

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN PDTK/T/PD/600-4/6/1/2020-72Bil.(26)
Dalam perkara mengenai Seksyen 263, Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

RHB ISLAMIC BANK BERHAD (No. Syarikat : 680329-V)Pemegang Gadaian
DAN

MOHAMMAD BASIR BIN MOHAMMED SAHIDIN (NO. KAD PENGENALAN : 870510-08-6211)

SITI NURAISSA BINTI ARIS (NO. KAD PENGENALAN : 891020-10-5224)Penggadai

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan yang bertarikh 20/04/2021, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Klang dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut di bawah akan menjual secara:-

LELONGAN AWAM

PADA HARI JUMAAT, BERSAMAAN 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 dinasihatkan supaya membuat carian Hakmilik Rasmi di Pejabat Tanah Klang dan memeriksa hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelongan awam.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:-

NO. HAKMILIK : GM17737
NO. LOT : LOT 13570
TEMPAT : BUKIT KAPAR
MUKIM/DAERAH/NEGERI : Kapar / Klang / Selangor
PEGANGAN : Selama-lamanya
KELUASAN LANTAI : 121 meter persegi (kaki persegi)
CUKAI TANAH : RM50.00
KAWASAN RIZAB : TANAH SIMPANAN MELAYU (Sila sertakan salinan surat beranak pembida/wakil pembida)
SEKATAN KEPENTINGAN : Tidak Dinyatakan
PEMILIK BERDAFTAR : Mohammad Basir Bin Mohammed Sahidin (No. KP : 870510-08-6211) – ½ bahagian
Siti Nuraissha Binti Aris (No. KP : 891020-10-5224) – ½ bahagian
BEBANAN : Dicagarkan kepada RHB ISLAMIC BANK BERHAD melalui No. Perserahan 5692/2015 didaftarkan pada 29/05/2015

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH:-

Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres satu tingkat unit tengah yang beralamat No. 822, Jalan Setia Jaya, Off Jalan Iskandar, Taman Bukit Kapar, 42200 Kapar, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB:-

Hartanah tersebut akan dijual "Dalam Keadaan Sedia Ada" dan tertakluk kepada harga rizab sebanyak RM200,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : DUA RATUS RIBU SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetak dalam Perisytiharan Jualan.

Setiap penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki membayar sebanyak 10% daripada harga rizab dalam bentuk Deraf Bank, dibayar atas nama RHB ISLAMIC BANK BERHAD sebelum 9.30 pagi pada hari lelongan awam dan baki harga belian hendaklah dibayar sepenuhnya dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan lelong kepada Pemegang Gadaian RHB ISLAMIC BANK BERHAD. Tiada masa lanjutan dibenarkan pada tempoh tersebut. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Pejabat Daerah/Tanah Klang atau Tetuan T.Rajagopalu & Co, Peguacara bagi pihak Pemegang Gadaian yang beralamat Suite 7-3, Seremban City Centre, Jalan Pasar, 70000 Seremban (Tel: 06-7646155 Fax: 06-7618672) atau Pelelong yang tersebut di bawah:-

Pejabat Daerah/Tanah Klang
Jalan Kota, 41902 Klang,
Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-33711963/03-33719028/03-33710484
Fax: 03-33723079
Ruj: PDK/T/PD/600-4/6/1/2020-72BIL.(26)

Adfis Muazzam Shah bin Mohd Zaini (Pelelong Berlesen)
Kompleks Telekom, Lot 1, Persiaran Jubli Perak,
Seksyen 17, 40000 Shah Alam, Selangor
Tel: 012-3866657 / 03-55451176
Email: azamshah76@gmail.com
Ruj: AMS/PTDKlang-(3)01/2021(24)

SYARAT-SYARAT JUALAN

1. Penyertaan:
 - i. Lelongan Awam ke atas hartanah ini adalah terbuka kepada semua Warga 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 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 tersebut akan dilelong semula.
2. Seorang penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Deraf Bank 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 seorang pembeli lain, beliau hendaklah menzahirkan nama principalnya 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 Assosiation, Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam enakmen **Tanah Simpanan Melayu (NMB Bab 142)**.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "MyKad" 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 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).
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 di atas 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 dilucut hak dan dirampas dan akan menjadi sebahagian daripada pembayaran kepada 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 yang 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).
13. Dimana seorang pembeli gagal menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 257 atau Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucut hak 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) di bawah 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 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 suatu penyata akaun untuk pembayaran yang telah 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 mentakrifkan 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 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 penyelenggaraan 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 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 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 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 satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia Tiga Ribu sahaja). Sekiranya **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** menerima bukti pembayaran **Keseluran Pinjaman / gadaian** 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 **DITOLAK** 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 16I) telah diberikan kepada 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).
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.