

**PERISYTIHARAN JUALAN** 18/03/2024 12:05:10

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI SHAH ALAM**  
**PERMOHONAN UNTUK PERLAKSANAAN NO: BA-38-2353-11/2023**

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

Dan

Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan  
No: 77347/2019( bertarikh : ~~28/08/2018~~ 28/08/2019)  
ke atas semua bahagian tanah yang dipegang di  
bawah H.S (D) 26657, NO. P.T ~~3656~~ 3956, Mukim  
SETAPAK, Daerah  
GOMBAK, Selangor

Dan

Dalam perkara mengenai Aturan 83  
KaedahKaedah Mahkamah, 2012

**ANTARA**

**AMBANK (M) BERHAD (No. Syarikat : 196901000166 / 8515-D)**

**... PLAINTIF**

**DAN**

**QSONE TRADING SDN BHD (No. Syarikat : 1131559-U)**

**... DEFENDAN**

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di **SHAH ALAM** mengenai Perintah Jualan dan Perintah bertarikh **26 September 2023** dan **14 Mac 2024**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Pusat Operasi eLelong di Kuantan

**AKAN MENJUAL SECARA LELONG AWAM**

**Pada Hari Selasa, 30 April 2024, Pada Jam 9:00 pagi,**  
**SECARA ELEKTRONIK DI LAMAN WEB e-LELONG, PUSAT OPERASI e-LELONG,**  
**KOMPLEKS MAHKAMAH KUANTAN, PAHANG DARUL MAKMUR**

**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 lelongan dijalankan.**

Sila layari <https://elelong.kehakiman.gov.my/bidderweb>

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

**No. Hakmilik** : H.S (D) 26657

**No. Lot** : NO. P.T ~~3656~~ 3956

**Mukim / Daerah / Negeri** : SETAPAK / GOMBAK / Selangor



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

**Pegangan** : Hakmilik Kekal  
**No. Petak/No. Tingkat/No. Bangunan** :  
  
**Keluasan Tanah** : 1400.0000000000 kaki persegi  
: 130.0600000000 meter persegi  
  
**Pemilik Berdaftar** : QSONE TRADING SDN BHD  
  
**Syarat Nyata** : BANGUNAN PERNIAGAAN  
  
**Sekatan Kepentingan** : TIADA  
  
**Bebanan / Lain-Lain** :  
  
**Kawasan Rizab** :

**Kaveat** :  
**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :**

Hartanah tersebut adalah **A DOUBLE STOREY MID TERRACE SHOP / OFFICE** yang beralamat pos di **PREMISES NO. 27, JALAN E1, TAMAN MELAWATI, 53100, KUALA LUMPUR, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.**

**HARGA RIZAB :**

Hartanah tersebut akan dijual atas “**sepertimana sedia ada**” tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 1,200,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU JUTA DUA RATUS RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Pembida yang berminat hendaklah menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** di atas nama **AMBANK (M) BERHAD** **1 HARI BEKERJA** sebelum tarikh lelong awam. Baki harga belian hendaklah dibayar oleh pembida yang berjaya kepada **AMBANK (M) BERHAD** dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

**Firma Guaman** : **AZHAR & WONG**  
**Alamat** : **16-08, LEVEL 16,**  
**MENARA CENTARA,**  
**360, JALAN TUANKU ABDUL RAHMAN,, 50100, WP, MY**



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

**No. Telefon : 03-26023898**  
**No. Fax : 03-26023740**  
**No. Rujukan : RL/AMBB-LIT/ 2040-668**



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

**\*\*Note :** Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

## **SYARAT-SYARAT JUALAN**

Syarat-Syarat Jualan yang dinyatakan ini akan menentukan tatacara penggunaan Sistem e-Lelong dan hendaklah terpakai kepada semua pengguna berdaftar laman web e-Lelong dan pihak-pihak berkepentingan dalam prosiding lelong awam di Mahkamah Tinggi Malaya.

### **1. RESITAL**

- 1.1 Syarat-Syarat Jualan ini adalah terpakai kepada setiap transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik bagi Mahkamah Tinggi Malaya yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.
- 1.2 Syarat-Syarat Jualan ini hendaklah dibaca bersama-sama dengan Terma dan Syarat Pendaftaran Pembida.
- 1.3 Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong dari semasa ke semasa mempunyai budi bicara mutlak untuk menambah, mengubah suai, atau memotong mana-mana terma dan syarat, dan apa-apa penambahan, pengubahsuaian, atau pemotongan tersebut adalah mengikat Pembida dan pihak-pihak berkepentingan di dalam lelong awam yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.
- 1.4 Pembida bertanggungjawab untuk memastikan capaian Internet berada dalam keadaan baik semasa proses lelong awam dijalankan. Capaian Internet yang tidak memuaskan boleh mengganggu bidaan yang dibuat oleh Pembida.
- 1.5 Pusat Operasi e-Lelong tidak akan bertanggungjawab bagi apa-apa gangguan, kelewatan, kegagalan, kesilapan, ketinggalan atau kehilangan maklumat yang dihantar disebabkan oleh masalah capaian Internet atau sebarang gangguan talian yang berlaku semasa proses lelong awam berlangsung.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

1.6 Apa-apa keputusan atau arahan yang dibuat oleh Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong adalah mutlak dan mengikat Pembida serta pihakpihak berkepentingan di dalam lelong awam yang dijalankan oleh Sistem e-Lelong.

## **2. SEBELUM LELONG AWAM**

### **2.1 KELAYAKAN PEMBIDA**

(a) Pembida yang mendaftar untuk menyertai lelong awam dalam Sistem e-Lelong adalah bersetuju dengan nyata terhadap Terma dan Syarat seperti berikut:-

- (i) Had umur minimum adalah cukup 18 tahun atau ke atas, seorang yang waras dan bukan seorang muflis;
- (ii) Syarikat yang diperbadankan di bawah undang-undang Malaysia dan tidak digulungkan;
- (iii) Mempunyai hak, kuasa dan kebenaran sepenuhnya untuk membuat bidaan dan pembelian hartanah; dan
- (iv) Mengambil, memenuhi dan melakukan semua tindakan, syarat dan perkara yang perlu (termasuk mendapatkan sebarang kebenaran yang diperlukan) dari segi undang-undang bagi membolehkan Pembida menyertai lelong awam.

(b) Syarat kelayakan Pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang Persekutuan dan Negeri sedia ada.

### **2.2 PENDAFTARAN PEMBIDA**

(a) Pihak yang berminat untuk menyertai lelong awam hendaklah mendaftar sebagai Pembida dalam Sistem e-Lelong.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

- (b) Pembida adalah bertanggungjawab untuk memberikan segala maklumat yang benar, terkini dan tepat semasa pendaftaran sebagai pengguna berdaftar Sistem e-Lelong.
- (c) Salinan dokumen pengenalan diri bagi Pembida individu hendaklah dimuat naik ke dalam Sistem e-Lelong semasa membuat pendaftaran.
- (d) Bagi pembidaan oleh syarikat, dokumen-dokumen berkaitan pendaftaran syarikat dan Resolusi Pengarah hendaklah dimuat naik ke dalam Sistem e-Lelong semasa membuat pendaftaran.
- (e) Pembida hanya perlu mendaftar sekali sahaja dalam Sistem e-Lelong dan pendaftaran ini terpakai bagi lelongan seterusnya.
- (f) Pembida adalah tertakluk kepada apa-apa sekatan yang diperuntukkan di bawah undang-undang negeri kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
- (g) Warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi Pembida bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang **KECUALI** dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
- (h) Pembida bertanggungjawab untuk mengenal pasti hartanah dan memastikan butir-butir, segala tanggungan dan bebanan hartanah adalah betul dan tepat.

## **2.3 DEPOSIT**

- (a) Pembida hendaklah memasukkan deposit sebanyak sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab atas hartanah yang hendak dilelong dalam bentuk bank draf atas nama Plaintiff selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelong awam dijalankan.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

- (b) Pembayaran deposit boleh dibuat seperti yang berikut: (i) Secara perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) atau serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong, Kuantan. Penghantaran secara perkhidmatan Pos Laju hendaklah disertakan dengan sampul prabayar yang beralamat sendiri bagi tujuan pemulangan semula bank draf kepada pembida yang tidak berjaya; atau (ii) Secara serahan tangan ke mana-mana Mahkamah Tinggi Malaya di Semenanjung.
- (c) Bagi Pembida individu, maklumat penuh hendaklah ditulis di belakang Bank Draft tersebut;
- (i) Nama;
  - (ii) No. Pengenalan diri;
  - (iii) No. telefon;
  - (iv) Alamat terkini; (v) No. ID Hartanah; dan
  - (vi) No. Kes Pelaksanaan.
- (d) Bagi Pembida syarikat, maklumat penuh hendaklah ditulis di belakang Bank Draft tersebut:
- (i) Nama syarikat;
  - (ii) No. Pendaftaran Syarikat;
  - (iii) Nama dan No. Kad Pengenalan wakil bagi Syarikat yang diperaku dalam Memorandum Syarikat;
  - (iv) Alamat Berdaftar Syarikat yang terkini;
  - (v) No. telefon; (vi) No. ID Hartanah; dan
  - (vii) No. Kes Pelaksanaan.
- (e) Pembida yang telah memasukkan deposit, boleh menarik diri daripada lelong awam selewat-lewatnya satu (1) hari sebelum tarikh lelong awam dijalankan dengan memaklumkan secara e-mel kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong.



- (f) Apabila lelong awam berjaya dijalankan, deposit bidaan Pembida yang berjaya akan diserahkan kepada Peguamcara Plaintif secara serahan tangan atau melalui perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia) dalam tempoh tiga (3) hari bekerja.
- (g) Bagi pembida yang menarik diri atau pembida yang tidak berjaya, deposit lelong awam akan dikembalikan melalui:
  - (i) Perkhidmatan Pos Laju (Pos Malaysia); atau
  - (ii) Kaunter Pusat Operasi e-Lelong (melibatkan Pembida yang membuat serahan deposit secara serahan tangan ke Pusat Operasi e-Lelong); atau
  - (iii) Kaunter Bahagian Pelaksanaan Mahkamah Tinggi (melibatkan pembida yang membuat serahan deposit secara serahan tangan ke Mahkamah Tinggi Malaya).

### **3. SEMASA LELONG AWAM**

#### **3.1 WAKTU LELONG AWAM**

- (a) Lelong awam dijalankan pada setiap hari Isnin hingga Jumaat dan terbahagi kepada 3 sesi iaitu:
  - (i) Sesi 1 - 9.00 pagi; (ii)
  - Sesi 2 - 11.00 pagi; dan (iii)
  - Sesi 3 - 2.30 petang.
- (b) Lelong awam akan ditamatkan sekiranya tiada lagi tawaran bidaan dalam masa dua (2) minit tiga puluh (30) saat daripada bidaan terakhir.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

### **3.2 KADAR BIDAAN**

- (a) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong mempunyai budi bicara untuk menetapkan setiap kenaikan kadar bidaan berdasarkan kepada nilai hartanah yang dilelong.
- (b) Sekiranya terdapat hanya seorang sahaja Pembida, lelong awam akan dimulakan pada harga rizab hartanah, manakala jika terdapat lebih daripada seorang Pembida, lelong awam akan bermula pada kadar kenaikan yang akan ditetapkan.

### **3.3 TEMPOH MASA LELENG AWAM**

- (a) Tempoh masa lelong awam bagi setiap sesi adalah 1 jam melainkan dalam keadaan:
  - (i) apabila sesi lelong awam bermula dan tiada bidaan dibuat dalam masa 30 minit, lelong awam akan ditamatkan; atau
  - (ii) apabila tamat tempoh dua (2) minit tiga puluh (30) saat selepas bidaan terakhir dan tiada bidaan lanjut dibuat, Pembida terakhir tersebut akan diisytiharkan sebagai Pembida yang berjaya dan lelong awam ditamatkan.

3.4 Pembida dengan bidaan yang tertinggi di akhir sesi lelong awam akan diisytiharkan sebagai Pembida yang berjaya.

3.5 Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong akan memaklumkan kepada Pembida yang berjaya atau tidak berjaya melalui pemberitahuan dalam laman web e-Lelong.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

## **4. SELEPAS LELONG AWAM**

### **4.1 MEMORANDUM JUALAN**

- (a) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong akan menandatangani Memorandum Jualan untuk diserahkan kepada Pembida yang berjaya.
- (b) Plaintiff dan Pembida yang berjaya akan tertakluk kepada terma terma yang terkandung dalam Memorandum Jualan.
- (c) Memorandum Jualan adalah bukti muktamad bagi penjualan hartanah Defendan kepada Pembida yang berjaya.
- (d) Hartanah yang dijual adalah dalam keadaan sedia ada dan milikan kosong bagi hartanah tersebut adalah tanggungjawab Pembida yang berjaya.

### **4.2 PENYATA AKAUN**

- (a) Plaintiff hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pendaftar Pusat Operasi eLelong dan Defendan dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh lelong awam berjaya dijalankan.

### **4.3 BAKI HARGA BELIAN**

- (a) Pembida yang berjaya hendaklah menjelaskan baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh lelong awam dijalankan.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

- (b) Sekiranya Pembida yang berjaya telah menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan, maka:
- (i) Plaintiff hendaklah menyerahkan kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima, satu perakuan bertulis penerimaan baki harga belian berserta salinan resit bayaran.
  - (ii) Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh penerimaan perakuan bertulis penerimaan baki harga belian daripada Plaintiff menyerahkan kepada Pembida yang berjaya Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 yang mana telah disediakan dan difailkan terlebih dahulu oleh Pembida yang berjaya.
- (c) 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 manamana pihak berkuasa tempatan.
  - (ii) Membayar semua perbelanjaan lain yang disahkan oleh Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

- (iii) Memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran perbelanjaanperbelanjaan di perenggan (a) dan (b) di atas kepada Pembida yang berjaya.
- (iv) Memberi kepada Pembida yang berjaya salinan yang diakui sah perintah-perintah peletakhakkan (jika ada) dan Borang Penukaran Nama bagi membolehkan Pembida yang berjaya mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara 1965 dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
- (v) 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.
- (vi) Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua isemen (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.
- (vii) Pihak Plaintiff tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Pembida yang berjaya.
- (viii) Bagi tujuan pendaftaran Sijil Perakuan Jualan oleh Pusat Operasi e-Lelong dalam Borang 16F Kanun Tanah Negara



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

1965, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.

(d) Sekiranya Pembida yang berjaya gagal menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan akan menyebabkan:

- (i) Jualan tersebut menjadi terbatal; dan
- (ii) Wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Plaintiff bagi menjelaskan sebahagian hutang Defendan kepada Plaintiff setelah ditolak segala perbelanjaan yang terakru dalam lelong awam tersebut.

## **5. UNDANG-UNDANG YANG TERPAKAI DAN BIDANG KUASA**

5.1 Penggunaan laman web e-Lelong berserta Terma dan Syarat yang dinyatakan akan ditadbir dan ditafsirkan mengikut undang-undang Malaysia.

5.2 Undang-undang Malaysia akan mengawal dan digunapakai bagi segala transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik. Manamana tindakan undang-undang atau prosiding yang timbul daripada atau berhubung dengan transaksi lelong awam harta tak alih secara elektronik adalah tertakluk kepada bidang kuasa eksklusif Mahkamah Malaysia.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

## 6. KERAHSIAAN MAKLUMAT

- 6.1 Dengan mengakses laman web e-Lelong ini, Pembida mengakui dan bersetuju bahawa Pusat Operasi e-Lelong boleh mengumpul, mengekalkan atau mendedahkan maklumat Pembida atau manamana maklumat oleh Pembida untuk keberkesanan perkhidmatan, dan maklumat yang dikumpul, disimpan atau didedahkan hendaklah mematuhi Akta Perlindungan Data Peribadi 2010 dan mana-mana perundangan, undang-undang atau peraturan-peraturan yang terpakai dari semasa ke semasa.
- 6.2 Pembida bersetuju untuk menerima semua risiko yang berkaitan semasa menggunakan perkhidmatan di laman web e-Lelong dan Pusat Operasi e-Lelong tidak akan bertanggungjawab ke atas sebarang akses yang tidak dibenarkan atau apa-apa kerugian atau kerosakan yang ditanggung akibat daripadanya.
- 6.3 Pembida hendaklah bertanggungjawab bagi kerahsiaan dan penggunaan Kata Laluan dan tidak mendedahkan Kata Laluan tersebut kepada sesiapa sahaja pada bila-bila masa dan di bawah apa jua keadaan sama ada sengaja atau tidak sengaja.
- 6.4 Pembida bersetuju untuk mematuhi segala langkah keselamatan berkaitan dengan perlindungan Kata Laluan atau secara amnya berkenaan dengan penggunaan perkhidmatan ini.
- 6.5 Pembida menerima tanggungjawab bahawa dalam apa-apa keadaan di mana Kata Laluan dimaklumkan kepada mana-mana orang lain sama ada secara sengaja atau tidak sengaja, Pembida hendaklah mengambil langkah berjaga-jaga dengan pendedahan, penemuan atau Pembida mesti memaklumkan kepada Pusat Operasi e-Lelong dengan segera.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

## **7. HARTA INTELEK**

7.1 Apa-apa maklumat, kandungan, bahan dokumen, butir-butir, grafik, fail data, teks, gambar, gambar-gambar digital atau sebarang paparan yang dipaparkan di dalam laman web e-Lelong tidak boleh digunakan atau diterbitkan secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman, atau cara lain tanpa kebenaran Pusat Operasi e-Lelong.

7.2 Sekiranya berlaku pelanggaran hak harta intelek di bawah Terma dan Syarat ini, Pusat Operasi e-Lelong boleh menggunakan apaapa remedi undang-undang yang ada, yang mungkin termasuk permintaan untuk kerosakan sebenar atau berkanun, yuran peguam, dan relif injunksi.

## **8. LAIN-LAIN**

8.1. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan salah atau kesilapan dalam terjemahan butir-butir dan Syarat-Syarat Jualan ke bahasabahasa lain, Syarat-Syarat Jualan dalam versi Bahasa Malaysia adalah terpakai.



S/N S8TMFxKkg0SY5SzxVIHiGQ

\*\*Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal