

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI MELAKA
DALAM NEGERI MELAKA, MALAYSIA
SAMAN PEMULA NO: MA-24FC-187-09 TAHUN 2017
PERLAKSANAAN NO: MA-38-319-12 TAHUN 2019

Dalam perkara mengenai Seksyen 256 dan 257 Kanun Tanah Negara, 1965

Dan

Dalam perkara mengenai Aturan 83, Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012

Dan

Dalam perkara mengenai Gadaian yang didaftarkan melalui Perserahan No. 2094/85 Jilid 249 Folio 91 pada 27hb Mei 1985 ke atas semua bahagian hartanah yang dipegang di bawah HS(D) 8256, PT 716 (kini dikenali sebagai Pajakan Negeri No Pendaftaran 4732, Lot 2198), Mukim Batu Berendam, Daerah Melaka Tengah, Melaka.

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PLAINTIF

(dahulunya dikenali sebagai Kerajaan Malaysia)

DAN

KHAMIS BIN HASSAN (NO. K/P: 4138866/510509-04-5333)

DEFENDAN

Menurut Perintah-perintah Mahkamah Tinggi Malaya di Melaka mengenai **Perintah Jualan dan Perintah Notis Permohonan** masing-masing bertarikh pada **06/02/2018 dan 17/01/2020** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Melaka dengan dibantu oleh Pelelong berdaftar yang dilantik oleh Mahkamah

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA : HARI RABU, 04HB MAC 2020 JAM : 10.30 PAGI
DI BILIK LELONG MAHKAMAH TINGGI MALAYA MELAKA, 75450 MELAKA

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelong dijalankan.

Butir-Butir Hakmilik : Laporan Penilaian Bertarikh 22/11/2019
No. Hakmilik : PN 4732 (dahulu dikenali sebagai HS(D) 8256)
No. Lot : Lot 2198 (dahulu dikenali sebagai PT 716)
Mukim/Daerah/Negeri : Batu Berendam/Melaka Tengah/Melaka
Pegangan : Pajakan 99 tahun tamat pada 15/06/2082
Keluasan Tanah : 143 meter persegi (1,540 kaki persegi)
Cukai Tanah : RM48.00 setahun
Pemilik Berdaftar : Khamis Bin Hassan (No. K/P: 4138866/510509-04-5333) 1/1 bahagian
Kategori Penggunaan Tanah : Bangunan
Syarat Nyata : Untuk rumah kediaman sahaja
Sekatan Kepentingan : Kod A
Tanah ini tidak boleh dipindahmilik atau dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan kepentingan ini dikecualikan kepada orang Melayu.
Bebanan : Hartanah ini dicagarkan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (dahulu dikenali sebagai Kerajaan Malaysia), melalui No Perserahan 0400SC1985002094, Jilid 249 Folio 91 didaftarkan pada 27/05/1985.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut merupakan **sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah** yang mempunyai alamat surat-menyurat di **No. 4, Jalan Tembusu 8, Taman Merdeka, 75350 Batu Berendam, Melaka**. Hartanah tersebut terletak kira-kira 11 kilometer ke Bandar Melaka. Kemudahan bekalan air, elektrik dan kemudahan talian telefon ada disambungkan ke hartanah tersebut. Kemudahan pengangkutan awam seperti bas dan teksi ada terdapat disepanjang jalan utama kawasan tersebut.

HARGA RIZAB: - Hartanah tersebut akan dijual "**Dalam Keadaan Sedia Ada**" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM140,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah mendepositkan **10 %** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum jam 9.30 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** dalam tempoh **SERATUS DUA PULUH (120)** hari dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Nama Pelelong	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif (PJK)	Firma Guaman	: Tetuan Abdul Raman Saad & Associates
Syarikat Pelelong	: Tetuan Eszam Auctioneer Sdn Bhd		: Peguambela & Peguamcara
Alamat	: No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.	Alamat	: 240A & B, Jalan Melaka Raya 1, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka.
No. Tel	: 06-7629786/018-6639786/016-6639786	No. Tel	: 06-282 1446
No. Fax	: 06-7616986	No. Fax	: 06-286 5671
No. Rujukan	: EZ/HC-M/LPPSA/059/2020/MNS/Nad	No. Rujukan	: ARSMK/SAI//9317/16/LPPSA/LIT/nora

PROCLAMATION OF SALE

IN THE HIGH COURT OF MALAYA AT MELAKA
NEGERI MELAKA, MALAYSIA
ORIGINATING SUMMONS NO.: MA-24FC-187-09 YEAR 2017
EXECUTION – A/E NO: MA-38-319-12 YEAR 2019

In the matter of Section 256 and 257 of the National Land Code, 1965

And

In the matter of Order 83 of the Rules of the Court of 2012

And

In the matter of Charge registered via Presentation No. 2094/85 Jilid 249 Folio 91 on 27th May 1985 on the property held under the HS(D) 8256, PT 716 (now known as Pajakan Negeri 4732, Lot 2198) Mukim of Batu Berendam, District of Melaka Tengah, State of Melaka.

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM
(Formerly known as the Kerajaan Malaysia)

PLAINTIFF

AND

KHAMIS BIN HASSAN (NRIC NO: 4138866/510509-04-5333)

DEFENDANT

In Pursuant to the Orders of the High Court of Malaya at Malacca made herein the respect of the **Order for Sale and Order For Notice of Application dated 06/02/2018 dan 17/01/2020** respectively, it is hereby proclaimed that the Deputy Registrar of the High Court of Malaya at Malacca with the assistance of the under Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON WEDNESDAY: 04TH DAY OF MARCH, TIME: 10.30 A.M.
AT AUCTION ROOM OF MAHKAMAH TINGGI MELAKA, 75450 MELAKA.

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office to inspect all charges, Encumbrances and accurately identify the property prior to the auction sale conducted.

Particular of Title	: Valuation Report Dated 22/11/2019
Title No	: PN 4732 (previously known as HS(D) 8256)
Lot No.	: Lot 2198 (previously known as PT 716)
Mukim/District/State	: Mukim Batu Berendam/Melaka Tengah/Melaka
Tenure	: Leasehold 99 years expiring on 15/06/2082
Land Area	: 143 square meters (1,540 square feet)
Quit Rent	: RM48.00 per year
Registered Owner	: Khamis Bin Hassan (Nric No: 4138866/510509-04-5333) 1/1 share
Category Land of Use	: Building
Express Condition	: "Untuk rumah kediaman sahaja"
Restriction in Interest	: "Kod A Tanah ini tidak boleh dipindahmilik atau dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan kepentingan ini dikecualikan kepada orang Melayu."
Encumbrances	: The Subject Property Charge to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam (previously known as Kerajaan Malaysia), vide Presentation No. 0400SC1985002094, Volume 249 Folio 91 registered on 27/05/1985.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is an **intermediate unit of single storey terrace house**, bearing postal address **No. 4, Jalan Tembusu 8, Taman Merdeka, 75350 Batu Berendam, Melaka**. The subject property is located 11 kilometers to the North of Melaka City Centre. Essential public amenities such as mains water and electricity and telephone line are connected to the subject property. Public transportation in the form of buses and taxis is available along the main road of the area.

RESERVE PRICE: - The property will be sold on an "As Is Where Is" basis subject to reserve price of **RM140,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : ONE HUNDRED AND FORTY THOUSAND ONLY)** and to the Conditions of Sale as attached. All intending bidders are required to deposit **10 %** of the fixed reserve price by **Bank Draft** only in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM before 9.30 a.m.** on the day of Auction Sale. The balance of the purchase money shall be paid by the successful Purchaser to the **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120)** days from the auction date.

For further particulars please contact:-

Auctioneer	: Mohd Nizam Bin Mohd Sharif (PJK)	Solicitors	: Messrs Abdul Raman Saad & Associates
Company	: Messrs Eszam Auctioneer Sdn Bhd		: Advocates & Solicitors
Address	: No. 14, 1 st Floor, Jalan Dato' Lee Fong Yee, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus	Address	: 240A & B, Jalan Melaka Raya 1, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka.
Tel No.	: 06-7629786/018-6639786/016-6639786	Tel No.	: 06-282 1446
Fax No.	: 06-7616986	Fax No.	: 06-286 5671
Reference	: EZ/HC-M/LPPSA/440/2019/MNS/Nad	Reference	: ARSMK/SAI//9317/16/LPPSA/LIT/nora

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i. Penawar yang berminat untuk membuat tawaran pada hari lelongan hendaklah hadir sendiri ke Mahkamah. Penawar hanya boleh diwakili oleh ejen hartanah yang berlesen atau ahli keluarga terdekat yang terdiri daripada suami, isteri, ibu, bapa, anak atau adik-beradik kandung sahaja.
 - ii. Pelelong juga adalah dibenarkan untuk menjadi wakil penawar dengan syarat Pelelong itu bukanlah pelelong yang menjalankan lelongan tersebut.
 - iii. Penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftar diri dan mendepositkan kepada Mahkamah satu jumlah wang sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf atas nama Plaintiff. Sekiranya didapati Bank Draf tersebut kurang atau melebihi 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, Bank Draf tersebut akan ditolak oleh Mahkamah. Bank Draf hendaklah dimasukkan ke dalam Peti Lelongan yang disediakan oleh Mahkamah sebelum jam 9.30 pagi. Bank Draft yang diterima selepas jam 9.30 pagi akan ditolak oleh Mahkamah.
 - iv. Penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan asal penawar yang asal. Sekiranya penawar menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan wakil, salinan kad pengenalan penawar yang diakui sah dan surat wakil.
 - v. Nama penawar, nombor kad pengenalan, alamat terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
 - vi. Bagi penawaran oleh syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh kesemua pengarah hendaklah disertakan. Nama, nombor pendaftaran, alamat berdaftar syarikat yang terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang bank Draf tersebut.
 - vii. Penawar yang telah memasukkan Bank Draf tidak boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Mahkamah.
 - viii. Bank Draf yang dimasukkan akan dikembalikan kepada penawar yang tidak berjaya, manakala Bank Draf bagi penawar yang berjaya pula akan diserahkan kepada Peguam Plaintiff selepas lelongan selesai.
2. Penawar hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan penawar adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.
3. Mana-mana penawar yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat adalah dikehendaki mengemukakan surat wakil kepada Mahkamah sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan penawar telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan.
4. Lelongan hendaklah dijalankan pada pukul 10.30 pagi ataupun pada waktu lain yang ditetapkan oleh Mahkamah.
5. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi penawar bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.

6. **PENAWAR ADALAH BERTANGGUNGJAWAB UNTUK MENGENALPASTI BUTIR-BUTIR HARTANAH, DAN MEMASTIKAN SEGALA TANGGUNGAN DAN BEBANAN HARTANAH ADALAH BETUL DAN TEPAT.**
7. Plaintif yang dibenarkan menjadi penawar melalui perintah Mahkamah boleh membuat bidaan semasa lelongan dan Plaintif juga adalah tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan.
8. Jika penawar yang telah mendaftar diri dan membayar deposit gagal membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan yang menyebabkan lelongan terpaksa ditangguhkan, penawar tersebut bolehlah disenaraihitamkan dan dihalang daripada menjadi penawar selama satu (1) tahun.
9. Sekiranya penawar yang disenaraihitamkan seperti dalam para (8) tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut, penawar bolehlah mengemukakan rayuan kepada Pengarah Mahkamah Negeri masing-masing.
10. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Mahkamah pada masa lelongan.
11. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
12. Plaintif hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Mahkamah dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelongan.
13. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintif atau Peguam Plaintif dan Pegawai Mahkamah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem hasil bolehlah dimatikan sendiri oleh penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya. Plaintif atau Peguam Plaintif di hadapan Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar yang menyaksikan lelongan.
14. Bayaran duti setem adalah di bawah tanggungan penawar yang berjaya.
15. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintif atau Peguam Plaintif, Mahkamah dan satu salinan untuk simpanan Pelelong.
16. Penawar yang berjaya hendaklah menandatangani Memorandum Jualan dan juga hendaklah membuat pembayaran baki harga belian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan. Kegagalan penawar yang berjaya untuk memenuhi kedua-dua syarat tersebut akan menyebabkan jualan tersebut adalah terbatal dan wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Plaintif dan digunakan untuk menjelaskan bayaran hutang Defendan kepada Plaintif setelah ditolak segala perbelanjaan lelongan tersebut.
17. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab penawar yang berjaya. Mahkamah atau Plaintif tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut.
18. Plaintif atau Peguam Plaintif hendaklah menyerahkan kepada Mahkamah dalam tempoh tujuh (7) hari selepas baki harga belian diterima, satu Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian beserta salinan resit bayaran.

19. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian:
 - i) membayar semua bayaran yang tertunggak kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika gadaian yang berkenaan adalah gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa bayaran lain yang wujud sebelum dan sehingga tarikh jualan lelongan berjaya kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan
 - ii) membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.
 - iii) memberi salinan-salinan resit pembayaran perbelanjaan di para (i) dan (ii) diatas kepada penawar yang berjaya.
 - iv) memberi kepada penawar yang berjaya salinan yang diakui sah perintah perletakhakkan (jika ada) dan Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat (jika ada) bagi membolehkan penawar yang berjaya mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
20. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penerimaan baki harga belian menyerahkan kepada mahkamah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan Bayaran.
21. Mahkamah hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan Perakuan Bertulis penerimaan baki-baki harga belian daripada Plaintiff menyerahkan kepada penawar yang berjaya dokumen - dokumen berikut:
 - i) Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 yang mana telah disediakan dan dilengkapkan terlebih dahulu oleh penawar yang berjaya; dan
 - ii) Salinan asal dokumen Ikatan Gadaian atau Geran Hak Milik Tanah atau dokumen hak milik keluaran yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan.
22. Jika terdapat lebih baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Defendan di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Plaintiff hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Defendan lebih baki harga belian tersebut.
23. Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen (easement), kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
24. Pihak Plaintiff tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada penawar yang berjaya.
25. Bagi tujuan pendaftaran Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan - sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.
26. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan butir - butir dan syarat-syarat jualan ke bahasa - bahasa lain, Syarat - Syarat Jualan dalam versi Bahasa Melayu adalah terpakai.