

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PDTK/T/PT/600-4/6/1/2019-92(21)

Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD (NO. SYARIKAT: 49572-H)

...PEMEGANG GADAIAN

DAN

SYMPHONY MANUFACTURING & SERVICES SDN BHD (NO. SYARIKAT: 950962-X)

...PENGGADAI

Menurut perintah **Pentadbir Tanah Daerah Klang** yang diperbuat dalam perkara diatas bertarikh 19hb November 2019 dan notis arahan jualan semula bertarikh 13hb Februari 2020, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Daerah 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 : 1) Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum lualan lelongan dijalankan.

2) Bahawa Harga Belian dan wang lain yang dibayar berkaitan dengan lelongan awam ke atas Hartanah tersebut adalah tidak termasuk apa-apa cukai kerajaan yang dikenakan ke atas pembayaran tersebut termasuk cukai keuntungan hartanah dan/atau termasuk cukai perkhidmatan.

BUTIR BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK : HSM 38326
NO. LOT : PT 63267
TEMPAT : 6th Mile S. Binjai Road
MUKIM/DAERAH/ NEGERI : Mukim Kapar / Daerah Klang / Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Selama-lamanya
LUAS TANAH : 15,816 meter persegi [170,242.01 kaki persegi]
CUKAI TAHUNAN : RM16,291.00
PEMILIK BERDAFTAR : SYMPHONY MANUFACTURING & SERVICES SDN BHD (NO. SYARIKAT: 950962-X) – 1/1 bahagian
KEGUNAAN TANAH : Perusahaan / Perindustrian
SYARAT-SYARAT NYATA : Perusahaan Ringan
SEKATAN KEPENTINGAN : Tidak dinyatakan
BEBANAN : Digadaikan kepada SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD melalui No. Perserahan 9850/2017 didaftarkan pada 19hb Disember 2017.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut ialah **sebidang tanah industri** pegangan bebas yang didirikan dengan bangunan pejabat 2 tingkat bersama kilang sisi terbuka satu tingkat yang beralamat di **Lot 5138, Jalan Dahlia/KU8, Kawasan Perindustrian Meru Timur, 41050 Kapar, Selangor Darul Ehsan**. Hartanah terletak di Kawasan Perindustrian Meru Timur dan dalam kawasan pihak berkuasa tempatan Majlis Perbandaran Klang (MPK). Hartanah tersebut terletak kira-kira 5KM ke selatan-timur Pekan Meru dan kira-kira 12KM ke utara-timur bandar Klang.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM23,285,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA PULUH TIGA JUTA DUA RATUS LAPAN PULUH LIMA RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki menandatangani sebanyak **RM2,328,500.00** iaitu sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DERAH** di atas nama **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** kepada Pentadbir Tanah Klang sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar sepenuhnya oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD**.

Untuk butiran selanjutnya, sila berhubung dengan **Pentadbir Tanah Daerah Klang** atau **Tetuan Shearn Delamore & Co.,** Peguambela dan Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di **7th Floor, Wisma Hamzah-Kwong Hing, No 1 Leboh Ampang, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-20272849 Faks: 03-20342763 [Ruj: SD(DR) 4329033 (JK)]** atau kepada Pelelong yang tersebut dibawah.

KUKUH GEMILANG ENTERPRISE SA0124046-M
No. 20-2, Jalan Matahari AB, U5/AB, Seksyen U5,
Bandar Pinggiran Subang, 40170 Shah Alam, Selangor.
Email : kuku.gemilang.enterprise@gmail.com
Ruj: KGE/20/3/PTKLG/SME/Symphony[Nurina]M

RAZALI BIN ABU BAKAR
[Pelelong Berlesen]
Tel : 03-7832 2680 Faks: 03-7840 0846
H/P : 012-327-5047, 018-668 5077
011-5604 0154, 011-5504 7147

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)
 - ii) 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 tersebut 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 **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK 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 perantukan kepada **Pentadbir Daerah/ Tanah Klang** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang 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 & Articles of Association', Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB 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 Borang 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 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(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 di atas 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 telah 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(3) 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 mengaktifiknya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenyainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan 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 perbuatan dan pelaksanaan, perintah jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JWB) 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 lebih 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-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 dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/ Tanah Klang** **selewat-lewatnya Tuiuh (7) hari sebelum tarikh lelongan** awam berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (**Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja**). Sekiranya **Pentadbir Daerah/ Tanah Klang** menerima bukti pembayaran **Kelulusan 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 hendaklah 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 16I) telah diberi 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.

MEMORANDUM

Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **Jumaat, 10hb Julai 2020**, mengenai tanah yang butir-butirnya seperti tersebut :

NO. HAKMILIK	:	HSM 38326
NO. LOT	:	PT 63267
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Mukim Kapar / Daerah Klang / Selangor Darul Ehsan
KELUASAN TANAH	:	15,816 meter persegi [170,242.01 kaki persegi]

maka adalah dengan ini diisytiharkan bahawa:-

NAMA: _____

NO. I/C : _____

ALAMAT : _____

NO TEL : _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ (RM _____) dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan Pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut dengan disaksikan oleh Pentadbir Tanah Klang.

PEMBELI/EJEN BERKUASA

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

PENTADBIR TANAH KLANG

PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN

PELELONG AWAM BERLESEN

SHEARN DELAMORE & CO.

RAZALI BIN ABU BAKAR

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

PDTK/IT/PD/600-4/6/1/2019-92(21)

On the matter of Section 263 of the National Land Code 1965

BETWEEN

SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD (COMPANY NO: 49572-H)

.....PLAINTIFF

AND

SYMPHONY MANUFACTURING & SERVICES SDN BHD (COMPANY NO: 950962-X)

....DEFENDANT

In pursuance to the Order of the Land Administrator of Klang made herein on the above matter dated 19th November 2019 and notice of subsequent sale dated 13th February 2020, it is hereby proclaimed that the said Land Administrator of Klang with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, 10TH JULY 2020, AT 10.00 A.M

AT THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR, KLANG LAND OFFICE, JALAN KOTA,
41902, KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

Note : 1) Prospective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant Land Office and to inspect all liabilities, encumbrances and to identify the subject property and to seek independent legal advice the Conditions of Sales herein the subject property prior to the auction sale.
2) Prospective bidders are advised to be informed that the purchase price and other monies paid due to the public auction of the properties mentioned herein does not include Real Property Gains Tax and/or Government Tax including service tax which is to be borne by the successful bidder.

PARTICULARS OF TITLE:-

TITLE NO : HSM 38326
LOT NO : PT 63267
LOCALITY : 6th Mile S. Binjai Road
MUKIM/DISTRICT/STATE : Mukim of Kapar /District of Klang/ State of Selangor Darul Ehsan
TENURE : Freehold
PROVISIONAL LAND AREA : 15,816 meter persegi [170,242.01 kaki persegi]
ANNUAL RENT : RM16,291.00
REGISTERED OWNER : SYMPHONY MANUFACTURING & SERVICES SDN BHD (COMPANY NO: 950962-X) -1/1 share
CATEGORY OF LAND USE : Perusahaan / Perindustrian
EXPRESS CONDITION : Perusahaan Ringan
RESTRICTION IN INTEREST : Not stated
ENCUMBRANCES : Charged to SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD vide Presentation No 9850/2017 registered on 19th December 2017.

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is a parcel of freehold industrial land erected upon with a 2-storey office building annexed to single-storey open sided factory bearing a postal address of Lot 5138, Jalan Dahlia/KU8, Kawasan Perindustrian Meru Timur, 41050 Kapar, Selangor Darul Ehsan. The subject property is located within Kawasan Perindustrian Meru Timur and the local authority area of Majlis Perbandaran Klang (MPK). The subject property is located approximately 5KM to the south-east of Pekan Meru and approximately 12KM to the north-east of Klang town.

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold subject to a reserve price of **RM23,285,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TWENTY THREE MILLION TWO HUNDRED EIGHTY FIVE THOUSAND ONLY)** and also subject to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Land Office the sum of **RM2,328,500.00** i.e equivalent to **10%** of the reserve price in a form of **BANK DRAFT** in favour of **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** before the auction commence and the balance of selling price to be paid by purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from the date selling date to **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD**.

For further particulars please contact **Pentadbir Tanah Daerah Klang** or **Messrs Shearn Delamore & Co.**, Advocates & Solicitors for the Plaintiff herein whose address for service is at **7th Floor, Wisma Hamzah-Kwong Hing, No 1 Leboh Ampang, 50100 Kuala Lumpur. Tel: 03-20272849 Fax: 03-20342763 [Ref: SD(DR) 4329033 (JK)]** or to the under mentioned Licensed Auctioneer:-

KUKUH GEMILANG ENTERPRISE SA0124046-M
No. 20-2, Jalan Matahari AB, U5/AB, Seksyen U5,
Bandar Pinggiran Subang, 40170 Shah Alam, Selangor.
Email : kuku.gemilang.enterprise@gmail.com
Ref: KGE/20/3/PTKLG/SME/Symphony[Nurina]M

RAZALI BIN ABU BAKAR
[Advocates & Solicitors]
Tel : 03-7832 2680 Fax: 03-7840 0846
H/P : 012-327-5047, 018-668 5077
011-5604 0154, 011-5504 7147