

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

Bil(48) dlm.PTJL.369/02/2018/04

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

ANTARA

HONG LEONG BANK BERHAD (NO. SYARIKAT : 97141-X)

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

MUSA BIN UNGUN (NO. K/P : 401105-05-5225 / 1636225)

... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Jempol, Negeri Sembilan Darul Khusus yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut di atas bertarikh 03hb November 2021 dan 28hb Jun 2022 dengan ini adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Jempol, Negeri Sembilan Darul Khusus dengan ini dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini akan menjual secara:-

AKAN MENJUAL SECARA

## **LELONGAN AWAM**

PADA HARI RABU, 28HB SEPTEMBER 2022, JAM 10.30 PAGI

DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH JEMPOL

7120 BANDAR SERI JEMPOL, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah sebelum jualan lelong di buat.

### BUTIR-BUTIR HAK MILIK

NO HAKMILIK : PM 140  
NO LOT : Lot 748  
TEMPAT : MAHSAN, BAHAU  
MUKIM/DAERAH/NEGERI : MUKIM SERTING ILIR/ Jempol/ Negeri Sembilan Darul Khusus  
CUKAI TAHUNAN : RM45.00  
PEGANGAN : Pajakan 99 tahun tamat pada 24.07.2079  
KEGUNAAN TANAH : Pertanian  
LUAS TANAH : 1.203 hektar  
SYARAT-SYARAT NYATA : Tanah ini hendaklah digunakan untuk tanaman jangka panjang getah sahaja  
PEMILIK BERDAFTAR : MUSA BIN UNGUN - 1/1 bahagian  
BEBANAN : Digadaikan kepada Hong Leong Bank Berhad, melalui No. Perserahan 789/1997, Jil. 29, Fol. 17, didaftarkan pada 16.12.1997  
SEKATAN KEPENTINGAN : Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri  
ENDORSEMEN : Kaveat persendirian dimasukkan oleh Normasleena Binti Musa, melalui no perserahan 658/2017 didaftarkan pada 06.11.2017.

### LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut adalah satu tanah pembangunan kosong yang dikenali sebagai No Lot. 748, Mukim Serting Ilir, Daerah Jempol, Negeri Sembilan

### HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM890,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: LAPAN RATUS SEMBILAN PULUH RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendepositkan sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab dalam bentuk BANK DERAJ di atas nama HONG LEONG BANK BERHAD / MUSA BIN UNGUN sebelum tawaran bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian HONG LEONG BANK BERHAD .

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Daerah Jempol atau Tetuan Azhar & Wong, Peguamcara bagi Pihak Plaintiff yang beralamat di 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-2602 3898 Fax: 03-26023740 Ruj: 8733-1750(A) atau Pelelong yang tersebut dibawah.

### SRI PELANGI AUCTIONEERS

MOHAMAD YUSUFF BIN MOHD AZLAN [Pelelong Berlesen]

No. 362, Lorong S2 G5/1,

Garden Avenue Seremban 2,

70300 Seremban, Negeri Sembilan

HP.: 010-366 3058

Email: [sripelanguauctioneers@gmail.com](mailto:sripelanguauctioneers@gmail.com)

No Ruj: SP/22/26

# SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - (a) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, Badan Berkanun dan syarikat yang layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadaai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
  - (b) Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. (Seksyen 433B (4) KTN)
  - (c) Seseorang yang telah diisytiharkan mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, deposit 10% akan dilucuthak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh Pemegang Gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua Penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit serta jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draf atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD / MUSA BIN UNGUN'** sebelum jam 9.30 pagi pada hari Lelongan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** (Seksyen 263(2)(e) KTN)
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan Surat Perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** semasa mendaftar.
4. Jika Pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang Pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Articles of Association', Borang 24, Borang 49 dan Resolusi Lembaga Pengarah.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan Kad Pengenalan 'My Kad' asal dan Salinan beserta Salinan Sijil Kelahiran.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Jempol** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d) KTN)
8. Tertakluk kepada Para 9, Penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai Pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika didapati mana-mana Penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana Syarat-Syarat Jualan ini, maka **Pentadbir Tanah Jempol**, pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai Penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Jempol** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN)
10. **Pentadbir Tanah Jempol** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN)
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat Pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a) KTN)
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 di atas akan dimasukkan kedalam akaun Penggadaai dan seterusnya Pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah Syarat-Syarat Jualan ini. Jika Pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada Pemegang Gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh Pembeli dalam masa tidak lebih dari Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN)
14. Dimana seorang Pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh Pemegang Gadaian seperti berikut:
  - (i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (a) (b); dan

- (ii) keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegangmilik di bawah akaun Penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada Pemegang Gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di Seksyen 268 subseksyen (l) perenggan (e) (d) (e).
15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Jempol** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
  16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Jempol** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(3) KTN)
  17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Jempol** tidak lewat dari Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan harga belian. (Seksyen 268A (3) KTN)
  18. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtaktifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
  19. Harga belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:- (Seksyen 268 KTN)
    - (a) untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari Penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan Perintah Jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Air, Letrik, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
    - (b) untuk membayar kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah Gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah wang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
    - (c) Baki, jika ada, dari harga belian hendaklah dibayar kepada Penggadai.
  20. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
  21. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dokumen munimen itu masing-masing.
  22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Pembeli.
  23. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam, maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** selewat-lewatnya Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran sebanyak RM1,000.00 (Ringgit Malaysia: Satu Ribu Sahaja.) Borang 16O yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK** (Seksyen 264A KTN)
  24. Dimana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang Pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak gunapakai. (Seksyen 301 KTN)
  25. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas - Bab 3 - Remedi Pemegang Gadaian: Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

**PENTADBIR TANAH JEMPOL**