

PERISYTIHARAAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
[PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-156 BIL (12)]
DALAM PERKARA SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA

HONG LEONG BANK BERHAD.....PEMEGANG GADAIAN
DAN

NORIZAN BIN RIDZUAN (NO. K/P: 770423-08-6119).....PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan**, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 21hb Januari 2020, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan**, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM
PADA 14HB OGOS 2020 BERSAMAAN HARI JUMAAT JAM 10.00 PAGI
DI PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG, JALAN KOTA,
41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

Nota : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat **Carian Rasmi Hakmilik** di Pejabat Tanah Klang dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

No. Hakmilik : HSM 45108
No. Lot : PT 125270
Mukim/Daerah/Negeri : Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah : 121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
Pegangan : Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar : **NORIZAN BIN RIDZUAN (NO. K/P: 770423-08-6119) – 1/1 Bahagian**
Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan
Syarat Nyata : Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan : Tiada
Bebanan : Digadaikan kepada EON Bank Berhad melalui No. Perserahan 2244/2009 didaftarkan pada 01/04/2009.
Kawasan Rizab : **TANAH SIMPANAN MELAYU**
(Sila kemukakan salinan surat beranak yang telah diperakui sah)

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah tersebut adalah sebuah **rumah teres satu tingkat, unit tengah**, yang beralamat pos **No. 12, Jalan Dato Harun 1D/KS13, Kampung Sungai Pinang, Pulau Indah, 42920 Pelabuhan Klang, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB :

Harta tersebut akan dijual **dalam keadaan seperti mana sedia ada** tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM230,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Ratus Tiga Puluh Ribu Sahaja)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM23,000.00 (Ringgit Malaysia : Dua Puluh Tiga Ribu Sahaja)** atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD (NORIZAN BIN RIDZUAN)** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan iaitu tidak lewat dari **11hb Disember 2020** kepada **HONG LEONG BANK BERHAD.**

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH /TANAH KLANG** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **Tetuan Mazlifah & Partners**, yang beralamat di No. 13A-15A, 1st Floor, Jalan SS24/8, Taman Megah, 47301 Petaling Jaya, Selangor. Tel: 03-78062588 / No. Faks: 03-78061588, No. Rujukan: **MP/NMI/HLBB-M/CLO/11657/2019/ly**, atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

SULAIMAN BIN A RAHIM

PELELONG BERLESEN

No. 142, Lorong Dato' Mufti 5, Kg Dato' Mufti Shuib,
68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan.

No. Tel.: 03-42951286

Faks: 03-42919143

PROCLAMATION OF SALE
ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE
[PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-156 BIL (12)]
IN THE MATTER OF SECTION 263 OF THE NATIONAL LAND CODE, 1965;

BETWEEN
HONG LEONG BANK BERHAD.....CHARGE
AND
NORIZAN BIN RIDZUAN (NRIC: 770423-08-6119).....CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan**, made herein on the above matter on the 21st January 2020, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION
ON FRIDAY, THE 14TH AUGUST 2020, AT 10.00 A.M.
AT THE DISTRICT/LAND OFFICE OF KLANG, JALAN KOTA,
41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

Note : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Klang Land Office and to inspect the subject property prior to the Auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:

Title No. : HSM 45180
Lot No. : PT 125270
Mukim/District/State : Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
Land Area : 121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
Tenure : Freehold
Registered Owner : **NORIZAN BIN RIDZUAN (NRIC: 770423-08-6119) – 1/1 Share**
Category Land Use : Building
Express Condition : Residential Building
Restriction In-Interest : Nil
Encumbrances : Charged to EON Bank Berhad vide Presentation No. 2244/2009 dated on 01/04/2009.
Reservation Area : **MALAY RESERVED**
(Please provide a certified true copy of birth certificate)

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:

The subject property comprises of an **intermediate unit of single storey terrace house** identified as **No. 12, Jalan Dato Harun 1D/KS13, Kampung Sungai Pinang, Pulau Indah, 42920 Pelabuhan Klang, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:

The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM230,000.00 (Ringgit Malaysia: Two Hundred Thirty Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit a sum of **RM23,000.00 (Ringgit Malaysia: Twenty Three Thousand Only)** equivalent to **10%** of the fixed reserve price for the said property by **BANK DRAFT** only, in favor of **HONG LEONG BANK BERHAD (NORIZAN BIN RIDZUAN)** before **9.30 am** on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **One Hundred Twenty (120) days** from the date of sale not more than **11th December 2020** to **HONG LEONG BANK BERHAD.**

For further particulars, please contact **PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG** or the Solicitors for the Chargee, **Messrs Mazlifah & Partners;** Address: No. 13A-15A, 1st Floor, Jalan SS24/8, Taman Megah, 47301 Petaling Jaya, Selangor. Phone: 03-78062588 / Facsimile: 03-78061588, Ref. No.: **MP/NMI/HLBB-M/CLO/11657/2019/Iy,** or to the under mentioned auctioneer:

SULAIMAN BIN A RAHIM

Licensed Auctioneer

No. 142, Lorong Dato' Mufti 5, Kg Dato' Mufti
Shuib, 68000 Ampang, Selangor Darul Ehsan.
Phone: 03-42951286; Facsimile: 03-42919143

MEMORANDUM JUALAN

Dalam Jualan secara lelongan awam pada hari **JUMAAT**, bertarikh **14HB OGOS 2020** mengenai harta seperti mana dalam butir-butir Perisytiharan Jualan

(Nama: _____) (No. K/P: _____)

telah diisytiharkan sebagai pembeli harta tersebut dengan harga **Ringgit**

Malaysia _____

(RM _____). Penawar yang berjaya akan membayar baki harga belian dan menyempurnakan pembelian mengikut Syarat-Syarat Jualan. Timbalan Pendaftar / Penolong Kanan Pendaftar dengan ini mengesahkan jualan tersebut dan mengakui penerimaan deposit 10 peratus oleh Plaintiff.

Harga belian : _____

Wang deposit 10% yang dibayar : _____

Baki harga belian : _____

Tarikh luput bayaran baki harga belian : **11HB DISEMBER 2020.**

Tandatangan Penawar yang Berjaya : _____

Nama Penawar yang Berjaya : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Tel. No. : _____

Alamat : _____

Tandatangan Wakil (jika berkaitan) : _____

Nama Wakil : _____

No. Kad Pengenalan : _____

Tel. No. : _____

Alamat : _____

Tandatangan Pemegang Gadaian/

Peguam Pemegang Gadaian : _____

Nama : _____

Alamat : **Tetuan Mazlifah & Partners,**
No. 13A-15A, 1st Floor, Jalan SS24/8,
Taman Megah, 47301 Petaling Jaya, Selangor.

Tandatangan Pentadbir Tanah/

Penolong Pentadbir Tanah : _____

Nama PT/PPT : _____

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 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 Draf Bank atas nama **HONG LEONG BANK BERHAD** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Klang**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Klang** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau 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 dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputera).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. Jika Tanah Simpanan Melayu hendaklah mengemukakan sekali surat beranak asal dan juga salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Klang** akan memutuskan pertikaian 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 Tanah Klang** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir 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 di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika pembeli gagal berbuat demikian, hartanah itu hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada 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(g)KTN).
13. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
 - i. **Pertamanya** bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 (1) (a) (b) **KTN dan;**
 - ii. **Keduaanya** bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN.

14. 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 Tanah Klang selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM 3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja) mengenai item 97 kaedah 21 seksyen P.U.5 Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A KTN)
15. **Hak Peggadai** : Peggadai 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)
16. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Klang** dan **Peggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q (Seksyen 266A KTN)
17. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Klang** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
19. 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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut (Seksyen 268 KTN) : diantaranya,
 - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari peggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran, Indah Water Konsortium Sdn. Bhd., Bil Elektrik, Bil Air, Bil-Bil Utiliti dan Perkhidmatan dan Penyelenggaraan Perbadanan Pengurusan Bangunan (Hakmilik Strata) dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
 - iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada peggadai.
21. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
22. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
23. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli 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 masing-masing.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (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.