

PERISYTIHARAN JUALAN
DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KOTA BHARU,
DALAM NEGERI KELANTAN DARUL NAIM, MALAYSIA
SAMAN PEMULA NO: DA-24MFC-50-07/2017
PERMOHONAN UNTUK PELAKSANAAN NO: DA-38-141-08/2019

Dalam perkara Seksyen 256 Kanun Tanah Negara 1965
DAN

Dalam Perkara Perserahan Gadaian No: 995/2012 ke atas kesemua bahagian hartanah yang terletak di bawah Hakmilik GRN 47280 Lot 3720 [dahulunya H.S.(D) 6042, No. PT 5046], Mukim Mahang West (Barat), Daerah Jajahan Kota Bharu, Negeri Kelantan.

DAN

Dalam perkara Aturan 83 Kaedah 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012.

ANTARA

MAYBANK ISLAMIC BERHAD (No. Syarikat: 787435-M).....PLAINTIF

DAN

MUHAMAD AMRU BIN RUSLI (No. K/P: 830423-03-5591).....DEFENDAN

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di Kota Bharu mengenai Perintah Jualan bertarikh **07 Ogos 2017** dan Perintah Notis Permohonan bertarikh **31 Disember 2019**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar / Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Kota Bharu dengan ini di bantu oleh Pelelong berdaftar yang dilantik oleh Mahkamah: -

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA HARI RABU, 12 OGOS 2020
JAM 10.30 PAGI

DI BILIK LELONG MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI KOTA BHARU,
KOMPLEKS MAHKAMAH KOTA BHARU (BANDAR BARU TUNJONG),
JALAN PASIR MAS – SALOR, 15100 KOTA BHARU, KELANTAN DARUL NAIM.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK	:	GRN 47280 (dahulunya HSD 6042)
NO. LOT	:	3720 (dahulunya No. PT 5046)
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Mahang West (Barat)/Kota Bharu/Kelantan Darul Naim
CUKAI TANAH	:	RM35.00
KELUASAN KAWASAN	:	139 meter persegi
KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
PEGANGAN	:	Tempoh selamanya
PEMILIK BERDAFTAR	:	MUHAMAD AMRU BIN RUSLI – 1/1 bahagian.
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Bangunan Perniagaan sahaja mengikut pelan dan jenis yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tidak dinyatakan
BEBANAN	:	Nombor Perserahan: 995/2012 Gadaian menjamin wang pokok oleh MUHAMAD AMRU BIN RUSLI No. K/P: 830423-03-5591, 1/1 bahagian kepada MAYBANK ISLAMIC BERHAD, 787435-M No. 3880-E 2 nd Floor, Jalan Mahmood, Kota Bharu, 15200 Kelantan, didaftarkan pada 27/02/2012, jam 12:28:23 petang.
KAWASAN REZAB	:	DI DALAM KAWASAN REZAB MELAYU
ENDORSEMEN LAIN	:	Tiada

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

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah sebuah bangunan rumah kedai tiga tingkat unit penghujung yang berlamat di Lot No. 3720, Kompleks Perniagaan Saidina Ali, 16540 Kok Lanas, Kelantan Darul Naim. Hartanah tersebut terletak kira-kira 23 kilometer ke utara pusat bandar Kota Bharu.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM: 620,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: ENAM RATUS DUA PULUH RIBU) SAHAJA** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **MAYBANK ISLAMIC BERHAD** **sebelum jam 9.30 pagi** pada hari Lelongan Awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **MAYBANK ISLAMIC BERHAD**.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

Nama Pelelong : **MOHD FAUZI BIN MOHD SHARIF**
Syarikat Pelelong : **ALIRSYAD ENTERPRISE**
Alamat : PT 400, Tingkat 2, Seksyen 17, Lembah Sireh,
15050 Kota Bharu,
Kelantan Darul Naim.
Tel : 012-221 7904/06-4984 824
No. Rujukan : AI/KLT/MTG/MIB/0027/12/08/20/CHYMC
Email : fauzialirsyad@yahoo.com

Firma Guaman : **TETUAN CH YEAP MALUDA CHEH**
Alamat : No. 18-3A, Udarama Complex,
Jalan 3/64A off Jalan Ipoh, 50250 Kuala Lumpur.
Tel : 03-4041 0405
No. Rujukan : F.Clo/110177/16/02(B)/YCH/sf
Email : siti@chyeapmm.com

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada _____ mengenai harta seperti mana dalam butir-butir
Perisytiharan Jualan (_____),

(No. K/P: _____) telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga **Ringgit**

Malaysia:- _____

(RM _____). Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan

Menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar dengan ini
mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Plaintiff.

Harga belian : RM _____

Wang deposit 10% dibayar : RM _____

Baki harga belian : RM _____

Tarikh luput bayaran baki harga belian : _____

Tandatangan Penawar yang

Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

No. Telefon : _____

Alamat : _____

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

No. Telefon : _____

Alamat : _____

Tandatangan Plaintiff/ Peguam Plaintiff : _____

Nama Plaintiff/ Peguam Plaintiff : _____

Alamat Firma Peguam : _____

Tandatangan TP/PKP : _____

Nama TP/PKP : _____

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 menandatangani 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 Draf yang diterima selepas jam 9.30 pagi akan ditolak oleh Mahkamah.
 - iv. Penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan penawar yang asal. Sekiranya penawar menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan asal 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 Aritkel 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 jam 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 SERTA BEBANAN HARTANAH ADALAH TEPAT.**
7. Plaintiff yang dibenarkan menjadi penawar melalui perintah Mahkamah boleh membuat bidaan semasa lelongan dan Plaintiff 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 mejadi 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. Plaintiff 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 empat (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh penawar yang berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff 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, Plaintiff atau peguam plaintiff di hadapan Timbalan Pendaftar/Peolong Kanan Pendaftar yang menyaksikan lelongan.
14. Bayaran duti setem adalah dibawah tanggungan Penawar yang Berjaya.
15. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada penawar yang Berjaya atau wakil penawar yang berjaya, Plaintiff atau Peguam Plaintiff, 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 Plaintiff dan digunakan untuk menjelaskan bayaran hutang Defendan kepada Plaintiff setelah ditolak segala perbelanjaan jualan lelongan tersebut.
17. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut akan menjadi tanggungjawab penawar yang berjaya. Mahkamah atau Plaintiff tidak akan bertanggung ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut.
18. Plaintiff atau Peguam Plaintiff hendaklah menyerahkan kepada Mahkamah dalam tempoh tujuh (7) hari selepas baki harga belian diterima, satu Perakuan bertulis penerimaan baki harga belian berserta 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 resit-resit bayaran perbelanjaan di para (i) dan (ii) di atas 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 hakmilik keluaran yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan mengikut mana yang berkenaan.
22. Jika terdapat lebihan 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 lebihan 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 tersebut 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 sekata-sekatan kepentingan hartanah tersebut adalah tidak terpakai.

26. Penawar yang berjaya bertanggungjawab untuk membayar apa-apa cukai barang dan perkhidmatan atau lain-lain cukai yang mana setakat tarikh jualan hartanah tersebut, adalah diperlukan di sisi undang-undang (termasuk Akta Cukai Barang dan Perkhidmatan) untuk dibayar kepada mana-mana pihak berkuasa yang mempunyai bidangkuasa ke atas Plaintiff berkenaan dengan apa-apa wang yang dikenakan atau ditanggung oleh Plaintiff berhubungan dengan hartanah tersebut kepada penawar yang berjaya.
27. Apa-apa cukai barang dan perkhidmatan atau lain-lain cukai yang ditanggung oleh Plaintiff berhubungan dengan jualan hartanah tersebut kepada penawar yang berjaya dan barang-barang atau perkhidmatan-perkhidmatan lain yang dibekalkan di bawah Perisytiharan Jualan dan Syarat-Syarat Jualan hendaklah ditanggung oleh dan dikenakan kepada penawar yang berjaya dan sekiranya Plaintiff membuat bayaran bagi pihak penawar yang berjaya, penawar yang berjaya bertanggungjawab untuk membayar balik kepada Plaintiff jumlah wang yang telah dibayar.
28. 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.