

# PERISYTIHARAN JUALAN

**DALAM MAHKAMAH TINGGI MALAYA DI JOHOR BAHRU**

**DALAM NEGERI JOHOR DARUL TAKZIM, MALAYSIA**

**PERMOHONAN NO.: JA-36-1-02/2023**

Dalam perkara mengenai Apartment beralamat di Block V-02-19, Rumah Pangsa Sri Lanang, Jalan Harmonium, Taman Desa Tebrau, 81100 Johor Bahru, Johor dalam pegangan Hakmilik Strata Geran No. 103552/M20/2/1540, Parcel No. 1540, Tingkat No. 2, Bangunan No. M20, Lot No. 53861, Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor.

DAN

Dalam Perkara Mahkamah Majistret di Johor Bahru Guaman Sivil No. JA-A72NCvC-916-11/2020

DAN

Dalam Perkara Mahkamah Tinggi Johor Bahru Notis Permohonan No. JA-36-1-02/2023

DAN

Dalam Perkara Seksyen 78(2) Akta Pengurusan Strata 2013

DAN

Dalam Perkara Aturan 47 Kaedah 6 dan 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012.

**ANTARA**

**PERBADANAN PENGURUSAN SRI LANANG TAMAN DESA TEBRAU, JOHOR BAHRU (PTG: 0049)**

**... PEMUTANG PENGHAKIMAN**

**DAN**

**JAG JIT A/L LATCHUMANAN SINGH (NO. K/P : 541205-07-5471)**

**... PENGHUTANG PENGHAKIMAN**

Menurut Perintah Mahkamah Tinggi Malaya di Johor Bahru mengenai Perintah bertarikh 30hb Mei 2024 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Timbalan Pendaftar/ Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Malaya di Johor Bahru dengan dibantu oleh Pelelong berdaftar yang dilantik oleh Mahkamah,

**AKAN MENJUAL SECARA**

## LELONGAN AWAM

**PADA HARI SELASA, 16 HARIBULAN JULAI 2024, JAM 2.30 PETANG**

**DI BILIK LELONG MAHKAMAH TINGGI, JOHOR BAHRU**

**JALAN DATO' ONN, 80000 JOHOR BAHRU, JOHOR**

**NOTA:** Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah & Galian dan memeriksa harta tersebut sebelum jualan lelong.

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

**NO. HAKMILIK STRATA** : GERAN 558622/M20/2/1540 (formerly GERAN 103552/M20/2/1540) Parsel No. 1540, Tingkat No. 2, Bangunan No. M20

**NO. LOT** : LOT 53861.

**MUKIM/DAERAH/NEGERI** : Tebrau / Johor Bahru /Johor

**PEGANGAN** : Selama-lamanya.

**KELUASAN LANTAI** : 70 meter persegi

**PEMILIK BERDAFTAR** : PLENITUDE TEBRAU SDN BHD

**PEMILIK BENEFISIAL** : JAG JIT A/L LATCHUMANAN SINGH

**SEKATAN KEPENTINGAN:**

Apabila bangunan rumah-rumah pangsa yang didirikan di atas tanah ini telah dipecah bahagikan dan hakmilik strata didaftarkan, tuan-tuan punya petak-petak bangunan ini selepas Tetuan Plenitude Holdings Sdn Bhd. (No. Syarikat 120951-T) tidak boleh menjual/memajak atau pun memindahmilik petak-petak bangunan ini dengan apa cara sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjual petak-petak bangunan ini tanpa kebenaran Penguasa Negeri.

**SYARAT-SYARAT NYATA:**

- Tanah ini hendaklah digunakan untuk Rumah-rumah Pangsa Kos Rendah/ Kedai Sederhana Rendah, dibina mengikut pelan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.
- Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan/dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan.
- Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi.

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:** Hartanah merupakan seunit flat kos rendah yang beralamat di **#02-19, Block V, Jalan Harmonium, Rumah Pangsa Sri Lanang, Taman Desa Tebrau, 81100 Johor Bahru, Johor.**

**HARGA RIZAB:** Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sedia ada" dan tertakluk kepada harga rizab sebanyak **RM160,000.00 (RINGGIT MALAYSIA SATU RATUS ENAM PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan.

Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk bank draf di atas nama **CHOO & K.C. KOK** sebelum **jam 1.30 PETANG** pada hari lelongan awam. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **CHOO & K.C. KOK** dalam tempoh **SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI** dari tarikh jualan dan tiada lanjutan masa dibenarkan.

**UNTUK BUTIR-BUTIR SELANJUTNYA**, sila berhubung dengan:-

**TETUAN CHOO & K.C. KOK**

**PEGUAMBELA & PEGUAMCARA**

G-11, Blok B, Persiaran Pertama,

Pusat Perdagangan Danga Utama,

81300 Skudai, Johor.

No. Tel: 07-5550992

No. Ruj.: CKCK/L770/2020/nss

**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/7109(1)/6/2024(HC)

Laman Web: [auctions.com.my](http://auctions.com.my)



# PROCLAMATION OF SALE

IN THE HIGH COURT OF MALAYA AT JOHOR BAHRU  
IN THE STATE OF JOHOR DARUL TAKZIM, MALAYSIA

APPLICATION NO.: JA-36-1-02/2023

In the matter of an apartment at Block V-02-19, Rumah Pangsa Sri Lanang, Jalan Harmonium, Taman Desa Tebrau, 81100 Johor Bahru, Johor Strata Title held under Geran No. 103552/M20/2/1540, Parcel No. 1540, Tingkat No. 2, Bangunan No. M20, Lot No. 53861, Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor.

And

In the matter of Magistrate Court at Johor Bahru Civil Suit No. JA-A72NCvC-916-11/2020

And

In the matter of High Court at Johor Bahru Notice of Application No. JA-36-1-02/2023

And

In the matter of Section 78(2) of Strata Management Act 2013

And

In the matter of Order 47 Rule 6 and 7 of the Rules of Court 2012.

BETWEEN

PERBADANAN PENGURUSAN SRI LANANG TAMAN DESA TEBRAU, JOHOR BAHRU (PTG: 0049)

... JUDGMENT CREDITOR

AND

JAG JIT A/L LATCHUMANAN SINGH (NRIC No. : 541205-07-5471)

... JUDGMENT DEBTOR

In pursuance of the Order of the High Court of Malaya Johor Bahru in respect of Order dated 30<sup>th</sup> May 2024 it is hereby proclaimed that the Deputy Registrar / Senior Assistant Registrar, High Court of Malaya, Johor Bahru with the assistance of the registered Auctioneer appointed by the Court

## WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON TUESDAY, 16<sup>TH</sup> DAY JULY OF, 2024 TIME 2.30 PM

AT AUCTION ROOM HIGH COURT, JOHOR BAHRU

JALAN DATO' ONN, 80000 JOHOR BAHRU, JOHOR

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the relevant Land Registry and to inspect the subject property prior to the auction sale.

### PARTICULARS OF TITLE

STRATA TITLE NO. : GERAN 558622/M20/2/1540 (dahulunya GERAN 103552/M20/2/1540) Parcel No. 1540, Storey No. 2, Building No. M20  
LOT NO. : LOT 53861.  
MUKIM/DISTRICT/STATE : Tebrau / Johor Bahru /Johor  
TENURE : Grant In Perpetuity.  
FLOOR AREA : 70 square metres  
REGISTERED OWNER : PLENITUDE TEBRAU SDN BHD  
BENEFICIAL OWNER : JAG JIT A/L LATCHUMANAN SINGH

### RESTRICTION IN INTEREST:

Apabila bangunan rumah-rumah pangsa yang didirikan di atas tanah ini telah dipecah bahagikan dan hakmilik strata didaftarkan, tuan-tuan punya petak-petak bangunan ini selepas Tetuan Plenitude Holdings Sdn Bhd. (No. Syarikat 120951-T) tidak boleh menjual/memajak atau pun memindahmilik petak-petak bangunan ini dengan apa cara sekalipun termasuk dengan cara menggunakan segala surat perjanjian yang bertujuan untuk melepaskan/menjual petak-petak bangunan ini tanpa kebenaran Penguasa Negeri.

### EXPRESS CONDITIONS:

- Tanah ini hendaklah digunakan untuk Rumah-rumah Pangsa Kos Rendah/ Kedai Sederhana Rendah, dibina mengikut pelan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan yang berkenaan.
- Segala kekotoran dan pencemaran akibat daripada aktiviti ini hendaklah disalurkan / dibuang ke tempat-tempat yang telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Berkenaan.
- Segala dasar dan syarat yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa oleh Pihak Berkuasa Berkenaan hendaklah dipatuhi.

**LOCATION AND DESCRIPTION:** The subject property is a low cost flat unit bearing postal address at #02-19, Block V, Rumah Pangsa Sri Lanang, Jalan Harmonium, Taman Desa Tebrau, 81100 Johor Bahru, Johor.

**RESERVE PRICE :** The property will be sold on an "as is where is basis" and subject to a reserve price of RM160,000.00 (RINGGIT MALAYSIA ONE HUNDRED SIXTY THOUSAND ONLY) and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale.

All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by Bank Draft made out in favour of **CHOO & K.C. KOK** before **1.30 pm** on the auction day. The balance of the purchase price shall be paid by the successful bidder within One Hundred and Twenty (120) days to **CHOO & K.C. KOK**. No extension of time will be allowed.

FOR FURTHER PARTICULARS, please apply to

M/S CHOO & K.C. KOK .

ADVOCATES & SOLICITORS

G-11, Blok B, Persiaran Pertama,

Pusat Perdagangan Danga Utama,

81300 Skudai, Johor.

Tel No: 07-5550992

Ref No: CKCK/L770/2020/nss

ALI AKBAR BIN MOHAMAD TAHIR (0126102726)

Peelongs Berlesen

PROPERTY AUCTION HOUSE SDN BHD

No. 98, Jalan Wijaya, Century Garden,

80250 Johor Bahru, Johor Darul Takzim

Tel No: 07-333 6226 & 333 3226

Faks No: 07- 331 6226

Ref No.: PAHJ/7109(1)/6/2024(HC)

Laman Web: [auctions.com.my](http://auctions.com.my)

Website: [auctions.com.my](http://auctions.com.my)



# SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Penawar/Pembida yang berminat untuk membuat tawaran pada hari lelongan hendaklah hadir sendiri ke Mahkamah. Penawar/Pembida hanya boleh diwakili oleh ejen hartanah yang berlesen atau ahli keluarga terdekat yang terdiri daripada suami, isteri, ibu, bapa, anak atau adik-beradik kandung sahaja.
2. Pelelong juga adalah dibenarkan untuk menjadi wakil penawar dengan syarat Pelelong itu bukanlah pelelong yang menjalankan lelongan tersebut.
3. Penawar/Pembida yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendaftar diri dan menandatangani kepada Mahkamah satu jumlah wang sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf atas nama **CHOO & K.C. KOK**. Sekiranya didapati Bank Draf tersebut kurang atau melebihi 10% daripada harga rizab yang ditetapkan, Bank Draf tersebut akan ditolak oleh Mahkamah. Bank Draf hendaklah dimasukkan ke dalam Peti Lelongan yang disediakan oleh Mahkamah sebelum jam 1.30 petang. Bank Draf yang diterima selepas jam 1.30 petang akan ditolak oleh Mahkamah.
4. Penawar/Pembida yang ingin membuat tawaran dikehendaki memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan Penawar/Pembida yang asal. Sekiranya Penawar/Pembida menghantar wakil, wakil tersebut hendaklah memasukkan Bank Draf bersama kad pengenalan asal wakil, salinan kad pengenalan Penawar/Pembida yang diakui sah dan surat wakil.
5. Nama Penawar/Pembida, nombor kad pengenalan, alamat terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
6. Bagi penawaran oleh syarikat, Borang 49 Akta Syarikat 1965, Memorandum dan Artikel Syarikat serta Resolusi Pengarah yang ditandatangani oleh kesemua pengarah hendaklah disertakan. Nama, nombor pendaftaran, alamat berdaftar syarikat yang terkini dan nombor kes pelaksanaan hendaklah ditulis di belakang Bank Draf tersebut.
7. Penawar/Pembida yang telah memasukkan Bank Draf tidak boleh menarik diri daripada lelongan kecuali dengan kebenaran Mahkamah.
8. Bank Draf yang dimasukkan akan dikembalikan kepada Penawar/Pembida yang tidak berjaya, manakala Bank Draf bagi Penawar/Pembida yang berjaya pula akan diserahkan kepada Peguam Pemiutang Penghakiman selepas lelongan selesai.
9. Penawar/Pembida hendaklah berumur 18 tahun dan ke atas. Kelayakan Penawar/Pembida adalah tertakluk kepada peruntukan undang-undang negeri yang sedia ada.
10. Mana-mana Penawar/Pembida yang ingin membuat bidaan bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat, adalah dikehendaki mengemukakan surat wakil kepada Mahkamah sebelum jam 1.30 petang pada hari lelongan. Surat wakil tersebut hendaklah mengesahkan Penawar/Pembida telah diberi kuasa untuk membuat bidaan dan menandatangani semua dokumen yang berkaitan.
11. Lelongan hendaklah dijalankan pada jam 2.30 petang atau pun pada waktu lain yang ditetapkan oleh Mahkamah.
12. Mana-mana warganegara asing atau syarikat asing tidak boleh menjadi Penawar/Pembida bagi hartanah yang tertakluk kepada apa-apa sekatan di bawah mana-mana undang-undang kecuali dengan kelulusan pihak berkuasa berkenaan.
13. **PENAWAR/PEMBIDA ADALAH BERTANGGUNGJAWAB UNTUK MENGENALPASTI BUTIR-BUTIR HARTANAH, DAN MEMASTIKAN SEGALA TANGGUNGAN DAN BEBANAN HARTANAH ADALAH TEPAT.**
14. Pemiutang Penghakiman yang dibenarkan menjadi Penawar/Pembida melalui perintah Mahkamah boleh membuat bidaan semasa lelongan dan Pemiutang Penghakiman juga adalah tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan dan Perintah Mahkamah bertarikh 30-5-2024.
15. Jika Penawar/Pembida yang telah mendaftar diri dan membayar deposit gagal membuat sebarang bidaan semasa lelongan dijalankan yang menyebabkan lelongan terpaksa ditangguhkan, Penawar/Pembida tersebut bolehlah disenaraihitamkan dan dihalang daripada menjadi Penawar/Pembida selama satu (1) tahun.
16. Sekiranya Penawar/Pembida yang disenaraihitamkan seperti dalam para 15 tidak berpuas hati terhadap keputusan tersebut, Penawar/Pembida bolehlah mengemukakan rayuan kepada Mahkamah yang sama.
17. Tawaran untuk bidaan hendaklah tidak kurang daripada harga kenaikan yang ditetapkan oleh Mahkamah pada masa lelongan.
18. Lelongan adalah dianggap muktamad selepas ketukan tukul atau bunyi loceng terakhir.
19. Memorandum Jualan hendaklah disediakan oleh Pelelong dalam empat (4) salinan dan hendaklah ditandatangani oleh Penawar/Pembida yang berjaya atau wakil Penawar/Pembida yang berjaya, Pemiutang Penghakiman atau Peguam Pemiutang Penghakiman dan Pegawai Mahkamah yang menyaksikan proses lelongan tersebut pada hari yang sama dan setem hasil bolehlah dimatikan sendiri oleh Penawar/Pembida yang berjaya atau wakil Penawar/Pembida yang berjaya, Pemiutang Penghakiman atau Peguam Pemiutang Penghakiman di hadapan Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar yang menyaksikan lelongan.
20. Bayaran duti setem adalah di bawah tanggungan Penawar/Pembida yang berjaya.
21. Memorandum Jualan yang telah disempurnakan hendaklah diserahkan kepada Penawar/Pembida yang berjaya atau wakil Penawar/Pembida yang berjaya, Pemiutang Penghakiman atau Peguam Pemiutang Penghakiman, Mahkamah dan satu salinan untuk simpanan Pelelong.

22. Penawar/Pembida yang berjaya hendaklah menandatangani Memorandum Jualan dan juga hendaklah membuat pembayaran baki harga belian dalam tempoh seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan. Kegagalan Penawar/Pembida yang berjaya untuk memenuhi kedua-dua syarat tersebut akan menyebabkan jualan tersebut terbatal dan wang deposit 10% daripada harga rizab akan dirampas oleh Mahkamah dan dibayar kepada Pemiutang Penghakiman dan digunakan untuk menjelaskan bayaran hutang Penghutang Penghakiman kepada Pemiutang Penghakiman setelah ditolak segala perbelanjaan lelongan tersebut.
23. Setelah Memorandum Jualan ditandatangani, hartanah tersebut dan risikonya akan menjadi tanggungjawab Penawar/Pembida yang berjaya. Mahkamah atau Pemiutang Penghakiman atau Peguam Pemiutang Penghakiman tidak akan bertanggungjawab ke atas apa-apa kehilangan, kerosakan atau kemusnahan hartanah tersebut.
24. Tertakluk kepada Perintah Mahkamah bertarikh 30-5-2024, Pemiutang Penghakiman atau Peguam Pemiutang Penghakiman hendaklah menyerahkan kepada Mahkamah dalam tempoh empat belas (14) hari selepas baki harga belian diterima, satu Perakuan bertulis penerimaan baki harga belian beserta salinan resit bayaran/afidavit.
25. Perintah Mahkamah bertarikh 30-5-2024 adalah terpakai dan perlu diutamakan.
26. Penawar/Pembida yang berjaya haruslah diingatkan dan perlu mematuhi perkara-perkara berikut sepertimana dalam Perintah Mahkamah bertarikh 30-05-2024 tersebut:-
  - a. Penawar/Pembida yang berjaya haruslah mendapatkan geran hakmilik strata yang baru dengan Pejabat Tanah dan Galian Johor atas usaha, kos dan perbelanjaan sendiri atas kuasa Pendaftar Pejabat Tanah dan Galian Johor terutamanya Seksyen 416E Kanun Tanah Negara 1965, atas arahan Mahkamah. Pendaftar Pejabat Tanah dan Galian Johor hendaklah mendaftarkan Hartanah tersebut ke atas nama Penawar/Pembida yang Berjaya selaras dengan kuasa dalam Seksyen 417 Kanun Tanah Negara 1965.
  - b. Pembayaran wang belian bagi jualan tersebut hendaklah diberikan kepada **Tetuan CHOO & K.C. KOK**, Peguamcara Pemiutang Penghakiman, sebagai pemegang amanah untuk tujuan:-
    - i. Menyelesaikan apa-apa jumlah hutang oleh Penghutang Penghakiman kepada Pemiutang Penghakiman sepertimana dalam Penghakiman di Mahkamah Majistret Johor Bahru Guaman Sivil No. JA-A72NCvC-916-11/2020 terhadap Penghutang Penghakiman untuk jumlah RM6,711-80, faedah pada kadar 10% setahun ke atas Jumlah Penghakiman tersebut dari 16.11.2020 sehingga Tarikh penyelesaian sepenuhnya dan kos tindakan sebanyak RM1,254-20 (selepas ini dikenali sebagai "Jumlah Penghakiman tersebut").
    - ii. Menyelesaikan apa-apa jumlah hutang oleh Penghutang Penghakiman kepada Pemiutang Penghakiman berkenaan dengan apa-apa caj, caruman kepada wang penjelas dan apa-apa jumlah berkenaan hartanah selain dari Jumlah Penghakiman tersebut dan selaras dengan Akta Pengurusan Strata 2013;
    - iii. Menyelesaikan apa-apa kos guaman yang munasabah sehinggalah pelupusan hartanah tersebut kepada Penawar/Pembida yang berjaya; dan
    - iv. Bakinya dibayarkan kepada Penghutang Penghakiman setelah memfailkan perakuan dan afidavit berkenaan dengan jumlah-jumlah tersebut di atas.
27. Jika terdapat lebih baki harga belian setelah ditolak jumlah yang terhutang oleh Penghutang Penghakiman ke atas gadaian tersebut dan segala perbelanjaan lelongan, Pemiutang Penghakiman hendaklah dalam tempoh empat belas (14) hari dari tarikh penerimaan penuh baki harga belian menyerahkan kepada Penghutang Penghakiman lebih baki harga belian tersebut.
28. Hartanah yang berjaya dilelong adalah dipercayai dan akan dianggap sebagai diperihalkan dengan betul dan dijual tertakluk kepada semua ismen (easement), kaveat, tenansi, tanggungan dan hak (jika ada) yang wujud di atas atau terhadapnya yang timbul untuk mentakrif ia masing-masing dan tiada kesilapan kenyataan yang salah atau deskripsi yang salah akan membatalkan penjualan dan tiada bayaran gantirugi yang akan dibuat.
29. Pihak Pemiutang Penghakiman tidak akan bertanggungjawab untuk mengemukakan dan menyerahkan milikan kosong hartanah berkenaan kepada Penawar/Pembida yang berjaya.
30. Bagi tujuan pendaftaran Sijil Jualan 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.
31. Jika berlaku apa-apa percanggahan, kenyataan salah atau kesilapan yang terdapat di dalam terjemahan butir-butir dan Syarat- Syarat Jualan ke bahasa-bahasa lain, Syarat-Syarat Jualan dalam versi Bahasa Melayu adalah terpakai.

- **PELAN LANTAI**

(Sumber : Laporan Penilaian bertarikh 30/10/2023)

