

**PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**  
**DI DALAM PERKARA PEJABAT TANAH DAERAH PONTIAN, JOHOR**

**NO. KES : PTDP (5) 13/15/2024**

Dalam perkara mengenai Gadaian sebagaimana **No. Perserahan 979/2020** bertarikh **23hb Jun 2020** berdaftar ke atas hakmilik **HSM 6871 PTD 13356**, terletak di **Mukim Jeram Batu, Daerah Pontian, Negeri Johor**.

DI ANTARA

**ION CAPITAL SDN BHD [NO SYARIKAT : 1219567-H]**

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

**TAN POH KEONG [NO. K/P: 721022-07-5119]**

**TAN POH LEONG [NO. K/P : 650819-07-5313]**

**TAN POH SEANG [NO. K/P: 701106-07-5329]**

...PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam menjalankan arahan dan perintah, dari Pentadbir Tanah Daerah Pontian di bawah Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965. ADALAH DENGAN INI DIISYTIHARKAN bahawa Pentadbir Tanah dengan dibantu oleh Pelelong berlesen di bawah :-

**AKAN MENJUAL HARTANAH YANG TERSEBUT DI BAWAH SECARA**

**LELONGAN AWAM**

**PADA HARI RABU, 17HB JULAI, 2024**

**JAM 10.00 PAGI**

**BERTEMPAT: DI HADAPAN PEJABAT TANAH PONTIAN, BANGUNAN SULTAN ISMAIL, 82000 PONTIAN, JOHOR**

**HARGA RIZAB : RM440,000.00 (RINGGIT MALAYSIA EMPAT RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)**

**NOTA :** Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan untuk membuat carian rasmi serta menyemak suratan hakmilik di Pejabat Daerah dan Tanah Pontian, Johor dan memeriksa hartanah tersebut sebelum jualan lelong.

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK :**

**NO. HAKMILIK** : **HSM 6871.**

**NO. LOT** : **PTD 13356.**

**MUKIM / DAERAH / NEGERI** : **Jeram Batu / Pontian / Johor.**

**KELUASAN TANAH** : **0.0748 hektar.**

**CUKAI TANAH** : **RM2,550 setahun.**

**KEGUNAAN TANAH** : **Perusahaan / Perindustrian**

**TARAF PEGANGAN** : **Selama-lamanya.**

**PENGINDORSAN** : **LOT BUMIPUTRA**

**PEMILIK BERDAFTAR** : **TAN POH KEONG [1/3 bahagian]**

**TAN POH LEONG [1/3 bahagian]**

**TAN POH SEANG [1/3 bahagian].**

**SYARAT-SYARAT NYATA :**

- i) Tanah ini hendaklah digunakan sebagai kawasan industri berkembar / kluster (sederhana) 2 tingkat dan kegunaan lain yang berkaitan dengannya, dibina mengikut pelan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.
- ii) Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan / dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan.
- iii) Segala dasar dan syarat yang ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi.

**SEKATAN KEPENTINGAN** : Tanah ini apabila sahaja bertukar miliknya kepada seorang Bumiputra / Syarikat Bumiputra maka tidak boleh terkemudian daripada itu dijual, dipajak atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun kepada orang yang Bukan Bumiputra / Syarikat Bukan Bumiputra tanpa persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

**BEBANAN:** Dicagarkan kepada **ION CAPITAL SDN. BHD.** sebagaimana **No. Perserahan 979/2020** bertarikh **23hb Jun, 2020.**

**KEDUDUKAN DAN KEADAAN HARTANAH:**

Hartanah tersebut adalah lot tanah perindustrian yang ditetapkan untuk pembinaan kilang berkembar / kluster yang beralamat di **HSM 6871 PTD 13356, Taman Perindustrian Ulu Pulau, Pekan Nenas, Johor.**

**CARA PEMBAYARAN:**

- a) Penawar yang berminat mestilah menyediakan sejumlah wang bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab di atas iaitu **RM44,000.00 (RINGGIT MALAYSIA EMPAT PULUH EMPAT RIBU SAHAJA)** dalam bentuk Bank Deraf Tempatan atau Cek Jurubank di atas nama **ION CAPITAL SDN BHD.**

- b) Amaun penuh harga belian boleh dibayar serta merta selepas tukul dijatuhkan oleh penawar yang berjaya kepada pemegang gadaian.
- c) Di mana amaun penuh harga jualan tidak dibayar selepas tukul dijatuhkan oleh penawar yang berjaya:-
- i. Maka jumlah yang dinyatakan dalam perenggan (a) hendaklah dibayar kepada pemegang gadaian dan ia hendaklah dipegang sebagai deposit sehingga keseluruhan harga belian telah dibayar ; dan
  - ii. Sebelum baki harga belian diselesaikan, jumlah yang dinyatakan didalam subperenggan (i) hendaklah dikreditkan ke dalam akaun Penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang kena dibayar kepada Pemegang Gadaian.
- d) Baki harga belian hendaklah diselesaikan dalam masa tidak lebih daripada **Satu Ratus Dua Puluh (120) Hari** dari tarikh jualan dan bahawa tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan; dan
- e) Di mana harga belian sepenuhnya tidak diselesaikan sebelum atau pada tarikh yang ditentukan dalam perenggan (d), jumlah yang dibayar sebagai deposit di bawah perenggan (c) kepada Pemegang Gadaian hendaklah **dilucuthak dan dilupuskan** dengan cara yang dinyatakan di bawah Seksyen 267A Kanun Tanah Negara (Akta 828)

**AKAN DIJUAL DENGAN CARA JUALAN LELONG AWAM** oleh Pelelong Berlesen seperti tersebut di bawah, pengawasan Pentadbir Tanah Daerah Pontian, Johor dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan seperti berikut:-

Untuk keterangan lanjut sila hubungi :-

**TETUAN TEA KELVIN KANG & CO.**  
**PEGUAMBELA & PEGUAMCARA**  
Suite 8.1 Level, Menara Pelangi,  
Jalan Kuning, Taman Pelangi,  
80400 Johor Bahru, Johor.  
No. Tel : 07-3345481  
No. Ruj : L10656/GL/RC/JT/lk/1221

**ALI AKBAR BIN MOHAMAD TAHIR (0126102726)**  
**Pelelong Berlesen**  
**PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD**  
No. 98, Jalan Wijaya, Century Garden,  
80250 Johor Bahru, Johor Darul Takzim  
No. Tel : 07-333 6226 & 333 3226  
No. Faks : 07- 331 6226  
No. Ruj : PAHJ/7091(1)/4/2024(LO)  
Laman Web: [auctions.com.my](http://auctions.com.my)



## **SYARAT-SYARAT JUALAN**

1. Hartanah tersebut akan dijual atas Perintah Pentadbir Tanah Daerah Pontian sebagaimana **PTDP (5) 13/15/2024** dengan cara Lelongan Awam yang dijalankan oleh Pelelong Berlesen di bawah penyeliaan Pentadbir Tanah Pontian.
2. Hartanah tersebut akan dijual pada harga rizab **RM440,000.00 (Ringgit Malaysia : Empat Ratus Empat Puluh Ribu Sahaja)** yang telah ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Pontian.
3. Semua penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyerahkan kepada Pentadbir Tanah Daerah Pontian deposit **10%** dari harga rizab yang ditetapkan untuk harta tersebut dengan bank deraf atau cek jurubank tempatan atas nama **ION CAPITAL BERHAD** sebelum lelong awam dimulakan. **Cek persendirian tidak diterima.**
4. Sesiapa yang ingin membuat tawaran dalam lelongan awam bagi pihak orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat kebenaran kepada Pentadbir Tanah Pontian, sebelum dimulakan lelongan awam yang mengatakan bahawa beliau mewakili orang persendirian, badan-badan berkanun atau syarikat itu dan diberikuasa untuk menawar dan menandatangani semua dokumen. Bagi Tanah Simpanan Melayu hanya orang Melayu sahaja dibenarkan untuk bertindak sebagai ejen/wakil.
5. Pihak pemegang gadai adalah bebas untuk membuat tawaran dilelongan itu dan sekiranya ia menjadi Pembeli, Harga belian akan dikreditkan dan ditolak dengan amaun yang terhutang atas gadaian tersebut pada tarikh jualan itu berserta kos perbelanjaan jualan itu.
6. Tiada seseorang boleh ketika lelong berjalan menawarkan harga yang lebih rendah dari Harga Rizab yang telah ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Pontian dan tiada tawaran boleh ditarik balik. Sekiranya timbul sebarang pertelingkahan atau rebutan berkaitan dengan satu-satu tawaran harga, maka jualan lelong hendaklah disambung untuk tawaran semula pada harga terakhir sebelum terjadi pertelingkahan tersebut.
7. Penawar yang menawarkan harga tertinggi yang disetujui terima oleh Pentadbir Tanah Pontian akan disahkan atau diisytiharkan sebagai pembeli yang berjaya. Walaubagaimanapun Pentadbir Tanah Pontian mempunyai budi bicara dan kuasa menolak sebarang tawaran.
8. Jualan secara lelongan awam ini boleh dihentikan atas arahan Pentadbir Tanah Pontian sebelum pembeli disahkan atau diisytiharkan sekiranya seluruh amaun pinjaman dijelaskan oleh pihak penggadai yang mana tidak termasuk tambahan faedah dan lain-lain perbelanjaan atau atas lain-lain sebab yang tidak dapat dielakkan.
9. Pembeli hendaklah dengan segera, selepas sahaja ketukan tukul terakhir menandatangani dokumen **MEMORANDUM KONTRAK** untuk menyempurnakan pembelian tersebut.
10. Baki harga belian hendaklah dibayar kepada **ION CAPITAL BERHAD** dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) Hari** dari tarikh pembelian dan tempoh masa tidak akan dilanjutkan. Sekiranya hari terakhir tempoh bayaran jatuh pada hari cuti am atau hari hujung minggu maka hari bekerja yang pertama berikutnya dikira hari terakhir pembayaran.
11. Pembeli dikehendaki menanggung segala perbelanjaan bagi urusan pendaftaran pindahmilik. Apa-apa tunggakan cukai tanah dan cukai pintu sehingga tarikh lelong hendaklah dibayar dari harga pembelian. Selepas itu akan ditanggung sepenuhnya oleh Pembeli.
12. Penjualan hartanah ini adalah tertakluk kepada semua ismen, sewaan, kavaet dan pendudukan sedia ada dan juga hak atau tuntutan oleh sebarang penyewa atau orang yang menduduki hartanah tersebut dan Pembeli adalah dianggap mempunyai pengetahuan sepenuhnya mengenai keadaan hartanah tersebut.
13. Pembeli, selepas pembayaran harga belian, adalah berhak memiliki dan menerima apa-apa sewaan atau keuntungan dari hartanah tersebut (sekiranya ada) hendaklah diselaraskan dan amaun penyelarasan dibayar atau dibenarkan semasa penyempurnaan jualan di Pejabat Tanah Pontian.
14. Mulai tarikh dan waktu penjualan hartanah ini, Pembeli hendaklah mengambil dan menanggung segala risiko atas hartanah tersebut dan tiada sebarang pampasan akan dibayar atas apa-apa sebab musabab.

15. Pembeli selepas pembayaran baki harga belian, hendaklah atas perbelanjaan sendiri mengambil tindakan pemilikan hartanah tersebut tanpa obligasi kepada pihak lain untuk memberi pemilikan kosong.
16. Pembeli hendaklah menerima kawasan tanah sebagaimana yang dibutirkan dalam notis **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG**.
17. Semua keterangan hartanah tersebut yang terkandung butirannya dalam notis **PERISYTIHARAN JUALAN LELONG** adalah dipercayai dan dianggap benar dan Pembeli hendaklah mengakui akan identiti dan status tanah tersebut setelah dibandingkan dengan butiran-butiran dalam Dokumen Hakmilik daftar yang boleh diperiksa di Pejabat Tanah Pontian.
18. Sebarang pelan ataupun lukisan yang menunjukkan hartanah tersebut yang dikeluarkan sewaktu penjualan atau dilampirkan kepada syarat-syarat ini adalah hanya bertujuan untuk identifikasi sahaja.
19. Dalam hal sebarang perbezaan, kenyataan salah atau kesilapan yang timbul dalam beberapa terjemahan butiran dan syarat-syarat penjualan, maka versi Bahasa Melayu hendaklah digunakan.
20. Sekiranya Pembeli gagal untuk mematuhi **SYARAT-SYARAT JUALAN** maka wang depositnya akan dirampas dan hartanah tersebut akan dilelong semula dan sebarang susutan harga, sekiranya ada, akibat jualan semula atau percubaan menjual semula, akan dituntut daripada Pembeli yang mungkir itu.
21. Keputusan Pentadbir Tanah Pontian dalam semua hal yang tidak dinyatakan dalam **SYARAT-SYARAT JUALAN** ini adalah dianggap muktamad.

# KONTRAK

DI DALAM PERKARA PEJABAT TANAH DAERAH PONTIAN, JOHOR

NO. KES : NO. KES : PTDP (5) 13/15/2024

**MEMORANDUM** : Dalam jualan di Lelongan Awam pada **17 haribulan Julai 2024** mengenai hartanah yang terkandung di dalam Perisytiharan Jualan tersebut iaitu **HSM 6871 PTD 13356**, terletak di **Mukim Jeram Batu, Daerah Pontian, Negeri Johor**. Hartanah tersebut adalah lot tanah perindustrian yang ditetapkan untuk pembinaan kilang berkembar / kluster yang beralamat di **HSM 6871 PTD 13356, Taman Perindustrian Ulu Pulai, Pekan Nenas, Johor**

**NAMA PEMBELI** : \_\_\_\_\_  
**NO. K/P /** : \_\_\_\_\_  
**NO. TELEFON** : \_\_\_\_\_  
**ALAMAT PEMBELI** : \_\_\_\_\_

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga \_\_\_\_\_ Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-syarat Jualan. Pentadbir Tanah / Penolong Pentadbir Tanah dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab.

**HARGA BELIAN :** RM \_\_\_\_\_  
**DEPOSIT :** RM \_\_\_\_\_  
**BAKI :** RM \_\_\_\_\_

**Tandatangan Pembeli / Wakil** : \_\_\_\_\_  
**Nama** : \_\_\_\_\_  
**No. Kad Pengenalan** : \_\_\_\_\_

**Tandatangan pelelong** : \_\_\_\_\_  
**Nama** : ALI AKBAR BIN MOHAMAD TAHIR

**Tandatangan Peguam** : \_\_\_\_\_  
**Nama Peguam** : \_\_\_\_\_  
**Alamat Firma Guaman** : **TETUAN TEA KELVIN KANG & CO. PEGUAMBELA & PEGUAMCARA**  
Suite 8.1 Level, Menara Pelangi, Jalan Kuning, Taman Pelangi,  
80400 Johor Bahru, Johor.

**Tandatangan Pentadbir Tanah /  
Penolong Pentadbir Tanah** : \_\_\_\_\_