

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/600-4/6/1/2017-101(20))

ANTARA

RHB ISLAMIC BANK BERHAD**PEMEGANG GADAIAN**

DAN

ASPALYNNA BINTI MOHD ARIPI (NO. K/P: 810417-14-5788).....**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	:	HSM 19372
No. Lot	:	PT 24984
Tempat	:	Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye)
Mukim / Daerah / Negeri	:	Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
Cukai Tanah	:	RM50.00
Keluasan Tanah	:	130.04 meter persegi (1,400 kaki persegi)
Pegangan	:	Pajakan selama 99 tahun tarikh luput pada 1hb November 2088
Pemilik Berdaftar	:	ASPALYNNA BINTI MOHD ARIPI - (1/1 BAHAGIAN)
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
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	:	Dicagarkan kepada RHB Islamic Bank Berhad melalui No. Perserahan 657/2012 dan didaftarkan pada 31.01.2012

LOKASI & KETERANGAN HARTA

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres dua tingkat lot pertengahan yang diperluaskan beralamat di **NO. 66, LENGKUNGAN SERI SEDELI, TAMAN SRI ANDALAS, 41200 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

HARGA RIZAB

Harta tersebut akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM400,000.00 (RINGGIT MALAYSIA EMPAT RATUS 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 **RM40,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: EMPAT PULUH RIBU SAHAJA)** di atas nama **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum Jam 9.30 pagi pada hari lelongan. Baki harga belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **RHB ISLAMIC BANK 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	:	CLARENCE EDGAR FERNANDEZ (Pelelong Berlesen)
Syarikat Pelelong	:	TP MANAGEMENT SERVICES
Alamat	:	NO. 12-1A, JALAN VIVEKANANDA, OFF JALAN TUN SAMBANTHAN, 50470 KUALA LUMPUR
No. Telefon	:	03-22605187
Firma Guaman	:	TETUAN ZAIRINA LOH & WONG
Alamat	:	B-3A-10, MEGAN AVENUE 11, NO. 12, JALAN YAP KWAN SENG, 50450 KUALA LUMPUR
No Rujukan	:	20338/13/RHB1/ABBA/NR
No Telefon	:	03-27108283

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/600-4/6/1/2017-101(20))

BETWEEN

RHB ISLAMIC BANK BERHAD.....CHARGE

AND

ASPALYNNA BINTI MOHD ARIPI (NRIC NO. 810417-14-5788).....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 27TH 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.	:	HSM 19372
Lot No.	:	PT 24984
Locality	:	Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye)
Mukim / District / State	:	Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
Quit Rent	:	RM50.00
Land Area	:	130.04 square metres (1,400 square feet)
Tenure	:	Leasehold interest of 99 years expiring on 1 st November 2088
Registered Proprietor	:	ASPALYNNA BINTI MOHD ARIPI (1/1 SHARE)
Category of Land Use	:	Building
Express Condition	:	"Bangunan Kediaman"
Restriction In Interest	:	"Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri"
Encumbrances	:	Charged to RHB Islamic Bank Berhad vide Presentation No. 657/2012 and registered on 31.01.2012

LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY:- The subject property is an extended intermediate double storey terraced house bearing the postal address of **NO. 66, LENGKUNGAN SERI SEDELI, TAMAN SRI ANDALAS, 41200 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 **RM400,000.00 (RINGGIT MALAYSIA FOUR HUNDRED 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 **RM40,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: FORTY THOUSAND ONLY)** by way of **BANK DRAFT** only in favour of **RHB ISLAMIC BANK 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 **RHB ISLAMIC BANK 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	:	CLARENCE EDGAR FERNANDEZ (Licensed Auctioneer)
Auctioneer Firm	:	TP MANAGEMENT SERVICES
Address	:	NO. 12-1A, JALAN VIVEKANANDA, OFF JALAN TUN SAMBANTHAN, 50470 KUALA LUMPUR
Telephone No.	:	03-22605187
Legal Firm	:	MESSRS. ZAIRINA LOH & WONG
Address	:	B-3A-10, MEGAN AVENUE 11, NO. 12, JALAN YAP KWAN SENG, 50450 KUALA LUMPUR
Reference No	:	20338/13/RHB1/ABBA/NR
Telephone No.	:	03-27108283

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 **RHB ISLAMIC 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 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 mengtakhirnya 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 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 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 pembayar 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: HSM 19372, No. PT 24984, Tempat: Taman Sri Andalas (Ladang Tremelbye), Mukim: Klang, Daerah: Klang, Negeri: Selangor Darul Ehsan yang beralamat di NO. 66, LENGKUNGAN SERI SEDELI, TAMAN SRI ANDALAS, 41200 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 ZAIRINA LOH & WONG** Peguamcara

bagi pihak **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** mengakui menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

.....
PENTADBIR TANAH DAERAH KLANG

Pejabat Daerah Tanah Klang

.....
TETUAN ZAIRINA LOH & WONG

Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian

Nama :

No K/P :

.....
(PEMBELI / EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO K/P :

NO TEL :

.....
CLARENCE EDGAR FERNANDEZ (

TP MANAGEMENT SERVICES

PELELONG BERLESEN