



**GARIS PANDUAN BERHUBUNG PEMILIHAN PELELONG AWAM BERLESEN DI  
PEJABAT TANAH SERTA CADANGAN PENYERAGAMAN KADAR CAJ  
PERKHIDMATAN DAN KOMISEN PELELONG AWAM**

## KANDUNGAN

### PERKARA

### MUKA SURAT

#### **1. PENGENALAN**

1.1	Tujuan	3
1.2	Latar Belakang	3
1.3	Definisi Pelelong Awam	4
1.4	Lesen Pelelong Awam	4

#### **2. PENDEKATAN DAN PELAKSANAAN**

2.1	Senario Pada Masa Kini	4
2.2	Kaedah Pelaksanaan	9

<b>TARIKH KUATKUASA</b>	11
-------------------------	----

<b>PERTANYAAN</b>	12
-------------------	----

#### **LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 : Arahan Amalan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya 2016

LAMPIRAN 2 : Akta Pemegang Pajak Gadai 1972

LAMPIRAN 3 : Borang Penilaian Pelelong

# **1. PENGENALAN**

## **1.1 Tujuan**

Garis panduan ini dikeluarkan selepas mendapat persetujuan Pengarah-pengarah Tanah dan Galian Negeri di Semenanjung dan Wilayah Persekutuan Malaysia bagi dijadikan panduan kepada Pejabat-Pejabat Tanah berkenaan dengan kaedah untuk memilih pelelong awam yang terlibat dalam proses lelongan di Pejabat Tanah disamping untuk menyeragamkan kadar caj dan komisen bagi semua negeri.

## **1.2 Latar Belakang**

Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) ada menerima aduan berhubung dengan tatacara pemilihan pelelong awam di pejabat-pejabat tanah yang meragukan kerana dibuat melalui budi bicara pentadbir tanah. Pihak SPRM telah mengadakan siasatan ke atas perkara tersebut dan mendapati bahawa walaupun kaedah penggiliran diguna pakai bagi pelantikan pelelong awam ini tetapi tiada garis panduan bertulis khusus berkenaan kaedah penggiliran tersebut.

Selain daripada isu pemilihan pelelong awam berlesen ini isu lain yang dibangkitkan oleh pihak SPRM ialah berkenaan dengan kadar caj perkhidmatan dan komisen yang tidak seragam di antara negeri-negeri.

Berikutan itu pihak SPRM memohon kepada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) supaya dapat menyediakan satu garis panduan bertulis berkenaan tatacara pemilihan pelelong awam di pejabat tanah serta penyeragaman kadar caj perkhidmatan dan komisen pelelong awam .

Lanjutan dari itu perbincangan dengan pihak-pihak berkepentingan seperti wakil daripada Pejabat Setiausaha Kerajaan, Pejabat Tanah dan Galian Negeri, Pejabat Tanah dan SPRM telah diadakan. Dipersetujui bahawa JKPTG akan menyediakan garis panduan tersebut dan akan dibentangkan ke dalam Mesyuarat Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian – Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan

Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia untuk mendapat persetujuan sebelum garis panduan ini diguna pakai oleh pejabat-pejabat tanah di Semenanjung Malaysia.

### **1.3 Definisi Pelelong Awam Berlesen**

Pelelong berlesen seperti yang diperjelaskan di dalam Akta Pemegang Pajak Gadai 1972 ialah:

**“pelelong berlesen”** ertinya mana-mana orang yang diberi lesen dengan sempurnanya untuk menjalankan jualan di bawah mana-mana undang-undang yang berhubungan dengan jualan secara lelong awam.

### **1.4 Lesen Pelelong Awam**

Semua pelelong awam hendaklah mempunyai lesen sah pelelong awam yang dikeluarkan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri sebelum boleh terlibat di dalam proses lelongan awam di pejabat-pejabat tanah di sesebuah negeri.

## **2. PENDEKATAN DAN PELAKSANAAN**

### **2.1 Senario Pada Masa Kini**

Pada masa ini kebanyakan pejabat-pejabat tanah mengguna pakai sistem penggiliran dengan mendaftarkan nama-nama pelelong awam berlesen ke dalam buku daftar. Pelelong yang menguruskan atau melaksanakan proses lelongan akan dilantik berdasarkan kepada senarai di dalam buku daftar berkenaan.

Walaupun sistem penggiliran ini diguna pakai namun didapati sesetengah pejabat tanah tidak melaksanakan sistem penggiliran ini dengan sepenuhnya. Ini kerana terdapat segelintir pentadbir tanah yang masih menggunakan kuasa budi bicara dalam pelantikan pelelong awam. Penggunaan kuasa budi bicara ini telah

mendatangkan pelbagai tuduhan yang menyebabkan aduan dibuat kepada SPRM khususnya lelongan yang melibatkan nilai yang tinggi.

Selain itu, jika sekiranya proses lelongan tersebut ditangguhkan atas apa-apa sebab ada pejabat tanah yang akan melantik pelelong awam yang baru mana kala ada juga pejabat tanah yang akan mengekalkan pelelong awam yang sama. Perkara ini juga mewujudkan ketidak seragaman di antara pejabat-pejabat tanah dan membawa kepada pelbagai prasangka buruk terhadap pentadbir tanah.

Selain sistem penggiliran menggunakan buku daftar terdapat juga pemilihan atau penggiliran pelelong awam yang dilaksanakan menggunakan sistem elektronik yang dibangunkan, diselaraskan dan ditempatkan di Unit Perancangan Ekonomi Negeri (UPEN). Pejabat-pejabat tanah memaklumkan kepada UPEN berkenaan dengan cadangan lelongan awam dan pihak UPEN akan memberi nama pelelong awam yang akan menguruskan proses lelongan tersebut. Pemilihan pelelong awam ini dipilih secara rawak oleh sistem elektronik tersebut tanpa pengaruh manusia.

Selain isu pemilihan pelelong awam berlesen ini, isu lain yang dibangkitkan oleh SPRM ialah **ketidak seragaman kadar caj perkhidmatan pelelong** dan **komisen pelelong awam** di antara pejabat-pejabat tanah bagi setiap negeri. Berikut adalah perbandingan kadar caj perkhidmatan pelelong dan komisen pelelong awam di antara beberapa buah negeri di Semenanjung Malaysia.

(a) Negeri Melaka

Bil.	Perihal	Kos (RM)
1.	Perlantikan sebagai Pelelong untuk menjalankan Lelongan	200.00
2.	Kerja-kerja siasatan Hakmilik dan lawatan hartanah, penyediaan draf Perisytiharan Jualan dan Syarat-syarat Jualan dan meneliti kelulusan draf oleh Pentadbir Tanah	350.00
3.	Bayaran untuk percetakan	350.00
4.	Elaun untuk pengangkutan pergi dan balik ke alamat hartanah untuk menampal dan mengedar Perisytiharan Jualan di kawasan hartana berkenaan dan Pejabat Tanah dan Daerah	300.00

5.	Carian di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Melaka	20.00
6.	Bayaran untuk mengiklan Perisytiharan Jualan dalam akhbar	Berdasarkan kos sebenar
7.	Lain-lain kos (penghantaran, setem, gambar dan lain-lain)	100.00
8.	<p>Komisen Pelelong Awam</p> <p>a. Jumlah RM10,000.00 pertama @ 5%</p> <p>b. Jumlah RM10,000.00 kedua @ 3%</p> <p>c. Jumlah RM10,000.00 ketiga @ 2%</p> <p>d. Atas baki jumlah RMxxxx @ 1%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jumlah maksimum komisen yang boleh dibayar bagi satu lelongan yang berjaya ialah RM1,500.00.</li> <li>- Bagi lelongan yang dibatalkan/ditangguhkan komisen pelelong ialah RM500.00 + (caj perkhidmatan lelongan iaitu bagi kerja-kerja yang telah dilaksanakan).</li> </ul>	<p>RM500.00</p> <p>RM300.00</p> <p>RM200.00</p> <p>RMxxx</p>

b. Negeri Sembilan

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Elaun Perjalanan	RM0.60/km
2.	Lain-lain tuntutan	mengikut resit sebenar
3.	<p>Komisen Pelelong Awam</p> <p>a. atas RM1,000.00 pertama @ 4%</p> <p>b. atas RM1,000.00 ke dua hingga RM10,000.00 @ 2%</p> <p>c. atas lebihan RM10,000.00 hingga RM20,000.00 @ 1%</p> <p>d. atas lebihan RM20,000.00 hingga RM60,000.00 @ 1%</p> <p>e. atas lebihan RM60,000 @ 1%</p> <p>* jumlah maksimum komisen yang boleh dibayar bagi satu lelongan ialah RM2,000.00</p>	

c. Pulau Pinang

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Kadar caj perkhidmatan pelelong	tidak diketahui
2.	Komisen Pelelong Awam  a. atas RM1,000.00 pertama @ 10% b. atas lebihan RM1,000.00 hingga RM10,000.00 @ 5% c. atas lebihan RM10,000.00 hingga RM20,000.00 @ 2% d. atas lebihan RM20,000.00 hingga RM60,000.00 @ 1% e. atas lebihan RM60,000 @ ½ %	

d. Johor

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Kadar caj perkhidmatan pelelong	tidak diketahui
2.	Komisen Pelelong Awam  a. atas RM1,000.00 pertama @ 10% b. atas RM10,000.00 atau sebahagian daripadanya @ 5% c. atas jumlah yang berikutnya @ 2%	

e. Perak

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Kadar caj perkhidmatan pelelong	tidak diketahui
2.	Komisen Pelelong Awam a. RM1000 pertama @ 4% b. atas lebihan RM1000 – RM10,000 @ 2% c. atas lebihan RM10,000 – RM20,000 @ 1% d. atas lebihan RM20,000 – RM60,000 @ 0.5% e. atas lebihan RM60,000 @ ¼ %	

f. Selangor

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Kadar caj perkhidmatan pelelong	tidak diketahui
2.	Komisen Pelelong Awam a. RM1000 pertama @4% b. atas lebihan RM1000 – RM10,000 @ 2% c. atas lebihan RM10,000 – RM20,000 @ 1% d. atas lebihan RM20,000 – RM60,000 @ 0.5% e. atas lebihan RM60,000 @0.5%	

g. Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

No.	Perihal	Kos (RM)
1.	Bayaran penterjemahan (resit dikemukakan)	RM150.00
2.	Afidavit penyampaian	RM30.00
3.	Kadar caj perkhidmatan pelelong	tidak diketahui
4.	Lelongan yang tidak berjaya (tiada pembida)	RM500.00
5.	Lelongan yang dibatalkan	RM250.00
6.	Komisen Pelelong Awam  a. atas RM10,000 pertama @ 4% b. atas RM10,000 – RM20,000 @ 2% c. atas RM20,000 – RM40,000 @ 1% d. lebih dari RM40,000 @ 0.5%  (tertakluk kepada maksimum bayaran RM2,000.00)	

h. Kelantan dan Terengganu

Lelongan awam di Negeri Kelantan dan Negeri Terengganu dilaksanakan sendiri oleh Pentadbir Tanah dan bukan oleh Pelelong Awam Berlesen.



## **2.2 Kaedah Pelaksanaan**

### **2.2.1 Pemilihan/Penggiliran**

Mana-mana pelelong awam berlesen yang ingin mengambil bahagian di dalam proses lelongan awam di pejabat-pejabat tanah syarat-syarat yang berikut hendaklah dipatuhi;

- i. mempunyai lesen pelelong awam yang sah dari Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri;
- ii. melepasi markah minimum penilaian pelelong (Borang Penilaian seperti di Lampiran) yang dinilai berdasarkan prestasi pelelong dalam urusan lelongan yang lepas (pengecualian diberikan kepada pelelong baharu yang belum pernah dinilai). Pelelong yang tidak melepasi tahap penilaian prestasi pelelong akan diberikan tempoh masa berehat (cooling period) selama setahun dari tarikh penilaian sebelum boleh didaftar semula;
- iii. setiap pelelong hanya dibenarkan untuk mendaftar satu nama pelelong awam berlesen sahaja. dan
- iv. mematuhi tatacara pelelong yang ditetapkan oleh Pejabat Tanah.

Setelah didaftarkan pemilihan pelelong awam untuk terlibat dengan proses lelongan hendaklah dibuat secara sistematik yakni mengikut giliran iaitu nombor pendaftaran di dalam buku daftar pejabat tanah. Buku daftar ini hendaklah dikemaskini setiap awal tahun selepas pelelong awam berlesen memperbaharui lesen dengan Pejabat Setiausaha Kerajaan. Kaedah penggiliran seperti berikut hendaklah digunapakai di dalam pemilihan pelelong:

- i. berdasarkan kepada sistem *First In First Out (FIFO)* iaitu pelelong pertama yang mendaftar akan diberi tugas terlebih dahulu;
- ii. bagi lelongan yang ditangguhkan atas permintaan pemegang gadaian, pelelong sedia ada akan dikekalkan untuk menguruskan lelongan tersebut;
- iii. bagi lelongan yang ditangguhkan atas ketiadaan pembida, pelelong yang baru akan dilantik mengikut turutan buku daftar; dan
- iv. setiap pelelong yang dipilih hendaklah melaksanakan urusan lelongan dengan penuh integriti dan efisien mengikut tatacara yang telah ditetapkan.

Bagi Pejabat Tanah yang menggunakan proses pemilihan pelelong berdasarkan sistem elektronik, kaedah penggiliran yang telus telah diterapkan didalam proses pelaksanaan sistem tersebut. Sehubungan itu, Kaedah Penggiliran Buku Daftar Pelelong Awam Berlesen ini adalah **TIDAK TERPAKAI** dan Pejabat Tanah dan Galian Negeri adalah disarankan meneruskan dengan pelaksanaan sistem tersebut.

#### **2.2.2 Cadangan Penyeragaman Kadar Caj Perkhidmatan Pelelong dan Komisen Pelelong Awam**

Memandangkan terdapat **ketidak seragaman kadar caj perkhidmatan pelelong** dan **komisen pelelong awam** di antara pejabat tanah di setiap negeri. Di cadangkan agar caj perkhidmatan pelelong dan komisen pelelong awam di antara pejabat tanah di setiap negeri ini diseragamkan bagi memudahkan pihak yang berurusan disamping menjadikan ianya lebih telus agar tidak menimbulkan pelbagai prasangka terhadap pentadbir tanah. Cadangan penyeragaman **kadar caj perkhidmatan pelelong** dan **komisen pelelong awam** adalah seperti berikut:

Bil.	Perihal	*Kos (RM)
1.	Perlantikan sebagai pelelong untuk menjalankan proses lelongan	200.00
2.	Kerja-kerja siasatan hakmilik dan lawatan hartanah, penyediaan draf Perisytiharan Jualan dan Syarat-syarat Jualan dan meneliti kelulusan draf oleh Pentadbir Tanah	350.00
3.	Bayaran untuk percetakan	350.00
4.	Elaun untuk pengangkutan pergi dan balik ke alamat hartanah untuk menampal dan mengedar Perisytiharan Jualan di kawasan hartanah berkenaan dan Pejabat Tanah	300.00
5.	Carian Rasmi di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian	50.00
6.	Bayaran untuk mengiklan Perisytiharan Jualan dalam akhbar	Berdasarkan kos sebenar
7.	Lain-lain kos (penghantaran, setem, gambar dan lain-lain)	100.00
8.	Komisyen Pelelong Awam  a. ke atas RM20,000.00 pertama @ 5% b. ke atas RM20,000.00 kedua @ 4% c. ke atas RM20,000.00 ketiga @ 3% d. ke atas RM20,000.00 keempat @ 2% d. Atas baki jumlah RMxxxx @ 1%  - jumlah maksimum komisen yang boleh dibayar bagi satu lelongan yang berjaya ialah RM5,000.00	RM1,000.00 RM800.00 RM600.00 RM400.00 RMxxx.xx
9.	Bagi lelongan yang dibatalkan (tiada pembida) komisen pelelong ialah RM500.00 + (caj perkhidmatan lelongan iaitu bagi kerja-kerja yang telah dilaksanakan).	

\* **Cadangan kadar**

\* **Kadar sebenar Caj Perkhidmatan dan Komisen Pelelong adalah tertakluk kepada persetujuan Pihak Berkuasa Negeri**

### 3. TARIKH KUATKUASA

Garis Panduan Berhubung Pemilihan Pelelong Awam Berlesen Di Pejabat Tanah Serta Cadangan Penyeragaman Kadar Caj perkhidmatan Dan Komisyen Pelelong Awam akan berkuatkuasa 7/1/ 2019.

#### **4. PERTANYAAN MENGENAI GARIS PANDUAN**

Sebarang pertanyaan berhubung Garis Panduan Berhubung Pemilihan Pelelong Awam Berlesen Di Pejabat Tanah Serta Cadangan Penyeragaman Kadar Caj Perkhidmatan Dan Komisen Pelelong Awam boleh diperolehi daripada:

**Bahagian Standard dan Inspektorat**

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Aras 3, Wisma Sumber Asli

No. 25, Persiaran Perdana

Presint 4

**62574 PUTRAJAYA**

Tel : 03-8871 2783

Faks : 03-8890 2340

**LAMPIRAN 1:**  
**ARAHAN AMALAN**  
**PENDAFTAR MAHKAMAH TINGGI MALAYA 2016**

**LAMPIRAN 2:**  
**AKTA PEMEGANG PAJAK GADAI 1972**

**LAMPIRAN 3:**  
**BORANG PENILAIAN PERKHIDMATAN PELELONG**