

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PDKT/T/PD/600-4/6/1/2019-72(32)
Dalam Perkara mengenai Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD PEMEGANG GADAIAN

DAN

ABDUL BASIT BIN HJ ISMAIL (NO. K/P: 791123-10-5085) PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan di bawah Seksyen 257 & 263 Kanun Tanah Negara bertarikh 06hb Ogos, 2020 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 02HB OKTOBER, 2020 BERSAMAAN HARI JUMAAT
JAM 10.00 PAGI
DI AUDITORIUM, TINGKAT 2
PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG,
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

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

BUTIR-BUTIR HAKMILIK HARTANAH:-

NO. HAKMILIK : HS(M) 44759
NO. LOT : PT 74327
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Selama-lamanya
KEGUNAAN TANAH : Bangunan
KELUASAN TANAH : 254.22 meter persegi
CUKAI TANAH : RM50.00 Setahun
PEMILIK BERDAFTAR : **ABDUL BASIT BIN HJ ISMAIL**
SYARAT-SYARAT NYATA : Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN : Tiada
BEBANAN : Digadaikan kepada **BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD** melalui No. Perserahan 1218/2018 didaftarkan pada 22-02-2018.
KAWASAN RIZAB : **(TANAH SIMPANAN MELAYU (Sila sertakan salinan surat beranak))**

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah ini merupakan sebuah **RUMAH BERKEMBAR KLUSTER SATU TINGKAT** yang beralamat **NO. 8, JALAN 1M 2/KU11, TAMAN DESA BAIDURI, BUKIT KAPAR, 42200 KAPAR, SELANGOR.**

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM330,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS TIGA PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **Bank Draf** atas nama "**BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD**" sebelum Jam 9.30 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 "**BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD**".

Untuk butir selanjutnya, sila berhubung dengan **TETUAN KHAIRUL A. & CO.**, peguam bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di **Unit 3D, 7-2, Jalan Wangsa Delima 10, De Wangsa, Wangsa Maju, 53300 Kuala Lumpur. Tel No. 03-4142 8944/Fax No. 03-4142 7944 (RUJ: KA/L/BMMB-TLH/22/2019)** atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

PENTADBIR TANAH KLANG
Pejabat Daerah / Tanah Klang
Jalan Kota, 41902 Klang
Selangor Darul Ehsan.

Tel: 03-3371 1963, Fax: 03-3372 3079

MOHD ALI BIN ABDUL MAJIS
(PELELONG BERLESEN)

ALIY AUCTION HOUSE SDN BHD

Suite 35-5-1, Block E, Jalan 3/50,
Diamond Square Commercial Centre,
Off Jalan Gombak, 53000 Kuala Lumpur
(Tel: 03-9075 5592/Fax: 03-9075 5593, H/P: 016-978 5592)
(RUJ: AAH/154/2020)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGEЕ PDKT/T/PD/600-4/6/1/2019-72(32)
And in the matter of section 257 and 263 of the National Land Code 1965

BETWEEN

BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD CHARGEЕ
AND

ABDUL BASIT BIN HJ ISMAIL (NRIC NO. 791123-10-5085)..... CHARGOR

Pursuant to the order of the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan made under section 257 and 263 National Land Code 1965 dated 06th August, 2020 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 02ND DAY OF OCTOBER, 2020

AT: 10.00 AM IN THE MORNING

AT AUDITORIUM, 2ND FLOOR,
KLANG DISTRICT/LAND OFFICE

JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE: Prospective bidders are advised to make an official title search at the Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale

PARTICULARS OF TITLE:-

Title No.	: HS(M) 44759
Lot No.	: PT 74327
Mukim/District/State	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
Tenure	: Freehold
Category of Land Use	: Building
Land Area	: 254.22 square metres
Annual Rent	: RM50.00 per annum
Registered Owner	: ABDUL BASIT BIN HJ ISMAIL
Express Condition	: Residential Building
Restriction-in-Interest	: "Nil"
Encumbrances	: Charged to BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD vide Presentation No. 1218/2018 registered on 22-02-2018.
Reserve Area	: <u>MALAY RESERVE LAND (Please attach a copy of the Birth certificate)</u>

LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a **SINGLE STOREY SEMI-DETACHED CLUSTER HOUSE** and bearing postal address of **NO. 8, JALAN 1M 2/KU11, TAMAN DESA BAIDURI, BUKIT KAPAR, 42200 KAPAR, SELANGOR.**

RESERVE PRICE:-

The property will be sold subject to a **RESERVE PRICE** of **RM330,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED THIRTY THOUSAND ONLY)** and 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** only, in favour of **"BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD"** **before 9.30 a.m** prior to the auction sale and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the sale to **"BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD"**.

For further particulars, please contact the chargee's Advocates **MESSRS KHAIRUL A. & CO., Solicitors for the Chargee** herein at **Unit 3D, 7-2, Jalan Wangsa Delima 10, De Wangsa, Wangsa Maju, 53300 Kuala Lumpur. Tel No. 03-4142 8944/Fax No. 03-4142 7944 (REF: KA/L/BMMB-TLH/22/2019)** or the undermentioned Auctioneer.

PENTADBIR TANAH KLANG
Pejabat Daerah / Tanah Klang
Jalan Kota, 41902 Klang
Selangor Darul Ehsan.
Tel: 03-3371 1963, Fax: 03-3372 3079

MOHD ALI BIN ABDUL MAJIS
(Licensed Auctioneer)

ALIY AUCTION HOUSE SDN BHD
Suite 35-5-1, Block E, Jalan 3/50,
Diamond Square Commercial Centre,
Off Jalan Gombak, 53000 Kuala Lumpur
(Tel: 03-9075 5592/Fax: 03-9075 5593, H/P: 016-978 5592)
(REF: AAH/154/2020)

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 termasuk Pemegang Gadaian seperti takrifan di dalam Seksyen 43 KTN. Walaubagaimanapun Penggadaai adalah dilarang membuat tawaran. (Seksyen 253(3) KTN).
ii) Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidak berhak untuk membuat tawaran pada jualan di mana tanah itu 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% tersebut akan dilucuthak serta dirampas dan akan digunakan mengikut Seksyen 268 KTN dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan suatu jumlah deposit yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Derah atas nama bank:- **BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD** sebelum **Jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** (Seksyen 263(2)(e) KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang 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.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMN Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan, (serta salinan Surat Beranak Pembeli dan wakil pembeli sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4) KTN).
10. **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
11. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti Para 2 akan dimasukkan ke dalam akaun penggadaai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam dibawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran 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 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 ditetapkan. (Seksyen 263(2)(g) KTN).
13. Dimana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah untuk Jualan dibawah **Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (10) Seksyen 268; 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 dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.

-PENTADBIR DAERAH/TANAH KLANG-

14. Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan iaitu (sebelum jatu ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266 (1) KTN).
15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima.
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** tidak lewat daripada **tiga puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. (Seksyen 268A (3) KTN).
18. 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 mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. 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 penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, selain 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 bill-bil bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan;
 - (ii) Segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan;
 - (iii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayara satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada; dan
 - (iv) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada Penggadai.
20. **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan. (Seksyen 22 KTN).
21. **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana. (Seksyen 22 KTN).
22. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen itu masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka suatu permohonan melalui Borang 16O hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang SELEWAT-LEWATNYA TUJUH (7) HARI SEBELUM TARIKH LELONGAN AWAM** berserta dengan bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** menerima bukti **Pembayaran Keseluruhan Pinjaman/Gadaian** tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah Seksyen 266 Kanun Tanah Negara tanpa perlu untuk memfailkan Borang 16O (Permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan Perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan akan di **TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebagai pengecualian.
25. Di mana satu Perakuan Jualan (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai. (Seksyen 301 KTN).
26. 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 (KTN) 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

-PENTADBIR DAERAH/TANAH KLANG-

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dalam jualan Lelongan Awam pada hari **JUMAAT, 02HB OKTOBER, 2020** mengenai hartanah yang terkandung didalam perisytiharan jualan, butiran-butiran yang tersebut diatas iaitu **HS(M) 44759, LOT NO. PT 74327, MUKIM KAPAR, DAERAH KLANG, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN** yang beralamat di **NO. 8, JALAN 1M 2/KU11, TAMAN DESA BAIDURI, BUKIT KAPAR, 42200 KAPAR, SELANGOR.** Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama: _____

No.K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

adalah Penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **BANK MUAMALAT MALAYSIA BERHAD** sebanyak RM..... sebagai deposit dan bersetuju membayar **baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut Syarat-Syarat Jualan dan **TETUAN KHAIRUL A. & CO., Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian** mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Pembelian : RM _____

Deposit Dibayar : RM _____

Baki : RM _____

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

Nama : _____

No. K/P : _____

No. Tel : _____

**PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN
TETUAN KHAIRUL A. & CO.,**

**MOHD ALI BIN ABDUL MAJIS
PELELONG BERLESEN**

**PENTADBIR TANAH
DAERAH KLANG**