

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
DI PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA, PULAU PINANG
PTSPU(L) 06/2022(13)

Dalam Perkara mengenai Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965.

Dan

Dalam Menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang.

Dan

Dalam Perkara mengenai Gadaian Perserahan No. 0702SC2010002650.

DI ANTARA

KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA **PEMEGANG**
BERHAD **GADAIAN**

DAN

MUHAMMAD FAIZAL BIN SUDIN **PENGGADAI**
(NO. K/P: 770201-07-5641)

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang bertarikh 7 September 2022, maka dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang dengan dibantu oleh peletong yang tersebut dibawah akan menjual tertakluk kepada syarat-syarat jualan dan harga rizab secara:-

LELONGAN AWAM
PADA HARI SELASA, 18 OKTOBER 2022, JAM 10.00 PAGI.
DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH,
SEBERANG PERAI UTARA,

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK : GM 2988
NO. LOT : Lot 5297
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Mukim 05 / Daerah Seberang Perai Utara / Negeri Pulau Pinang
KELUASAN : 0.9613 Hektar
TARAF PEGANGAN : Selama-lamanya
KAWASAN RIZAB : Tiada
CUKAI TANAH : RM 10.00
PEMILIK BERDAFTAR : **MUHAMMAD FAIZAL BIN SUDIN** - 1/1 Bahagian
(NO. K/P: 770201-07-5641)
KATEGORI KEGUNAAN : Tiada
TANAH
SYARAT NYATA : GERAN MUKIM FIRST GRADE

The Land comprised in this title:

a) Shall not be affected by any provision of National Land Code limiting the compensation payable on the exercise by the State Authority of a right of access or use conferred by Chapter 3 of Part Three of the Code or on the creation of a Collector's right of way; and

b) subject to the implied condition that land is liable to be re-entered if it is abandoned for more than three years, shall revert to the State only if the proprietor for the time being dies without heirs;

and the title shall confer the absolute right to all forest produce and to all oil, mineral and other natural deposits on or below the surface of the land (including the right to work or extract any such produce or deposit and remove it beyond the boundaries of the land)

SEKATAN KEPENTINGAN : Tiada
BEBANAN : No. Pers 0702SC2010002650 Gadaian menjamin wang pokok
Oleh **MUHAMMAD FAIZAL BIN SUDIN**
(NO. K/P: 770201-07-5641) Kepada - 1/1 Bahagian
Kepada **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA**
BERHAD
Didaftarkan pada 1 Oktober 2010 jam 10:44:28 pagi

Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Utara dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

KETERANGAN MENGENAI HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah **Sebidang Tanah Pertanian yang dikenali sebagai Hakmilik GM 2988, Lot 5297, Mukim 05, Daerah Seberang Perai Utara, Negeri Pulau Pinang**

HARGA RIZAB:

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM385,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS LAPAN PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Semua penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk **DERAF BANK** sahaja atas nama **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD** sebelum jualan lelongan dimulakan dan baki wang belian hendaklah di bayar dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **KOPERASI CO-OPBANK PERTAMA MALAYSIA BERHAD**.

Untuk butiran lanjut, sila hubungi : -

MUHAMMAD SYAFIQ BIN MOHD NOR

Pelelong Berlesen

No. 15, Lorong Pala 5, Kawasan Perindustrian Ringan,
Permatang Tinggi, 14100 Simpang Ampat, Pulau Pinang

018-234 7789 ,

SYAFIQ 173-2022 PA FAISAL

syafiq.valuer@gmail.com

**TETUAN TAWFEEK BADJENID &
PARTNERS**

Peguambela & Peguamcara

2-3A-A, NB Plaza, Jalan Baru, Seberang Jaya,

13700 Perai, Pulau Pinang

04-3982787

KMM/MBB/HL/1255/21/nsa

murukmm@gmail.com

SYARAT-SYARAT JUALAN

Semua penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftarkan diri mereka dan menandatangani dengan **Pentadbir Tanah Daerah Seberang Perai Utara, Pulau Pinang** (selepas ini dirujuk sebagai "Pentadbir Tanah") satu jumlah sebanyak 10% daripada harga rizab (selepas ini dirujuk sebagai "Jumlah Tersebut") yang ditetapkan **Tanah yang dikenali sebagai Hakmilik GM 2988, Lot 5297, Mukim 05, Daerah Seberang Perai Utara, Negeri Pulau Pinang**

1. (selepas ini dirujuk sebagai "Harta tersebut") dalam bentuk Deraf Bank atau cashier order atas nama Pemegang Gadaian pada hari lelongan awam.
2. (i) Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan kepada Pentadbir Tanah pada hari lelongan awam satu surat daripada pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat yang mengesahkan bahawa beliau telah diberikuasa untuk mewakili mereka untuk membuat tawaran dan menandatangani semua dokumen-dokumen berkenaan dalam lelongan awam ini tertakluk kepada syarat bahawa jika Harta tersebut adalah Tanah Simpanan Melayu, hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
(ii) Deraf Bank bersama dengan salinan kad pengenalan penawar hendaklah dimasukkan ke dalam sampul surat berukuran 4 inci x 9 inci dengan mencatatkan nombor rujukan Pejabat Daerah dan Tanah Daerah Seberang Perai Utara
3. Penawar-penawar yang mendaftar diri mereka dan menandatangani jumlah tersebut menurut Syarat 1 di atas dianggap telah bersetuju untuk mematuhi dan tertakluk kepada segala Syarat-Syarat Jualan ini.
4. Tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah untuk Harta tersebut pada masa lelongan awam ini dan tawaran tidak boleh ditarik balik dalam apa jua keadaan.
5. Jumlah tersebut akan dirampas oleh Pentadbir Tanah dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisen dijelaskan jika penawar yang berkenaan enggan, gagal atau lalai membuat sebarang tawaran dalam lelongan awam untuk Harta tersebut.
6. Pemegang Gadaian adalah bebas untuk membuat tawaran semasa lelongan awam ini dan sekiranya beliau berjaya dan menjadi pembeli, Pemegang Gadaian hendaklah menolak Harga Belian dengan hutang Peggadai/Pemberi Gadaian di bawah Gadaian atas Harta tersebut setakat hari lelongan awam ini berserta dengan kos dan perbelanjaan lelongan awam.
7. Pemegang Gadaian hendaklah menyediakan dan memberi kepada **Pentadbir Tanah** dan Peggadai/Pemberi Gadaian pada atau secepat mungkin selepas tarikh lelongan awam ini satu penyata bayaran-bayaran yang kena dibayar setakat tarikh lelongan awam dalam Borang 16Q.
8. **Pentadbir Tanah** tidak terikat untuk menerima tawaran yang tertinggi dan mempunyai kuasa atau budibicara untuk menolak sebarang tawaran dan melelong semula Harta tersebut. Untuk tujuan syarat ini, keputusan **Pentadbir Tanah** adalah muktamad.
9. Tertakluk kepada harga rizab dan jika dibenarkan oleh **Pentadbir Tanah**, penawar bagi tawaran yang tertinggi (selepas ini dirujuk sebagai "Harta Belian") akan diisytiharkan sebagai Pembeli Harta tersebut (selepas ini dirujuk sebagai "Pembeli").
10. (1) Sebaik selepas ketukan tukul terakhir, pembeli hendaklah membayar kepada Pemegang Gadaian wang berjumlah **10%** Harga Belian (selepas ini dirujuk sebagai "**Deposit tersebut**") dan jika jumlah tersebut adalah kurang daripada Deposit tersebut, Pembeli hendaklah membayar kepada Pemegang Gadaian secara tunai jumlah perbezaan di antara jumlah tersebut dan deposit tersebut pada hari lelongan awam ini.
(2) Pembeli hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak di bawah Syarat-Syarat ini pada hari lelongan awam ini.

11. (1) Jika Pembeli enggan, gagal atau lalai :-
 - (a) Membayar jumlah yang dirujuk dalam Syarat 10(1) di atas: atau
 - (b) Menandatangani Memorandum Kontrak yang dirujuk dalam Syarat 10(2) di atas, Jumlah tersebut hendaklah dirampas oleh Pentadbir Tanah akibat keingkaran Pembeli dan dibayar kepada Pemegang Gadaian setelah komisyen dijelaskan dan Harta tersebut akan ditarik balik dari jualan tersebut.
 - (c) Dalam keadaan-keadaan yang tersebut di atas, Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi (termasuk kos jualan semula bersama dengan pengurangan harga, jika ada) yang dialami oleh Pemegang Gadaian akibat jualan semula atau tidak ada jualan semula, mengikut mana yang berkenaan.
12. Jika Pembeli memberhentikan pembayaran deraf bank atau cashier order untuk Jumlah tersebut, maka Harta tersebut hendaklah ditarik balik daripada jualan itu dan Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi (termasuk kos jualan semula bersama dengan pengurangan harga, jika ada) akibat jualan semula atau tidak ada jualan semula, mengikut mana yang berkenaan. Pemegang Gadaian juga berhak menuntut daripada Pembeli satu jumlah wang bersamaan dengan Deposit tersebut kerana Deposit tersebut sepatutnya dirampas oleh Pemegang Gadaian akibat keingkaran Pembeli.
 - (1) Baki Harga Belian hendaklah dibayar oleh Pembeli kepada Pemegang Gadaian dalam tempoh 120 hari daripada hari lelongan awam (selepas ini dirujukan sebagai "Tarikh Penyelesaian") melalui deraf bank atau cashier order.
 - (2) Tarikh Penyelesaian tidak boleh dilanjutkan dalam apa-apa keadaan pun.
 - (3) Sekiranya Pembeli enggan, gagal atau lalai untuk menyelesaikan baki Harga Belian dalam Tempoh Penyelesaian, Deposit tersebut hendaklah dirampas oleh Pemegang Gadaian berhak menuntut daripada Pembeli kos dan gantirugi.
13. (1) Pemegang Gadaian atau peguamcaranya hendaklah :-
 - (a) mengesahkan secara bertulis kepada Pentadbir Tanah dengan serta-merta selepas menerima baki Harga Belian; dan
 - (b) memberi kepada Pentadbir Tanah satu penyata akaun penerimaan dan bayaran dalam tempoh 30 hari selepas baki Harga Belian diterima olehnya.
14. (1) Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari selepas menerima baki Harga Belian membayar semua sewa kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan (jika Gadaian yang berkenaan adalah Gadaian ke atas pajakan) dan apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu setakat hari lelongan awam daripada Harga Belian harta tersebut.
 - (2) Lain-lain bayaran yang bersangkutan dengan pindahmilik selepas itu hendaklah ditanggung Oleh Pembeli.
 - (3) Pemegang Gadaian hendaklah memberi salinan-salinan resit untuk pembayaran perbelanjaan-perbelanjaan yang tersebut di atas kepada Pembeli atau peguamcaranya dalam tempoh 14 hari selepas menerima baki Harga Belian.
15. Pemegang Gadaian hendaklah dalam tempoh 14 hari dari hari lelongan awam ini memberikepada Pembeli atau peguamcaranya salinan-salinan yang diakui sah perintah-perintah perletakan (jika ada), Borang Penukaran Nama dalam Borang 13 Akta Syarikat 1965 (jika ada) dan dokumen-dokumen lain (termasuk duti setem dan fee pendaftaran) supaya Pembeli boleh mendaftarkan Sijil Jualan dalam Borang 16I dengan Pejabat Tanah yang berkenaan.
16. Tertakluk kepada penjelasan komisen kepada Pejabat Tanah, selepas membayar baki harga belian dalam Tempoh Penyelesaian, Pembeli berhak menerima daripada Pentadbir Tanah dokumen-dokumen yang berikut dalam tempoh 14 hari dari tarikh Pemegang Gadaian menerima baki harga belian:-
 - (a) Sijil Jualan dalam Borang 16I yang boleh didaftarkan yang disediakan oleh Pembeli; dan
 - (b) salinan asal isu dokumen hakmilik harta tersebut atau isu dokumen hakmilik yang dicetak oleh komputer atau salinan pendua pajakan, mengikut mana yang berkenaan dan salinan pendua Gadaian.
17. Sebaik sahaja selepas ketukan tukul terakhir, Harta tersebut akan menjadi tanggungjawab Pembeli. Pentadbir Tanah atau Pemegang Gadaian tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain kemalangan atau sebaliknya atas Harta tersebut dan Pembeli tidak boleh membatalkan Memorandum Kontrak ini atas alasan berlakunya perkara-perkara yang tersebut terdahulu.
18. Penawar-penawar atau Pembeli hendaklah mengenalpastikan Harta tersebut dan butir-butir mengenai Harta tersebut adalah tepat dan Pentadbir Tanah tidak bertanggungjawab untuk memastikan maklumat-maklumat mengenai Harta tersebut yang diperuntukkan dalam lelongan awam ini adalah tepat.

19. Harta tersebut adalah dipercayai dan dianggap telah diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua bebanan termasuk ismen, kaveat, tenansi, tanggungan dan hak seperti dicatatkan di dokumen hakmilik Harta tersebut dan tidak ada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tidak ada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
20. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong Harta tersebut kepada Pembeli.
21. Sekiranya terdapat baki daripada Harga Belian setelah menolak daripada Harga Belian segala perbelanjaan jualan yang termasuk perbelanjaan pelelong dan hutang Peggadai, Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan baki tersebut kepada Peggadai dalam tempoh 14 hari daripada Tarikh Penyelesaian.
22. Lelongan awam ini adalah tertakluk kepada Akta 1104/01 yang telah dikuatkuasakan mulai 1-12-2001 di mana Borang 16I diberi kepada Pembeli, sebarang keperluan untuk memperolehi persetujuan Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan-sekatan kepentingan Harta tersebut adalah tidak terpakai.
23. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan yang salah atau kesilapan yang terdapat dalam terjemahan bahasa-bahasa lain mengenai butir-butir