

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PTJL 369/05/2025/02
DALAM PERKARA PERMOHONAN DARIPADA PEMEGANG GADAIAN UNTUK PERINTAH JUAL OLEH
PENTADBIR TANAH JEMPOL KEATAS TANAH DALAM GADAIAN
NO PERSERAHAN: 371/2019 BERTARIKH 22HB OGOS, 2019

ANTARA
SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD
DAN
WAN MOKHTAR BIN WAN ISMAIL (NO. K/P: 790718-11-5317)

PEMEGANG GADAIAN
PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Jempol Negeri Sembilan Darul Khusus di bawah Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara bertarikh **22hb April, 2025** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Jempol dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI SELASA, 03HB JUN, 2025 JAM: 11.00 PAGI
DI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT TANAH DAN DAERAH JEMPOL,
KOMPLEKS PENTADBIRAN KERAJAAN,
72120 BANDAR SERI JEMPOL, NEGERI SEMBILAN DARUL KHUSUS.

NOTA : Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan serta mendapatkan nasihat daripada peguamcara mengenai pemilik sah, beban dan tanggungan.

BUTIR-BUTIR HARTANAH/HAKMILIK:-

(Butir-butir yang tersebut dibawah diperolehi daripada Laporan Penilaian bertarikh **13 Januari, 2025**)

No. Hakmilik & No. Lot	:	Geran Mukim 3597 Lot 21558	Geran Mukim 3598 Lot 21559
Keluasan Tanah	:	2,865 meter persegi (30,839 kaki persegi)	28 meter persegi (301 kaki persegi)
Cukai Tanah	:	RM516.00 setahun	RM8.00 setahun
Pegangan	:	Selama-lamanya	Selama-lamanya
Kegunaan Tanah	:	Bangunan	Perusahaan / Perindustrian
Syarat-Syarat Nyata	:	Tanah ini hendaklah digunakan untuk bangunan perniagaan (stesen minyak) sahaja.	Tanah ini hendaklah digunakan untuk Pencawang Elektrik sahaja.
Sekatan Kepentingan	:	Tiada	Tiada

Mukim/Daerah/Negeri : Kuala Jempol /Jempol/ Negeri Sembilan Darul Khusus
Pemilik Berdaftar : Wan Mokhtar Bin Wan Ismail (No. K/P: 790718-11-5317)
Bebanan : Hartanah ini dicagarkan kepada **Small Medium Enterprise Development Bank Malaysia Berhad** melalui No. Perserahan **371/2019** didaftarkan pada **22hb Ogos, 2019**.
Pengendorsan : Tiada
NOTA : **TANAH SIMPANAN MELAYU**

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah gabungan dua (2) lot parcel yang didirikan diatasnya **sebuah stesen minyak berserta kedai serbaneka dan pencawang elektrik TNB** dan yang mempunyai alamat surat-menyurat yang dikenali sebagai **Stesen Minyak Caltex, Jalan Bahau – Juaseh, 72100 Bahau, Negeri Sembilan Darul Khusus**. Hartanah tersebut terletak kira-kira 4 kilometer ke Bandar Bahau dan 8 kilometer ke Juaseh. Kemudahan pengangkutan awam iaitu teksi dan bas juga terdapat di sepanjang jalan utama.

HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual “**Dalam Keadaan Sedia Ada**” dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM2,940,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA JUTA SEMBILAN RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat Jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani **10%** daripada harga rezab dalam bentuk **Bank Deraf** di atas nama **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum jam **10.00 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 **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD**.

Untuk butiran selanjutnya sila hubungi dengan **Pentadbir Tanah Daerah Jempol** atau **Tetuan Abdul Rahman & Partners**, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di No. 519-A, Jalan Melaka Raya 12, Taman Melaka Raya, 75000 Melaka. No.Tel: 03 80844222, No.Fax : 03 80844224 (Ruj: 3000-5399/L-227J(SME)/FZ/sh) atau Pelelong tersebut dibawah ini.

TETUAN ESZAM AUCTIONEER SDN. BHD.
No. 14, Tingkat 1, Jalan Dato' Lee Fong Yee
70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus.
No Tel : 06-7629786 / 016-6639786 / 018-6639786
No Faks : 06-7616986
E-mail : eszamauctioneer@yahoo.com
Ruj kami : EZ/PTJEM/SME/178/2025/MNS/Nad

MOHD NIZAM BIN MOHD SHARIF (PJK)
(Pelelong Berlesen)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1.
 - i) Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warganegara Malaysia termasuk orang perseorangan, badan berkanun dan syarikat layak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadaai. 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 **Small Medium Enterprise Development Bank Malaysia Berhad** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Jempol**. (Seksyen 263(2)(e)KTN)
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Jempol** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia 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, Surat wakil hendaklah ditandatangani dihadapan Pesuruhjaya Sumpah
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra)
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Jempol** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik. (Seksyen 263(2) (d) KTN)
8. Tertakluk kepada keada 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 Jempol** 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 **Pentadbir Tanah Jempol** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
9. **Pentadbir Tanah Jempol** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul (Seksyen 264(3)KTN)
10. 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)
11. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai 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 dilucutkan 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.
12. Baki harga belian hendaklah diselesaikan 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).
13. 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 dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
 - i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah seksyen 268 (1) (a) & (b)
dan;
 - ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada yang dipegang milik di bawah akaun penggadaai 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)

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 **Pentadbir Tanah Jempol selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran yang ditetapkan. Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **Ditolak**. (Seksyen 264A KTN)
16. Hak pengadai: Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika pengadai 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 **Pentadbir Tanah Jempol** dan pengadai bagi semua bayaran 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 **Pentadbir Tanah Jempol** 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 **Pentadbir Tanah Jempol** 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 mengtakrifkannya dan tiada kesilapan, pertanyaan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada gantirugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)
 - i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari pengadai 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 perlaksanaan perintah jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn Bhd dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelong.
 - 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 pengadai.
22. **Pentadbir Tanah Jempol** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguh atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Jempol** 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. Dimana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 161) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana hendaklah untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut tidak digunapakai (Seksyen 301 KTN)
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enam Belas- Bab 3- Remidi Pemegang Gadaian: Jualan Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini. **Keputusan Pentadbir Tanah Jempol adalah muktamad dalam semua hal yang tidak dibekalkan di bawah syarat-syarat ini.**
28. **Duti setem adalah di bawah tanggungjawab pembeli.**