

PERISYTIHARAN JUALAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
(PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-165Bil.(31))
Dalam Perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

DI ANTARA

UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD (271809-K) PEMEGANG GADAIAN

DAN

LAU HON HOUI (NO. K/P: 790807-08-5535)
POW CHEONG HET (NO. K/P: 810119-05-5303) PENGGADAI-PENGGADAI

Dalam Menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Klang, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara tersebut di atas pada 02.03.2021 adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang dibantu oleh Pelelong Berdaftar yang tersebut di bawah akan menjual secara :

LELONGAN AWAM

PADA 17HB SEPTEMBER 2021 BERSAMAAN HARI JUMAAT
JAM 10.00 PAGI
DI AUDITORIUM, TINGKAT 2,
PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG,
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK : PM 8362
NO. LOT / PT : Lot 113767 Seksyen 31
TEMPAT/MUKIM/DAERAH/NEGERI : Bukit Kemuning / Mukim Klang / Daerah Klang / Negeri Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Pajak 99 tahun yang berakhir pada 05.01.2104
KATEGORI KEGUNAAN TANAH : Bangunan
KELUASAN TANAH : 502 meter persegi
CUKAI TAHUNAN : RM73.00
PEMILIK BERDAFTAR : Lau Hon Hooi (1/2 Bahagian), & Pow Cheong Het (1/2 Bahagian)
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 United Overseas (Malaysia) Bhd melalui No. Perserahan 9846/2014 bertarikh 24.09.2014
ENDORSAN : Tiada

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah **sebidang tanah kediaman yang didirikan dengan struktur separa terbungkalai** yang beralamat pos di **No.8, Jalan Anggerik Aranda 31/170E, Kota Kemuning, Section 31, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual dalam "keadaan sepertimana sedia" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM850,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: LAPAN RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)** dan kepada syarat-syarat jualan yang dilampirkan. Penawar yang berminat hendaklah menandatangani 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draft di atas nama **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** sebelum jam **9.30 pagi** pada hari lelongan. Baki wang belian hendaklah dibayar oleh penawar yang berjaya kepada **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

1) ONG SIOU KHEONG

IFP AUCTIONEER

No.22-2, Jalan Wangsa 2/5,

Taman Wangsa Permai,

52100 Kuala Lumpur.

No. Tel : 03-6270 1318

Mobile : 012-291 3089

E-mail : ifpauctioneer@gmail.com

2) TETUAN NIK HUSSAIN & PARTNERS

D/a 27th Floor, Menara KH(Formerly

Menara Promet)

Jalan Sultan Ismail,

50250 Kuala Lumpur.

No. Tel : 03-2788 2888

Fax. : 03-2788 2800

Ruj. : VC/298-103/2018/UOB/LHH&PCH

PROCLAMATION OF SALE
ORDER OF SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE
(PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-165Bil.(31))
In the matter of Section 263 Of The National Land Code 1965

BETWEEN

UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD (271809-K) CHARGE

AND

LAU HON HOI (I/C NO.: 790807-08-5535)
POW CHEONG HET (I/C NO.: 810119-05-5303) CHARGORS

In pursuance of the Order of the Klang Land Administrator, Selangor Darul Ehsan made herein of the Order For Sale dated 02.03.2021 it is hereby proclaimed that the Klang Land Administrator with the assistance of the under mentioned Registered Auctioneer will sell by :

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 17TH DAY OF SEPTEMBER 2021
AT 10.00 A.M. IN THE MORNING
AT THE AUDITORIUM, 2ND FLLOOR,
THE KLANG DISTRICT LAND OFFICE,
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTE: Prospective bidder are advised to conduct an official Title search at the Land Office and inspect all encumbrances and to identify the correct subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

TITLE NO.	: PM 8362
LOT NO.	: Lot 113767 Seksyen 31
PLACE/MUKIM/DISTRICT/STATE	: Bukit Kemuning / Mukim Klang / District Klang / Selangor Darul Ehsan
TENURE	: Leasehold interest for a term of 99 years, expiring on 05.01.2104
CATEGORY OF LAND USE	: Building
LAND AREA	: 502 square meter
ANNUAL RENT	: RM73.00
REGISTERED OWNERS	: Lau Hon Hoi (1/2 Share), & Pow Cheong Het (1/2 Share)
EXPRESS CONDITION	: Residential Building
RESTRICTION IN INTEREST	: Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadal atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
ENCUMBRANCES	: Charged to United Overseas Bank (Malaysia) Bhd vide Presentation No. 9846/2014 date on 24.09.2014
ENDORSEMENT	: Nil

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property is a **parcel of residential land erected with a partially constructed structure which appeared to be abandoned** bearing a postal address at **No.8, Jalan Anggerik Aranda 31/170E, Kota Kemuning, Section 31, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE:-

The subject property will be sold on an "as is where is" basis, subject to a reserve price of **RM850,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: EIGHT HUNDRED AND FIFTY THOUSAND ONLY)** and to the condition of sale as stated. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price by Bank Draft in favour of **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** before **9.30 am** on the day of auction. The balance of the purchase price has to be paid by the Successful Bidder to **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale.

For furthers particulars, please apply to:-

1) ONG SIOU KHEONG

IFP AUCTIONEER

No.22-2, Jalan Wangsa 2/5,
Taman Wangsa Permai, 52100 Kuala Lumpur.
No. Tel : 03-6270 1318
Mobile : 012-291 3089
E-mail : ifpauctioneer@gmail.com

2) TETUAN NIK HUSSAIN & PARTNERS

D/o 27th Floor, Menara KH(Formerly
Menara Promet)
Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lum[pur].
No. Tel : 03-2788 2888
Fax. : 03-2788 2800
Ref. : VC/298-103/2018/UOB/LHH&PCH

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 keatas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau "Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri [Seksyen 433B (4) KTN].

iii) Seseorang telah diisytiharkan mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, 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 **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** pada hari lelongan kepada **Pentadbir 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 Tanah Klang** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article Of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah Dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan.
7. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau 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.
8. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article Of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah Dan Borang 11 (bagi pemilikan bumiputra), jadual ketiga dalam enakmen Rizab Melayu.
9. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan, serta salinan surat beranak.
10. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Klang** seperti didalam Perintah Jualan Lelongan Awam 16H Seksyen 263 KTN dan tidak boleh ditarik balik. [Seksyen 263(2)(d) KTN]
11. Tertakluk kepada para 9, penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi dari harga rizab.
12. Jika didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir 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 Tanah Klang** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula [Seksyen 265(4) KTN].
13. **Pentadbir Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul [seksyen 264(3) KTN].
14. Sebaik sahaja pemukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengar [Seksyen 265(1)(a)KTN].
15. Setelah penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 diatas akan dimasukkan di 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 dilucutkan dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada mpembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah di tolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
16. Baki wang belain hendaklah dibayar 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(g) KTN].

17. 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 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 dibawah Sekyen 268 suksyen (1) PERENGGAN (A)(B) KTN.
- dan**
- ii) Keduannya bagi pembayaran baki, jika yang dipegang milik dibawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya seperti dinyatakan dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c)(d)(e) KTN.
18. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Klang dan Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q [Seksyen 266A KTN].
19. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima [Seksyen 268(3) KTN].
20. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Klang** tidak lewat daripada **Tiga puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian [Seksyen 268A(3) KTN].
21. 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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
22. Wang belliau yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut:
[Seksyen 268 KTN]
- i) Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajak 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 segala perbelanjaan seperti disahkan oleh Pentadbir Tanah yang dibuat berhubung dengan pembuatan dan pelaksanaan Perintah Jualan; iaitu segala tunggakan bayaran Cukai Tanah, Cukai Taksiran dan semua bil-bil tuntutan Perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelongan.
 - ii) Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain jika ada.
 - iii) Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
23. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
24. 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.
25. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milik kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. 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 Tanah Klang selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia Tiga Ribu sahaja). Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan** hendaklah **DITOLAK** (Seksyen 264A KTN).
27. Di mana satu perakuan jualan (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi 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 digunakan (Seksyen 301 KTN).
28. 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.

MEMORANDUM JUALAN

Dalam jualan secara lelongan awam pada 17hb September 2021 (JUMAAT) mengenai harta No. Hakmilik PM 8362, Lot 113767 Seksyen 31, Tempat Bukit Kemuning, Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan yang beralamat di No. 8, Jalan Anggerik Aranda 31/170E, Kota Kemuning, Section 31, 40460 Shah Alam, 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 Pemegang Gadaian, **UNITED OVERSEAS BANK (MALAYSIA) BHD** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan bersetujui membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **Tetuan Nik Hussain & Partners**, Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DI BAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

PENTADBIR TANAH DAERAH KLANG
Pejabat Daerah/Tanah Klang

TETUAN NIK HUSSAIN & PARTNERS
Peguam cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian
NAMA : _____
NO. K/P : _____

(PEMBELI / EJEN BERKUASA)
NAMA : _____
NO. K/P : _____
NO. TEL : _____

IFP AUCTIONEER
ONG SIOU KHEONG