

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PDKT/T/PD/600-4/6/1/2019-93 (13)
Dalam Perkara mengenai Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

**CIMB BANK BERHAD (197201001799) (NO. SYARIKAT: 13491-P) PEMEGANG GADAIAN
DAN**

JAAFAR BIN MD YUSOF (NO. K/P: 701001-08-6603) PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan di bawah Seksyen 257 & 263 Kanun Tanah Negara bertarikh 19-11-2019 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah ini:-

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 17HB JULAI, 2020 BERSAMAAN HARI JUMAAT

PADA 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	: PM 2815
NO. LOT	: 56976
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Klang/Klang/Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN	: Pajak selama 99 tahun tarikh tamat tempoh pada 12-08-2092
KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
KELUASAN TANAH	: 102 meter persegi
CUKAI TANAH	: RM50.00
PEMILIK BERDAFTAR	: JAAFAR BIN MD YUSOF
SYARAT-SYARAT NYATA	: Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
BEBANAN	: Digadaikan kepada CIMB BANK BERHAD melalui Perserahan No. 4429/2003 yang didaftarkan pada 25-06-2003.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah ini merupakan sebuah RUMAH TERES DUA TINGKAT YANG DIUBAHSUAI (LOT TENGAH) yang beralamat NO. 55, JALAN IDAMAN 11, KAMPUNG IDAMAN, 42000 PELABUHAN KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM200,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA RATUS RIBU SAHAJA) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf atas nama "CIMB BANK BERHAD" sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan kepada "CIMB BANK BERHAD".

Untuk butir selanjutnya, sila berhubung dengan TETUAN AZHAR & WONG, peguam bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur (Tel No. 03-2602 3898/Fax No. 03-2602 3740) (RUJ: RL/CIMB-LIT/LO/11506-665/HL/su) atau kepada Pelelong yang tersebut di bawah.

PENTADBIR TANAH KLANG
Pejabat Daerah / Tanah Klang
Jalan Kota, 41902 Klang
Selangor Darul Ehsan.
Tel: 03-3371 1963, Fax: 03-3372 3079

RATHNADEVI MUTHUSAMY
(Pelelong Berlesen)

AJA REALTY
No. 282 (1st Floor), Jalan Tun Sambanthan
Brickfields, 50470 Kuala Lumpur.
Tel: 03-92365393/Fax: 03-22735155, H/P: 013-3636555
(REF: 994)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER OF SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGEЕ PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-93 (13)
And in the matter of section 257 and 263 of the National Land Code 1965

BETWEEN

CIMB BANK BERHAD (197201001799) (COMPANY NO. 13491-P) CHARGEЕ

AND

JAAFAR BIN MD YUSOF (NRIC NO. 701001-08-6603) CHARGOR

Pursuant to the order of the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan made under section 257 and 263 National Land Code 1965 dated 19-11-2019 it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the undermentioned Auctioneer.

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 17TH DAY OF JULY, 2020

AT: 10.00 AM IN THE MORNING

AT 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.	: PM 2815
Lot No.	: 56976
Mukim/District/State	: Klang/Klang/Selangor Darul Ehsan
Tenure	: Leasehold 99 years expiring on 12-08-2092
Category of Land Use	: Building
Land Area	: 102 square metres
Annual Rent	: RM50.00 per annum
Registered Owner	: JAAFAR BIN MD YUSOF
Express Condition	: Residential Building
Restriction-in-Interest	: "Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri"
Encumbrances	: Charged to CIMB BANK BERHAD vide Presentation No. 4429/2003 registered on 25-06-2003.

LOCATION & DESCRIPTION OF PROPERTY:-

The subject property is a **RENOVATED DOUBLE STOREY TERRACE HOUSE (INTERMEDIATE)** and bearing postal address of **NO. 55, JALAN IDAMAN 11, KAMPUNG IDAMAN, 42000 PELABUHAN KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

RESERVE PRICE:

The property will be sold subject to a **RESERVE PRICE** of **RM200,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWO HUNDRED THOUSAND ONLY)** and 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 only, in favour of "CIMB BANK BERHAD" before 9.30 a.m** prior to the auction sale and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the sale to **"CIMB BANK BERHAD"**.

For further particulars, please contact the chargee's Advocates **MESSRS AZHAR & WONG**, Solicitors for the Chargee herein at **16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur (Tel No. 03-2602 3898/Fax No. 03-2602 3740) (REF: RL/CIMB-LIT/LO/11506-665/HL/su)** or the undermentioned Auctioneer.

PENTADBIR TANAH KLANG
Pejabat Daerah / Tanah Klang
Jalan Kota, 41902 Klang
Selangor Darul Ehsan.
Tel: 03-3371 1963, Fax: 03-3372 3079

RATHNADEVI MUTHUSAMY
(Licensed Auctioneer)

AJA REALTY
No. 282 (1st Floor), Jalan Tun Sambanthan
Brickfields, 50470 Kuala Lumpur.
Tel:03-92365393/Fax:03-22735155,H/P:013-3636555)
(REF: 994)

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 muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, 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:- **CIMB 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 Penggadaai: Penggadaai 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 Penggadaai 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 mengatakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperoleh 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 penggadaai 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 perenggan (b) subsekyen (2) Seksyen 242; dan
 - (v) Baki, jika terdapat lebih hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subsekyen (3) Seksyen 339, dibayar kepada Penggadaai.
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 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 Penggadaai 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.

KONTRAK

MEMORANDUM:- Dipenjualan Lelongan Awam pada hari **JUMAAT, 17HB JULAI, 2020** mengenai harta tanah yang terkandung didalam perisytiharan jualan, butiran-butiran yang tersebut diatas iaitu **PM 2815, LOT NO. 56976, MUKIM KLANG, DAERAH KLANG, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN** yang beralamat di **NO. 55, JALAN IDAMAN 11, KAMPUNG IDAMAN, 42000 PELABUHAN KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

Nama: _____

No.K/P: _____

Alamat: _____

No. Tel: _____

adalah Penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian **CIMB 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 AZHAR & WONG, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian** mengaku menerima wang deposit tersebut.

Harga Pembelian : RM _____

Deposit : RM _____

Baki : RM _____

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

Nama : _____

No. K/P: _____

No. Tel : _____

**PEGUAM/PEMEGANG GADAIAN
TETUAN AZHAR & WONG**

**RATHNADEVI MUTHUSAMY
PELELONG BERLESEN**

**PENTADBIR TANAH
DAERAH KLANG**