

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
0701AUC2021000034

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

MALAYAN BANKING BERHAD (3813-K) Antara ... **PEMEGANG GADAIAN**
Dan
CHOONG TICH FROONG ... **PENGGADAI**
(No. K/P : 761103-06-5197)

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang, melalui Notis Jualan Kali Kedua bertarikh 29 Julai 2022, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah

**AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA HARI SELASA, 27 SEPTEMBER 2022, MULAI JAM 10.00 PAGI
DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH, SEBERANG PERAI TENGAH
JALAN BETEK, SUNGAI RAMBAI, 14000 BUKIT MERTAJAM, PULAU PINANG**

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK : GM 2313
NO. LOT : Lot 3837
BANDAR/PEKAN/MUKIM : Mukim 04
DAERAH/NEGERI : Seberang Perai Tengah/Pulau Pinang
TARAF PEGANGAN : Selama-lamanya
KAWASAN RIZAB : Tiada
KATEGORI GUNA TANAH : Tiada
LUAS TANAH : 111 meter persegi
CUKAI TAHUNAN : RM40.00
PEMILIK BERDAFTAR : Choong Tich Froong - 1/1 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA : (FIRST GRADE)

The land comprised in this title

a) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the exercise by the State Authority of a right of access or use conferred by Chapter 3 of Part Three of the Code or on the creation of a Collector's right of way; and

b) subject to the implied condition that land is liable to be re-entered if it is abandoned for more than 3 years, shall revert to the State only if the proprietor for the time being dies without heirs;

and the title shall confer the absolute right to all forest produce and to all oil, mineral and other natural deposits on or below the surface of the land (including the right to work or extract any such produce or deposit and remove it beyond the boundaries of the land).

SEKATAN KEPENTINGAN : Tiada
TANGGUNGAN : Digadai kepada Malayan Banking Berhad melalui Penerimaan No. 0701SC2010003110, didaftarkan pada 14 Jun 2010

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

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini adalah satu bidang tanah bangunan dikenali sebagai Lot 3837 di bawah hakmilik GM 2313, Mukim 04, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang yang mempunyai keluasan tanah seluas 111 meter persegi dan terdiri di atasnya sebuah rumah teres dua tingkat (unit tengah) beralamat No. 26, Lorong Seri Arowana 13, Taman Seri Arowana, 13700 Perai, Pulau Pinang.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada harga rizab sebanyak **RM468,000.00 (RINGGIT MALAYSIA EMPAT RATUS ENAM PULUH LAPAN RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-syarat Jualan yang telah dicetak di Perisytiharan Jualan. Penawar yang berminat dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** sebelum lelongan awam dimulakan. Baki harga belian 10% (jika ada) perlu dijelaskan pada hari yang sama. Penyelesaian baki harga belian hendaklah dibuat oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **MALAYAN BANKING BERHAD**.

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung dengan **PENTADBIR TANAH DAERAH SEBERANG PERAI TENGAH, Pejabat Daerah dan Tanah, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian, **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, beralamat di **Suite E-09-20, AMCorp Business Suite, Tingkat 9, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor [Ruj. TBP/PJ/MBB(AQM)/L/210544-21/nina/214] Tel. 03-79600582** atau Pelelong Berlesen yang dilantik seperti di bawah :

<p>SHAHARUDDIN BIN ABDUL RAHIM (Pelelong Berlesen) H/P : 012-4812853, 019-4196700 Faks : 04-6681515 Rujukan : AUC-P(spt)322007</p>	<p>HARTA PRIMA RESOURCES (No. Syarikat 1898336-A) No. 8C-01 (1st Floor) Jalan Tun Dr. Awang 11900 Bayan Lepas, Pulau Pinang</p>
---	---

MEMORANDUM JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN 0701AUC2021000034

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

MALAYAN BANKING BERHAD (3813-K)

Antara

... **PEMEGANG GADAIAN**

Dan

CHOONG TICH FROONG

... **PENGGADAI**

(No. K/P : 761103-06-5197)

MEMORANDUM : Dalam lelongan awam pada **27 September 2022** mengenai harta yang terkandung dalam Perisytiharan Jualan iaitu **Lot 3837 (GM 2313), Mukim 04, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang**, bahawa _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut bagi jumlah wang sebanyak RM _____ (Ringgit Malaysia _____

_____ Sahaja) dan telah mendepositkan kepada Pentadbir Tanah, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang bank deraf atau cashier order atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** atau menurut mana-mana yang berkenaan berjumlah RM _____ (Ringgit Malaysia _____

_____ Sahaja) dan bersetuju membayar baki Harga Belian dan menyempurnakan pembelian tersebut menurut syarat-syarat yang terkandung di atas dan Pentadbir Tanah, Daerah Seberang Perai Tengah mengaku menerima bank deraf atau cashier order atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** bagi Jumlah tersebut.

Harga belian : _____

Wang cagaran dibayar : _____

Baki harga belian : _____

Tandatangan Pembeli : _____

Kad Pengenalalan : _____

Nama : _____

Alamat : _____

Pentadbir Tanah
Pejabat Daerah dan Tanah
Seberang Perai Tengah
Pulau Pinang : _____

Tandatangan Peguam : _____

Nama : _____

Alamat : **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**

Suite E-09-20, AMCorp Business Suite

Tingkat 9, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat

46050 Petaling Jaya, Selangor

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Semua penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftarkan diri mereka dan menandatangani dengan **Pentadbir Tanah, Seberang Perai Tengah** (selepas ini dirujuk sebagai "**Pentadbir Tanah**") satu jumlah sebanyak 10% daripada harga rizab (selepas ini dirujuk sebagai "**Jumlah Tersebut**") yang ditetapkan untuk hartanah yang dikenali sebagai **Lot 3837 (GM 2313), Mukim 04, Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang** (selepas ini dirujuk sebagai "**Hartanah tersebut**") dalam bentuk deraf bank atau cashier order atas nama Pemegang Gadaian pada hari lelongan awam.
2. (i) Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan kepada **Pentadbir Tanah** pada hari lelongan awam satu surat daripada pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat yang mengesahkan bahawa beliau telah diberi kuasa untuk mewakili mereka untuk membuat tawaran dan menandatangani semua dokumen-dokumen berkenaan dalam lelongan awam ini tertakluk kepada syarat bahawa jika Hartanah tersebut adalah Tanah Simpanan Melayu, hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
(ii) Deraf bank bersama dengan salinan kad pengenalan penawar hendaklah dimasukkan ke dalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatatkan nombor rujukan Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Tengah.
3. Penawar-penawar yang mendaftarkan diri mereka dan menandatangani jumlah tersebut menurut **Syarat 1** di atas dianggap telah bersetuju untuk mematuhi dan tertakluk kepada segala Syarat-syarat Jualan ini.
4. Tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah** untuk Hartanah tersebut pada masa lelongan awam ini dan tawaran tidak boleh ditarik balik dalam apa jua keadaan.
5. Jumlah tersebut akan dirampas oleh **Pentadbir Tanah** dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen dijelaskan jika penawar yang berkenaan enggan, gagal atau lalai membuat sebarang tawaran dalam lelongan awam untuk Hartanah tersebut.
6. Pemegang Gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran semasa lelongan awam ini dan sekiranya beliau berjaya dan menjadi pembeli, Pemegang Gadaian hendaklah menolak Harga Belian dengan hutang Penggadai/Pemberi Gadaian di bawah Gadaian atas Hartanah tersebut setakat hari lelongan awam ini berserta dengan kos dan perbelanjaan lelongan awam dan penolakan sedemikian merupakan pembayaran Harga Belian yang sempurna di dalam perjanjian ini.
7. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada **Pentadbir Tanah** dan Penggadai/Pemberi Gadaian pada atau secepat mungkin selepas tarikh lelongan awam ini satu penyata bayaran-bayaran yang kena dibayar setakat tarikh lelongan awam dalam Borang 16Q.
8. **Pentadbir Tanah** tidak terikat untuk menerima tawaran yang tertinggi dan mempunyai kuasa atau budibicara untuk menolak sebarang tawaran dan melelong semula Hartanah tersebut. Untuk tujuan syarat ini, keputusan **Pentadbir Tanah** adalah muktamad.
9. Tertakluk kepada harga rizab dan jika dibenarkan oleh **Pentadbir Tanah**, penawar bagi tawaran yang tertinggi (selepas ini dirujuk sebagai "**Harga Belian**") akan diisytiharkan sebagai Pembeli Hartanah tersebut (selepas ini dirujuk sebagai "**Pembeli**").
10. (1) Sebaik selepas ketukan tukul terakhir, Pembeli hendaklah membayar kepada Pemegang Gadaian wang berjumlah **10%** Harga Belian (selepas ini dirujuk sebagai "**Deposit tersebut**") dan jika jumlah tersebut adalah kurang daripada Deposit tersebut, Pembeli hendaklah membayar kepada Pemegang Gadaian secara tunai jumlah perbezaan di antara jumlah tersebut dan deposit tersebut pada hari lelongan awam ini.

- (2) Pembeli hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak di bawah Syarat-syarat ini pada hari lelongan awam ini.
- (1) Jika Pembeli enggan, gagal atau lalai :-
- membayar jumlah perbezaan yang dirujukkan dalam **Syarat 10(1)** di atas; atau
 - menandatangani Memorandum Kontrak yang dirujukkan dalam **Syarat 10(2)** di atas, jumlah tersebut hendaklah dirampas oleh **Pentadbir Tanah** akibat keingkaran Pembeli dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen pejabat tanah dijelaskan dan Hartanah tersebut akan ditarik balik dari jualan tersebut.
- (2) Dalam keadaan-keadaan yang tersebut di atas, Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi (termasuk kos jualan semula bersama dengan pengurangan harga, jika ada) yang dialami oleh Pemegang Gadaian akibat jualan semula atau tidak ada jualan semula, mengikut mana yang berkenaan.
11. Jika Pembeli memberhentikan pembayaran deraf bank atau cashier order untuk Jumlah tersebut, maka Hartanah tersebut hendaklah ditarik balik daripada jualan itu dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi (termasuk kos jualan semula bersama dengan pengurangan harga, jika ada) akibat jualan semula atau tidak ada jualan semula, mengikut mana yang berkenaan. Pemegang Gadaian juga berhak menuntut daripada Pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan Deposit tersebut kerana Deposit tersebut sepatutnya dirampas oleh Pemegang Gadaian akibat keingkaran Pembeli.
12. (1) Baki Harga Belian hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam **tempoh 120 hari** daripada hari lelongan awam (selepas ini dirujukkan sebagai "Tarikh Penyelesaian") melalui deraf bank atau cashier order.
- (2) Tarikh Penyelesaian tidak boleh dilanjutkan dalam apa-apa keadaan pun.
- (3) Sekiranya Pembeli enggan, gagal atau lalai untuk menyelesaikan baki Harga Belian dalam Tempoh Penyelesaian, Deposit tersebut hendaklah dirampas oleh Pentadbir Tanah dan akan dilupuskan mengikut Seksyen 267 dan 268A.
13. Pemegang Gadaian atau peguamcaranya hendaklah :-
- mengesahkan secara bertulis kepada Pentadbir Tanah dengan serta-merta selepas menerima baki Harga Belian; dan
 - memberi kepada Pentadbir Tanah satu penyata akaun penerimaan dan bayaran dalam tempoh 30 hari selepas baki Harga Belian diterima olehnya.
14. (1) Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas menerima baki Harga Belian membayar semua sewa (sekiranya ada) kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika Gadaian yang berkenaan adalah Gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat hari lelongan awam daripada Harga Belian hartanah tersebut dan selepas itu memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran tersebut kepada pembeli atau peguamcaranya dalam tempoh yang sama.
- (2) Pembeli hendaklah menanggung semua perbelanjaan bagi tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat hari lelongan awam bagi hartanah tersebut dan hanya selepas pembeli telah menyelesaikan baki Harga Belian, pembeli dibenarkan menuntut semula semua perbelanjaan cukai tanah dan cukai pintu yang ditanggung setakat hari lelongan awam daripada Pemegang Gadaian.
- (3) Apa-apa bayaran yang bersangkutan dengan urusan pindahmilik selepas dari hari lelongan awam itu hendaklah ditanggung oleh Pembeli.
15. (i) Setelah Pembeli menyelesaikan keseluruhan baki Harga Belian tersebut, pihak Pemegang Gadaian hendaklah memberi salinan-salinan yang diakui sah perintah-perintah perletakan (jika ada), Borang Penukaran Nama dalam Borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain kepada Pembeli atau Peguamcaranya.
- (ii) Duti setem dan fee pendaftaran untuk pendaftaran Sijil Jualan dan Borang 16 I hendaklah diuruskan sendiri oleh Pembeli atau Peguamcaranya dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.

16. Tertakluk kepada penjelasan komisen kepada Pejabat Tanah, selepas membayar baki harga belian dalam Tempoh Penyelesaian. Pembeli berhak menerima daripada Pentadbir Tanah dokumen-dokumen yang berikut dalam tempoh 14 hari daripada tarikh Pemegang Gadaian menerima baki harga belian.
 - (a) Sijil Jualan dalam Borang 16 I yang boleh didaftarkan yang disediakan oleh Pembeli; dan
 - (b) salinan asal isu dokumen hakmilik Hartanah tersebut atau salinan isu dokumen hakmilik yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan, mengikut mana yang berkenaan dan salinan pendua Gadaian.
17. Sebaik sahaja selepas ketukan tukul terakhir, Hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab Pembeli. **Pentadbir Tanah** atau Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain kemalangan atau sebaliknya atas Hartanah tersebut dan Pembeli tidak boleh membatalkan Memorandum Kontrak ini atas alasan berlakunya perkara-perkara yang tersebut terdahulu.
18. Penawar-penawar atau Pembeli hendaklah mengenalpastikan Hartanah tersebut dan butir-butir mengenai Hartanah tersebut adalah tepat dan **Pentadbir Tanah** tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai Hartanah tersebut yang diperuntukkan dalam lelongan awam ini adalah tepat.
19. Hartanah tersebut adalah dipercayai dan dianggap telah diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua bebanan termasuk ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak seperti dicatatkan di dokumen hakmilik Hartanah tersebut dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tidak ada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
20. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong Hartanah tersebut kepada Pembeli.
21. Sekiranya terdapat baki setelah ditolak daripada Harga Belian segala perbelanjaan jualan yang termasuk komisen pejabat tanah, fee dan perbelanjaan pelelong dan hutang Penggadai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Penggadai dalam tempoh **14 hari** daripada Tarikh Penyelesaian.
22. Penamaan (nominee) adalah tidak dibenarkan sama sekali.
23. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 1-12-2001 di mana Borang 16I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan Hartanah tersebut adalah tidak terpakai.
24. Jika berlaku apa-apa percanggahan kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat dalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat-syarat di dalam ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah dipakai.