

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-216 (29)

Dalam perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965.

ANTARA

AFFIN BANK BERHAD (No. Syarikat: 25046-T).....**PEMEGANG GADAIAN**
DAN

AZHAM SHAH BIN AHMAD ADLAN (No. K/P: 750612-10-5683).....**PENGGADAI-PENGGADAI**

Menurut perintah Pentadbir Daerah/Tanah Klang yang diperbuat dalam perkara di atas bertarikh 10hb Disember 2019 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, 17HB JANUARI 2020 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 di Pejabat Tanah dan memeriksa harta tanah tersebut sebelum jualan lelong.

Butir Hakmilik sepertimana dalam laporan penilaian bertarikh 06/09/2018:-

No. Hakmilik	: HSM 16200
No Lot	: PT 16497
Mukim/Daerah/Negeri	: Klang/Klang/Selangor Darul Ehsan
Lokaliti	: Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye)
Pegangan Hakmilik	: Pajak selama 99 tahun tamat pada 03/03/2087.
Keluasan Harta Tanah	: 468.216 meter persegi (5,040 kaki persegi)
Cukai Tahunan	: RM69.00
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Pemilik Berdaftar	: AZHAM SHAH BIN AHMAD ADLAN – 1/1 bahagian.
Syarat Nyata	: Bangunan kediaman
Sekatan Kepentingan	: Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan	: Dicagarkan kepada AFFIN BANK BERHAD melalui No. Perserahan 2167/2012 pada tarikh 12/03/2012.
Endorsemen	: Pindaan cukai tanah melalui No. Perserahan 96808/2016 pada tarikh 27/09/2016.
Kawasan Rizab	: -

LOKASI DAN PERIHAL HARTA TANAH:-

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah berbandung (semi-D) dua tingkat yang beralamat di No. 156, Jalan Tun Sambathan, Taman Sri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 688,500.00 (RINGGIT MALAYSIA: ENAM RATUS LAPAN PULUH LAPAN RIBU DAN LIMA RATUS SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Kesemua penawar dikehendaki men deposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf kepada **AFFIN BANK BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi lelongan dijalankan dan baki harga belian hendaklah dibayar dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari daripada tarikh jualan kepada pemegang gadaian.

Untuk butir-butir lanjut, sila berhubung dengan **PENTADBIR TANAH KLANG** atau kepada **TETUAN RAJES HISHAM RAHIM & GOPAL**, di Tingkat 6, Yee Seng Building, 15, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2026 6606, No. Faks: 03-2026 6607, (Ruj: RHRG/23942/Affin KL/FM/lt), Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadai atau **PELELONG** yang tersebut di bawah:

FERDEZAR ENTERPRISE

No. 22, Jalan Pandan Indah 3/7,

Pandan Indah,

55100 Kuala Lumpur.

Tel: 012-2154 560 /606-4984 824 Faks: 606-4981 016

[RUJ: FDZE/0004/SLG/PTD(K)/ABB/RHRG/17/01/20]

MOHD KHALIL BIN NORDIN

PELELONG BERLESEN

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE IN INSTANCE OF CHARGE

PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-216 (29)

In the matter of Section 263 of the National Land Code, 1965.

BETWEEN

AFFIN BANK BERHAD (Company No.: 25046-T).....**CHARGE**
DAN

AZHAM SHAH BIN AHMAD ADLAN (NRIC: 750612-10-5683).....**CHARGOR**

In pursuance of the Order of the Klang Land Administrator made herein in the above matter dated 10th of December 2019 it is hereby proclaimed that the Klang Land Administrator with the assistance of the undermentioned Auctioneer;

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 17TH DAY OF JANUARY 2020 AT 10.00 A.M
AT THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR, PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG,
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE ACCORDING TO THE VALUATION REPORT DATE 06/09/2018:-

TITLE NO.	: HSM 16200
LOT NO.	: PT 16497
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Klang/Klang/Selangor Darul Ehsan
LOCALITY	: Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye)
TENURE	: Pajakan selama 99 tahun tamat pada 03/03/2087.
FLOOR AREA	: 468.216 square metres (5,040 square feet).
ANNUAL RENT	: RM69.00
CATEGORY OF LAND USE	: Building
EXPRESS CONDITION	: Bangunan kediaman
REGISTERED OWNER	: AZHAM SHAH BIN AHMAD ADLAN – 1/1 share.
RESTRICTION-IN-INTEREST	: Tanah yang diberimilik ini tidak boleh dipindahmilik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
ENCUMBRANCES	: Charged to AFFIN BANK BERHAD vide Presentation No. 21677/2012 on 12/03/2012.
ENDORSEMENT	: Pindaan cukai tanah melalui No. Perserahan 96808/2016 pada tarikh 27/09/2016.
RESERVE AREA	: -

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is a **double-storey semi-detached house** bearing postal address **No.-156, Jalan Tun Sambathan, Taman Sri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:- The property will be sold subject to a reserve price of **RM 688,500.00 (RINGGIT MALAYSIA: SIX HUNDRED EIGHTY EIGHT THOUSAND AND FIVE HUNDRED ONLY)** The property will be sold subject to the conditions of sale as appearing in the printed Proclamation of Sale. All intending bidders must deposit with and in favour of **AFFIN BANK BERHAD** a sum equivalent to 10% of amount reserve price by way of **bank draft before 9.30 am** and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the sale.

For further particulars please apply to **PENTADBIR TANAH KLANG** or **MESSRS. RAJES HISHAM RAHIM & GOPAL**, at 6th Floor, Yee Seng Building, 15, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2026 6606, Fax: 03-2026 6607, (Ref: RHRG/23942/Affin KL/FM/It), Solicitors for the Chargee or undermentioned Auctioneer;

FERDEZAR ENTERPRISE
No. 22, Jalan Pandan Indah 3/7,
Pandan Indah,
55100 Kuala Lumpur.

MOHD KHALIL BIN NORDIN
LICENSED AUCTIONEER

Tel: 012-2154 560 /606-4984 824 Fax: 606-4981 016
[Ref: FDZE/0004/SLG/PTD(K)/ABB/RHRG/17/01/20]

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 mufliis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufliis, 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 **AFFIN BANK 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 perlantikan 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 & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, Jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan 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 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik (Seksyen 263(2) (d) KTN).
8. Tertakluk pada 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 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 diatas 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 dilucutkan 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(2) (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 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 penggadai 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 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 Peggadai** 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 daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah 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 di atas 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 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 peggadai 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 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.
 - iii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah 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-pereggan (b) subseksyen (2) seksyen 242: dan
 - v. Baki, jika terdapat lebih hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339 dibayar kepada peggadai.
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 surat hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen 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 16 O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** beserta dengan bayaran **RM3000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah / Tanah** 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 hendaklah dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Peggadai 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 dipajakan,- mana-mana kehendak-untuk-memperolehi-kebenaran- Pihak- Berkuasa- Negeri- berkenaan- dengan- sekatan- kepentingan- ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguynapakai. (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.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Jualan Lelongan Awam pada 17hb JANUARI 2020 mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas, **HSM 16200, PT 16497, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat di **No. 156, Jalan Tun Sambathan, Taman Sri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.** Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

NAMA : _____

NO. K/PENGENALAN : _____

ALAMAT : _____

NO. TELEFON : _____

adalah Penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ dan telah membayar kepada **AFFIN BANK BERHAD** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **AFFIN BANK BERHAD** mengaku menerima deposit tersebut.

HARGA PEMBELIAN : RM _____

DEPOSIT : RM _____

BAKI : RM _____

TANDATANGAN PEMBELI/EJEN BERKUASA

NAMA :

NO. K/P :

NO. TEL :

PENTADBIRAN TANAH KLANG

TANDATANGAN PEGUAM

b/p TETUAN RAJES HISHAM RAHIM & GOPAL

TANDATANGAN PELELONG BERLESEN