

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

[PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-135(34)]

DALAM PERKARA SEKSYEN 256 DAN SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965;

DI ANTARA

CIMB BANK BERHAD (NO. SYARIKAT 13491-P).....PEMEGANG GADAIAN
DAN

1. ISMAIL BIN MOHAMAD YUNOS

2. JULIAH BT TALIB.....PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 21/10/2019 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 13HB DISEMBER, 2019 BERSAMAAN HARI JUMAAT BERMULA 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 Rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Klang dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

No. Hakmilik	: HS (M) 4123
No. Lot	: PT 1584
Mukim/Daerah/Negeri	: Kapar/Klang/Selangor Darul Ehsan
Tempat	: Sg Pinang Klang
Keluasan Tanah	: 148.64 meter persegi (1600 kaki persegi)
Cukai Tahunan	: RM50.00
Pegangan	: Selama-lamanya
Pemilik Berdaftar	: 1. ISMAIL BIN MOHAMAD YUNOS - 1/2 bahagian 2. JULIAH BT TALIB - 1/2 bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	: -
Kawasan Rizab	: "Tanah Simpanan Melayu" (sila sertakan Salinan Surat Beranak Pembeli/wakil Pembeli)
Bebanan	: Digadai dua kali kepada BANK BUMIPUTRA MALAYSIA BERHAD melalui No Perserahan 2163/1986, Jilid 147, Folio 56 & 2164/1986, Jilid 147, Folio 56 kedua-duanya didaftarkan pada 3hb September 1986

LOKASI DAN PERIHAI HARTANAH : Hartanah tersebut adalah sebuah rumah teres dua tingkat lot tengah yang beralamat pos No. 25, Jalan Kangar 89/KU3, Taman Sungai Pinang, 41400 Klang, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM324,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ratus Dua Puluh Empat Ribu Sahaja) dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak RM 32,400.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Puluh Dua Ribu Dan Empat Ratus Sahaja) atas nama **CIMB BANK BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **CIMB BANK BERHAD**.

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **PEJABAT DAERAH TANAH KLANG** atau Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG** beralamat di B-3A-10, Megan Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur No. Tel: 03-27108283/No.Faks:03-27108281, No. Rujukan: [29118/CIMB/FL/nr], atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut.

SJ & Associates

No. 2D, Jalan Lumut Damai Complex,
50400 Kuala Lumpur

Tel:03-40427528/Fax:03-40416257/HP:013-6020050

Sivanason a/l Marimuthu
Pelelong Berlesen

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

[PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-135(34)]

IN THE MATTER OF SECTION 256 AND 263 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

CIMB BANK BERHAD (Company No. 13491-P).....CHARGE

AND

1. ISMAIL BIN MOHAMAD YUNOS

2. JULIAH BT TALIB.....CHARGORS

In pursuance to the Order of the Land Administrator Of Klang, Selangor Darul Ehsan, made herein on the above matter on the 21/10/2019 it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan, with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 13TH DECEMBER 2019, AT 10.00 A.M.

DI AUDITORIUM, TINGKAT 2, PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG

JALAN KOTA 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.

Note : Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Klang Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:

Title No	: HS (M) 4123
Lot No	: PT 1584
Mukim/District/State	: Kapar/ Klang / Selangor Darul Ehsan
Location	: Sg Pinang, Klang
Land Area	: 148.64 square metres (1600 square feet)
Annual Rent	: RM50.00
Tenure	: Freehold
Registered Owner	: 1. ISMAIL BIN MOHAMAD YUNOS - 1/2 share 2. JULIAH BT TALIB - 1/2 share
Category of Land Use	: Bangunan
Express Conditions	: Bangunan Kediaman
Restriction-In-Interest	: -
Reservation Area	: "Malay Reservation Land" (Please attach copy of birth certificate of buyer/buyer's representative)
Encumbrances	: Charged twice to BANK BUMIPUTRA MALAYSIA BERHAD (Company No: 13491-P) vide Presentation No 2163/1986, Volume: 147, Folio: 56 & 2164/1986, Volume: 147, Folio: 56 both registered on 3 rd September 1986

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY:- The subject property is an intermediate double storey terrace house bearing postal address of No. 25, Jalan Kangar 89/KU3, Taman Sungai Pinang, 41400 Klang, Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM324,000.00.** (Ringgit Malaysia : Three Hundred Twenty Four Thousand) and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price equivalent to **RM32,400.00** (Ringgit Malaysia : Thirty Two Thousand And Four Hundred Only) by **BANK DRAFT** only, in favour of **CIMB BANK BERHAD** before 9.30 am on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within One Hundred Twenty (120) days from the date of sale to **CIMB BANK BERHAD**.

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH TANAH KLANG** or the Solicitors for the Chargee, **MESSRS ZAIRINA LOH & WONG**, at B-3A-10, Megan Avenue II, No. 12, Jalan Yap Kwan Seng, 50450 Kuala Lumpur No. Tel: 03-27108283, No. Fax: 03-27108281, [Ref : 29118/CIMB/FL/nr], or to the under mentioned auctioneer :

SJ & Associates
No. 2D, Jalan Lumut Damai Complex,
50400 Kuala Lumpur
Tel: 03-40427528/Fax: 03-40416257/HP: 013-6020050

Sivanason a/l Marimuthu
Licensed Auctioneer

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 muflis tidak dibenarkan sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, 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 Bank Deraf atas nama **CIMB BANK BERHAD** sebelum **Jam 9.30 pagi** pada hari lelonganan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** (Seksyen 263(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pertantikan 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 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 Association" Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Melayu (NMB Bab 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 Lelong 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 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(4)KTN).
10. **Pentadbir Daerah/Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukuk. (Seksyen 264(3)KTN).
11. Selepas penukuk 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 dibawah syarat-syarat jualan ini. Jika Pembeli gagal berbuat demikian, Hartanah ini hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak 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 wang 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 ditetapkan. (Seksyen 263)(2)(g)KTN).
13. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan bagi harga belian dalam masa yang telah ditetapkan dibawah Perintah untuk Jualan dibawah Seksyen 257 dan Seksyen 263 KTN, deposit tersebut akan dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut 267A KTN oleh pemegang Gadaian seperti berikut:-
 - i) Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dalam perenggan (a) dan (d) 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 Gadian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah 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 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 tetakluk kepada semua isemen, 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 ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhannya 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 penggadaai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu di bayar 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 perlaksanaan, 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 penggadaai.
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 bukit yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi bult-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 dengan bayaran **RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja)**. Sekiranya **Pentadbir Tanah Daerah/Tanah Klang** menerima bukit pembayaran **keseluruhan Pinjaman/gadaian** tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu memfailkan Borang 16O KTN (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 Penggadaai 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 digadaai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunapakai (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 **13HB DISEMBER 2019 (JUMAAT)** mengenai hartanah **HS (M) 4123, Lot PT 1584) Mukim Kapar, Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat di **No. 25, Jalan Kangar 89/KU3, Taman Sungai Pinang, 41400 Klang, Selangor Darul Ehsan**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama : _____
No. K/P: _____
Alamat : _____

No. Tel.: _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM**_____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **CIMB BANK BERHAD** sebanyak **RM**_____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **10 April 2020** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan **TETUAN ZAIRINA LOH & WONG** peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM_____

DEPOSIT DIBAYAR : RM_____

BAKI : RM_____

**PENTADBIR TANAH
DAERAH KLANG
Pejabat Daerah Tanah Klang**

**TETUAN ZAIRINA LOH & WONG
Peguam Cara Bagi Pihak Pemegang Gadaian**

NAMA :

NO. K/P :

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

**SIVANASON A/L MARIMUTHU
SJ & ASSOCIATES
(Pelelong Berlesen)**