AD-38-11-07/2026 Kand. 7

PERISYTIHARAN JUALAN 27/09/2026 12:55:53

DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI TAPAH
PERMOHONAN UNTUK PERLAKSANAAN NO: AD-38-11-07/2026

Dalam perkara mengenai Seksyen 256 dan 257 Kanun Tanah Negara, 1965
Dan
Dalam perkara mengenai Gadaian Perserahan No: 3761/2015(bertarikh : 02/02/2015) ke atas semua bahagian tanah yang dipegang di bawah **PN 373013, 17258, Mukim Durian Sebatang, Daerah Hilir Perak, Perak**
Dan
Dalam perkara mengenai Aturan 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah, 2012

ANTARA
MALAYAN BANKING BERHAD (No. Pendaftaran Perniagaan : 3813-K)
. . . PLAINTIF

DAN
KETUA PENGARAH INSOLVENSI PENERIMA DAN PELIKUIDASI BAGI PIHAK GUAN GUAN CHAN ENTERPRISE SDN BHD (No. Pendaftaran Perniagaan : 749022-D)
. . . DEFENDAN

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di **TAPAH** mengenai Perintah Jualan dan Perintah bertarikh **5 Januari 2017** dan **23 September 2026**, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong di Kuantan

AKAN MENJUAL SECARA
LELONG AWAM
Pada Hari Selasa, 8 Disember 2026, Pada Jam 11:00 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	:	PN 373013
No. Lot	:	17258
Mukim / Daerah / Negeri	:	Durian Sebatang / Hilir Perak / Perak

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

Pegangan	:	Hakmilik Pajakan
No. Petak/No. Tingkat/No. Bangunan	:	- / -
Keluasan Tanah	: :	1991.0000000000 kaki persegi 185.0000000000 meter persegi
Pemilik Berdaftar	:	Guan Guan Chan Enterprise Sdn Bhd
Syarat Nyata	:	Shop/house
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dipindahmilik atau dipajak tanpa kebenaran Menteri Besar Perak.
Bebanan / Lain-Lain	:	Sekatan ini tidak terpakai selepas 7 tahun daripada tarikh pindah milik pertama.
Kawasan Rizab	:	
Kaveat	:	

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah **Four (4) Storey Shop/house - Corner Unit** yang beralamat pos di **No. 103A, Lorong 5, Taman Muhibbah, 36000, Teluk Intan, Perak.**

HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual atas **"sepertimana sedia ada"** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 400,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: EMPAT RATUS RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Pembida yang berminat hendaklah mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** di atas nama **MALAYAN BANKING BERHAD 1 HARI BEKERJA** sebelum tarikh lelong awam. Baki harga belian hendaklah dibayar oleh pembida yang berjaya kepada **MALAYAN BANKING BERHAD** dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan. Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

Firma Guaman	:	**KHONG & SON**
Alamat	:	**NO. 49 & 51, JALAN MEDAN IPOH 3** **BANDAR BARU MEDAN IPOH** **, 31400, PK, MY**
No. Telefon	:	**05-5486810**
No. Fax	:	**05-5486800**
No. Rujukan	:	**LSY/MA/wsk/mbb/hm/23-19**

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**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 jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**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 pihak-pihak 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.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

2.2 PENDAFTARAN PEMBIDA

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

(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.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

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 Plaintif selewat-lewatnya satu (1) hari bekerja sebelum tarikh lelong awam dijalankan.

(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 Draf tersebut;

(i) Nama;
(ii) No. Pengenalan diri;
(iii) No. telefon;
(iv) Alamat terkini;
(v) No. ID Hartanah; dan
(vi) No. Kes Pelaksanaan.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

(d) Bagi Pembida syarikat, maklumat penuh hendaklah ditulis di belakang Bank Draf 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 Peguam cara 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).

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

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.

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 LELONG 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

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

(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.

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) Plaintif 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.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

4.2 PENYATA AKAUN

(a) Plaintif hendaklah menyediakan dan menyerahkan Borang 16Q Kanun Tanah Negara 1965 kepada Pendaftar Pusat Operasi e-Lelong 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.

(b) Sekiranya Pembida yang berjaya telah menjelaskan bayaran baki harga belian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan, maka:

(i) Plaintif 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 Plaintif 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) Plaintif hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas menerima baki harga belian:

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

(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 Pusat Operasi e-Lelong atau Pentadbir Tanah (jika ada), yang berkaitan dengan pelaksanaan perintah jualan.

(iii) Memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran perbelanjaan-perbelanjaan 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 lebihan baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Defendan di atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Plaintif hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Defendan lebihan 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

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.

(vii) Pihak Plaintif 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 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 Plaintif bagi menjelaskan sebahagian hutang Defendan kepada Plaintif setelah ditolak segala perbelanjaan yang terakru dalam lelong awam tersebut.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmIEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

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. Mana-mana 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.

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 mana-mana 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

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

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.

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 apa-apa remedi undang-undang yang ada, yang mungkin termasuk permintaan untuk kerosakan sebenar atau berkanun, yuran peguam, dan relif injunksi.

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal

8. LAIN-LAIN

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

S/N jsLa0N/Rt0eWvkmlEKVmMg
**Note : Serial number will be used to verify the originality of this document via eFILING portal