# PERISYTIHARAN JUALAN

**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**
**PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-6**

Dalam perkara mengenai Seksyen 265 (2) Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

**CITIBANK BERHAD [199401011410 (297089-M)]** **PEMEGANG GADAIAN**

DAN

**RUSIDAH BINTI KASSAN & MOHD ROZI BIN DIN** (sebagai Pentadbir bagi Harta Pusaka) **PENGGADAI**
NOORHASSHIEN BIN DIN (NO. K/P: A0278150) (SIMATI)

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Daerah/Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan yang bertarikh pada 24hb Januari 2020 dan 21hb Mei 2020 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Daerah/Tanah Klang dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah akan menjual secara

# LELONGAN AWAM

**PADA HARI JUMAAT 10HB JULAI 2020, JAM 10.00 PAGI**
**DI AUDITORIUM, TINGKAT 2,**
**PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG**
**JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

**Nota: Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa harta tersebut sebelum jualan lelong.**

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK BERDASARKAN PADA LAPORAN PENILAIAN BERTARIKH PADA 1.11.2018:**

| | |
|---|---|
| **NO. HAKMILIK** | : HSM 19106 |
| **NO. LOT** | : PT 24718 Mukim & Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan |
| **TEMPAT** | : Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye) |
| **PEGANGAN** | : Pajakan selama 99-tahun dan tamat tempoh pada 1.11.2088 |
| **LUAS TANAH** (Lebih kurang) | : 111.47 meter persegi / 1,200 kaki persegi |
| **CUKAI TAHUNAN** | : RM50.00 |
| **PEMILIK BERDAFTAR** | : **RUSIDAH BINTI KASSAN & MOHD ROZI BIN DIN** (sebagai Pentadbir bagi Harta Pusaka Noorhasshien Bin Din) |
| **KATEGORI KEGUNAAN TANAH** | : Bangunan |
| **SYARAT NYATA** | : Bangunan kediaman |
| **SEKATAN KEPENTINGAN** | : Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri |
| **BEBANAN** | : Digadaikan kepada Citibank Berhad melalui No. Perserahan 1903/1991 Jilid 236 Folio 31 bertarikh 7.5.1991 |

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:**
Hartanah tersebut adalah terletak di Taman Seri Andalas, Klang. Hartanah tersebut adalah sebuah **rumah teres dua tingkat unit pertengahan** yang mempunyai alamat pos di **No. 15, Jalan Seri Sedeli 2, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.**

**HARGA RIZAB:**
Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM288,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS LAPAN PULUH LAPAN RIBU SAHAJA)** dan kepada Syarat-syarat jualan yang dicetakan di Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga jualan rizab dalam bentuk Bank Deraf di atas nama **CITIBANK BERHAD (NOORHASSHIEN BIN DIN)** 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 **Pemegang Gadaian.**

Untuk butir-butir lanjutnya, sila berhubung dengan **PENTADBIR DAERAH/TANAH KLANG** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian **TETUAN SEOW & MEGAT**, di alamat Suite 17.03, Aras 17, Wisma MCA, 163 Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur. Telephone No. 03-2166 3384 [Ruj: L.CNA.74432.18) atau Pelelong yang tersebut di bawah.

**LEONG AUCTIONEER SDN BHD**
Suite 1009, Tingkat 10, Menara Amcorp
Pusat Perdagangan Amcorp
No. 18, Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya
Tel : 03-795 83 795

**LEONG WYE HOONG**
Pelelong Berlesen
e-mail:leongauc@gmail.com
Laman web: www.leongauctioneer.com
Ruj: LO/05/20/Klang/CITI(120).N.2

# PROCLAMATION OF SALE

**ORDER FOR SALE AT THE REQUEST OF CHARGEE**
**PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-6**

In the matter of Section 265 (2) of the National Land Code 1965

BETWEEN

**CITIBANK BERHAD [199401011410 (297089-M)]** **CHARGEE**

AND

**RUSIDAH BINTI KASSAN & MOHD ROZI BIN DIN** (as Administrator for the Estate of Deceased) NOORHASSHIEN BIN DIN (NRIC NO.: A0278150) (DECEASED) **CHARGOR**

In the matter of an Order of Pentadbir Daerah/Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan dated on the 24th January 2020 and 21st May 2020 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Daerah/Tanah Klang with the assistance of the undermentioned Auctioneer will sell by

# PUBLIC AUCTION

**ON FRIDAY THE 10TH DAY OF JULY 2020 AT 10.00 AM**
**IN THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR**
**OF PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG**
**JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

**Note: All intending bidders are advised to conduct an official land search at the relevant Land Office and to inspect the subject property before the commencement of Auction Sale.**

**PARTICULARS OF TITLE ACCORDING TO THE VALUATION REPORT DATED 1.11.2018:**

| | |
|---|---|
| **TITLE NO.** | : HSM 19106 |
| **LOT NO.** | : PT 24718, Mukim & District of Klang, State of Selangor Darul Ehsan |
| **LOCALITY** | : Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye) |
| **TENURE** | : Leasehold for 99-years and expiring on 1.11.2088 |
| **LAND AREA** (Approximately) | : 111.47 sq. metres / 1,200 sq. feet |
| **ANNUAL RENT** | : RM50.00 |
| **REGISTERED OWNERS** | : **RUSIDAH BINTI KASSAN & MOHD ROZI BIN DIN** (the Administrator for the Estate of Deceased Noorhasshien Bin Din) |
| **CATEGORY OF LAND USE** | : Building |
| **EXPRESS CONDITION** | : Residential Building |
| **RESTRICTION IN INTEREST** | : Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri |
| **ENCUMBRANCES** | : Charged to Citibank Berhad vide Presentation No. 1903/1991 Volume 236 Folio 31 dated 7.5.1991 |

**LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:**
The subject property is located within Taman Seri Andalas, Klang. The subject property is **a double storey mid terrace house** and bearing a postal address at **No. 15, Jalan Seri Sedeli 2, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.**

**RESERVE PRICE:**
The subject property will be sold subject to a reserve price of **RM288,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED EIGHTY EIGHT THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as mentioned in the Proclamation of Sale. All intending bidders shall deposit 10% of the reserve price in a form of bank draft made in favour of **CITIBANK BERHAD (NOORHASSHIEN BIN DIN)** before 9.30 am on the date of Auction and the balance of the purchase price shall be settled in full within **one hundred and twenty (120) days** from the date of sale to the **Chargee.**

For further particulars please apply to the **PENTADBIR DAERAH/TANAH KLANG** or to the Solicitors **MESSRS SEOW & MEGAT** whose address is at Suite 17.03, Aras 17, Wisma MCA, 163 Jalan Ampang, 50450 Kuala Lumpur, Telephone No. 03-2166 3384 [Ref: L.CNA.74432.18] or the undermentioned Auctioneer.

**LEONG AUCTIONEER SDN BHD**
Suite 1009, 10th Floor, Amcorp Tower
Amcorp Trade Centre
No. 18, Jalan Persiaran Barat
46050 Petaling Jaya
Tel: 03-795 83 795

**LEONG WYE HOONG**
Licensed Auctioneer
Member of NAA (USA)
e-mail: leongauc@gmail.com
website: www.leongauctioneer.com
Ref: LO/05/20/Klang/CITI(120).N.2

# 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 mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. 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 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 Bank Deraf atas nama **CITIBANK BERHAD (NOORHASSHIEN BIN DIN)** 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 perlantikan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** semasa mendaftar.

4 Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipal nya 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 tawaran nya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.

9 Jika dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut 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(2) 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 diatas akan dimasukkan ke dalam akaun penggadai 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 kepada 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 dibawah 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 (1) Seksyen 268; dan
ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadai 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.

14 Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh 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. (Seksyen 268A(1) KTN).

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 diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.

19 Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukkan seperti Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut:

i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan.
ii) Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana-mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan perlaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
iii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan.
iv) Dalam satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242; dan
v) Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, 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 satu permohonan melalui Borang 16O KTN 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 pembayarann keseluruhan pinjaman/gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal dibawah **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 sebarang pengecualian.

25 Di mana satu perakuan jumlah (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 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

# KONTRAK

**MEMORANDUM:-** Dalam jualan secara Lelong Awam pada **10hb Julai 2020** mengenai harta tanah **HSM 19106, PT 24718, Tempat Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye), Mukim & Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat di **No. 15, Jalan Seri Sedeli 2, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan:**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama : ______________________________

No. K/P : ______________________________

Alamat : ______________________________

______________________________

______________________________

______________________________

Tel : ______________________________

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM________________ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **CITIBANK BERHAD** sebanyak **RM** ________________ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **6hb November 2020** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN SEOW & MEGAT** peguamcara pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

**HARGA BELIAN:** **RM**________________

**DEPOSIT DIBAYAR:** **RM**________________

**BAKI:** **RM** ________________

______________________________
**(PEMBELI/EJEN BERKUASA)**

**Nama :** ______________________________

**No. K/P :** ______________________________

**No. Tel :** ______________________________

______________________________
**PENTABDIR TANAH KLANG**

______________________________
**PEGUAM / PEMEGANG GADAIAN (TETUAN SEOW & MEGAT)**

______________________________
**PELELONG BERLESEN**

**Nama :** ______________________________

**No. K/P :** ______________________________