

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
Dalam perkara Seksyen 257 dan 263, Kanun Tanah Negara, 1965
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-151(41)

DI ANTARA

MBSB BANK BERHAD (NO. SYARIKAT: 9417-K) PEMEGANG GADAIAN

DAN

1. JAIS ANUAR BIN ABDULLAH (NO. K/P: 700316-09-5067)
2. JUNAIDY BIN ABDULLAH (NO. K/P: 730210-09-5103) PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah, Pentadbir Tanah, Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut diatas bertarikh pada 17-12-2019 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah, Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah:-

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI JUMAAT, 17 HARIBULAN 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 adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah berkenaan dan memeriksa harta tersebut sebelum Jualan Lelong dan mendapatkan nasihat undang-undang berkenaan Syarat-Syarat Jualan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK HARTANAH:-

NO. HAKMILIK	: HS(M) 34384
NO. LOT	: PT 55574
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
KELUASAN TANAH	: 126 meter persegi
CUKAI TAHUNAN	: RM50.00
PEGANGAN	: Selama-lamanya
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
PEMILIK BERDAFTAR	: JAIS ANUAR BIN ABDULLAH (1/2 Bahagian) JUNAIDY BIN ABDULLAH (1/2 Bahagian)
SYARAT-SYARAT NYATA	: Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tiada
BEBANAN	: Digadaikan kepada MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD melalui Perserahan No. 4829/2010 yang didaftarkan pada 27-05-2010.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut ialah sebuah RUMAH TERES SATU TINGKAT (3) TIGA BILIK TIDUR (LOT TENGAH) yang beralamat di NO. 9, JALAN 17E/KU11, TAMAN DESA BUKIT NILAM, 42200 KAPAR, SELANGOR DARUL EHSAN.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertiimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu HARGA RIZAB sebanyak RM240,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS EMPAT PULUH RIBU SAHAJA) dan kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi Penawar yang berminat dikehendaki menandatangani 10% daripada Harga Rizab dalam bentuk BANK DRAF di atas nama "MBSB BANK BERHAD" sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan Baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli yang berjaya kepada "MBSB BANK BERHAD" dalam tempoh Seratus Dua Puluh (120) hari dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan PENTADBIR TANAH KLANG atau TETUAN ZULPADLI & EDHAM, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian diatas yang mempunyai alamat penyampaian di No. 24, Jalan Perumahan Gurney, 54000 Kuala Lumpur (Tel No. 03-2694 6979/Fax No. 03-2694 8529) (RUJ: ZE/L/MBSB-i(HL)KLG/7448/11/ida) atau Pelelong yang tersebut dibawah.

RK AUCTIONEERS

No. C-1, 2nd Floor, Taman Masria,
43200 Cheras, Selangor Darul Ehsan
Tel No. 03-9075 5592 / Fax No. 03-9075 5593
[E-mel: rk_auct@ymail.com]
[Ruj: RK/138/2020]

RAM KUMAR NARAINAN
PELELONG BERLESEN
[H/P: 016-978 5592]



PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE
In matter of Section 257 and 263 of the National Land Code 1965
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-151(41)

BETWEEN

MBSB BANK BERHAD (COMPANY NO. 9417-K) CHARGE

AND

1. JAIS ANUAR BIN ABDULLAH (NRIC NO. 700316-09-5067)
2. JUNAIDY BIN ABDULLAH (NRIC NO. 730210-09-5103) CHARGORS

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah, Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated 17-12-2019 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah, Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Auctioneer:-

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY THE, 17TH DAY OF JULY, 2020
AT 10.00 AM

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

*Note:- Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the respective Land Office and to inspect the subject property and to make the necessary enquiries prior to the auction and seek legal advice on the Condition of Sale.

PARTICULARS OF TITLE:-

TITLE NO.	: HS(M) 34384
LOT NO.	: PT 55574
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
LAND AREA	: 126 square metres
QUIT RENT	: RM50.00
TENURE	: Freehold
CATEGORY OF LAND USE	: Building
REGISTERED OWNER	: JAIS ANUAR BIN ABDULLAH (1/2 Share) JUNAIDY BIN ABDULLAH (1/2 Share)
EXPRESS CONDITION	: Residential Building
RESTRICTION IN INTEREST	: "Nil"
ENCUMBRANCES	: Charged to MALAYSIA BUILDING SOCIETY BERHAD vide Presentation No. 4829/2010 registered on 27-05-2010.

LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a (3) THREE BEDROOM SINGLE STOREY TERRACE HOUSE (INTERMEDIATE) and bearing postal address NO. 9, JALAN 17E/KU11, TAMAN DESA BUKIT NILAM, 42200 KAPAR, SELANGOR DARUL EHSAN.

RESERVE PRICE:-

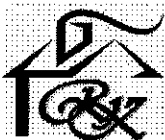
The subject property will be sold on an "as is where is basis" and subject to the RESERVE PRICE of RM240,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED FORTY THOUSAND ONLY) and subject to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the Reserve Price by Bank Draft in favour "MBSB BANK BERHAD" before 9.30 am on the day of the Auction and The balance of the Purchase Price to be settled within One Hundred and Twenty (120) days from the date of the Auction Sale to "MBSB BANK BERHAD".

For further particulars, please call PENTADBIR TANAH KLANG or MESSRS ZULPADLI & EDHAM, Solicitors for the Chargee herein at No. 24, Jalan Perumahan Gurney, 54000 Kuala Lumpur (Tel No. 03-2694 6979/Fax No. 03-2694 8529) (REF: ZE/L/MBSB-i(HL)KLG/7448/11/ida) or to the under mentioned Auctioneer.

RK AUCTIONEERS

No. C-1, 2nd Floor, Taman Masria,
43200 Cheras, Selangor Darul Ehsan
Tel No. 03-9075 5592 / Fax No. 03-9075 5593
[E-mail: rk_auct@ymail.com]
[Ref: RK/138/2020]

RAM KUMAR NARAINAN
LICENSED AUCTIONEER
[H/P: 016-978 5592]



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 termasuk Pemegang Gadaian seperti takrifan di dalam *Seksyen 43 KTN*. Walaubagaimanapun Penggadai adalah dilarang membuat tawaran. (*Seksyen 253(3) KTN*).
 - ii] Seseorang yang bukan warganegara atau syarikat asing tidak berhak untuk membuat tawaran pada jualan di mana tanah itu 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% tersebut akan dilucuthak serta dirampas dan akan digunakan mengikut *Seksyen 268 KTN* dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan suatu jumlah deposit yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Deraf atas nama bank:- **MBSB 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 seseorang 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 (*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 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 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 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 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 di bawah 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 (10) *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 dibawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) *Seksyen 268*.

14. Hak Penggadai: Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan iaitu (sebelum jatu 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.
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 yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantrugi dibenarkan mengenainya.
19. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut (*Seksyen 268 KTN*)
 - (i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai adalah bertanggungjawab terhadapnya, apa-apa perbelanjaan lain yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan, selain perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bill-bil bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan;
 - (ii) Segala perbelanjaan seperti yang disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan perintah jualan;
 - (iii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayara satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada; dan
 - (iv) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah 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 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 suatu permohonan melalui Borang 16O 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 **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 hendak dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebagai pengecualian.
25. Di mana satu Perakuan Jualan (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 (KTN) 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

MEMORANDUM

MEMORANDUM:- Dalam jualan Lelongan Awam pada hari **JUMAAT, 17HB JULAI, 2020** mengenai hartanah yang terkandung didalam perisytiharan jualan, butiran-butiran yang tersebut diatas iaitu **HS(M) 34384, LOT NO. PT 55574, MUKIM KAPAR, DAERAH KLANG, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN** yang beralamat di **NO. 9, JALAN 17E/KU11, TAMAN DESA BUKIT NILAM, 42200 KAPAR, SELANGOR DARUL EHSAN.** Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:-

Nama: _____

No.K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

adalah Penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **MBSB BANK BERHAD** sebanyak RM..... sebagai deposit dan bersetuju membayar **baki harga pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut Syarat-Syarat Jualan dan **TETUAN ZULPADLI & EDHAM, Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian** mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Pembelian : RM _____

Deposit Dibayar : RM _____

Baki : RM _____

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

Nama : _____

No. K/P: _____

No. Tel : _____

RAM KUMAR NARAINAN

PELELONG BERLESEN

**PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN
TETUAN ZULPADLI & EDHAM**

**PENOLONG/PENTADBIR TANAH
DAERAH KLANG**