

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PDTK/T/PD/600-4/6/1/2019-8 (54)

Dalam perkara Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, 1965.

ANTARA

CIMB BANK BERHAD (No. Syarikat: 19720100179913491-P)..... **PEMEGANG GADAIAN**
DAN

ZAITON BINTI HASSAN (No. K/P: 580906-03-5394)..... **PENGGADAI**

Menurut perintah Pentadbir Daerah/Tanah Klang yang diperbuat dalam perkara di atas bertarikh 14hb April 2021 adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Daerah/Tanah Klang dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah;

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI JUMAAT, 17HB SEPTEMBER 2021 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 di Pejabat Tanah dan memeriksa harta tanah tersebut sebelum jualan lelong.

Butir Hakmilik sepertimana dalam laporan penilaian bertarikh 10/08/2018:-

No. Hakmilik	: HSM 41055
No Lot	: PT 69762 Seksyen 16
Mukim/Daerah/Negeri	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
Lokaliti	: Padang Jawa
Pegangan Hakmilik	: Selama-lamanya
Keluasan Harta Tanah	: 126.35 meter persegi
Cukai Tahunan	: RM 261.00
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Pemilik Berdaftar	: ZAITON BINTI HASSAN 1/1 Bahagian
Syarat Nyata	: Bangunan Perniagaan
Sekatan Kepentingan	: Tidak dinyatakan
Bebanan	: Dicagarkan kepada CIMB BANK BERHAD melalui No. Perserahan 12765/2014 pada 05/12/2014.

LOKASI DAN PERIHAL HARTA TANAH:-

Hartanah tersebut merupakan sebuah kedai/pejabat tiga tingkat unit tengah yang beralamat di No.E-11, Jalan Serai Wangi, M 16/M, Seksyen 16, 40200 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM: 1,500,000.00 (RINGGIT MALAYSIA; SATU JUTA LIMA RATUS RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Kesemua penawar dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab dalam bentuk **bank deraf/banker cheque** kepada **CIMB BANK BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi lelongan dijalankan dan baki harga belian hendaklah dibayar dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** daripada tarikh jualan kepada pemegang gadaian. Tiada lanjutan masa akan diberikan seperti yang diperuntukan di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965.

Untuk butir-butir lanjut, sila berhubung dengan **PENTADBIR TANAH KLANG** atau kepada **TETUAN AZIM, TUNKU FARIK & WONG**, di Unit 5-03, 5th Floor, , Straits Trading Building, 2 Lebuhr Pasar Besar, 50050 Kuala Lumpur.
Tel: 03-2697 0355, No. Faks: 03-2693 8060, (Ruj: 17.74.14325/noor), Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadai atau **PELELONG** yang tersebut di bawah.

ALIRSYAD ENTERPRISE

No. 22, Jalan Pandan Indah 3/7,
Pandan Indah,

55100 Kuala Lumpur.

Tel: 012-221 7904/606-4984 824 Faks: 606-4981 016

[RUJ: AI/SLG/PTD(K)/CIMB/0007/17/09/21/ATFW]

MOHD FAUZI BIN MOHD SHARIF
PELELONG BERLESEN

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 ke atas tanah yang 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% akan dilucut hak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula. 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 **CIMB BANK BERHAD** sebelum **Jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** (Seksyen 263(2) (e) KTN).
2. Ejen atau wakil bagi Pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** semasa mendaftar.
3. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang 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.
4. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, Jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMB Bab 142).
5. 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).
6. 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).
7. Tertakluk pada Para 9, Penawar yang tertinggi, akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat bahawa tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
8. Jika didapati 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(4) KTN).
9. **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN).
10. 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 hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
11. 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).
12. 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 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 di bawah akaun penggadai untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan di bawah perenggan (c), (d) dan (e) subseksyen (1) Seksyen 268.
14. Hak Penggadai: 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 wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah 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 di atas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtaktifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf 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 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 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 pereggan (b) subseksyen (2) seksyen 242; dan
 - v. Baki, jika terdapat lebih 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 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 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 16II) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16 O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah / Tanah Klang** selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam beserta dengan bayaran **RM3000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Daerah / Tanah** 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 hendaklah dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguynapakai. (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:- Jualan Lelongan Awam pada 17hb September 2021 mengenai hartanah yang terkandung dalam butir-butir yang tersebut di atas, HSM 41055, PT 69762 Seksyen 16, Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan yang beralamat di No.E-11,Jalan Serai Wangi, M 16/M,Seksyen 16, 40200 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan. Maka dengan ini diisytiharkan bahawa:

NAMA : _____

NO. K/PENGENALAN : _____

ALAMAT : _____

NO. TELEFON : _____

adalah Penawar tertinggi yang diisytiharkan sebagai Pembeli hartanah tersebut dengan harga sejumlah RM _____ dan telah membayar kepada **CIMB BANK BERHAD** sebanyak RM _____ sebagai deposit dan hersetuju membayar baki harga pembelian dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **CIMB BANK BERHAD** mengaku menerima deposit tersebut.

HARGA PEMBELIAN : RM _____

DEPOSIT : RM _____

BAKI : RM _____

TANDATANGAN PEMBELI/EJEN BERKUASA
NAMA :

NO. K/P :

NO. TEL :

PENTADBIRAN TANAH KLANG

TANDATANGAN PEGUAM
b/p TETUAN AZIM, TUNKU FARIK & WONG

TANDATANGAN PELELONG BERLESEN