

# PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PEJABAT TANAH DAERAH KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN  
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN  
DALAM PERKARA SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA 1965  
(PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-22(25))

ANTARA

**BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (98127-X).....PEMEGANG GADAIAN  
DAN**

**ISZUWAN BIN ISMAIL (NO. K/P: 861202-46-5071).....PENGGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut diatas bertarikh pada **6.8.2019** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah.

AKAN MENJUAL SECARA

**LELONGAN AWAM**

**PADA HARI JUMAAT 27HB DISEMBER 2019**

**PADA JAM 10.00 PAGI**

**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 untuk mendapatkan nasihat undang-undang dengan syarat-syarat jualan.

## HARTA TERSEBUT ADALAH SEPERTI BERIKUT

No. Hakmilik : GM 12576  
No. Lot : 82552  
Tempat : Telok Pulai  
Mukim / Daerah / Negeri : Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan  
Cukai Tanah : RM50.00  
Keluasan Tanah : 108 meter persegi (1,163 kaki persegi)  
Pegangan : Selama lamanya  
Pemilik Berdaftar : ISZUWAN BIN ISMAIL - (1/1 BAHAGIAN)  
Kategori Kegunaan Tanah : Bangunan  
Syarat-syarat Nyata : Bangunan Kediaman  
Sekatan Kepentingan : Tidak dinyatakan  
Bebanan : Dicagarkan kepada Bank Islam Malaysia Berhad melalui No. Perserahan  
: 12395/2015 dan didaftarkan pada 3.12.2015  
Kawasan Rizab : Tanah Simpanan Melayu (sila sertakan salinan surat beranak / pembida / wakil  
: pembida)

## LOKASI & KETERANGAN HARTA

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres satu tingkat lot pertengahan yang beralamat di **NO. 7, JALAN KIAI KHUSAIRY/KS03, OFF JALAN HASSAN, 41250 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

## HARGA RIZAB

Harta tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM210,000.00 (RINGGIT MALAYSIA DUA RATUS SEPULUH RIBU SAHAJA)** dan juga tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendeposit **10%** daripada harga rizab dalam bentuk satu **BANK DRAF** sebanyak **RM21,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: DUA PULUH SATU RIBU SAHAJA)** di atas nama **BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD** sebelum **Jam 9.30 pagi** pada hari lelongan. Baki harga belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD** dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan tidak lewat dari **24HB APRIL, 2020** dan tiada lanjutan masa bagi tempoh yang telah ditetapkan. Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung:-

Nama Pelelong : **T. RAJAGOBHLAN** (Pelelong Berlesen)  
Syarikat Pelelong : **RT PROPERTIES**  
Alamat : NO. 12-1A, JALAN VIVEKANANDA, OFF JALAN TUN SAMBANTHAN, 50470 KUALA LUMPUR  
No. Telefon : **03-22605187 / 016 6884433**  
Firma Guaman : **TETUAN KARTIKA & CO**  
Alamat : 242, TINGKAT 2, BLOK 6, NO. 7, LAMAN SERI BUSINESS PARK, SEKSYEN 13,  
: PERSIARAN SUKAN, 40100 SHAH ALAM, SELANGOR  
No Rujukan : L/KAC/SA/BIMB(HL)-21610005  
No Telefon : **03-55109071**

# PROCLAMATION OF SALE

IN THE LAND OFFICE KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE

IN THE MATTER OF SECTION 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965

(PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-22(25))

BETWEEN

**BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD (98127-X).....CHARGE**

AND

**ISZUWAN BIN ISMAIL (NRIC NO. 861202-46-5071).....CHARGOR**

In pursuance of the order of the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated on **6.8.2019** it is hereby proclaimed that the Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Auctioneer.

WILL SELL BY

**PUBLIC AUCTION**

**ON FRIDAY THE 27<sup>TH</sup> DAY OF DECEMBER 2019**

**AT 10.00 A.M. IN THE MORNING**

**AT THE AUDITORIUM, LEVEL 2, DISTRICT LAND OFFICE KLANG,  
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. : GM 12576  
Lot No. : 82552  
Locality : Telok Pulai  
Mukim / District / State : Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan  
Quit Rent : RM50.00  
Land Area : 108 square metres (1,163 square feet)  
Tenure : Freehold  
Registered Proprietor : ISZUWAN BIN ISMAIL - (1/1 SHARE)  
Category of Land Use : Building  
Express Condition : "Bangunan Kediaman"  
Restriction In Interest : Not Stated  
Encumbrances : Charged to Bank Islam Malaysia Berhad vide Presentation No. 12395/2015 and registered on 3.12.2015  
Reserve Area : Malay Reserve Land (please attach a copy of the birth certificate / bidders / bidders representatives)

**LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-** The subject property is a single storey intermediate terrace house bearing the postal address of **NO. 7, JALAN KIAI KHUSAIRY/KS03, OFF JALAN HASSAN, 41250 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**RESERVE PRICE:-** The subject property will be sold on an "as is where is basis" subject to a reserve price of **RM210,000.00 (RINGGIT MALAYSIA TWO HUNDRED AND TEN THOUSAND ONLY)** and subject to the Conditions of Sale as attached herein. All intending bidders are required to deposit with the Pentadbir Tanah Klang **10%** of the fixed reserve price equivalent to **RM21,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TWENTY ONE THOUSAND ONLY)** by way of **BANK DRAFT** only in favour of **BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD before 9.30 a.m** on the day of the public auction. The balance of the purchase price shall be paid by the successful bidder to **BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD** within **One Hundred and Twenty (120) days** from the date of the sale **not later than 24HB APRIL, 2020** and that there shall be no extension of the period so specified. For further particulars, please call:-

Auctioneer Name : **T. RAJAGOBALAN** (Licensed Auctioneer)  
Auctioneer Firm : **RT PROPERTIES**  
Address : NO. 12-1A, JALAN VIVEKANANDA, OFF JALAN TUN SAMBANTHAN, 50470 KUALA LUMPUR  
Telephone No. : **03-22605187 / 016 6884433**  
Legal Firm : **MESSRS. KARTIKA & CO**  
Address : 242, TINGKAT 2, BLOK 6, NO. 7, LAMAN SERI BUSINESS PARK, SECTION 13,  
PERSIARAN SUKAN, 40100 SHAH ALAM, SELANGOR  
Reference No : L/KAC/SA/BIMB(HL)- 21610005  
Telephone No. : **03-55109071**

## SYARAT-SYARAT JUALAN

1. (a) 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.
  - (b) 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).
  - (c) 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 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 **BANK DERAJAT** atas nama **BANK ISLAM MALAYSIA 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 dan syarat bagi Tanah Simpanan 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 Simpanan Melayu (NMB Bah 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 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 dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Daerah Tanah Klang**, pada 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(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 penggadai dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam di bawah syarat-syarat jualan ini. Jika Pembeli gagal berbuat demikian, Hartanah itu hendak dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah di tolak 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 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 (1) Seksyen 268; dan
    - (ii) Keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah 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 Pengadaian: 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 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 harga belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah 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 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 diatas 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 pemberi pajakan dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadai 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 dibawah 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) subseksyen (2) seksyen 242: dan
  - (v) Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Daerah Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang di tanggung 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 masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong hartanah 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 bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah Tanah Klang** menerima bukti pembayarn **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 sebarang pengecualian.
25. Dimana 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 gunapakai. (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: Dalam Jualan secara Lelongan Awam pada 27HB DISEMBER 2019 (JUMAAT) mengenai hartanah No. Hakmilik: GM 12576, No. Lot: 82552, Tempat: Telok Pulai, Mukim: Klang, Daerah: Klang, Negeri: Selangor Darul Ehsan yang beralamat di NO. 7, JALAN KIAI KHUSAIRY/KS03, OFF JALAN HASSAN, 41250 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :-

Nama

\_\_\_\_\_

No K/P

\_\_\_\_\_

Alamat

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

No Tel

\_\_\_\_\_

adalah penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah

RM \_\_\_\_\_ dan telah membayar kepada sebanyak

RM \_\_\_\_\_ sebagai deposit dan bersetuju untuk membayar baki harga

pembelian dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari iaitu sebelum atau pada **24HB APRIL, 2020** dan

menyempurnakan pembelian mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN KARTIKA & CO** Peguamcara bagi

pihak **BANK ISLAM MALAYSIA BERHAD** mengakui menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM \_\_\_\_\_

DEPOSIT DIBAYAR : RM \_\_\_\_\_

BAKI : RM \_\_\_\_\_

.....  
**PENTADBIR TANAH DAERAH KLANG**

Pejabat Daerah Tanah Klang

.....  
**TETUAN KARTIKA & CO**

Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian

Nama :

No K/P :

.....  
**(PEMBELI / EJEN BERKUASA)**

**NAMA :**

**NO K/P :**

**NO TEL :**

.....  
**T. RAJAGOBHLAN**

**RT PROPERTIES**

**PELELONG BERLESEN**