pembeli, setelah membuat bayaran penuh kepada Pentadbir Tanah berhak untuk mendapat:

8.1.1 *Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* bahawa tanah atau pajakan telah dijual kepadanya; dan

8.1.2 dokumen hakmilik keluaran atau pajakan pendua.



8.2 Sebagaimana kehendak **seksyen 265(4A) KTN**, jika pemegang gadaian adalah sebuah institusi kewangan, setelah bayaran penuh dibuat kepada pemegang gadaian, pembeli berhak:

8.2.1 dalam tempoh 14 hari, menerima *Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* bahawa tanah atau pajakan telah dijual kepadanya;

8.2.2 memperolehi dokumen hakmilik keluaran atau pajakan pendua.

## **9.0 HAK PENGGADAI UNTUK MEMBUAT TAWARAN PADA BILA-BILA MASA SEBELUM PENJUALAN**

9.1 Mengikut **seksyen 266(1) KTN**, penggadai berhak untuk membuat tawaran(tender) kepada Pentadbir Tanah pada bila-bila masa atau kepada Pelelong Berlesen pada hari jualan sahaja, sebelum jatuhnya penukul (*fall of the hammer*) untuk menyelesaikan semua amaun terhutang seperti yang disenaraikan dalam **seksyen 266(2) KTN**.

9.2 Jumlah terhutang yang perlu dibayar oleh penggadai ialah seperti berikut:

9.2.1 amaun yang ditunjukkan dalam perintah jualan;

9.2.2 apa-apa amaun lain sebagai tambahan mulai perintah jualan dikeluarkan sehingga hari jualan; dan

9.2.3 satu amaun yang mencukupi untuk perbelanjaan berhubung dengan pelaksanaan perintah jualan itu.

9.3 Bila mana-mana perintah jualan terhenti dari berkuat kuasa oleh sebab penggadai berkewaan telah menjelaskan semua bayaran, Pentadbir Tanah hendaklah memaklumkan kepada pemegang gadaian tanah atau pajakan berkewaan mengikut **seksyen 266(3) KTN**.

## **10.0 TANGGUNGJAWAB PEMEGANG GADAIAN**

10.1 Adalah menjadi tanggungjawab pemegang gadaian untuk menyediakan satu penyata bagi semua pembayaran genap masa (*payment due*) dalam **Borang 16Q (Penyata Mengenai Pembayaran Yang Kena Dibayar Berkaitan Dengan Jualan Melalui Lelong Awam)** sehingga ke tarikh jualan melalui lelongan awam dibuat. Penyataan tersebut termasuk:

10.1.1 apa-apa cukai yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri(PBN);

10.1.2 apa-apa bayaran yang kena dibayar kepada PBN;

10.1.3 apa-apa bayaran yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);

10.1.4 semua perbelanjaan yang ditanggung semasa jualan oleh Pentadbir Tanah.

## 11.0 KESAN JUALAN

11.1 *Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah mengenai mana-mana tanah atau pajakan adalah merupakan satu instrumen urusniaga dan menjadi kewajipan kepada Pentadbir Tanah untuk mendaftarkannya jika telah mematuhi kehendak **seksyen 301 KTN**. Namun demikian, jika terdapat tanah atau bahagian tak dipecahkan atau pajakan terikat oleh satu kaveat persendirian, maka pembeli berkenaan hendaklah memohon kepada Mahkamah mengikut **seksyen 327 KTN** supaya dibatalkan kaveat persendirian tersebut.

11.2 Pentadbir Tanah tidak boleh melayan permohonan dari pembeli untuk membatalkan kaveat persendirian (**Borang 19H**) mengikut **seksyen 326 KTN** kerana pembeli berkenaan bukanlah merupakan pemilik berdaftar.

## 12.0 PEMAKAIAN WANG DEPOSIT BILA GAGAL MENYELESAIKAN HARGA BELIAN

12.1 Sebagaimana kehendak **seksyen 267A KTN**, jika seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan, maka wang deposit pembelian tersebut akan dilucuthak dan terpakai kepada pemegang gadaian seperti berikut:

- 12.1.1 Pertamanya, membayar kesemua wang tersebut seperti dinyatakan dalam **seksyen 268(1)(a) dan (b) KTN**;
- 12.1.2 Keduanya, baki daripada di atas (jika ada), hendaklah dibayar kepada pemegang gadaian bagi mengurangkan jumlah terhutang penggadaian, sebagaimana yang dinyatakan di dalam **seksyen 268(1)(c),(d) dan (e) KTN**.

### **13.0 PENGGUNAAN WANG BELIAN OLEH PENTADBIR TANAH**

- 13.1 Pentadbir Tanah mempunyai tanggungjawab untuk mengagihkan wang belian berkaitan dengan gadaian yang dipegang oleh bukan institusi kewangan. Apa-apa wang belian diperolehi daripada jualan itu hendaklah digunakan mengikut kehendak **seksyen 268 KTN** dan mematuhi keutamaan yang dinyatakan dalam seksyen itu.
- 13.2 Pentadbir Tanah hendaklah mengambil ingatan bahawa wang belian yang diterima dari jualan ini adalah untuk membayar hutang-hutang yang berkaitan dengan perintah jualan yang dipohon dan gadaian-gadaian yang terkemudian (jika ada) sahaja selaras dengan keperluan **seksyen 268(1)(e) KTN**.
- 13.3 Baki dari wang belian, jika ada, hendaklah tertakluk kepada **seksyen 268(3) KTN**, dan dibayar kepada penggadaian.

## **14.0 PEMAKAIAN WANG BELIAN OLEH INSTITUSI KEWANGAN SEBAGAI PEMEGANG GADAIAN**

14.1 Adalah menjadi kewajipan institusi kewangan sebagai pemegang gadaian, mengikut **sekyen 268A(1) KTN**, untuk memaklumkan kepada Pentadbir Tanah dengan segera jumlah keseluruhan wang belian telah diterima daripada pembeli bagi membolehkan *Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* dikeluarkan.

14.2 Tanggungjawab pemegang gadaian itu juga ialah:

14.2.1 pertama, dalam tempoh 14 hari dari tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut membayar kepada bayaran-bayaran genap masa seperti seksyen **268(1)(a) dan (b) KTN**;

14.2.2 kedua, dalam tempoh 21 hari dari tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut, membayar kepada orang-orang atau badan-badan, bayaran-bayaran genap masa mengikut susunan keutamaan seperti **seksyen 268(1)(c), (d) dan (e) KTN**; dan

14.2.3 ketiga, dalam tempoh 30 hari, hendaklah menyerahkan satu penyata akaun kepada Pentadbir Tanah mengenai bayaran diterima dan bayaran yang telah dibuat seperti diatas seperti **Seksyen 268A(1)**.

## **15.0 PERLINDUNGAN PEMBELI**

15.1 *Perakuan Jual Oleh Pentadbir Tanah (Borang 16I)* akan dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah setelah pembeli membayar keseluruhan wang belian dan menerima terlebih dahulu penyata akaun daripada pemegang gadaian.

## **16.0 PENUTUP**

16.1 Garis panduan ini disediakan sebagai panduan kepada Pentadbir Tanah dalam menguruskan permohonan perintah jualan tanah atau pajakan di atas permohonan pemegang gadaian supaya lebih kemas, teratur dan ringkas serta memenuhi kehendak perundangan.

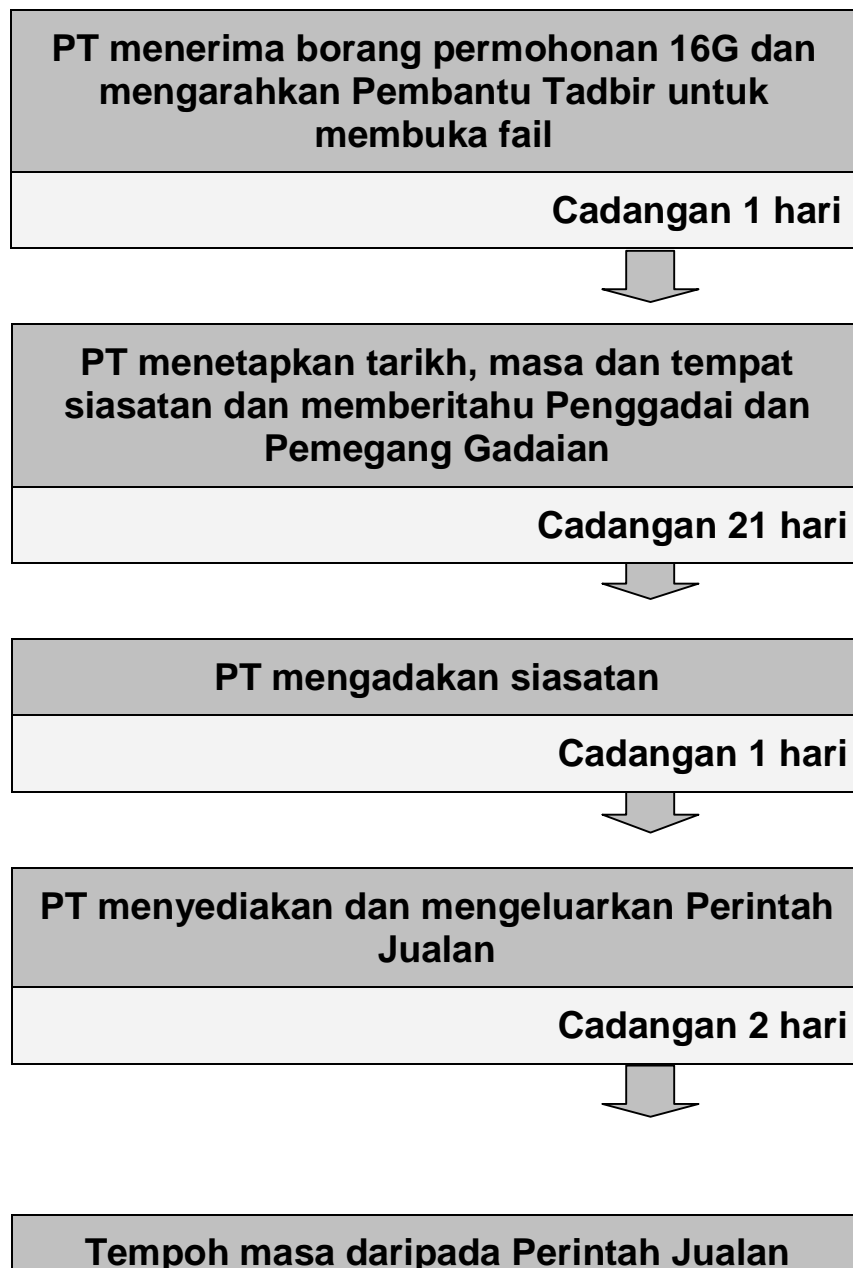
***Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (Persekutuan)***

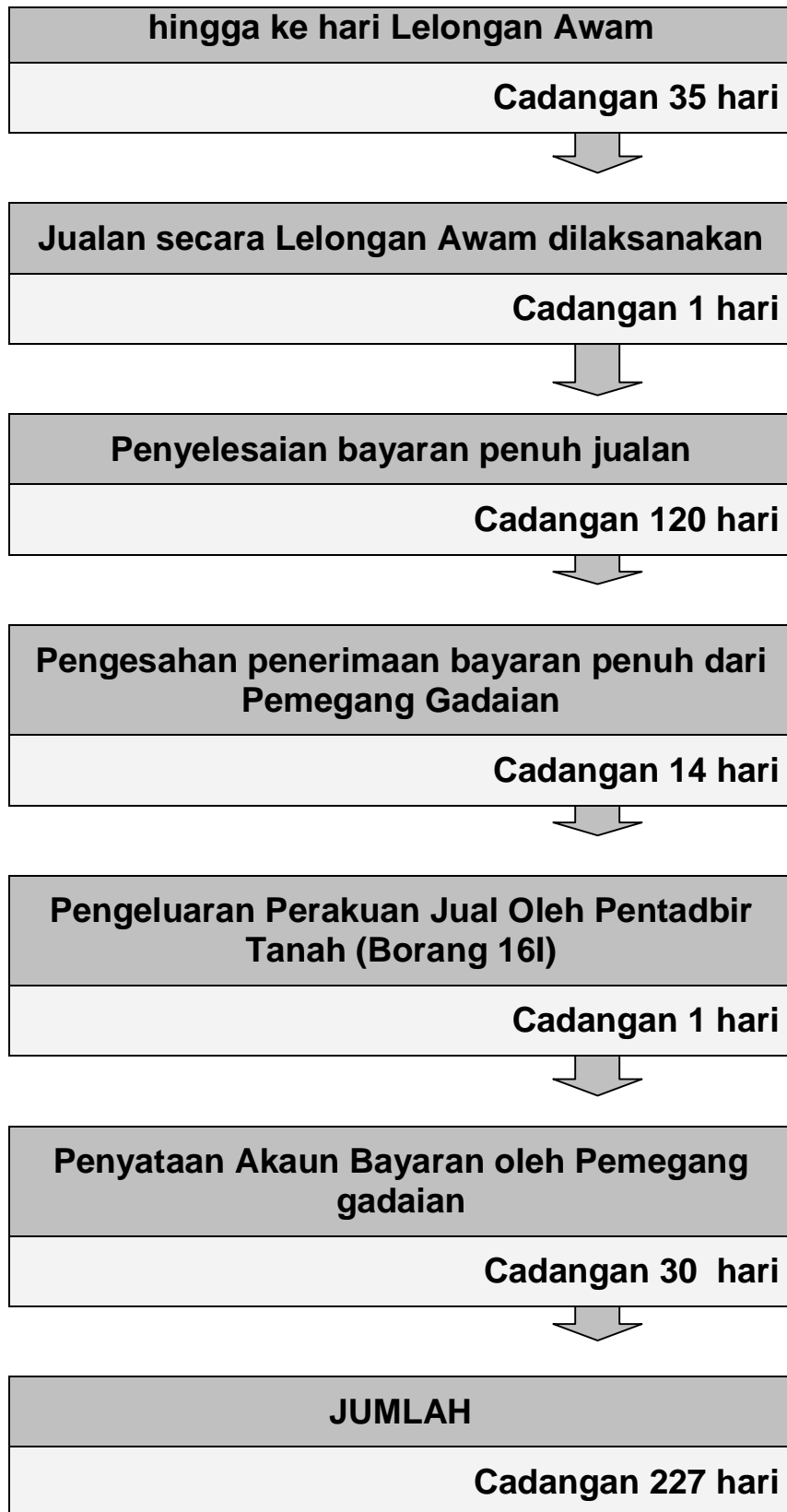
***Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar***

***Putrajaya***

***1 September 2009.***

**CARTA ALIRAN KERJA UNTUK PROSES PERMOHONAN PERINTAH  
JUALAN TANAH ATAU PAJAKAN OLEH PENTADBIR TANAH ATAS  
PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**







**SENARAI SEMAK PERMOHONAN PERINTAH JUALAN TANAH ATAU  
PAJAKAN OLEH PENTADBIR TANAH ATAS PERMINTAAN  
PEMEGANG GADAIAN**

<b>BIL</b>	<b>PROSES</b>	<b>TINDAKAN</b>	<b>CATATAN</b>
1.	Terima borang permohonan (Borang 16G)	Pentadbir Tanah	
2	Semak borang permohonan supaya lengkap dengan dokumen dan fi yang dikenakan	Pembantu Tadbir	
3	Daftar permohonan dalam Buku Daftar Lelong	Pembantu Tadbir	
4	Menetapkan tarikh, masa dan tempat siasatan.	Pentadbir Tanah	
5	Sediakan notis hadir siasatan dan hantar kepada yang terlibat melalui Penghantar Notis	Pentadbir Tanah Pembantu Tadbir PENGHANTAR NOTIS	
6	Siasatan dijalankan	Pentadbir Tanah	

BIL	PROSES	TINDAKAN	CATATAN
7	Semak Nota Siasatan	Pembantu Tadbir	
8	Sempurnakan Borang 16H dan diserahkan kepada yang terlibat	Pentadbir Tanah  Pembantu Tadbir  Penghantar Notis	
9	Pastikan Gadaian Pendua dan DHKK telah diserahkan oleh Pemegang Gadaian	Pentadbir Tanah	
10	Lelongan awam	Pentadbir Tanah	
11	Mengeluarkan Sijil Rujukan Mahkamah jika tiada tawaran diterima	Pentadbir Tanah	
12	Mengeluarkan Memorandum Pembelian kepada Pembeli yang berjaya	Pembantu Tadbir  Pentadbir Tanah	

<b>BIL</b>	<b>PROSES</b>	<b>TINDAKAN</b>	<b>CATATAN</b>
13	Menerima akuan bayaran penuh dari pemegang gadaian	Pembantu Tadbir  Pantadbir Tanah	
14	Sediakan Borang 16I	Pembantu Tadbir  Pentadbir Tanah	