

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PERKARA PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-120(22)

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM PEMEGANG GADAIAN

DAN

WAN ROSNI BINTI W SEMAN [NO K/P:800424-03-5000] PENGADAI

DALAM MENJALANKAN PERINTAH, Pentadbir Pejabat Daerah / Tanah Klang dalam perkara tersebut diatas bertarikh 25HB JUN 2020 dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Pejabat Daerah / Tanah Klang dengan dibantu oleh Pelelong tersebut dibawah

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA : JUMAAT, 14HB OGOS 2020

JAM : 10.00 PAGI

DI AUDITORIUM, TINGKAT 2, PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG, JALAN KOTA,
41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA : 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 Jualan lelong dan untuk mendapatkan nasihat undang - undang berhubung syarat - syarat jualan

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK : HS(M) 41105
NO. LOT : PT 69656
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Hakmilik Kekal
KELUASAN TANAH : 299 m.per (3,218 k.per)
CUKAI TAHUNAN : RM 50.00
PEMILIK BERDAFTAR : WAN ROSNI BINTI W SEMAN
SYARAT NYATA : Bangunan Kediaman
ENDORSEMEN : Tanah Simpanan Melayu (Sila sertakan salinan surat beranak pembeli /wakil)
BEBANAN : Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) MALAYSIA melalui No.Perserahan 10046/2012 bertarikh 9hb Oktober 2012.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :-

Hartanah tersebut ialah sebuah RUMAH TERES BERKEMBAR SATU TINGKAT (LOT AKHIR) yang beralamat di NO.61, JALAN 21F/KU11, TAMAN DESA KENCANA, 42200 KAPAR, SELANGOR.

HARGA RIZAB

RM 396,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS SEMBILAN PULUH ENAM RIBU SAHAJA). Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada Harga Rizab dan Syarat-syarat Jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan dan dijual dengan asas "seperti mana sedia ada".

SYARAT PEMBAYARAN

Semua pembeli hendaklah menandatangani 10% dari Harga Rizab bersamaan RM39,600.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA PULUH SEMBILAN RIBU ENAM RATUS SAHAJA) secara Bank Draft diatas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM, pada hari lelongan tersebut. Baki Wang Belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh SATU RATUS DUA PULUH (120) HARI dari tarikh jualan lelong (iaitu sebelum atau pada 11HB DISEMBER 2020 dan bahawa hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang ditetapkan) kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan JURULELONG yang tersebut dibawah atau pihak Peguam, TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS, Suite E-09-20, Am Corp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. (Tel No: 03-7960 0582 Faks : 03-7960 8817) (TBP/PJ/LPPSA/164972-16/ZUL/342)



J. THILAGAMRAJ AUCTIONEERS SDN. BHD

No. 140, 2nd Floor, Jalan Tun Sambanthan, Brickfields
50470 Kuala Lumpur, Malaysia
Tel No. : (603) 2274 9999 (HL)
H/p No. : (010) 9633134
Fax No. : (603) 2272 2797
Website : www.auctionsale.com.my
Email : admin@jtraj.com
Ref : JTR/PJTKLG/81979

R. RAJ YOGAN PILLAI

APFM (UM) , MBA (Mgmi)
Member of MPM (M'sia)
Real Estate Auctioneer



SYARAI - 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 Penggada. 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 keatas tanah yang tertakluk kepada kategori 'Pertanian' atau 'Bangunan' tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (Seksyen 433B(4)KTN)
- iii) Seseorang yang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, deposit 10% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh Pemegang Gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftarkan serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Deraf Bank atas nama LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum 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 perantaraan kepada **Pentadbir 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. Syarat dikehendaki menyertakan 'Memorandum & Article of Association' Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah Jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu. (NMN Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan pengenal '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 dapati mana – mana penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah/ Tanah Klang** akan memutuskan perkara tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana – mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana – mana syarat – syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (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 penggada dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucutkan 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 di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 253 KTN, deposit tersebut akan dilucutkan 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 di bawah akaun penggada untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada Pemegang Gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah perenggan (c),(d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
14. Hak Penggada : Penggada awam 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 **Penggada** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A (1) KTN)
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengaku secara bertulis kepada **Pentadbir 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 belian. (Seksyen 268A (3) KTN)
8. 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 mengatakifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
9. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukkan seperti Seksyen 268 KTN mengikut Keutamaan dan susunannya seperti berikut :-
 - a) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggada adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Negeri.
 - b) Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pentadbir Mahkamah atau Pentadbir Tanah mengikut mana – mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan 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.
 - c) Untuk membayar kepada pemegang Gadaian jumlah penuh yang terutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan.
 - d) Dalam Satu kes satu gadaian untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana – mana peruntukan untuk memenuhi pemayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) Subseksyen (2) Seksyen 242. Dan
 - e) Baki jika terdapat lebih hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) Seksyen 268 dibawah kepada

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 beli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai Surat 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 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 Penggada 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 digada 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 pencanggahan 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.

KONTRAK

MEMORANDUM : Dalam Jualan secara Lelongan Awam pada **14HB, OGOS 2020 (JUMAAT)** mengenai hartanah **NO. HS(M) 41105, LOT NO. PT 69656, MUKIM KAPAR, DAERAH KLANG DAN NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN**, yang beralamat pos di **NO.61, JALAN 21F/KU11, TAMAN DESA KENCANA, 42200 KAPAR, SELANGOR.**

Maka dengan ini disyfharkan bahawa :

Nama : _____
 No. K/p : _____
 Alamat : _____

 No. Tel : _____

Adalah penawar tertinggi dan disyfharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM _____** dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak **RM _____** sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **SERATUS DUA PULUH (120) HARI** iaitu sebelum atau pada **11HB DISEMBER 2020** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat – syarat jualan dan **TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut

HARGA BELIAN : RM _____
 DEPOSIT : RM _____
 BAKI : RM _____

PETADBIR TANAH KLANG
 Pejabat Daerah / Tanah Klang

TETUAN TAWFEEK BADJENID & PARTNERS
 Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gada
 Nama : _____
 No. K/p : _____

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)
 Nama : _____

EN.RAJ YOGAI PILLAI A/L RAMAN PILLAI
 ITHIAGAMPAL AUCTIONEERS SDN BHD

PROCLAMATION OF SALE
IN THE MATTER OF KLANG DISTRICT / LAND OFFICE
ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-120(22)

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM **CHARGE**

AND

WAN ROSNI BINTI W SEMAN [NRIC NO :800424-03-5000] **CHARGOR**

IN PURSUANCE OF AN ORDER of Pentadbir Pejabat Daerah / Tanah Klang, made herein on 25TH JUNE 2020 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Pejabat Daerah / Tanah Klang, with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

DATE: FRIDAY, 14TH AUGUST 2020

TIME : 10.00 AM

**DI AUDITORIUM, TINGKAT 2, PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG, JALAN KOTA,
41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

NOTE : Bidders are advised to conduct an official search of the Title at the Land Office and to inspect the subject Property prior the auction sale

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO : HS(M) 41105
LOT NO : PT 69656
MUKIM / DISTRICT / STATE : Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
TENURE : Freehold Interest
LAND AREA : 299 sq.m (3,218 sq.ft)
QUIT RENT : RM 50.00
REGISTERED OWNER : **WAN ROSNI BINTI W SEMAN**
EXPRESS CONDITION : Bangunan Kediaman
ENDORSEMENT : Malay Reservation Area (Please enclosed a copy of the birth certificate of the buyer or representative).
ENCUMBRANCES : Charged to Minister of Finance (Incorporated) Malaysia vide Presentation No. 10046/2012 dated 9th October 2012.

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY :-

The subject property is a **DOUBLE STOREY DETACHED TERRACE HOUSE (INTERMEDIATE LOT)** and bearing postal address at **NO.61, JALAN 21F/KU11, TAMAN DESA KENCANA, 42200 KAPAR, SELANGOR.**

RESERVE PRICE

RM396,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : THREE HUNDRED NINETY SIX THOUSAND ONLY) The property will be sold subject to the Reserve Price and also to the Conditions of Sale herein and sold is "as where is basis".

TERMS OF PAYMENT

All intending bidders are required to deposit 10% of the Reserve Price equivalent **RM39,600.00 (RINGGIT MALAYSIA : THIRTY NINE THOUSAND SIX HUNDRED)** by Bank Draft in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** on the day of the auction sale. The balance of the purchase money to be settled within **ONE HUNDRED AND TWENTY (120) DAYS** from the date of the auction sale (not later than **11TH DECEMBER 2020** and that there shall be no such extension of time for the prescribed period) to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For condition of sale and further enquiries please contact the undermentioned **AUCTIONEER** or Solicitors, **M/S TAWFEEK BADJENID & PARTNERS**, Suite E-09-20, Am Corp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan. (Tel No: 03-7960 0582 Faks : 03-7960 8817) (TBP/PJ/LPPSA/164972-16/ZUL/342)



J. THILAGAMRAJ AUCTIONEERS SDN. BHD

No. 140, 2nd Floor, Jalan Tun Sambanthan, Brickfields
50470 Kuala Lumpur, Malaysia
Tel No. : (603) 2274 9999 (HL)
H/p No. : (010) 9633134
Fax No. : (603) 2272 2797
Website : www.auctionsale.com.my
Email : admin@jtraj.com
Ref : JTR/PJTKLG/81979

R. RAJ YOGAN PILLAI

APHM (UM) , MBA (Mgmt)
Member of MPM (M'sia)
Real Estate Auctioneer