



**JABATAN INSOLVENSİ MALAYSIA**  
**ARAHAN KETUA PENGARAH INSOLVENSİ**  
**BIL. 5 / 2024**

Timbalan Ketua Pengarah Insolvensi  
Pengarah Insolvensi Bahagian  
Pengarah Insolvensi Negeri  
Timbalan Pengarah Insolvensi  
Penolong Kanan Pengarah Insolvensi  
Penolong Pengarah Insolvensi  
Pegawai Insolvensi Utama  
Ketua Cawangan  
Pegawai Insolvensi

**GARIS PANDUAN PENGHASILAN HARTA MELALUI LELONGAN AWAM**

**1.0 TUJUAN**

Garis panduan ini bertujuan untuk memberi panduan tentang penghasilan harta melalui lelongan awam terhadap harta kepunyaan bankrap, syarikat yang digulung, pertubuhan dan kesatuan sekerja yang dibatalkan pendaftarannya.

**2.0 LATAR BELAKANG**

2.1 Ketua Pengarah Insolvensi (KPI) boleh menghasilkan semua atau mana-mana bahagian harta bankrap termasuk nama baik perniagaannya melalui lelongan awam atau kontrak persendirian bagi maksud penghasilan harta selaras dengan seksyen 60(a) Akta Insolvensi 1967 [*Akta 360*].

- 2.2 KPI juga sebagai Pegawai Penerima dan Penyelesai (PPP) boleh menjual harta tak alih, harta alih dan benda dalam tindakan syarikat yang digulung dalam tindakan melalui lelongan awam, tender awam atau kontrak persendirian bagi maksud penghasilan harta selaras dengan seksyen 486(1) dibaca bersama perenggan (c) Bahagian 1 Jadual Kedua Belas Akta Syarikat 2016 [Akta 777].
- 2.3 KPI juga mempunyai kuasa menzahirkan dan menghasilkan harta pertubuhan yang dibatalkan pendaftarannya selaras dengan seksyen 17(1)(e) Akta Pertubuhan 1966 [Akta 832].
- 2.4 KPI juga mempunyai kuasa menzahirkan dan menghasilkan harta kesatuan sekerja yang dibatalkan pendaftarannya selaras dengan Peraturan 42 Peraturan-Peraturan Kesatuan Sekerja 1959.
- 2.5 Garis Panduan ini perlu disediakan bagi penghasilan harta secara lelongan awam supaya KPI dan/atau PPP dapat menjalankan kuasa dan budi bicaranya untuk menghasilkan harta bankrap, syarikat yang digulung, pertubuhan dan kesatuan sekerja yang dibatalkan pendaftarannya selaras dengan peruntukan undang-undang berkaitan.

### **3.0 KUASA LANTIKAN**

- 3.1 Bagi penghasilan harta secara lelongan awam, KPI mempunyai kuasa dan budi bicara untuk melantik mana-mana pelelong berdasarkan peruntukan undang-undang berkaitan.

### **4.0 PENGHANTARAN SENARAI HARTA**

- 4.1 Seluruh cawangan Mdl (Cawangan) hendaklah menyediakan senarai harta kepunyaan bankrap, syarikat yang digulung, pertubuhan dan kesatuan sekerja yang dibatalkan pendaftarannya seperti di **LAMPIRAN 1** dan hendaklah diserahkan kepada Unit Pengurusan Aset (UPA) pada 5 haribulan setiap bulan.

4.2 UPA hendaklah mengenal pasti dan mencadangkan harta yang hendak dilelong berdasarkan senarai di **LAMPIRAN 1** dan mengarahkan Cawangan untuk mendapatkan laporan penilaian berserta dokumen-dokumen yang diperlukan bagi tujuan lelongan awam.

4.3 UPA hendaklah memantau Cawangan bagi penyerahan Laporan Penilaian berserta dokumen-dokumen tersebut.

## **5.0 PENETAPAN HARGA RIZAB**

5.1 Setelah UPA menerima dokumen yang lengkap, UPA hendaklah menetapkan harga rizab berdasarkan kepada laporan penilaian.

## **6.0 TATACARA PELANTIKAN PELELONG**

6.1 UPA hendaklah melantik pelelong dan menyediakan surat pelantikan seperti di **LAMPIRAN 2**.

6.2 Surat pelantikan tersebut hendaklah diserahkan kepada pelelong yang dilantik berserta dokumen-dokumen yang berkaitan untuk penyediaan draf Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan seperti di **LAMPIRAN 3**. Sekiranya pelelong yang dilantik menolak lantikan tersebut, UPA mempunyai kuasa untuk melantik pelelong yang lain.

6.3 Pelelong adalah bertanggungjawab untuk memastikan proses lelongan awam dijalankan berdasarkan surat lantikan.

#### 6.4 Tatacara lelongan awam:

##### **Lelongan Berjaya**

- (i) Sekiranya lelongan berjaya, pelelong hendaklah menyediakan Kontrak Jualan di **LAMPIRAN 4** untuk ditandatangani oleh pembida berjaya, KPI/PPP dan pelelong.
- (ii) Pelelong hendaklah menyerahkan Kontrak Jualan yang telah ditandatangani, berserta bayaran deposit (10%) kepada UPA dalam tempoh 3 hari selepas tarikh lelongan.
- (iii) Pembida yang berjaya akan menyediakan Perjanjian Jual Beli (PJB) seperti di **LAMPIRAN 5** dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh lelongan awam dan diserahkan kepada UPA.
- (iv) Baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembida yang berjaya kepada KPI/PPP dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan awam.

##### **Lelongan Tidak Berjaya**

- (i) Sekiranya lelongan tidak berjaya, pelelong hendaklah menghantar laporan seperti **LAMPIRAN 6** kepada UPA dalam tempoh 3 hari dari tarikh lelongan awam.
- (ii) UPA mempunyai budi bicara untuk menurunkan harga resab sebanyak 10% daripada harga risab sebelumnya sebanyak tiga kali.
- (iii) Sekiranya lelongan kali keempat tidak berjaya, UPA hendaklah membawa **LAMPIRAN 6** ke mesyuarat JUJA untuk tindakan selanjutnya.

- (iv) Ahli JUJA mempunyai budi bicara untuk menetapkan harga rizab yang lebih rendah untuk lelongan awam yang seterusnya atau sebarang arahan lain.

#### **Bil Pelelong**

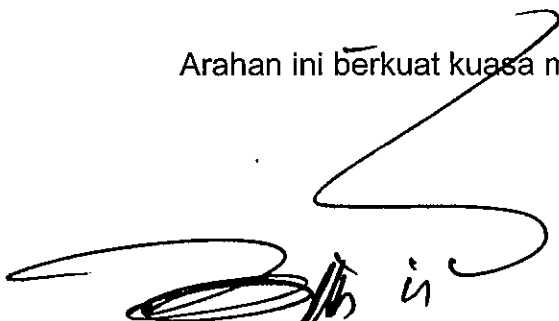
- (i) Pelelong hendaklah menyerahkan bil pelelong kepada UPA dalam tempoh 3 hari dari tarikh lelongan awam untuk disemak dan diluluskan.
- (ii) UPA hendaklah menyerahkan bil pelelong yang telah diluluskan kepada Cawangan untuk membuat bayaran kepada pelelong.

### **7.0 TEMPOH SAH LAPORAN PENILAIAN**

Tempoh sah laporan penilaian adalah 2 tahun dari tarikh dikeluarkan.

### **8.0 KUATKUASA**

Arahan ini berkuat kuasa mulai pada tarikh ia dikeluarkan.



(M. BAKRI BIN ABD MAJID)

Ketua Pengarah Insolvency  
Jabatan Insolvency Malaysia

Tarikh:  April 2024

**SENARAI ASET ALIH & TAK ALIH**  
**MdI CAWANGAN**

| BIL | NAMA BANKRAP / NAMA SYARIKAT YANG DIGULUNG | NO. KPI / NO. SYARIKAT | NO. RUJ FAIL | NO. KES<br>KEBANKRAPAN /<br>NO. KES<br>PENGULUNGGAN | TARIKH PERINTAH<br>PERINTAH<br>KEBANKRAPAN /<br>PERINTAH<br>PENGULUNGGAN | JENIS ASET (NYATAKAN BUTIRAN ASET DENGAN LENGKAP)                                                                                         | MILIKAN BAHAGIAN ASET | TRANSMISSION (PINDAHHAMILIK) ASET KE ATAS | NILAIAH JPPH & NILAIAN | CUKAI                                | LEJAR BAKI ESTET | TAWARAN PEMBELIAN | TINDAKAN CAWANGAN YANG TELAH DAN SEDANG DIAMBIL | STATUS |
|-----|--------------------------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------|
|     |                                            |                        |              |                                                     |                                                                          | HARTANAH (BERCAGAR / TIDAK BERCAGAR)<br>KENDERAAN (DITUNTUT / TIDAK DITUNTUT)<br>SAHAM SYARIKAT (AKTIF)<br>SAHAM BURSA (CDS)<br>LAIN-LAIN |                       |                                           |                        |                                      |                  |                   |                                                 |        |
|     |                                            |                        |              |                                                     |                                                                          |                                                                                                                                           |                       | TARIKH PINDAHHAMILIK                      | HARGA NILAIAN (RM)     | CUKAI TANAH                          |                  |                   |                                                 |        |
|     |                                            |                        |              |                                                     |                                                                          |                                                                                                                                           |                       | BELUM PINDAHHAMILIK                       |                        | CUKAI TAKSIRAN (PBT)                 |                  |                   |                                                 |        |
|     |                                            |                        |              |                                                     |                                                                          |                                                                                                                                           |                       | MASALAH YANG DIHADAPI                     | TARIKH NILAIAN         | NYATAKAN JUMLAH TUNGGAKAN (SEKIRANYA |                  |                   |                                                 |        |

## LAMPIRAN 2

No Ruj Tuan :  
No Ruj Kami :  
Tarikh :

Alamat Pelelong

.....  
.....  
.....  
.....

**SURAT PELANTIKAN PELELONG**  
**ANTARA : (NAMA BANKRAP/NAMA SYARIKAT)**  
**TARIKH PERINTAH KEBANKRAPAN/PENGGULUNGAN :**  
**HARGA RIZAB :**

---

Dengan hormatnya saya merujuk perkara di atas dan dimaklumkan bahawa tuan/puan telah dilantik untuk melelong harta kepunyaan bankrap/syarikat yang digulung/pertubuhan/kesatuan sekerja yang dibatalkan pendaftarannya.

2. Tuan/puan dikehendaki untuk mengemukakan draf Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan untuk kelulusan Unit Pengurusan Aset (UPA) sebelum diiklankan dan ditampalkan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh surat lantikan pelelong ini diterima. Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan yang telah disemak dan diluluskan oleh UPA hendaklah dikemukakan semula sebelum pengiklanan dan penampalan.

3. Sekiranya pihak tuan/puan menolak perlantikan ini, tuan/puan hendaklah memaklumkan secara bertulis kepada pihak kami dalam **tempoh 4 hari** dari tarikh surat lantikan pelelong ini diterima dengan menyertakan alasan penolakan tersebut.

4. Surat pelantikan ini adalah tertakluk kepada terma-terma pelantikan seperti di **Lampiran 2(a)** dan **Lampiran 2(b)** yang disertakan bersama ini.

Sekian terima kasih,

**“MALAYSIA MADANI”**

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

Saya yang menjalankan amanah,

Ketua Pengarah Insolvency  
Jabatan Insolvency Malaysia

s.k Fail

## **SYARAT-SYARAT PELANTIKAN**

Perkara berikut hendaklah dipatuhi oleh Pelelong:

### **1. Sebelum Lelongan**

- 1.1 Pelelong hendaklah ada dan bersedia untuk berkomunikasi bagi tujuan Mdl memaklumkan Pelelong mengenai tarikh akan datang untuk lelongan;
- 1.2 Tempoh masa seperti yang dinyatakan di sini hendaklah dipatuhi oleh Pelelong dari semasa ke semasa;
- 1.3 Pelelong hendaklah mengedarkan salinan Pengisytiharan Jualan ("POS") yang diluluskan kepada Mdl;
- 1.4 Pelelong hendaklah memastikan bahawa semua POS dicetak pada kertas berwarna atau seperti yang diarahkan oleh Mdl dari semasa ke semasa.

### **2. Iklan Pengisytiharan Jualan (POS)**

- 2.1 Pelelong hendaklah memastikan bahawa semua iklan berkaitan adalah dalam halaman penuh kecuali Mdl menyatakan sebaliknya;
- 2.2 Pelelong hendaklah memastikan bahawa semua iklan POS diiklankan sekurang-kurangnya di satu suratkhbar tempatan kecuali MDI menyatakan sebaliknya; dan hendaklah memastikan bahawa POS dipasang/diletakkan sebagai notis di harta yang akan dilelong untuk dilihat oleh orang ramai dan gambar bersama POS hendaklah diambil sebagai bukti pengiklanan;
- 2.3 Format piawai POS dan Syarat Jualan seperti yang disediakan oleh MDI hendaklah digunakan oleh Pelelong; dan
- 2.4 Pelelong bersetuju bahawa semua iklan akan dilaksanakan sekurang-kurangnya sepuluh (10) hari sebelum tarikh lelongan.

### **3. Bayaran Deposit oleh Penawar**

- 3.1 Pelelong hendaklah memastikan penawar mendepositkan sejumlah 10% daripada harga rezab sebelum lelongan awam dijalankan.
- 3.2 Sekiranya lelongan berjaya dilaksanakan, pelelong hendaklah menyerahkan 10% deposit tersebut kepada Mdl dalam tempoh 3 hari dari tarikh lelongan.
- 3.3 Bagi lelongan yang tidak berjaya, pelelong hendaklah menyerahkan semula bayaran deposit tersebut kepada penawar.

#### **4. Penyediaan dan Tempat**

...

- 4.1 Pelelong bersetuju bahawa semua lelongan hendaklah dijalankan di tempat yang ditetapkan oleh Mdl;
- 4.2 Pelelong hendaklah berusaha untuk memastikan semasa lelongan, terdapat paparan butiran, keterangan dan gambar harta dengan harga bidaan yang berkaitan atau harga rizab yang dapat dilihat jelas oleh penawar;
- 4.3 Pelelong akan menyediakan papan tanda arah untuk membantu orang awam hadir ke lelongan;
- 4.4 Pelelong hendaklah berusaha untuk menyediakan tenaga kerja yang mencukupi untuk memastikan kelancaran dan pengendalian yang betul bagi tujuan lelongan;
- 4.5 Bagi tujuan keselamatan, Pelelong hendaklah memastikan bahawa bilangan pegawai/kakitangan keselamatan yang mencukupi disediakan sepanjang lelongan;
- 4.6 Pelelong juga perlu menyediakan bilik tambahan untuk perbincangan dan mesyuarat semasa lelongan tersebut;
- 4.7 Pelelong pada setiap masa sebelum, semasa atau selepas lelongan bertindak secara profesional bagi menjaga kepentingan imej MDI;
- 4.8 Pelelong sebelum memulakan apa-apa jualan melalui lelongan awam, perlu melekat atau menggantung papan tanda yang mengandungi nama syarikat Pelelong dan alamat penuh yang dicetak atau ditulis dalam huruf besar, yang boleh dilihat secara umum di tempat di mana lelongan diadakan sepanjang masa lelongan dijalankan.
- 4.9 Semua jualan melalui lelongan awam hendaklah diadakan di tempat yang terbuka kepada orang ramai dan cukup besar untuk menampung seberapa ramai orang yang ingin membida.

#### **5. Tempoh Masa**

- 5.1 Pelelong hendaklah mematuhi tempoh masa (bermula dari tarikh arahan Mdl) seperti yang diberikan oleh Mdl sebelum setiap lelongan.

#### **6. Lain-Lain**

- 6.1 Pelelong, dalam keadaan harta tersebut ditarik balik dari lelongan dan harta tersebut telah diiklankan dalam suratkhobar, akan mengumumkan

harta tersebut telah diiklankan dalam suratkhabar, akan mengumumkan penarikan tersebut pada hari lelongan;

- 6.2 Pelelong bersetuju dan mengesahkan bahawa Pelelong bertanggungjawab untuk memaklumkan kepada MDI dengan kadar segera sekiranya geran pemilikan kepada harta lelong tersebut telah dikeluarkan;
- 6.3 Pelelong hendaklah memastikan bahawa dalam keadaan lelongan mempunyai lebih dari satu pembida, pembida pertama akan bermula dengan satu bidaan melebihi harga rizab;

(Hendaklah dibaca dan menjadi sebagai sebahagian penting daripada Surat Pelantikan ini.)

**BIL PELELONG**

| <b>Item</b> | <b>Kandungan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Jumlah</b> |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.          | Fi Perkhidmatan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | RM1,000.00    |
| 2.          | <p>Bayaran komisen bagi harta yang berjaya dijual:</p> <p>(a) Harta kepunyaan bankrap:</p> <p>Ke atas RM3,000 yang pertama : 1%</p> <p>RM3,001 hingga RM10,000 : 0.5%</p> <p>RM10,001 dan ke atas : 0.25%</p> <p>(b) Harta milik syarikat yang digulungkan, pertubuhan dan kesatuan kerja yang dibatalkan pendaftarannya:</p> <p>2% daripada harga jualan.</p> |               |

**Nota:**

1. Komisen jualan untuk lelongan berjaya bagi harta kebangkrapan, di mana pembida berjaya diumumkan oleh Pelelong adalah tertakluk kepada undang-undang yang berkaitan dari semasa ke semasa.
2. Sekiranya lelongan ditarik balik atau ditangguhkan, tiada komisen akan dibayar oleh pihak Mdl. Pelelong berhak untuk mengenakan caj Fi Perkhidmatan sahaja dan tiada sebarang komisen lain akan dibayar oleh Mdl.
3. Jadual ini adalah tertakluk kepada pindaan dari semasa ke semasa atas budi bicara Mdl.

(Hendaklah dibaca dan menjadi sebahagian penting daripada Surat Pelantikan ini)

## LAMPIRAN 3

### PERISYTHIRAN JUALAN

No Kebankrapan/No Pengulungan Syarikat:.....  
Nama Bankrap>Nama Syarikat digulung:.....  
Tarikh Perintah Kebankrapan/Tarikh Perintah Pengulungan:.....

Dalam menjalankan kuasa dan hak yang telah diberikan kepada Ketua Pengarah Insolvensi/Pegawai Penerima dan Penyelesai ("selepas ini dirujuk sebagai KPI dan/atau PPP") berdasarkan perintah Mahkamah bertarikh..... dan selaras dengan peruntukkan undang-undang menurut Akta Insolvensi 1967 (Akta 360), Akta Syarikat 2016 (Akta 777), Akta Pertubuhan 1966 (Akta 832) dan Peraturan-Peraturan Kesatuan Sekerja 1959 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa KPI dan/atau PPP dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

**AKAN MENJUAL HARTANAH YANG DIHURAIKAN DI BAWAH SECARA  
LELONGAN AWAM  
PADA .....  
JAM .....  
LELONGAN SECARA ATAS TALIAN  
DI (.....laman sesawang.....)**

(Pendaftaran pembida dan pembayaran deposit hendaklah dibuat sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan, selewat-lewatnya pada pukul .....; jika tidak, Pelelong mempunyai hak untuk menolak pendaftaran. Pembida dikehendaki untuk log masuk pautan yang diberikan dan diminta bersedia sebelum masa lelongan)

Bakal pembeli adalah selanjutnya tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat di laman sesawang.....

Nota:

- (1) Sebelum lelong awam dijalankan, bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar:-
  - (a) memeriksa hartanah tersebut;
  - (b) mendapatkan pengesahan daripada pihak pemaju/tuantanah dan/atau pihak berkuasa berkenaan sama ada ketetapan butir-butir hartanah tersebut adalah tepat;
  - (c) membuat carian hakmilik secara rasmi;
  - (d) mendapatkan salinan syarat-syarat jualan daripada pihak pelelong dan meminta nasihat daripada pihak guaman dalam semua perkara berkenaan dengan lelongan awam, termasuk syarat-syarat jualan.
- (2) Setakat tarikh lelong, kebenaran (jika bersesuaian) daripada pihak pemaju/tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan masih belum diperolehi, walaubagaimanapun adalah menjadi tanggungjawab dan liabiliti pembeli yang berjaya untuk mendapatkan kebenaran/pindahmilik (jika bersesuaian) berkenaan dengan lelongan daripada pihak pemaju/tuanpunya dan/atau pihak berkuasa berkenaan. Bakal pembeli adalah dinasihatkan untuk membuat pertanyaan daripada pihak pemaju dan/atau pihak berkuasa berkenaan, sama ada hakmilik strata/individu hartanah tersebut telah dikeluarkan dan/atau samada pihak pemaju bersetuju untuk memberi pindah milik terus atau sebaliknya, sama ada atau tidak hartanah tersebut dikhaskan untuk kaum bumiputera sahaja dan/atau hartanah kos rendah/serendah-hanya dan sama ada atau tidak pembida mampu dan layak untuk membeli hartanah tersebut, sebelum membuat tawaran. Hartanah yang mana dikhaskan kepada bumiputera sahaja, hanya bumiputera atau kepunyaan firma atau korporat bumiputera sahaja akan dibenarkan untuk membuat tawaran dilelongan tersebut.
- (3) Bagi bukan warganegara Malaysia/syarikat asing/penduduk tetap, bakal pembeli hendaklah mendapatkan kebenaran untuk membeli daripada pihak berkuasa terlibat sebelum lelongan awam.
- (4) Pihak pembeli adalah bertanggungjawab memohon kebenaran untuk pindahmilik daripada pihak pemaju/tuantanah atau pihak berkuasa berkenaan, jika bersesuaian.

## BUTIRAN HAK MILIK

Hakmilik :.....  
No Hakmilik Strata & No Lot :.....  
Keluasan Tanah :.....  
Pegangan :.....  
Kategori Kegunaan Tanah :.....  
Syarat Nyata :.....  
Sekatan Kepentingan :.....  
Tuanpunya :.....  
Pemaju :.....  
Bebanan :.....

## LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

.....  
.....

## HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana" sedia ada, tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM.....(Ringgit Malaysia ....*dieja*....) sahaja dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan dan tertakluk kepada penawar yang berjaya memperoleh kelulusan untuk pindahmilik daripada pihak berkuasa yang berkenaan, sekiranya ada termasuk semua terma, syarat-syarat, stipulasi, waad di mana mungkin yang akan dikenakan oleh pihak berkuasa. Tertakluk kepada syarat-syarat jualan, segala tunggakan cukai tanah, cukai taksiran dan caj perkhidmatan/penyenggaraan sahaja yang mungkin dikenakan oleh pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan setakat tarikh lelong/jualan akan dibayar daripada harga belian. Segala bayaran lain berhubung dengan pindahmilik hendaklah ditanggung oleh penawar yang berjaya.

Penawar-penawar yang berminat hendaklah mendepositkan kepada pelelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul .....

Semua penawar adalah tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat atas talian di laman sesawang ..... berkenaan cara-cara pembayaran deposit.

## SYARAT-SYARAT JUALAN

Jualan ini dibuat oleh **Ketua Pengarah Insolvensi/Pegawai Penerima dan Penyelesai** (selepas ini dirujuk sebagai "**KPI dan/atau PPP**") dalam menjalankan kuasa dan hak yang telah diberikan kepada KPI dan/atau PPP di bawah Akta Insolvensi 1967 (Akta 360), Akta Syarikat 2016 (Akta 777), Akta Pertubuhan 1966 (Akta 832) dan Peraturan-Peraturan Kesatuan Sekerja 1959 tertakluk kepada semua syarat-syarat dan kategori kegunaan tanah, nyata dan/atau tersirat dan/atau dikenakan ke atasnya dan/atau yang berkaitan dengan dan/atau melibatkan hartanah tersebut:

**1. Harga Rizab**

Jualan ini adalah tertakluk kepada harga rizab.

**2. Penawaran**

- (a) Tiada bidaan boleh ditarik balik atau lebih rendah daripada tawaran sebelum yang terakhir;
- (b) Tertakluk kepada harga rizab, pekelong hendaklah menetapkan jumlah wang yang memulakan bidaan dan mengawal setiap kenaikan tawaran berikutnya;
- (c) Pekelong boleh menolak mana-mana tawaran atau tawaran tanpa memberi sebarang sebab.
- (d) Tertakluk kepada syarat-syarat ini, pembida tertinggi (yang diisytiharkan sedemikian oleh pekelong) adalah **penawar yang berjaya**.

**3. Hak KPI dan/atau PPP**

KPI dan/atau PPP mempunyai hak yang berikut:

- (a) untuk menarik balik, membatalkan atau menangguhkan lelongan hartanah pada bila-bila masa sebelum tarikh lelongan dan sebelum kejatuhan tukul dengan atau tanpa memberi sebarang notis; dan
- (b) untuk membatalkan lelongan hartanah selepas ketukan tukul dengan memberi notis secara bertulis.

**4. Pengeluaran Bidaan**

Mana-mana pembida yang telah membuat tawaran dan menarik diri sebelum kejatuhan tukul semasa lelongan dijalankan, akan menyebabkan deposit beliau sebanyak 10% daripada harga rizab dilucuthak kepada KPI dan/atau PPP. Pekelong berhak untuk meletakkan semula hartanah untuk dijual pada tawaran dipertikaikan terakhir atau sebaliknya untuk menangguhkan lelongan kepada tarikh yang lain.

**5. Sebelum lelongan**

- (a) KPI dan/atau PPP mempunyai hak mutlak pada bila-bila masa untuk mengubah atau menambah butir-butir dan/atau syarat-syarat jualan;
- (b) Semua penawar hendaklah mendepositkan dengan pekelong jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab **melalui pemindahan perbankan atas talian sekurang-kurangnya satu (1) hari berkerja sebelum tarikh lelongan selewat-lewatnya pada pukul .....** Semua penawar adalah tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat atas talian di laman sesawang ..... berkenaan cara-cara pembayaran deposit;
- (c) Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat adalah dikehendaki mengemukakan surat kuasa wakil kepada pekelong ketika pendaftaran secara atas talian dilakukan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan. Bagi syarikat, wakil/ejen hendaklah mengemukakan **borang 24, 44, 49, Resolusi Syarikat dan memorandum Syarikat**; dan
- (d) Semua Penawar dikehendaki menunjukkan kad pengenalan/MyKad yang asal mereka kepada Pekelong untuk mengenal pasti, jika tidak, mereka tidak berhak untuk membuat tawaran.

6. **Larangan Untuk Bertindak Bidaan**

- (a) Tiada bankrap dibenarkan untuk membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen. Sekiranya seorang bankrap membuat tawaran atau bertindak sebagai ejen berhubung dengan penjualan hartanah, deposit yang dibayar, mengikut mana-mana yang berkenaan, hendaklah dilucut hak kepada KPI dan/atau PPP dan hartanah itu hendaklah dijual semula;
- (b) Warganegara asing/syarikat asing/penduduk tetap hanya dibenarkan untuk membida hartanah dengan persetujuan/kelulusan terlebih dahulu oleh Jawatankuasa Pelaburan Asing, dan/atau Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri dan/atau pihak berkuasa yang berkenaan dan KPI dan/atau PPP dan/atau Pelelong hendaklah pada setiap masa tidak akan bertanggungjawab untuk sebarang kegagalan/penolakan/pengabaian oleh Warganegara asing/syarikat asing/penduduk tetap luar untuk memohon dan/atau mendapatkan kelulusan/persetujuan itu. Sekiranya warganegara asing/syarikat asing/penduduk tetap, membuat tawaran untuk hartanah itu, tanpa kelulusan yang diperlukan/persetujuan maka deposit yang dibayar akan dilucuthak oleh KPI dan/atau PPP dan hartanah akan dijual semula; dan
- (c) Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.

7. **Jualan**

Penawar yang berjaya membida Hartanah tersebut hendaklah berakujanji untuk menandatangani borang Kontrak Jualan. Jika Penawar yang berjaya gagal untuk menandatangani Kontrak Jualan itu, maka Klausula 9 Syarat-Syarat Jualan hendaklah berkuatkuasa.

8. **Perlaksanaan**

- (a) Dalam tempoh 120 hari dari tarikh lelongan atau tempoh lanjutan yang diberikan oleh KPI dan/atau PPP, Pembida yang berjaya hendaklah menyerahkan sejumlah wang yang bersamaan dengan 90% daripada tawaran yang berjaya ("**Baki harga belian**") dan faedah bagi tempoh lanjutan (jika ada) dibuat melalui bank draf atas nama **KETUA PENGARAH INSOLVENSI**.
- (b) Permohonan tempoh lanjutan hendaklah dibuat oleh Pembeli sekurang-kurangnya dua (2) minggu sebelum tarikh tamat tempoh tertakluk kepada faedah sebanyak 8% setahun boleh dikenakan; dan
- (c) Setelah menerima keseluruhan wang baki harga belian merujuk kepada klausula 8(a) diatas, KPI dan/atau PPP akan melaksanakan penyerahan hak (dalam bentuk dan kandungan yang boleh diterima kepada KPI dan/atau PPP) dan menyerahkan dokumen sekuriti dan mana-mana dokumen lain yang berkaitan dalam simpanan KPI dan/atau PPP kepada Penawar yang berjaya, tetapi tugas itu hendaklah disediakan oleh dan atas perbelanjaan Penawar yang berjaya. Mana-mana berkenaan, KPI dan/atau PPP berhak untuk menambah atau meminda perjanjian mencukupi tanggung rugi dimasukkan dalam tugas supaya Penawar yang berjaya boleh menanggung semua liabiliti dan obligasi yang berkaitan dengan hartanah. KPI dan/atau PPP tidak akan menyerahkan hartanah itu kepada mana-mana pihak selain daripada Penawar yang berjaya.
- (d) Tertakluk kepada Klausula 8(a) dan (c) di atas, hartanah yang masih/ada bayaran progresif tertunggak yang perlu dibayar kepada pemaju, penawar yang berjaya hendaklah: -
  - (i) Sekiranya Penawar yang berjaya memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam masa yang dinyatakan di atas, menyebabkan pembiayaan Penawar yang berjaya mengeluarkan surat akujanji untuk membayar bayaran progresif baki mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dibuat memihak kepada Pemaju dari pembiayaan Penawar yang berjaya untuk melepaskan KPI dan/atau PPP daripada aku janji yang asal;
  - (ii) Sekiranya Penawar yang berjaya tidak memerlukan pinjaman untuk membolehkan Penawar yang berjaya melengkapkan pembelian di dalam ini, Penawar yang berjaya hendaklah dalam tempoh masa yang dinyatakan di atas, memberikan jaminan bank memihak kepada Pemaju atau membayar bayaran

- progresif baki kepada pemaju mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama dan untuk melepaskan KPI dan/atau PPP daripada aku janji yang asal;
- (iii) Sekiranya ada sebarang bayaran yang tertunggak dan harus dibayar kepada Pemaju selepas tarikh jualan, termasuk baki bayaran progresif yang belum dilepaskan (*'undisbursed'*) mengikut jadual Perjanjian Jual Beli Utama, caj, faedah dan penalti akibat kelewatan oleh Penawar yang berjaya/pembiaya Penawar yang berjaya dalam memberikan sebarang aku janji/bayaran yang dinyatakan dalam Klausula 8(c)(i) atau Klausula 8(c)(ii) di atas, di mana bayaran tersebut perlu dibayar oleh Penawar yang berjaya.
  - (iv) Sekiranya Penawar yang berjaya yang berjaya gagal, kecuai dan/atau enggan mendapatkan surat aku janji/jaminan bank/bayaran yang tersebut dalam cara dan pada masa yang ditetapkan dalam Klausula 8(c)(i) atau Klausula 8(c)(ii) di atas, KPI dan/atau PPP berhak untuk membatalkan jualan melalui notis secara bertulis kepada Penawar yang berjaya, dimana deposit yang disebut dalam Klausula 5 akan dilucuthakkan oleh KPI dan/atau PPP.
- (e) Jika Penawar yang berjaya menjadi bankrap atau meninggal dunia pada/sebelum tarikh penyelesaian atau apa-apa tempoh lanjutan sebagaimana yang dibenarkan oleh KPI dan/atau PPP, KPI dan/atau PPP mempunyai hak dan budi bicara mutlak untuk melakukan perkara yang berikut:
- (i) melucuthak deposit berserta dengan faedah dan lelongan ini akan dianggap ditamatkan dan tidak berkuat kuasa lagi;
  - (ii) setelah menolak segala perbelanjaan dalam menjalankan jualan lelong, membatalkan jualan dan membayar balik baki deposit kepada harta pusaka si mati Penawar yang berjaya (tertakluk kepada pengemukaan dokumen-dokumen berkaitan yang membuktikan kematian dan hak perwakilan harta pusaka si mati); atau
  - (iii) KPI dan/atau PPP boleh menyelesaikan perkara itu dalam apa-apa cara lain yang KPI dan/atau PPP dan/atau pihak Bank anggap patut dan keputusan KPI dan/atau PPP adalah muktamad.

## 9. Keingkaran

Jika Penawar yang berjaya ingkar dalam mematuhi mana-mana syarat di atas atau gagal membayar apa-apa wang yang harus dibayar, maka KPI dan/atau PPP boleh (tanpa menjejaskan hak-hak KPI dan/atau PPP bagi pelaksanaan spesifik) menganggap keingkaran tersebut sebagai penolakan kontrak dan menamatkan jualan tanpa notis di mana wang yang dibayar sebelum ini menurut Klausula 5 dan Klausula 7 (mengikut mana yang berkenaan) akan dilucuthakkan secara mutlak oleh KPI dan/atau PPP.

KPI dan/atau PPP berhak untuk melelong semula hartanah tersebut dan kos seperti semula jualan tersebut dengan pengurangan harga (jika ada) akibat dengan penjualan semula, maka segala kos dan hutang yang hendak dibayar akan dikenakan kepada Penawar yang berjaya yang ingkar.

## 10. Cukai Tanah & Lain-lain bayaran

- (a) Tertakluk kepada Klausula 8(d) di atas, apa-apa tunggakan cukai pintu, cukai tanah dan perkhidmatan/caj penyelenggaraan sahaja yang tertunggak kepada pemaju atau pihak berkuasa yang berkenaan sehingga tarikh jualan hartanah tersebut akan ditanggung setelah menerima keseluruhan daripada wang harga belian dengan syarat Penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada KPI dan/atau PPP dalam tempoh 120 hari dari tarikh jualan. KPI dan/atau PPP tidak akan bertanggungjawab untuk membuat pembayaran atau menolak daripada wang pembelian apa-apa utiliti/bil tertunggak yang berkaitan dengan hartanah seperti kos pentadbiran, *'sinking fund'*, air, elektrik, telefon, gas atau caj pembentungan dan lain-lain.

Apa-apa jumlah wang yang kena dibayar dan perlu dibayar selepas tarikh jualan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang berjaya sama sekali. Penawar yang berjaya hendaklah menanggung dan membayar semua yuran dan perbelanjaan termasuk tetapi tidak terhad kepada semua yuran guaman, duti setem dan yuran pendaftaran yang berkaitan dengan, bersampingan menurut harta/penyerahhakan

- dan semua dokumen lain yang perlu bagi melaksanakan pemindahan atau memberikan pemilikan benefisial dalam harta itu kepada Penawar yang Berjaya;
- (b) Tertakluk kepada klausa 8(d) di atas, jika terdapat jumlah pembiayaan yang belum dilepaskan ('undisbursed') oleh KPI dan/atau PPP kepada pemaju, KPI dan/atau PPP adalah dilepaskan dari sebarang obligasi dan/atau liabiliti dan/atau tidak tertakluk atas apa-apa tanggungan untuk melepaskan apa-apa jumlah tuntutan lanjut yang belum dilepaskan (sekiranya ada) kepada Pemaju. Penawar yang berjaya selanjutnya juga tidak boleh menuntut daripada KPI dan/atau PPP apa-apa jumlah tuntutan yang belum dilepaskan berkaitan harta tersebut; dan
  - (c) Walau apa pun yang dinyatakan perenggan 10(b) di atas, KPI dan/atau PPP boleh atas budi bicara penuhnya, sebaliknya membuat bayaran ke atas baki jumlah tuntutan yang belum dituntut sekiranya harta tersebut telah siap dibina sepenuhnya oleh pemaju dan setelah wang harga belian diterima keseluruhannya dengan syarat penawar yang berjaya hendaklah mendapatkan salinan bil tersebut dan meminta bayaran daripada KPI dan/atau PPP dalam tempoh 120 hari daripada tarikh jualan dan mengikut syarat-syarat lain yang berkuatkuasa (sekiranya ada).

**11. Pengeluaran hakmilik strata/individu**

Penawar yang berjaya hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri memohon kepada pihak berkuasa berkenaan untuk mendapatkan kelulusan sekiranya pemindahan hakmilik strata/individu telah dikeluarkan.

**12. Kelulusan Pihak Berkuasa Berkenaan**

Hartanah dijual tertakluk kepada penawar yang berjaya pada kos sendiri untuk memohon dan mendapatkan kelulusan (jika ada) daripada pemilik tanah dan/atau pihak berkuasa negeri atau badan-badan lain yang berkaitan. Semua bayaran yang terhutang kepada Pemilik Tanah dan/atau Pihak Berkuasa Negeri atau badan-badan yang berkaitan hendaklah ditanggung dan dibayar oleh Penawar yang berjaya secara mutlak. Penawar yang berjaya berakujanji untuk memaklumkan KPI dan/atau PPP dan/atau peguamcaranya mengenai perkembangan permohonan tersebut.

Tiada jaminan diberikan oleh KPI dan/atau PPP bahawa mana-mana kelulusan boleh diperolehi, tetapi sekiranya:

- (a) Sebarang kelulusan yang tidak diperolehi daripada pemilik tanah dan/ atau pihak berkuasa negeri atau badan-badan lain yang berkaitan (selain daripada sebab-sebab yang boleh dikaitkan dengan apa-apa perbuatan keingkaran atau peninggalan oleh penawar yang berjaya apabila habis tempoh masa yang ditetapkan untuk penyempurnaan; atau
- (b) Sebarang kelulusan daripada pemilik tanah dan/atau pihak berkuasa negeri atau badan-badan lain yang berkaitan adalah tertakluk kepada syarat-syarat yang tidak boleh diterima oleh KPI dan/atau PPP mengikut budi bicara mutlaknyanya; atau
- (c) Jualan di dalam ini yang diketepikan bagi apa-apa sebab sekalipun oleh KPI dan/atau PPP atau melalui Perintah Mahkamah;

KPI dan/atau PPP adalah berhak secara mutlak untuk membatalkan jualan dengan memberi Penawar yang berjaya notis bertulis mengenainya, di mana:

- (a) Jika sementara itu Penawar yang berjaya telah mengambil hakmilik hartanah tersebut, maka Penawar yang berjaya adalah bertanggung pada kos sendiri untuk mengembalikan harta itu kepada keadaan asal pada tarikh jualan lelongan, dan selepas itu secara aman untuk memulangkan hakmilik hartanah tersebut kepada KPI dan/atau PPP dalam tempoh 7 hari dari tarikh penyampaian notis untuk membatalkan jualan itu; dan
- (b) Kos/perbelanjaan munasabah yang ditanggung oleh KPI dan/atau PPP berkaitan dengan penjualan, dan juga kos untuk mengembalikan semula kerosakan (jika ada) kepada hartanah yang dilakukan oleh Penawar yang berjaya dalam milikan hartanah itu akan ditolak dari wang deposit dan wang lain (jika ada, yang dibayar di sini terhadap akaun daripada harga beli oleh Penawar yang berjaya kepada KPI dan/atau PPP) dan

selepas itu baki (jika ada) hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang Berjaya tanpa faedah. Untuk tujuan ini suatu perakuan yang ditandatangani oleh mana-mana pegawai KPI dan/atau PPP mengesahkan amaun belanja atau kos itu adalah dianggap muktamad/konklusif dan terikat terhadap Penawar yang berjaya.

Tertakluk seperti yang disebut terdahulu, Penawar yang berjaya tidak boleh membuat apa-apa tuntutan terhadap KPI dan/atau PPP atau Pelelong untuk ganti rugi atau apa-apa sebab sekalipun berhubung dengan pembatalan jualan seperti yang disebut terdahulu.

**13. Pemilikan Kosong**

Hartanah itu dijual tanpa pemilikan kosong, dengan itu tiada jaminan diberikan bahawa hartanah itu boleh digunakan untuk menginap dan sekiranya keadaan yang sedia ada yang menghalang kemasukan atau penginapan oleh Penawar yang berjaya, keadaan sedemikian tidak akan membatalkan penjualan dan atau hak kepada Pembeli untuk membatalkan kontrak atau menuntut pengurangan harga atau ganti rugi. KPI dan/atau PPP tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar yang berjaya. Penawar yang berjaya selepas pembayaran harga belian sepenuhnya bersama-sama dengan apa-apa faedah terakru, jika ada, hendaklah pada kos dan perbelanjaan sendiri mengambil milikan hartanah tersebut.

**14. Keadaan Hartanah**

- (a) Hartanah itu adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua syarat bertulis sekatan kepentingan, ismen (*easement*), hak-hak yang sama, pajakan, penyewaan, penghuni, pencerobohan, kacau ganggu, caj, lien, kaveat, perjanjian, liabiliti, bebanan, semua hak-hak awam dan swasta, sokongan, saliran dan semua hak atau kejadian yang lain (jika ada) yang wujud di atasnya tanpa apa-apa obligasi yang timbul bagi KPI dan/atau PPP untuk mentakrif ia masing-masing dan apa-apa kesilapan, salah nyata, peninggalan atau salah perihalan ditemui dalam kontrak ini tidak akan membatalkan penjualan dan tiada apa-apa pampasan yang dibenarkan oleh mana-mana pihak berkenaan dengannya. Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan penuh dengan sifat dan keadaan hartanah itu.
- (b) Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan telah memeriksa dan menyiasat keadaan hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan hendaklah tidak mengenakan apa-apa tuntutan atau bantahan keatasnya atau dengannya. Tiada jaminan perwakilan atau aku janji dibuat atau harus tersirat mengenai sama ada atau tidak hartanah itu mematuhi mana-mana undang-undang relevan bangunan atau perundangan. Penawar yang berjaya hendaklah mengambil hartanah tersebut sepertimana sedia ada dan tidak memerlukan sambungan air, elektrik atau utiliti lain kepadanya atau pemunggahan sampah di situ. Hakikat (jika itu menjadi kes) bahawa hartanah atau pengubahsuaian tempat itu yang mungkin bertentangan dengan undang-undang bangunan atau perundangan tidak akan membatalkan penjualan dan atau Penawar yang berjaya untuk membatalkan jualan atau menuntut ganti rugi atau kejatuhan dalam harga.
- (c) KPI dan/atau PPP tidak akan bertanggungjawab untuk pemilikan kelengkapan perabot dan lekapan terletak di hartanah tersebut yang terletak dibawah perjanjian jual beli, pajakan atau jualan tertunda daripada pihak ketiga. Dalam kes-kes seperti di atas KPI dan/atau PPP tidak bertanggungjawab terhadap apa-apa bayaran yang mungkin terkumpul berkenaan dan hartanah itu dijual tertakluk dengannya.

**15. Umum**

- (a) Hartanah dijual tertakluk kepada apa-apa notis prosiding pengambilalihan, jalan Kerajaan atau skim peningkatan lain yang menyentuh perkara itu, dan Penawar yang berjaya hendaklah disifatkan mempunyai pengetahuan sepenuhnya jenis dan kesan daripadanya, dan tidak akan membuat apa-apa bantahan atau kehendak berkenaan dengannya.
- (b) Setelah kejatuhan tukul, Penawar yang berjaya (selain daripada KPI dan/atau PPP) hendaklah menandatangani Kontrak Jualan dan deposit tersebut hendaklah dipegang oleh KPI dan/atau PPP tertakluk kepada peruntukan bagi Klausa 5(b), 7 dan 8(e) dan semua risiko hartanah tersebut hendaklah diserahkan kepada Penawar yang berjaya

(selain daripada KPI dan/atau PPP) dan Penawar yang berjaya pada kos sendiri hendaklah memastikan yang sama terhadap kerosakan oleh kebakaran dan bencana biasa.

- (c) KPI dan/atau PPP tidak memberi sebarang jaminan terhadap kejituan atau ketepatan maklumat dan kenyataan yang terkandung dalam Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan ini atau tentang keadaan atau kondisi Hartanah selain daripada bahawa KPI dan/atau PPP adalah pemegang serahhak yang sah dan pemegang serahhak benefisial Hartanah tersebut. Selain daripada itu, tiada sebarang representasi/jaminan dibuat oleh atau dikenakan terhadap KPI dan/atau PPP berkenaan dengan Hartanah dan semua perkara berhubung di sini.
- (d) KPI dan/atau PPP tidak membuat atau memberi dan/atau Pelelong atau mana-mana orang yang bekerja dengan Pelelong mempunyai apa-apa kuasa untuk membuat atau memberi apa-apa representasi atau waranti berhubung dengan hartanah itu.
- (e) Penawar yang berjaya hendaklah melantik peguam sendiri dan penasihat untuk tujuan semua pencarian dan pertanyaan yang biasanya dibuat oleh seorang Penawar yang berjaya yang berhemah, dan mempunyai pengetahuan mengenai semua perkara yang akan didedahkan olehnya dan hendaklah membeli tertakluk kepada perkara itu dan apa-apa perkara yang Penawar yang berjaya boleh mempunyai pengetahuan yang sebenar.
- (f) KPI dan/atau PPP dan Pelelong atau ejen atau pekerjanya tidak akan bertanggungjawab kepada mana-mana pembida atau Penawar yang berjaya, termasuk tetapi tidak terhad kepada liabiliti dalam tort, berhubung dengan apa-apa perkara yang timbul daripada, atau berkaitan dengan, lelongan atau penjualan hartanah tersebut.
- (g) Masa di mana dinyatakan dalam Syarat-syarat ini, hendaklah menjadi intipati kontrak.
- (h) Jika dua orang atau lebih, firma atau syarikat adalah pihak-pihak kepada penjualan, maka tanggungjawab mereka hendaklah bersama dan berasingan.
- (i) Ungkapan "Penawar yang berjaya" termasuklah waris beliau, wakil diri, di mana dua atau lebih orang dimasukkan, maka Syarat-Syarat Jualan ini mengikat orang tersebut secara bersama dan berasingan.
- (j) Jika terdapat sebarang percanggahan dan/atau perbezaan material bagi keterangan pihak-pihak dan/atau Hartanah dalam perisytiharan jualan ini dan dokumen sekuriti di dalam pegangan KPI dan/atau PPP, KPI dan/atau PPP hendaklah, kecuali percanggahan dan/atau perbezaan material tersebut disebabkan oleh KPI dan/atau PPP, tertakluk kepada keupayaannya, membantu Penawar yang berjaya untuk membetulkan percanggahan dan/atau perbezaan tersebut di mana semua kos dan/atau perbelanjaan yang dilakukan hendaklah ditanggung oleh Penawar yang berjaya. Sekiranya percanggahan kejadian material itu tidak dapat dibetulkan oleh KPI dan/atau PPP atau Penawar yang berjaya, Penawar yang berjaya boleh, sebelum tamat jualan, menamatkan pembelian ini yang mana, deposit dibayar menurut Klausula 5 di atas, hendaklah dibayar balik kepada Penawar yang berjaya tanpa apa-apa faedah atau pampasan yang dibayar. Kontrak Jualan yang ditandatangani menurut lelongan ini akan ditamatkan dan tidak mempunyai apa-apa kesan lagi dan salah satu pihak tidak boleh membuat tuntutan lanjut terhadap pihak yang satu lagi berkenaan dengan percanggahan.
- (k) KPI dan/atau PPP tidak mempunyai obligasi untuk menjawab apa-apa pertanyaan atau permintaan oleh Penawar yang berjaya dan apa-apa keengganan atau kegagalan oleh KPI dan/atau PPP untuk menjawab permintaan tersebut atas apa jua sebab sekalipun tidak boleh dijadikan alasan untuk tidak melengkapkan atau kelewatan dalam penyelesaian jualan ini.
- (l) KPI dan/atau PPP menafikan semua liabiliti dalam sebarang komunikasi tidak rasmi antara Penawar yang berjaya dan KPI dan/atau PPP sebelum atau selepas jualan dan Penawar yang berjaya hendaklah mempunyai kewajipan untuk mengesahkan semua komunikasi berhubung dengan Hartanah dan jualan di sini.
- (m) Semua siasatan yang diperlukan oleh penawar yang berminat untuk tujuan dan pertimbangan mereka hendaklah dibuat sendiri oleh penawar yang berminat pada kos dan perbelanjaan mereka sendiri.
- (n) KPI dan/atau PPP tidak menjustifikasikan, berakujanji atau menjamin bahawa hakmilik individu/hakmilik strata untuk Hartanah tersebut akan membawa kondisi, sekatan

kepentingan, tempoh dan endosan yang sama seperti yang kini diendorskan pada dokumen hakmilik keluaran ke Tanah Induk.

- (o) Apa-apa notis, permintaan atau tuntutan yang dikehendaki untuk disampaikan kepada Penawar yang berjaya hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disifatkan sebagai penyampaian yang sempurna:

- (i) jika ia disampaikan melalui pos berdaftar berbayar kepada:  
i. alamat beliau yang diberikan kepada Pelelong tersebut;  
ii. peguamcaranya;

dan apa-apa notis, permintaan atau tuntutan itu hendaklah disifatkan sebagai telah diterima pada masa ia disampaikan dalam perjalanan biasa pos atau

- (ii) jika ia diserahkan secara serahan tangan kepadanya atau peguamcaranya. Semua notis kepada KPI dan/atau PPP hendaklah dibuat secara bertulis dan hendaklah disampaikan kepada KPI dan/atau PPP dengan AR pos berdaftar atau secara serahan tangan.

- (p) KPI dan/atau PPP tidak mempunyai notis atau pengetahuan tentang apa-apa pencerobohan atau mengenai Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa lain yang mempunyai apa-apa niat segera untuk menakluki keseluruhan atau mana-mana bahagian Hartanah tersebut untuk jalan raya atau mana-mana skim peningkatan dan jika apa-apa pencerobohan adalah didapati wujud atau jika Kerajaan atau pihak berkuasa tempatan mempunyai hasrat tersebut, ianya tidak boleh membatalkan apa-apa jualan dan tiada apa-apa pengurangan atau pampasan akan dibenarkan berkenaan dengannya.
- (q) KPI dan/atau PPP mempunyai hak untuk mengenakan apa-apa terma-terma dan syarat-syarat tambahan berkenaan dengan jualan Hartanah tersebut yang mana dianggap wajar oleh KPI dan/atau PPP dengan memberi notis 14 hari kalendar terlebih dahulu yang mencukupi dari semasa ke semasa.
- (r) Syarat-Syarat yang digunakan dalam Syarat-Syarat Jualan ini dan tidak ditakrifkan selainnya hendaklah mempunyai erti yang diberikan kepada mereka di Perisytiharan Jualan.
- (s) Dalam klausa-klausa ini yang dinyatakan di atas, di mana konteks membenarkan, perkataan tunggal tersebut termasuk jamak dan sebaliknya dan maskulin termasuk feminin dan tanpa jantina.
- (t) Setiap satu daripada klausa-klausa Syarat-Syarat Jualan ini adalah diasingkan dan berbeza dari yang lain dan jika mana-mana satu atau lebih daripada satu klausa atau mana-mana bahagiannya adalah atau menjadi tidak sah, menyalahi undang-undang atau tidak boleh dikuatkuasakan, kesahan, kesahan dari sisi undang-undang atau penguatkuasaan klausa-klausa yang lain bagi Syarat-Syarat Jualan ini tidak boleh dengan itu dipengaruhi atau terjejas dalam apa jua cara.

## KONTRAK

Dalam jualan secara Lelongan Awam hari ini ..... daripada harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu kepentingan hakmilik dan manfaat di bawah **Perjanjian Belian Hartanah, Perjanjian Jualan Hartanah dan Suratikatan Penyerahhakkan** yang kesemuanya bertarikh ..... dan berhubung dengan hartanah tersebut, pembida tertinggi yang dinyatakan di bawah telah diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut bagi jumlah sebanyak **RINGGIT MALAYSIA**..... yang telah dibayar kepada Pelelong di atas jumlah **RINGGIT MALAYSIA**..... dengan cara deposit dan bersetuju untuk membayar baki wang belian dan menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat tersebut di atas. Peguamcara dengan ini mengesahkan

|                    |                   |   |       |
|--------------------|-------------------|---|-------|
| Nama Pembeli:      | Harga Belian      | : | ..... |
| .....              | Wang Deposit      | : | ..... |
| No Kad Pengenalan: | Baki Harga Belian | : | ..... |
| .....              |                   |   |       |

Alamat:  
.....  
.....  
.....  
No Tel:  
.....

.....  
Tandatangan Pembeli/  
Ejen Pembeli yang Diberi Kuasa  
Nama:.....  
No. Kad  
Pengenalan:.....

.....  
Tandatangan  
Ketua Pengarah Insolvensi/  
Pegawai Penerima dan Penyelesai  
Nama:.....  
No Kad  
Pengenalan:.....

.....  
Tandatangan  
Tetuan .....  
Pelelong Berlesen

**KONTRAK JUALAN**

Dalam jualan secara lelongan awam pada (.....**tarikh lelongan**.....) mengenai harta: (.....**butiran harta**.....). (.....**nama pembida yang berjaya/syarikat**.....), (.....**no. kad pengenalan/no. syarikat**.....) telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia (RM .....).

Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat berikut:-

- (i) Ketua Pengarah Insolvensi/Pegawai Penerima dan Penyelesai (KPI/PPP) dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga jualan tersebut;
- (ii) Pembida yang berjaya akan membuat pembayaran baki harga belian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelongan awam;
- (iii) Kegagalan untuk menyempurnakan Kontrak Jualan atau/dan kegagalan pembayaran baki belian akan menyebabkan jualan lelongan awam bagi harta tersebut terbatal dan wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Mdl;
- (iv) Pembeli boleh mengemukakan permohonan bertulis untuk perlanjutan tempoh masa bagi penyelesaian Baki Harga Pembelian tidak kurang dari tempoh empat belas (14) hari sebelum tamat Tarikh Penyelesaian dan Penjual bolehlah memberikan suatu perlanjutan masa kepada Pembeli mulai dari tarikh tamat Tarikh Penyelesaian (selepas ini disebutkan sebagai "Tarikh Penyelesaian Yang Dilanjutkan") dengan mengenakan faedah sebanyak lapan peratus (8%) setahun dikira pada kadar harian ke atas jumlah Baki Harga Pembelian bermula dari tarikh luputnya Tarikh Penyelesaian sehingga semua Harga Pembelian dijelaskan sepenuhnya.
- (v) Mdl tidak akan bertanggung ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan harta tersebut;
- (vi) Mdl tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut;
- (vii) Sekiranya terdapat cukai tanah yang tertunggak, Pembida yang berjaya akan mendahulukan pembayaran cukai tanah sehingga tarikh Perjanjian Jual Beli kemudian Pembida yang berjaya akan membuat tuntutan kepada Mdl dengan mengemukakan resit-resit rasmi bayaran kepada Mdl; dan

(viii) Pembida yang berjaya akan menyediakan draf perjanjian jual beli yang lengkap dalam tempoh 14 hari dari tarikh hari ini.

(ix)

Harga belian :.....

Wang deposit 10% yang dibayar :.....

Baki harga belian :.....

Tarikh luput bayaran baki harga belian :.....

Tandatangan penawar yang berjaya :.....

Nama penawar yang berjaya :.....

No. kad pengenalan :.....

Alamat :.....

.....

.....

.....

Tandatangan wakil (jika berkaitan) :.....

Nama wakil :.....

No. kad pengenalan :.....

Alamat :.....

.....

.....

.....

Tandatangan pelelong :.....

Nama pelelong :.....

Tandatangan UPH :.....

Nama UPH :.....

## PERJANJIAN JUAL BELI

PERJANJIAN INI dibuat pada                      haribulan                      tahun 20

## ANTARA

**KETUA PENGARAH INSOLVENSİ ATAU PEGAWAI PENERIMA DAN PENYELESAI** bagi harta .....Nama Bankrap.....(No. K/P:..... ) atau Syarikat ..... (No. Syarikat: .....)(selepas ini disebut sebagai "**Penjual**") yang beralamat di Jabatan Insolvensi Malaysia, Aras 2 & 3, Bangunan Hal Ehwal Undang-Undang, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62692 Wilayah Persekutuan Putrajaya, Malaysia yang mewakili bankrap/ syarikat digulungan iaitu Nama Bankrap/ Syarikat digulung ..... (No. Kad Pengenalan/ No. Syarikat:.....)(selepas ini disebutkan sebagai "**Bankrap**"/"**Syarikat**") di satu pihak;

## DAN

..... (NO. K/P: ..... ) yang beralamat di ..... (selepas ini disebutkan sebagai "**Pembeli**") di satu pihak yang lain.

Penjual dan Pembeli selepas ini dirujuk secara bersesama sebagai "Pihak-Pihak" atau secara berasingan sebagai "Pihak".

## BAHAWASANYA:

- A. Bankrap/Syarikat adalah tuannya berdaftar bagi harta yang diperihalkan dalam Bahagian 3 Lampiran A Perjanjian ini (selepas ini disebutkan sebagai "Harta Tersebut").
- B. Pada ....., suatu Perintah Kebankrapan/Perintah Pengulungan telah dikeluarkan terhadap Bankrap oleh Mahkamah ..... dan segala hal ehwal dan harta Bankrap adalah terletak kepada Penjual.

## ATAU

- B. Pada .....(Tarikh Perintah Pengulungan), suatu Perintah Pengulungan telah dikeluarkan terhadap Syarikat oleh Mahkamah ..... dan **PEGAWAI PENERIMA DAN PELIKUIDASI/ PENYELESAI** bagi Syarikat.....(No. Syarikat:.....) Pegawai Penerima telah dilantik sebagai Pelikuidasi Syarikat pada ..... (Seperti dinyatakan dalam Perintah Pengulungan atau Perintah Pelikuidasi).
- C. Berdasarkan Kontrak Jualan bertarih ..... bahawa Pembeli telah berjaya membeli Harta Tersebut dengan harga sepertimana diperihalkan dalam Bahagian 6 Lampiran A kepada Perjanjian ini (selepas ini dirujuk sebagai "Harga Pembelian").

- D. Penjual berhasrat untuk menjual Harta Tersebut kepada Pembeli dan Pembeli berhasrat untuk membeli Harta Tersebut daripada Penjual dengan balasan harga belian yang dinyatakan dalam Perjanjian ini atas dasar sebagaimana dan di mana berada (*"as is where is basis"*) tertakluk kepada syarat-syarat yang dinyatakan di dalam Perjanjian ini.
- E. Pembeli tersebut adalah berhasrat untuk membuat pinjaman bank atau institusi kewangan untuk membantunya melunaskan Harga Pembelian Harta tersebut daripada Penjual.
- F. Pembeli dengan ini melantik .....(Peguambela & Peguamcara) yang beralamat di ..... (selepas ini dirujuk sebagai "Peguam Pembeli") sebagai peguamcaranya untuk bertindak bagi pihaknya dalam Perjanjian ini dan Pindahmilik Harta tersebut daripada Penjual kepada Pembeli. Penjual tersebut adalah bahawasanya memilih untuk tidak diwakili oleh mana-mana Peguamcara untuk bertindak bagi pihak Penjual di dalam urusan ini, tetapi bersetuju Peguam Pembeli mengendalikan apa-apa perkara di dalam keadaan Peguam Pembeli diperlukan untuk urusan pindahmilik harta tersebut serta urusan-urusan lain yang berkaitan di Pejabat Tanah yang berkenaan.

## **MAKA DENGAN INI ADALAH DIPERSETUJUI SEPERTI BERIKUT:**

### **1. PERIHAL HARTA**

Pihak-Pihak dengan ini bersetuju bahawa adalah menjadi tanggungjawab Pembeli untuk menyelesaikan hal-hal berkaitan Harta Tersebut adalah tertakluk kepada bebanan atau cagaran dan syarat-syarat atau sekatan kepentingan sebagaimana yang diperihalkan dalam Bahagian 4 dan 5 Lampiran A Perjanjian ini.

### **2. BALASAN**

- 2.1 Sebagai balasan kepada penjualan Harta Tersebut oleh Penjual kepada Pembeli, Pembeli hendaklah membayar kepada Penjual jumlah seperti yang diperihalkan dalam Bahagian 6 Lampiran A kepada Perjanjian ini (selepas ini dirujuk sebagai "Harga Pembelian").
- 2.2 Pembeli telah membayar deposit sepuluh peratus (10%) daripada Harga Pembelian dengan jumlah seperti yang diperihalkan dalam Bahagian 7 Lampiran A Perjanjian ini kepada Penjual atas nama Ketua Pengarah Insolvency melalui Jabatan Insolvency Cawangan ..... (selepas ini dirujuk sebagai "Deposit").
- 2.3 Pembeli hendaklah menyelesaikan bayaran baki harga pembelian seperti yang diperihalkan dalam Bahagian 8 Lampiran A Perjanjian ini (selepas ini dirujuk

sebagai "Baki Harga Pembelian") kepada Penjual melalui Pengarah Insolvensi Negeri Cawangan ..... dalam tempoh masa seratus dua puluh (120) hari daripada tarikh lelongan awam dilaksanakan atau dalam tempoh tiga puluh (30) hari selepas mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Negeri, mengikut tarikh mana yang terkemudian (selepas ini disebutkan sebagai "Tarikh Penyelesaian").

### **3. FAEDAH ATAS PEMBAYARAN LEWAT**

Pembeli boleh mengemukakan permohonan bertulis untuk perlanjutan tempoh masa bagi penyelesaian Baki Harga Pembelian tidak kurang dari tempoh empat belas (14) hari sebelum tamat Tarikh Penyelesaian dan Penjual bolehlah memberikan suatu perlanjutan masa kepada Pembeli mulai dari tarikh tamat Tarikh Penyelesaian (selepas ini disebutkan sebagai "Tarikh Penyelesaian Yang Dilanjutkan") dengan mengenakan faedah sebanyak lapan peratus (8%) setahun dikira pada kadar harian ke atas jumlah Baki Harga Pembelian bermula dari tarikh luputnya Tarikh Penyelesaian sehingga semua Harga Pembelian dijelaskan sepenuhnya.

### **4. PERLANJUTAN MASA**

Walau apapun yang diperuntukan di Klausa 2.3. dan 3, Tarikh Penyelesaian boleh dilanjutkan bagi satu tempoh yang dipersetujui oleh Penjual dan Pembeli.

### **5. PINJAMAN**

Sekiranya permohonan pembiayaan kewangan gagal diperolehi, Pembeli hendaklah berakujanji memulangkan kembali Suratan Hakmilik asal dan Memorandum Pindahmilik yang telah ditandatangani kepada Penjual. Setelah Pembeli menyerahkan Suratan Hakmilik asal dan Memorandum Pindahmilik, Penjual memulangkan kesemua bayaran seperti kos penyelenggaraan (*maintenance charges*) cukai tanah, cukai pintu, bil elektrik, bil air, bil perkhidmatan pembetulan dan insurans bangunan yang telah didahulukan oleh Pembeli dengan syarat Pembeli mengemukakan resit-resit rasmi bayaran kepada Penjual.

### **6. KAVEAT PERSENDIRIAN**

Penjual bersetuju membenarkan Pembeli memasukkan dan menarik balik Kaveat Persendirian dengan kos dan perbelanjaan ditanggung oleh Pembeli sendiri selepas Pembeli membuat bayaran Baki Harga Pembelian.

### **7. PEMERIKSAAN KE ATAS HARTA**

- 7.1 Pembeli mengaku bahawa sebelum Perjanjian ini ditandatangani, Pembeli telah melihat atau dianggap telah melihat Harta Tersebut dan Pembeli

bersetuju bahawa Pembeli mempunyai pengetahuan yang jelas mengenai keadaan keseluruhan Harta Tersebut dan Pembeli bersetuju untuk membeli Harta Tersebut berdasarkan sebagaimana dan di mana berada (*"as is where is basis"*).

7.2 Pembeli tidak berhak untuk membatalkan Perjanjian ini atau membuat apa-apa tuntutan, pampasan, ganti rugi atau pengurangan Harga Pembelian atau menuntut apa-apa ganti rugi atau perbelanjaan sekiranya selepas Baki Bayaran Pembelian dijelaskan –

(a) terdapat apa-apa kekurangan atau kecacatan pada rupa atau keadaan Harta Tersebut; atau

(b) terdapat apa-apa susut nilai Harta Tersebut.

## **8. KEBENARAN PIHAK BERKUASA NEGERI UNTUK PINDAHMILIK**

8.1 Sekiranya Harta Tersebut tertakluk kepada apa-apa syarat atau sekatan kepentingan di bawah klausa 1 Perjanjian, Pembeli hendaklah mendapatkan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri untuk pindahmilik Harta Tersebut.

8.2 Pembeli dengan ini bersetuju dengan kos dan perbelanjaannya sendiri untuk membuat permohonan mendapatkan kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri di bawah klausa 8.1 dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh Perjanjian ini ditandatangani oleh Pihak-Pihak dan Penjual hendaklah menandatangani semua dokumen-dokumen berkaitan dengan permohonan untuk mendapatkan kebenaran tersebut.

8.3 Sekiranya kebenaran untuk pindahmilik belum diperolehi dalam masa tiga (3) bulan dari tarikh Perjanjian ini, atau Pihak Berkuasa Negeri menolak permohonan tersebut, Perjanjian ini hendaklah dianggap terbatal dan berhenti berkuat kuasa antara Pihak-Pihak dan Deposit hendaklah dikembalikan oleh Penjual kepada Pembeli tanpa faedah dan Pihak-Pihak tidak boleh membuat sebarang tuntutan antara satu sama lain.

## **9. PENYERAHAN MILIKAN KOSONG**

9.1 Pembeli hendaklah mendapatkan milikan kosong Harta Tersebut atas kos dan perbelanjaan Pembeli sepenuhnya.

9.2 Pembeli hendaklah setelah membuat bayaran penuh Baki Harga Pembelian beserta jumlah faedah (jika ada) adalah layak untuk menduduki sesuatu Harta Tersebut dengan segala kos dan perbelanjaan yang ditanggung oleh Pembeli.

- 9.3 Penjual tidak dipertanggungjawabkan untuk menyerahkan milikan kosong Harta Tersebut atau menyerahkan mana-mana kunci kepada Pembeli ataupun pihak ketiga berkaitan dengan Harta Tersebut.

## **10. CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH**

- 10.1 Penjual hendaklah menanggung pembayaran cukai keuntungan harta tanah (jika ada) sebagaimana yang diperuntukkan di bawah Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976 [*Akta 169*].
- 10.2 Pihak-Pihak berwaad untuk menyempurnakan dan menandatangani semua borang-borang berkaitan dengan cukai keuntungan harta tanah dan menyerahkannya kepada pihak berkuasa yang berkenaan dalam masa enam puluh (60) hari dari tarikh Perjanjian Jual Beli disempurnakan.
- 10.3 Pembeli hendaklah membayar sebanyak 3% daripada Harga Pembelian kepada Lembaga Hasil Dalam Negeri dalam tempoh 60 hari dari tarikh Perjanjian Jual Beli disempurnakan dan Penjual dikehendaki untuk meremitkan kembali bayaran tersebut kepada Pembeli setelah Baki Harga Pembelian dijelaskan sepenuhnya oleh Pembeli.

## **11. CUKAI, DUTI SETEM DAN LAIN-LAIN PERBELANJAAN**

- 11.1 Penjual hendaklah menanggung semua kos penyelenggaraan (*maintenance charges*) cukai tanah, cukai pintu, bil elektrik, bil air, bil perkhidmatan pembetulan dan insurans bangunan tertunggak sehingga Tarikh Perjanjian ini.
- 11.2 Kedua-dua pihak bersetuju bahawa pembeli hendaklah mendahulukan pembayaran semua kos penyelenggaraan (*maintenance charges*), cukai tanah, cukai pintu, bil elektrik, bil air, bil perkhidmatan pembetulan dan insurans bangunan tertunggak sehingga Tarikh Perjanjian ini kemudian Pembeli boleh membuat tuntutan kepada penjual dengan mengemukakan resit-resit rasmi bayaran kepada penjual.
- 11.3 Pembeli hendaklah menanggung semua cukai tanah, cukai pintu, bil elektrik, bil air, bil perkhidmatan pembetulan dan insurans bangunan pada atau selepas Tarikh Perjanjian Harta Tersebut, apa-apa kos atau perbelanjaan dalam menyediakan dan menyempurnakan Perjanjian ini termasuk segala duti setem, bayaran pendaftaran atau apa-apa bayaran atau caj yang dikenakan atau yang kena dibayar yang berkaitan dengan pendaftaran pindahmilik

hakmilik atau pengeneplan sebarang tanggungan atau bebanan atas Harta Tersebut.

## 12. PENGAMBILAN OLEH KERAJAAN

12.1 Penjual dengan ini memberi waranti kepada Pembeli bahawa Penjual tidak pernah menerima sebarang notis dan tidak mempunyai pengetahuan tentang apa-apa cadangan pengambilan Harta Tersebut atau mana-mana bahagian daripadanya oleh Kerajaan pada masa sekarang atau di masa akan datang atau pada masa Perjanjian ini ditandatangani dan Pihak-Pihak bersetuju jika sekiranya terdapat sebarang pelaksanaan atau pengambilan sebarang langkah mengikut Akta Pengambilan Tanah 1960 atau mana-mana perundangan yang diluluskan oleh Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa yang mempunyai kuasa pengambilan hartanah di dalam tempoh antara tarikh Perjanjian ini dan Tarikh Penyelesaian atau Tarikh Penyelesaian Yang Dilanjutkan untuk pengambilan Harta Tersebut (selepas ini disebutkan sebagai "**Pengambilan tersebut**"), Penjual hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan notis pengambilan tersebut daripada Kerajaan atau pihak berkuasa yang berkenaan, memberikan notis bertulis kepada Pembeli tentang maksud sedemikian dan Pembeli berhak dengan pilihannya sama ada –

- (a) secara notis bertulis kepada Penjual membatalkan Perjanjian ini dan Penjual hendaklah dengan seberapa segera yang boleh mengembalikan semua wang yang telah dibayar oleh Pembeli kepada Penjual di bawah Perjanjian (termasuk Deposit) tanpa sebarang potongan atau faedah dan setelah pengembalian wang tersebut dibuat dan tertakluk kepada syarat bahawa Pembeli hendaklah menyerahkan milikan kosong Harta Tersebut kepada Penjual, maka Perjanjian ini akan ditamatkan dan berhenti berkuatkuasa antara Pihak-Pihak; atau
- (b) meneruskan dan menyempurnakan Perjanjian ini dan jika pilihan ini diambil oleh Pembeli, maka Penjual hendaklah memberitahu Kerajaan atau mana-mana pihak berkuasa yang melaksanakan pengambilan tersebut secara bertulis tentang kepentingan-kepentingan Pembeli ke atas Harta Tersebut dan syarat-syarat di dalam Perjanjian ini dan, tertakluk kepada syarat bahawa Pembeli telah membayar dengan sepenuhnya semua Harga Pembelian dan wang-wang lain yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini, sebarang pampasan yang diperolehi daripada Pengambilan tersebut akan diserahkan kepada Pembeli apabila pembayaran pampasan tersebut dibuat.

## 13. REPRESENTASI DAN WARANTI

13.1 Pembeli dengan ini memberi representasi, waranti dan akujanji bahawa:

- (a) Pembeli merupakan warganegara Malaysia;

- (b) Pembeli mempunyai keupayaan dari segi undang-undang dan kewangan untuk memasuki dan menandatangani Perjanjian ini serta melaksanakan terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian ini;
- (c) Pembeli akan mematuhi semua terma dan syarat Perjanjian dan tidak akan memungkir mana-mana terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian ini;
- (d) Tiada tindakan perundangan atau tuntutan terhadap Pembeli yang dituntut atau difailkan oleh pihak ketiga yang memberi kesan kepada pelaksanaan obligasi Pihak-Pihak di bawah Perjanjian ini;
- (e) Pembeli telah memeriksa Harta Tersebut dan bersetuju untuk membeli Harta Tersebut atas dasar sebagaimana dan di mana berada (*"as is and where is basis"*) dan tertakluk kepada sekatan-sekatan kepentingan dan syarat-syarat milikan yang dikenakan ke atas Harta Tersebut dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Negeri,

dan Pembeli bersetuju bahawa Penjual memasuki Perjanjian ini atas akujanji oleh Pembeli di bawah klausa 13.1 Perjanjian ini.

- 13.2 Sekiranya berlaku kemungkiran waad, akujanji dan representasi di dalam Perjanjian ini, Pembeli hendaklah meremеди kemungkiran tersebut dalam tempoh yang ditetapkan dan kegagalan Pembeli untuk meremеди kemungkiran tersebut menyebabkan Penjual boleh menamatkan Perjanjian di bawah klausa 15 Perjanjian ini.

## **14. TANGGUNG RUGI**

Pembeli hendaklah menanggung rugi dan sentiasa menanggung rugi Penjual terhadap semua tuntutan, tanggungan, kehilangan, kerosakan, perbelanjaan, kos atau penalti yang dikenakan akibat sebarang kemungkiran yang dilakukan oleh Pembeli terhadap terma-terma dan syarat-syarat Perjanjian.

## **15. PENAMATAN PERJANJIAN OLEH PENJUAL**

15.1 Pihak-Pihak bersetuju bahawa sekiranya Pembeli —

- (a) gagal membayar mana-mana jumlah wang yang kena dibayar di bawah Perjanjian ini dalam tempoh yang ditetapkan untuk pembayaran;
- (b) gagal melaksanakan atau memungkir mana-mana peruntukan Perjanjian ini; atau

- (c) melakukan perbuatan kebangkrapan atau membuat apa-apa komposisi atau perkiraan dengan pemiutang-pemiutangnya,

**ATAU**

- (c) membuat penyelesaian secara paksa atau sukarela atau dihadapkan dengan proses penggulungan, (Sekiranya Pembeli adalah syarikat)

maka Penjual hendaklah menyampaikan notis bertulis yang menyatakan kemungkiran yang dilakukan dan menghendaki Pembeli meremedikan kemungkiran tersebut dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh Pembeli menerima notis tersebut.

- 15.2 Jika Pembeli gagal untuk meremedikan kemungkiran yang dinyatakan dalam tempoh masa yang ditetapkan, Penjual boleh pada bila-bila masa selepas itu menamatkan Perjanjian ini dengan memberikan notis bertulis yang berkuat kuasa serta-merta bagi tujuan tersebut DENGAN SYARAT sentiasa bahawa penamatan Perjanjian menurut klausa ini tidak akan menyentuh hak-hak lain Penjual yang sedia terakru di bawah Perjanjian ini.
- 15.3 Walau apa pun peruntukan Perjanjian ini, Penjual boleh menamatkan Perjanjian ini dengan memberikan notis tidak kurang daripada tujuh (7) hari kepada Pembeli, tanpa apa-apa obligasi untuk memberikan sebarang alasan, jika Penjual berpendapat bahawa penamatan Perjanjian ini adalah perlu bagi kepentingan negara, demi keselamatan negara atau bagi tujuan mematuhi dasar Kerajaan atau dasar awam.
- 15.4 Tanpa prejudis kepada apa-apa hak Penjual yang lain, jika Pembeli, pengkhidmat, ejennya atau pekerjaanya disabitkan oleh mahkamah atas kesalahan rasuah atau aktiviti-aktiviti yang tak sah atau menyalahi undang-undang yang berkaitan dengan Perjanjian ini atau perjanjian-perjanjian lain yang dimeterai oleh Pembeli dengan Penjual, maka Penjual berhak untuk menamatkan Perjanjian ini pada bila-bila masa dengan memberi notis bertulis yang berkuat kuasa serta-merta kepada Pembeli bagi tujuan penamatan Perjanjian ini.
- 15.5 Dengan penamatan Perjanjian seperti yang diperihalkan dalam klausa 15.2, 15.3 dan 15.4 Perjanjian, Penjual berhak mengurus atau menjual Harta Tersebut mengikut apa-apa cara yang difikirkan patut oleh Penjual seolah-olah Perjanjian ini telah tidak dibuat.
- 15.6 Dengan penamatan di bawah klausa 15.1 hingga 15.5, Penjual berhak—
  - (a) merampas Deposit tanpa memberi sebarang notis kepada Pembeli.

## **16. PENAMATAN PERJANJIAN OLEH PEMBELI**

Sekiranya Penjual gagal untuk menyerahkan hak-hak, hakmilik dan kepentingan-kepentingan di dalam dan kepada Harta Tersebut, maka Pembeli berhak menamatkan Perjanjian ini dengan memberikan notis bertulis tidak kurang daripada empat belas (14) hari bagi tujuan demikian dan Penjual hendaklah memulangkan semua wang Deposit dan apa-apa pembayaran Baki Harga Pembelian yang telah dibuat, sekiranya ada, bebas dari sebarang faedah dan seterusnya Perjanjian ini akan tamat dan mana-mana Pihak tidak boleh menuntut daripada Pihak yang satu lagi.

## **17. KEGAGALAN PINDAHMILIK**

Penjual tidak bertanggung dan tidak boleh dipertanggungkan ke atas kegagalan pindahmilik atau apa jua kegagalan sekalipun yang mungkin dialami oleh Pembeli dan juga atas apa-apa perbelanjaan yang mungkin dikenakan semasa proses pindahmilik harta tersebut dilakukan.

## **18. FORCE MAJEURE**

- 18.1 Pihak-Pihak tidak bertanggung atas apa-apa kegagalan untuk melaksanakan apa-apa syarat Perjanjian ini jika penyempurnaannya dilambatkan, dihindarkan atau dihalang oleh suatu keadaan "*force majeure*" yang bukan dalam kawalan Pihak-Pihak, dan Pihak-Pihak tersebut tidak dapat mencegah, mengelakkan atau menghapuskan. Keadaan "*force majeure*" termasuklah mogok, rusuhan, kekecohan awam, tindakan-tindakan perang, banjir, ribut, taufan, kebakaran, gempa bumi atau lain-lain keadaan dalam apa juga bentuk di luar kawalan Pihak-Pihak.
- 18.2 Pihak-Pihak hendaklah menyelesaikan keadaan yang timbul berikutan dengan "*force majeure*" dengan segera.
- 18.3 Jika keadaan "*force majeure*" berlaku dan salah satu Pihak tidak dapat melaksanakan obligasi dibawah Perjanjian ini atau mana-mana bahagian daripadanya, Pihak yang terlibat hendaklah memberitahu Pihak yang satu lagi dengan segera mengenai keadaan "*force majeure*" dengan butiran terperinci dan kesannya kepada pelaksanaan Perjanjian ini.
- 18.4 Jika salah satu Pihak berpandangan bahawa keadaan "*force majeure*" menjadi mutlak atau berlarutan dan menjejaskan niat asal Perjanjian ini, Pihak-Pihak boleh bersetuju untuk menamatkan Perjanjian ini.
- 18.5 Sekiranya Perjanjian ini ditamatkan mengikut klausa 18 Perjanjian, hak dan obligasi Pihak-Pihak akan tamat dan mana-mana Pihak tidak boleh menuntut daripada Pihak yang satu lagi akibat penamatan tersebut.

## **19. NOTIS**

- 19.1 Apa-apa notis yang perlu diberi atau diserahkan oleh mana-mana Pihak di bawah Perjanjian ini hendaklah secara bertulis dan hendaklah dihantar melalui pos berdaftar, faksimili atau serahan kediri dengan dialamatkan kepada Pihak

yang satu lagi kepada alamat seperti yang diperihalkan di Bahagian 1 dan Bahagian 2 Lampiran A Perjanjian ini.

**19.2 Bukti penghantaran notis tersebut hendaklah dianggap bukti penerimaan—**

- (a) jika dihantar melalui pos berdaftar, pada hari ketiga notis tersebut diposkan;
- (b) jika dihantar melalui faksimili, semasa pengirim menunjukkan pengesahan laporan penerimaan transmisi tersebut; atau
- (c) jika dihantar melalui serahan kediri, pada ketika penghantaran dan diakui terima.

**19.3 Sebarang pertukaran alamat dan/atau entiti mana-mana Pihak, maka Pihak tersebut hendaklah memberitahu secara bertulis kepada Pihak yang satu lagi dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh pertukaran alamat dan/atau entiti itu. Sekiranya tidak ada pemberitahuan oleh Pihak tersebut, apa-apa notis atau surat-menyurat yang dialamatkan kepada alamat di bawah klausa 19 Perjanjian hendaklah dianggap sebagai telah disampaikan dengan sepenuhnya di bawah Perjanjian ini.**

**20. KOS**

Pihak-Pihak hendaklah menanggung sendiri semua kos guaman dan apa-apa kos lain yang berkaitan dengan Perjanjian ini.

**21. PENGUATKUASAAN TERHADAP PENGGANTI**

Perjanjian ini hendaklah mengikat ejen-ejen, wasi-wasi, pentadbir-pentadbir, pengganti-pengganti pindahmilik Pihak-Pihak.

**22. LAMPIRAN**

Lampiran-lampiran kepada Perjanjian ini hendaklah menjadi sebahagian daripada dan dibaca bersama dengan Perjanjian ini.

**23. BERASINGAN**

Sebarang syarat, peruntukan, waad atau akujanji di dalam Perjanjian ini yang mana ianya tidak sah di sisi undang-undang, dilarang atau tidak dapat dikuatkuasakan akan hanya tidak berkesan setakat ketidaksahan, keterbatalan, larangan atau ketidakupayaan penguatkuasaan tersebut tanpa menjejaskan, menyebabkan tidak sah, menyebabkan tidak boleh dikuatkuasa atau membatalkan peruntukan-peruntukan lain dalam Perjanjian ini.

## **24. PENEPIAN**

Kegagalan mana-mana Pihak untuk melaksanakan apa-apa hak atau remedinya tidak boleh dianggap sebagai suatu penepian terhadap hak atau remedi tersebut melainkan jika penepian tersebut dibuat secara bertulis dan ditandatangani oleh Pihak-Pihak atau seseorang yang diberi kuasa secara bertulis oleh Pihak-Pihak untuk tujuan tersebut.

## **25. MASA SEBAGAI INTIPATI KEPADA PERJANJIAN**

Masa di mana-mana disebut dalam Perjanjian ini hendaklah menjadi intipati kepada Perjanjian.

## **26. PINDAAN**

Sebarang pindaan, tambahan atau perubahan kepada Perjanjian ini hendaklah dibuat secara bertulis dan dipersetujui oleh Pihak-Pihak dan pindaan, tambahan atau perubahan tersebut hendaklah dibuat dalam bentuk Perjanjian Tambahan dan menjadi sebahagian daripada Perjanjian ini.

## **27. UNDANG-UNDANG**

Perjanjian ini hendaklah dalam segala hal ditadbirkan dan ditentukan serta ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia.

\*\*\*\*\*

**PADA MENYAKSIKAN HAL DI ATAS**, Pihak-Pihak dalam Perjanjian ini telah menurunkan tandatangan mereka masing-masing pada tarikh seperti dinyatakan di atas.

### **UNTUK DAN BAGI PIHAK PENJUAL:**

Ditandatangani oleh )

)

\_\_\_\_\_

**KETUA PENGARAH INSOLVENSI**

**Bagi Harta .....**

**(NO. K/P: .....)**

Dalam Perkara Kebankrapan No.:  
.....

ATAU

PEGAWAI PENERIMA DAN PELIKUIDASI /  
PENYELESAI

Bagi Syarikat.....

(No. Syarikat: .....)

Dalam Perkara Penggulangan Syarikat No.:  
.....

*\*potong mana yang tidak berkenaan*

Dengan disaksikan oleh:

**UNTUK DAN BAGI PIHAK PEMBELI:**

Ditandatangani oleh )

)

\_\_\_\_\_

.....

(NO. K/P : .....)

Dengan disaksikan oleh:

**LAMPIRAN A**

| BAHAGIAN | BUTIRAN                  | KETERANGAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Penjual dan alamat penuh | <p>PEGAWAI PENERIMA DAN PELIKUIDASI / PENYELESAI bagi Syarikat .....<br/> (Dalam Penggulangan) (No. Syarikat: ..... ) yang beralamat di:</p> <p>Jabatan Insolvensi Malaysia, Aras 2 &amp; 3, Bangunan Hal Ehwal Undang-Undang, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan, 62692 Wilayah Persekutuan Putrajaya, Malaysia</p> <p>Cawangan .....<br/> Alamat Cawangan</p> <p>Melalui Ejen .....<br/> Alamat Ejen .....</p> |
| 2        | Pembeli dan alamat penuh | <p>..... (NO. K/P: ..... )<br/> yang beralamat di .....</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3        | Harta Tersebut           | <p>..... bahagian *yang tidak dipecahkan tanah/harta yang dipegang di bawah suratan hakmilik ..... beserta sebuah rumah ..... di alamat .....</p> <p><i>*potong mana tidak berkenaan/nyatakan maklumat harta</i></p>                                                                                                                                                                                                 |
| 4        | Bebanan/gadaian /cagaran | <p>Harta Tersebut *bebas daripada sebarang bebanan dan cagaran/bercagar dengan .....</p> <p><i>*potong mana yang tidak berkenaan</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5        | Sekatan kepentingan      | <p>Harta Tersebut *tidak tertakluk kepada sekatan berkepentingan/tertakluk kepada sekatan kepentingan seperti berikut:</p> <p>"Tanah ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak atau digadai melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri."</p> <p><i>*potong mana yang tidak berkenaan</i></p>                                                                                                                      |
| 6        | Harga Pembelian          | <p>Ringgit ..... (RM .....)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| BAHAGIAN | BUTIRAN                 | KETERANGAN               |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 7        | Deposit                 | Ringgit ..... (RM .....) |
| 8        | Baki Harga<br>Pembelian | Ringgit ..... (RM .....) |

