

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN (PTKP 369/108/2018/05)

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

CIMB BANK BERHAD (No. Syarikat: 13491-P)

(Pemegang Gadaian)

DAN

BAHARIAH BINTI HUSIN

(Penggadai)

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah yang diperbuat pada 31hb Disember 2018 adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut di bawah ini:

## AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM PADA HARI JUMAAT BERSAMAAN 22HB MAC 2019 JAM 10.00 PAGI DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH KOMPLEKS PEJABAT-PEJABAT KERAJAAN, 72000 KUALA PILAH NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

**NOTA:** Bakal-bakal pembeli dinasihatkan supaya membuat carian ke atas hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa sendiri hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelongan awam.

NO.HAKMILIK : GM 833  
NO. LOT : Lot 4846  
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Mukim Juasseh, Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.  
TEMPAT : Ulu Juasseh  
PEGANGAN : Selama-lamanya  
KELUASAN TANAH : 1.121 Hektar (2.770 ekar)  
KAWASAN RIZAB : PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU  
CUKAI TANAH : RM23.00 setahun  
PEMILIK BERDAFTAR : BAHARIAH BINTI HUSIN - 1/1 BAHAGIAN  
KATEGORI KEGUNAAN TANAH : Pertanian  
SYARAT NYATA : Tanah ini hendaklah digunakan untuk tanaman jangka panjang getah sahaja.  
SEKATAN KEPENTINGAN : Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pentadbir Tanah Kuala Pilah.  
BEBANAN : Digadaikan kepada CIMB Bank Berhad melalui perserahan No.1151/1984 Jil. 33 Fol. 82 didaftarkan pada 28hb November 1984

### LOKASI & PERIHAL HARTANAH.

Harta tersebut adalah sebidang Tanah pertanian yang ditumbuhi pokok-pokok liar dan semak. Sekeliling terdiri daripada ladang kelapa sawit dan tanah kebun penduduk kampung. Kawasan pemukiman yang dikenal sebagai Kg. Ulu Juasseh. terletak di utara hartanah Kg Batu Meraung di sebelah timur, di sebelah timur laut pula adalah Kg. Batu Chandong dan estet yang dikenali sebagai Ladang Tan Lim terletak di sebelah barat.

### HARGA RIZAB.

Bagi maksud lelongan ini hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada harga rizab sebanyak RM36,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA PULUH ENAM RIBU SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menyediakan depositkan sebanyak RM3,600.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Enam Ratus Sahaja ) iaitu 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Deraf di atas nama CIMB BANK BERHAD sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya sepenuhnya dalam tempoh Satu Ratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari 19hb Julai 2019 kepada CIMB BANK BERHAD.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan:-

### **PEGUAM PLAINTIFF**

Tetuan Lee Boon Peng & Co  
No. 172-B, 1<sup>st</sup> floor, Jalan Melang  
72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.  
Tel:06-481 2922 / 8893 Fax: 06-481 2922

### **PELELONG AWAM BERLESEN**

Perkasa Auctioneer  
No. F/39, Tingkat 3, Bangunan Lucky Plaza  
Jalan Dato Lee Fong Yee  
70000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.  
Tel: 012-673 4520 Email: [mperkasaauctioneer@gmail.com](mailto:mperkasaauctioneer@gmail.com)  
No. Ruj: PTKP/CIMB/103/2019

# PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE (PTKP 369/108/2018/05)  
In the matter of Section 263 of the National Land Code, 1965

BETWEEN

CIMB BANK BERHAD (Company No: 13491-P)

(Chargee)

AND

BAHARIAH BINTI HUSIN

(Chargor)

In pursuance of the Order of the Land Administrator of Kuala Pilah made herein on the above matter dated 31<sup>st</sup> December 2018 it is hereby proclaimed that the said Land Administrator with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

**WILL SELL BY PUBLIC AUCTION  
ON FRIDAY, 22<sup>ND</sup> MAR 2019 AT 10.00 A.M,  
AT LOBI PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH  
KOMPLEKS PEJABAT-PEJABAT KERAJAAN, 72000 KUALA PILAH  
NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.**

**NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an Official Title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.**

TITLE NO.	:	GM 833
LOT NO.	:	Lot 4846
MUKIM/DISTRICT/STATE	:	Mukim of Juasseh, District of Kuala Pilah State of Negeri Sembilan Darul Khusus.
LOCATION	:	Ulu Juasseh
TENURE	:	Interest in perpetuity
LAND AREA	:	1.121 square meter ( 2.770 ecar)
QUIT RENT	:	RM 23.00 per annum.
DISTRICTION AREA	:	PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU
REGISTERED PROPRIETOR	:	BAHARIAH BINTI HUSIN - 1/1 SHARE
CATEGORY OF LAND USE	:	Agriculture
EXPRESS CONDITION	:	"Tanah ini hendaklah digunakan untuk tanaman jangka panjang getah sahaja.
RESTRICTION IN INTEREST	:	Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, dipajak, digadai melainkan dengan kebenaran bertulis daripada Pentadbir Tanah Kuala Pilah
ENCUMBRANCES	:	Charged to CIMB Bank Berhad vide presentation No.1151/1984 Volume. 33, Folio 82 registered on 28 <sup>th</sup> November 1984.

## LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY.

The subject is Agriculture land, overgrown with wild trees and bushes. The immediate surrounding comprises mainly oil palm estates and small holding lands, orchards and villages. The settlement area known as Kg. Ulu Juasseh located to the north Kg. Batu Meraung is located to the east, located to the north-east is Kg. Batu Chandong whilst the estate known as Tan Lim Estate is located to the west of the said property.

## RESERVED PRICE.

The property will be sold "as is where is" basis subject to a reserved price of RM36,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THIRTY SIX THOUSAND ONLY) and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Land Office RM3,600.00 (Ringgit Malaysia: Three Thousand six Hundred Only) equivalent to 10% of the reserved price by Bank Draft only payable to CIMB BANK BERHAD before 9.30 a.m on the day of auction sale and the balance to be settled within one hundred and twenty (120) days from the date of the auction sale i.e not later than 19<sup>th</sup> July 2019 to CIMB BANK BERHAD.

For further particulars, please contact:-

## **SOLICITORS FOR PLAINTIFF**

Messrs Lee Boon Peng & Co  
No. 172-B, 1<sup>st</sup> floor, Jalan Melang  
72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.  
Tel:06-481 2922 / 8893 Fax: 06-481 2922

## **LICENSED AUCTIONEER**

Perkasa Auctioneer  
No. F/39, Tingkat 3, Bangunan Lucky Plaza  
Jalan Dato Lee Fong Yee  
70000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus.  
Tel: 012-673 4520 Email: [mperkasauctioneer@gmail.com](mailto:mperkasauctioneer@gmail.com)  
Ref. No: PTKP/CIMB/103/2019

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
  - i. Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat yang layak mengikut seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) KTN.
  - ii. Seseorang yang Bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan ke atas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN).
  - iii. Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama **CIMB BANK BERHAD**. pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri dengan syarat bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputera). Syarikat mestilah menepati syarat-syarat untuk memiliki tanah Rizab Melayu seperti yang terkandung dalam Enakmen Rizab Melayu.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan, serta salinan surat beranak.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2)(d)KTN).
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3)KTN)
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. (Seksyen 265(1)(a)KTN).
12. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga belian hendaklah dibayar oleh pembeli dan akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
13. Baki harga belian hendaklah diselesaikan oleh pembeli dalam masa tidak lebih daripada "**SATU RATUS DUA PULUH (120) hari**" daripada tarikh jualan kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).
14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
  - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN dan;
  - ii. Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN.

## SYARAT-SYARAT JUALAN

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM1,000.00 (Ringgit Malaysia : Satu Ribu Sahaja) mengikut item 75 Jadual 6, Kaedah Tanah Negeri Sembilan Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan** hendaklah DITOLAK. (Seksyen 264A KTN, Jadual 6, Kaedah Tanah Negeri Sembilan)
16. **Hak Penggadai** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari pemegang gadaian.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah dan Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
18. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
20. Hartanah ini adalah dipercayai dan hendaklah dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya :
  - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
  - ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
  - iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
22. **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pejabat Tanah Daerah Kuala Pilah** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai surat Hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16i) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 KTN).
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas-Bab 3-Remedi Pemegang Gadaian : Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

# KONTRAK

**MEMORANDUM** : Dalam jualan secara lelongan pada hari JUMAAT, 22<sup>hb</sup> MAC, 2019 mengenai harta yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut diatas No. hakmilik GM 833, LOT 4846, MUKIM JUASSEH, DAERAH KUALA PILAH, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

Nama .....  
(No.K.P./ No. Syarikat: .....) 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 Pentadbir Tanah Daerah Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit tersebut.

Harga belian : RM \_\_\_\_\_

Wang deposit 10% dibayar : RM \_\_\_\_\_

Baki harga belian : RM \_\_\_\_\_

Tarikh luput bayaran baki harga belian : 19hb Julai 2019

Tandatangan Penawar yang Berjaya. : \_\_\_\_\_

Nama penawar yang berjaya : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

No. Telefon : \_\_\_\_\_

Tandatangan Wakil : \_\_\_\_\_

( Jika berkaitan) Nama Wakil : \_\_\_\_\_

No. Kad Pengenalan : \_\_\_\_\_

Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

No. Telefon : \_\_\_\_\_

Tandatangan Peguam Pemegang Gadaian : \_\_\_\_\_

Nama Peguam Pemegang Gadaian : \_\_\_\_\_

Alamat Firma Peguam : Tetuan Lee Boon Peng & Co  
No. 172-B, 1<sup>st</sup> floor, Jalan Meiang  
72000 Kuala Pilah, Negeri Sembilan Darul Khusus

Tandatangan Pentadbir Tanah & Kuala Pilah : \_\_\_\_\_