

PERISYTIHARAN JUALAN LELONG

DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH
DI NEGERI MELAKA, MALAYSIA
RUJ : PTMT : 0401AUC2021000040

Dalam perkara mengenai Seksyen 263, Kanun Tanah Negara, 1965;
DAN
Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan No. 0401SC2007002630
bertarikh 25 April 2007 ke atas kesemua tanah yang di pegang dan
dikenali sebagai hakmilik GM 684, Lot 4098, Mukim Ayer Molek, Daerah
Melaka Tengah, Negeri Melaka.

ANTARA

MALAYAN BANKING BERHAD (NO. SYARIKAT: 3813-K)

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

LIM NYA CHI (NO. K/P: 580730-01-5428)
WOON CHU OU (NO. K/P: 510319-04-5359)
WOON SOON LEE (NO. K/P: 850106-01-5421)

...PENGGADAI-PENGGADAI

Menurut pada **Perintah Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah** bertarikh **12hb April 2022** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa hartanah tak alih yang tersebut dibawah akan dijual secara lelongan awam oleh **Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah** atau wakilnya yang diberi kuasa dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA 24HB JUN 2022 (JUMAAT), JAM 10.00 PAGI,
DI KAWASAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH
ARAS BAWAH, BANGUNAN WISMA NEGERI, AYER KEROH, MELAKA
HARGA RIZAB: RM370,000.00

BUTIR BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK	: GM 684
NO. LOT	: Lot 4098
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Mukim Ayer Molek / Daerah Melaka Tengah / Negeri Melaka
LUAS TANAH	: 255 meter persegi (2,745 kaki persegi)
PEGANGAN	: Selama-lamanya
CUKAI TAHUNAN	: RM26.00
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	: LIM NYA CHI (NO. K/P: 580730-01-5428)- 1/3 bahagian WOON CHU OU (NO. K/P: 510319-04-5359)- 1/3 bahagian WOON SOON LEE (NO. K/P: 850106-01-5421)- 1/3 bahagian
SYARAT-SYARAT NYATA	: Untuk rumah kediaman sahaja
SEKATAN KEPENTINGAN	: Kod B Tanah ini tidak dibenarkan di pindahtanah atau dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan kepentingan ini dikecualikan bagi pindahtanah atau pajakan yang pertama.
BEBANAN	: Digadai kepada MALAYAN BANKING BERHAD melalui Perserahan No. 0401SC2007002630 bertarikh 25 April 2007 .

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu tingkat lot tepi (corner) yang mempunyai alamat di **No. 2, Jalan PJ 5, Taman Pengkalan Jaya, 75450 Melaka**.

CARA MENAWAR

Sesiapa yang berminat untuk membuat tawaran mestilah menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draft atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD** sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam.

- 1) Baki dari harga belian hendaklah dibayar dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan iaitu **tidak lewat dari tarikh 22 Oktober 2022** kepada **MALAYAN BANKING BERHAD** dan tiada lanjutan tempoh masa dibenarkan.
- 2) Sekiranya harga belian tidak dibayar sepenuhnya dalam masa yang ditetapkan, deposit akan dilucutkan dan dilupuskan mengikut peruntukan Seksyen 267A, Kanun Tanah Negara (KTN).

Nota: "Sesiapa yang berminat untuk membeli hartanah ini adalah dinasihatkan supaya membuat semakan hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan dan memeriksa hartanah berkenaan sebelum tarikh lelong"

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

ZULKANAIN BIN ABD KADIR (Pelelong Berlesen)
UTAS KRISTAL ENTERPRISE SA02033628-U
No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5,
Bandar Pinggiran Subang, 40170 Shah Alam, Selangor.
Tel : 03-7845 5633 Fax: 03-7842 2157
H/P : 012-327-5047, 018-668 5077, 011-5604 0154, 011-5504 7147
Email : utas.kristal.enterprise@gmail.com / billing.uke@gmail.com
Rui : **UIKE-ZL/22/7/PTMT/MBB/LIMIWANA1M**

TETUAN ROHANI SOON & ASSOCIATES

[Peguambela & Peguamcara]
321- A & B, Jalan Melaka Raya 1,
Taman Melaka Raya,
75000, Melaka.
Tel : 06-284 8213 / 06-2848215
Faks : 06-2831125
Rui : **3RSA/MBB(TMJJ)/X820(LO/MT)2020/LS/dc**

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Semua pembida yang ingin membuat bidaan hendaklah :
 - I. Mendaftar sebagai pembida;
 - II. Mendeposit kepada Pentadbir Tanah sejumlah amaun minimum 10% dari harga rizab harta yang ingin dibida melalui Bank Deraf atas nama Pemegang Gadaian. Sekiranya amaun tersebut kurang dari 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, pendaftaran dan deposit tidak akan diterima oleh Pentadbir Tanah.
 - III. Memasukkan Bank Deraf bersama Salinan kad pengenalan yang diakui sah dan surat kuasa wakil (jika berkaitan). Nama pembida, nombor kad pengenalan, nombor telefon, dan nombor rujukan fail Pejabat Daerah dan Tanah hendaklah ditulis di belakang Bank Deraf tersebut. Bagi bidaan oleh syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh sekurang-kurangnya dua (2) ahli lembaga pengarah hendaklah disertakan. Nama syarikat, nombor pendaftaran syarikat, nombor telefon syarikat dan nombor rujukan fail Pejabat Daerah dan Tanah hendaklah ditulis di belakang Bank Deraf tersebut.
 - IV. Wakil yang akan membuat bidaan bagi orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat hendaklah memasukkan sama surat kuasa wakil menyatakan telah diberi kuasa untuk menjadi wakil membuat bidaan dan menandatangani segala dokumen yang berkaitan ;
 - V. Pendaftaran dan deposit hendaklah dilakukan **SEBELUM** jam 9.30 pagi **PADA** hari lelongan. Pendaftaran **SELEPAS** jam 9.30 pagi **TIDAK** akan diterima ;
 - VI. Satu (1) deposit untuk satu (1) hakmilik sahaja ;
2. Pembida yang mendaftarkan diri mengikut para 1 dianggap telah membaca, memahami dan bersetuju mematuhi serta tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan ini.
3. Pembida hendaklah seorang yang berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan pembida adalah tertakluk kepada peruntukkan undang-undang yang sedia ada dan berkuatkuasa di tempat hartanah yang terlibat dengan lelongan. Pembida sama adalah **TIDAK** dibenarkan.
4. Warganegara asing atau individu yang telah diisytiharkan mufis atau syarikat dalam likuidasi tidak dibenarkan mendaftar sebagai pembida.
5. Semua pembida yang telah mendaftar dan mendepositkan Bank Deraf **TIDAK BOLEH** menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka. Bank Deraf hanya akan dikembalikan selepas lelongan selesai.
6. Hakmilik Malacca Customary Land/Tanah Adat Melaka (MCL) hanya boleh dibida oleh **MELAYU** sahaja. Definisi Melayu adalah mengikut Seksyen 94 Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang & Melaka) 1963. Melayu atau Bumiputera Sabah dan Sarawak tidak termasuk di dalam definisi Seksyen 94 tersebut.
7. Syarikat atau Pembida yang ingin membida tanah MCL mesti menunjukkan bukti adalah berbangsa Melayu dibawah Seksyen 94 Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963.
8. Lelongan hendaklah dijalankan pada pukul 10.00 pagi melainkan masa lain yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah.
9. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi pembida bagi hartanah yang tertakluk kepada kategori pertanian atau bangunan kecil dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.
10. Pembida adalah bertanggungjawab untuk mengenal pasti hartanah dan memastikan butir-butir hartanah adalah betul dan tepat. Pentadbir Tanah tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat berkaitan hartanah adalah tepat.
11. Pemegang Gadaian dibenarkan membuat bidaan dan adalah tertakluk kepada syarat-syarat jualan ini.
12. Pihak Penggadaai **TIDAK** dibenarkan mendaftar sebagai pembida dan seterusnya membida.
13. Sekiranya pembida yang telah mendaftar diri seperti di para 1 gagal membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan, atau menarik diri tanpa melakukan bidaan, pembida tersebut akan disenarai hitamkan dan dihalang daripada menjadi pembida di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan selama tempoh 6 bulan bermula dari tarikh lelongan tersebut diadakan. Sekiranya tiada pembida lain bagi lelongan tersebut, lelongan tersebut akan ditangguhkan.
14. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah pada masa lelongan dan bidaan tidak boleh ditarik balik.

15. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
16. Pembida dengan bidaan tertinggi selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir adalah **PEMBELI**.
17. Penamaan (Nominee) adalah **TIDAK** dibenarkan selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir. Nama **SEORANG** pembeli di para 16 sahaja akan ditulis di dalam Memorandum Jualan.
18. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam empat (4) Salinan dan hendaklah ditandatangani oleh Pembeli, Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian dan Pentadbir Tanah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem bolehlah dimatikan (sekiranya terdapat perkhidmatan) di Pejabat Daerah dan Tanah yang menjalankan lelongan.
19. Pembeli **HENDAKLAH** :
 - I. Menandatangani Memorandum Jualan pada hari yang sama ;
 - II. Menjelaskan baki harga belian dalam tempoh **seratus dua puluh (120)** hari dari tarikh jualan.
20. Pembeli **MEMAHAMI** :
 - I. Kegagalan memenuhi salah satu daripada syarat di para 19(i) atau (ii) akan menyebabkan jualan tersebut terbatal ;
 - II. Deposit akan dilucutkan dan dibayar kepada Pemegang Gadaian sebagai bayaran menjelaskan kos jualan dan hutang sebenar yang tertunggak.
 - III. Penambahan tempoh bagi para 19(ii) **TIDAK** akan diberikan. Sebarang permohonan penambahan tempoh **TIDAK** akan dipertimbangkan.
 - IV. Adalah tanggungjawab Pembeli untuk mengetahui kelayakan kewangan dan kemampuan untuk membeli sebelum mendaftar sebagai pembida di para 1 Syarat-Syarat Jualan ini.
21. Jika pembeli memberhentikan pembayaran Bank Deraf, jualan tersebut adalah terbatal dengan sendiri dan akan dilelongkan semula pada masa yang akan ditentukan oleh Pentadbir Tanah. Pembeli tersebut akan disenarai hitamkan dan dihalang daripada menjadi pembida di Pejabat Daerah dan Tanah berkaitan selama tempoh 12 bulan bermula dari tarikh tamat tempoh 120 hari.
22. Merujuk kepada para 21, Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan jumlah Bank Deraf tersebut dan gantirugi (termasuk kos jualan). Tuntutan adalah terus kepada Pembeli tanpa melibatkan Pentadbir Tanah.
23. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada Pembeli, Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian, Pentadbir Tanah dan satu Salinan untuk simpanan Pelelong.
24. Mulai dari harta tersebut dijual kepada pembeli di para 15 dan 16, adalah menjadi risiko tunggal pembeli sekiranya berlaku kerosakan, kehilangan kemusnahan atau sebarang kerugian yang dialami disebabkan oleh kebakaran atau kecurian ataupun dengan cara-cara lain. Pentadbir Tanah atau Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kerosakan kehilangan, kemusnahan atau sebarang kerugian yang dialami pembeli sebelum dan selepas belian di para 15 dan 16.
25. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 14 hari dari tarikh lelongan.
26. Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan kepada Pentadbir Tanah dalam tempoh 14 hari selepas baki harga belian diterima (selepas ini dipanggil tarikh penyelesaian), satu Perakuan Bertulis penerimaan baki harga belian beserta Salinan resit bayaran.
27. Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas tarikh penyelesaian baki harga belian memberi Salinan resit berbayar cukai tanah, cukai pintu, caj perkhidmatan, caj pembentungan (jika ada) dan bil-bil utiliti yang tertunggak setakat tarikh lelongan kepada Pihak Berkuasa Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan kepada Pentadbir Tanah dan Pembeli.
28. Pemegang Gadaian atau Peguam Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh tiga puluh (30) hari dari tarikh penyelesaian menyerahkan kepada Pentadbir Tanah suatu Penyata Akaun Penerimaan dan bayaran.
29. Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas tarikh penyelesaian memberi kepada Pembeli Salinan yang diakui sah perintah-perintah perletakhakkan (jika ada). Borang Penukaran Nama dan Borang 13 Akta Syarikat (jika berkaitan dan dokumen-dokumen lain (termasuk duti setem dan fi pendaftaran) bagi membolehkan Pembeli mendaftarkan Perakuan Jualan dalam Borang 161 dengan Pejabat Tanah.

30. Selepas tarikh penyelesaian, Pembeli berhak menerima daripada Pentadbir Tanah dalam tempoh empat belas (14) hari daripada tarikh Pentadbir Tanah menerima Perakuan Bertulis daripada Pemegang Gadaian dokumen-dokumen berikut:-
- (i) Perakuan Jualan Borang 161 yang telah disediakan oleh Pembeli; dan
 - (ii) Salinan asal dokumen Ikatan Gadaian atau dokumen Hakmilik keluaran yang dicetak oleh komputer atau Salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan
31. Sekiranya terdapat baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh penggadai di atas gadaian tersebut termasuk segala perbelanjaan lelongan dan juga perbelanjaan di para 25, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki harga belian kepada Penggadai dalam tempoh 14 hari dari tarikh penyelesaian.
32. Hartanah yang Berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, 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.
33. Pihak Pentadbir Tanah dan / atau Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada pembida yang Berjaya.
34. Lelongan ini tertakluk kepada Seksyen 301 Kanun Tanah Negara 1965 dimana sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan adalah tidak terpakai.
35. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir dan syarat-syarat jualan ini, maka versi Bahasa Malaysia hendaklah terpakai.
36. Pentadbir Tanah berhak meminda syarat-syarat jualan dengan persetujuan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Melaka dari semasa ke semasa jika difikirkan suaimanfaat tanpa perlu memaklumkan terlebih dahulu.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **24HB JUN 2022 (JUMAAT)** mengenai hartanah dalam butir-butir yang tersebut di atas iaitu **NO. HAKMILIK : GM 684 , LOT : 4098 , MUKIM AYER MOLEK/DAERAH MELAKA TENGAH/NEGERI MELAKA** yang beralamat di **NO. 2, JALAN PJ 5, TAMAN PENGKALAN JAYA, 75450 MELAKA.**

(Nama: _____)
(No. Kad Pengenalan: _____ telah diisytiharkan sebagai Pembeli harta tersebut dengan harga Ringgit Malaysia _____ (RM _____). Pembeli akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian tersebut dan mengakui penerimaan deposit tersebut.

Harga belian : RM _____

Wang deposit 10% yang dibayar : RM _____

Baki harga belian : RM _____

Tarikh tamat tempoh bayaran : **22 Oktober 2022**

Tandatangan Penawar yang Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Alamat : _____

Tandatangan Plaintiff / Peguam Plaintiff : _____

Nama Plaintiff / Peguam Plaintiff : _____

Alamat : _____

TETUAN ROHANI SOON & ASSOCIATES

[Peguambela & Peguamcara]

No. 321- A & B, Jalan Melaka Raya 1,

Taman Melaka Raya,

75000, Melaka

Tel: 06-284 8213 / 06-2848215

Faks: 06-2831125

Emel : rohanisoon12@gmail.com

Ruj.: 3RSA/MBB(TMJ)/X820(LO/MT)2020/LS/dc

Tandatangan Pentadbir Tanah : _____

Nama Pentadbir Tanah : _____

PROCLAMATION OF SALE

AT THE PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH
IN THE STATE OF MELAKA, MALAYSIA
REF : PTMT : 0401AUC2021000040

In the matter of Section 263 of the National Land Code, 1965;
AND
In the matter of the Charge Presentation No. 0401SC2007002630
dated 25th April, 2007 over the land held under GM 684, Lot 4098,
Mukim of Ayer Molek, District of Melaka Tengah, Melaka.

BETWEEN

...CHARGE

MALAYAN BANKING BERHAD (COMPANY. NO: 3813-K)

AND

....CHARGOR-CHARGOR

LIM NYA CHI (NRIC. NO : 580730-01-5428)
WOON CHU OU (NRIC. NO : 510319-04-5359)
WOON SOON LEE (NRIC. NO : 850106-01-5421)

In Pursuance to The Order of Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah dated 12th April 2022 it is hereby declared that the immovable property is under **will be sold by public auction** by Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah or his authorized representative, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON 24TH JUNE 2022 (FRIDAY), 10.00 AM,
AT THE AREA OF LAND AND DISTRICT OFFICE OF MELAKA TENGAH
GROUND FLOOR, BANGUNAN WISMA NEGERI, AYER KEROH, MELAKA
RESERVE PRICE: RM370,000.00

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO.	: GM 684
LOT NO.	: Lot 4098
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Mukim of Ayer Molek / District of Melaka Tengah/ State of Melaka
PROVISIONAL LAND AREA	: 255 square meter (2,745 square feet)
TENURE	: Freehold
ANNUAL RENT	: RM26.00
CATEGORY OF LAND USE	: Building
REGISTERED OWNER	: LIM NYA CHI (NRIC. NO : 580730-01-5428)- 1/3 share WOON CHU OU (NRIC. NO : 510319-04-5359)- 1/3 share WOON SOON LEE (NRIC. NO : 850106-01-5421)- 1/3 share
EXPRESS CONDITION	: "Untuk rumah kediaman sahaja"
RESTRICTION IN INTEREST	: "Kod B Tanah ini tidak dibenarkan di pindahkan atau dipajak kecuali dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri. Sekatan kepentingan ini dikecualikan bagi pindahkan atau pajakan yang pertama."
ENCUMBRANCES	: The land title had been charged to MALAYAN BANKING BERHAD vide Presentation No. . 0401SC2007002630 dated 25 TH April 2007.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The subject property comprises a corner unit of single storey terraced house bearing postal address of No. 2, Jalan PJ 5, Taman Pengkalan Jaya, 75450 Melaka.

HOW TO BID

All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by Bank Draft in a form of **MALAYAN BANKING BERHAD** before 9.30 am on the auction day.

- 1) The balance of selling price to be paid by purchaser within one hundred and twenty (120) days from the date of sale to **MALAYAN BANKING BERHAD** not later than 22th October 2022 and without any extension of the time period allowed.
- 2) If the purchase price is not paid in full within the time stipulated, the deposit will be forfeited and disposed of in accordance with the provisions of Section 267(A), of the National Land Code (NLC).

Note: "Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the relevant District and Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale"

For further particulars, please contact: -

ZULKANAIN BIN ABD KADIR [Licensed Auctioneer]

UTAS KRISTAL ENTERPRISE SA02033628-U

No. 20-2, Jalan Matahari AB U5/AB, Seksyen U5,
Bandar Pinggiran Subang, 40170 Shah Alam, Selangor.

Tel : 03-7845 5633 Fax: 03-7842 2157

H/P : 012-327-5047, 018-668 5077, 011-5604 0154, 011-5504 7147

Email : utaskristalenterprise@gmail.com/ billing.uke@gmail.com

Ref : UKE-ZL/22/7/PTMT/MBB/LIM[WANA]M

MESSRS ROHANI SOON & ASSOCIATES

[Advocates & Solicitor]

321- A & B, Jalan Melaka Raya 1,
Taman Melaka Raya,
75000, Melaka.

Tel : 06-284 8213 / 06-2848215

Fax : 06-2831125

Ref : 3RSA/MBB(TMJ)/X820(LO/MT)2020/LS/dc