

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN (PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-146)**  
Dalam Perkara Mengenai Seksyen 265(2) Kanun Tanah Negara, 1965

DI ANTARA

**LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM**

(Pemegang Gadaian)

DAN

1. **AZMI BIN AZIZAN** (No. Tentera: 1077888)
2. **NORIDAH BINTI HUSSIN** (No. K/P: 830921-01-6596)

(Penggadai-penggadai)

Menurut perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang yang diperbuat pada 26hb. September 2019 adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Klang dengan dibantu oleh Pelelong Awam Berlesen yang tersebut di bawah ini akan menjual secara:

**LELONGAN AWAM**

**PADA HARI JUMAAT, 15HB. NOVEMBER 2019, BERMULA JAM 10.00 PAGI**  
**DI PEJABAT DAERAH/TANAH KLANG**  
**JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN**

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK:**

NO. HAKMILIK	:	GM 12922
NO. LOT	:	Lot 106250
MUKIM/DAERAH/NEGERI	:	Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan,
LOKASI	:	Kampong Jawa
PEGANGAN	:	Selama-lamanya
KELUASAN TANAH	:	121 meter persegi (1,302 kaki persegi)
CUKAI TAHUNAN	:	RM50.00 setahun,
PEMILIK BERDAFTAR	:	AZMI BIN AZIZAN (No. Tentera: 1077888) – ½ Bahagian NORIDAH BINTI HUSSIN (No. K/P: 830921-01-6596) – ½ Bahagian
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan.
SYARAT NYATA	:	Bangunan kediaman,
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
BEBANAN	:	Digadaikan kepada MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) melalui No. Perserahan 228/2011 didaftarkan pada 17 Januari 2011.
KAWASAN RIZAB	:	Tanah Simpanan Melayu (Pembida perlu membawa salinan surat beranak. Jika menggunakan wakil sila bawa salinan surat beranak pembida dan wakil pembida).

**LOKASI & PERIHAL HARTANAH:** Hartanah tersebut terdiri daripada sebuah rumah teres dua tingkat unit tengah yang telah diubahsuai dan diperluaskan. Ianya beralamat **NO. 20, JALAN SRI TANJUNG 16, TAMAN SRI ANDALAS, 41200 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**HARGA RIZAB:** Bagi maksud lelongan ini hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM340,200.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RATUS EMPAT PULUH RIBU DUA RATUS SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan yang dicetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Setiap penawar yang ingin membuat tawaran dikehendaki menyediakan deposit sebanyak **RM34,020.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA PULUH EMPAT RIBU DUA PULUH SAHAJA)** iaitu 10% daripada harga rizab dalam bentuk Bank Draf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** kepada **Pentadbir Tanah Daerah Klang** sebelum jam 9.30 pagi dan baki harga belian hendaklah dibayar sepenuhnya dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120) hari** dari tarikh jualan.

Untuk maklumat lanjut, sila hubungi **Pentadbir Tanah Daerah Klang** atau **Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners**, di alamat **Suite E-09-20, AMCorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan.** Tel. : 03-79600582, Faks. : 03-79608817 (No. Ruj. TBP/PJ/LPPSA/L/180632-18/LIA/131) Peguamcara Bank atau Pelelong Berlesen di bawah:-

**PENTADBIR TANAH**  
DAERAH KLANG  
PEJABAT DAERAH / TANAH KLANG  
JALAN KOTA, 41902 KLANG  
SELANGOR DARUL EHSAN.  
Tel. 03-33711963.

**ROHIZAD BIN AZNAN**  
PELELONG BERLESEN  
FOCUS AUCTIONEER  
NO. 37A, JALAN SG 1/6, TAMAN SRI GOMBAK  
68100 BATU CAVES, SELANGOR DARUL EHSAN  
Tel. Bimbit: 019-2784765  
No. Ruj. FA/PDTK/LPPSA/2019/016

## 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 Kanun Tanah Negara serta Pemegang Gadaian tetapi tidak termasuk Penggadai. Penawar yang membuat tawaran hendaklah mengikut Seksyen 253 (3) Kanun Tanah Negara.  
  
(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) Kanun Tanah Negara).  
  
(iii). Seseorang yang telah diisytiharkan muflis tidak dibenarkan bertindak 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 dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk **bank draft** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Klang** [Seksyen 263(2)(e)] Kanun Tanah Negara.
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perantikan kepada **Pentadbir Tanah Klang** semasa mendaftar.
4. 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**.
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 menyertakan 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 **Pentadbir Tanah Klang** seperti dalam Perintah Jualan Awam 16H Seksyen 263 Kanun Tanah Negara dan tidak boleh ditarik balik. [Seksyen 263(2)(d)] Kanun Tanah Negara.
8. Tertakluk kepada Para 9, penawar yang membuat tawaran pada harga tertinggi akan diisytiharkan sebagai pembeli dengan syarat tawarannya adalah sama atau lebih tinggi daripada harga rizab.
9. Jika ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Klang** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula dan sekiranya didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat-syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Klang** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan.
10. **Pentadbir Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. [Seksyen 264(3)] Kanun Tanah Negara.
11. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan, nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh orang yang menjalankan jualan itu dengan suara yang dapat didengari. [Seksyen 265(1)(a)] Kanun Tanah Negara.
12. 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 daripada hutang sebenar yang tertunggak kepada pemegang gadaian setelah ditolak segala kos perbelanjaan lelongan dan hartanah tersebut akan dilelong semula. [Seksyen 263 (f)] Kanun Tanah Negara.
13. 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(g) Kanun Tanah Negara.
14. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara, deposit tersebut akan dilucut hak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A Kanun Tanah Negara oleh Pemegang Gadaian seperti berikut:-
  - i. Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 (1) (a) (b) Kanun Tanah Negara 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 Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) Kanun Tanah Negara.

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O Kanun Tanah Negara hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Klang tidak kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran sebanyak **RM3,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: TIGA RIBU SAHAJA)**. Sekiranya **Pentadbir Tanah Klang menerima bukti pembayaran keseluruhan pinjaman/gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah Seksyen 266 Kanun Tanah Negara tanpa perlu untuk memfail** Borang 16O Kanun Tanah Negara dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000. Borang 16O yang diserahkan **kurang dari tujuh (7) hari** sebelum tarikh lelongan awam hendaklah **DITOLAK**. (Seksyen 264A Kanun Tanah Negara).
16. **Hak Penggadai** : Lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya jika penggadai membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) (Seksyen 264A Kanun Tanah Negara). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari Pemegang Gadaian. Bayaran **RM3,000.00** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. 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 Kanun Tanah Negara).
18. 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 268A(1) Kanun Tanah Negara).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Klang** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3) Kanun Tanah Negara).
20. 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 mentakrifkannya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan inidan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 Kanun Tanah Negara di antaranya :
  - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemegang gadaian 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,
  - ii. segala perbelanjaan seperti yang 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 ke tarikh lelongan ini,
  - 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 jumlah berkala yang lain selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk didalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) Seksyen 242 dan .
  - v. Baki, jika terdapat lebih dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) Seksyen 339 dibayar kepada Penggadai.
22. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggung jawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan olehkebakaran 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 milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau dipajak, mana-mana kehendak untuk memperoleh kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak diguna pakai. (Seksyen 301 Kanun Tanah Negara).
27. Jika berlaku apa-apa percanggahan dalam syarat-syarat ini dengan peruntukan dalam Bahagian Enambelas Bab- 3 - Remedi Pemegang Gadaian: Jualan. Peruntukan-peruntukan dalam Kanun Tanah Negara 1965, hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.

# PROCLAMATION OF SALE

## ORDER OF SALE AT INSTANCE OF CHARGE (PDTK/T/PD/600-4/6/1/2018-146)

In the matter of Section 265(2) of the National Land Code, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

(Chargee)

AND

1. AZMI BIN AZIZAN (Army No. 1077888)

2. NORIDAH BINTI HUSSIN (NRIC No. 830921-01-6596)

(Chargors)

In pursuance of the Order of the Land Administrator of District of Klang made herein on the above matter dated 26<sup>th</sup> September 2019 it is hereby proclaimed that the said Land Administrator with the assistance of the under mentioned Auctioneer will sell by:

### PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, 15TH NOVEMBER 2019, STARTING AT 10.00 A.M.

AT THE KLANG LAND/DISTRICT OFFICE

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. The chargee will not be responsible nor make any representation in respect of any restriction in the interest and other encumbrances of the property stated herein.

#### PARTICULARS OF TITLE:

TITLE NO.	: GM 12922
LOT NO.	: Lot 106250
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan,
LOCALITY	: Kampong Jawa
TENURE	: Grant for perpetuity
LAND AREA	: 121 square metres (1,302 square feet)
QUIT RENT	: RM50.00 per annum
PROPRIETOR(S)	: AZMI BIN AZIZAN (Army No. 1077888) – ½ share NORIDAH BINTI HUSSIN (NRIC No. K/P: 830921-01-6596) – ½ share
CATEGORY OF LAND USE	: Bangunan.
EXPRESS CONDITION	: Bangunan kediaman,
RESTRICTION IN INTEREST	: Nil
ENCUMBRANCES	: Charged to MINISTER OF FINANCE (INCORPORATED) via Presentation No. 228/2011 registered on 17th January 2011.
RESERVATION AREA	: Malay Reservation Land ( <b>Bidder have to bring a copy of birth certificate. Authorized agent have to bring a copy of birth certificate for agent and bidder.</b> )

#### LOCATION & DESCRIPTION OF THE PROPERTY:

The subject property comprises an intermediate double storey terrace house. It bears a postal address of **NO. 20, JALAN SRI TANJUNG 16, TAMAN SRI ANDALAS, 41200 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**RESERVE PRICE:** The property will be sold 'as is where is' subject to a reserve price of **RM340,200.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED FORTY THOUSAND AND TWO HUNDRED ONLY)** and to the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit with the Land Office **RM34,020.00 (RINGGIT MALAYSIA: THIRTY FOUR THOUSAND AND TWENTY ONLY)** equivalent to 10% of the reserve price by **Bank Draft** only payable to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** to the **Land Administrator of District of Klang** before **9.30 a.m.** and the balance to be settled within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the auction sale.

For further particulars, please apply to the **Land Administrator of District of Klang** or **Messrs Tawfeek Badjenid & Partners**, at **Suite E-09-20, AMCorp Business Suite, 9th Floor, Menara Melawangi, Jalan Persiaran Barat, 46050 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan.** Tel. : 03-79600582, Fax. : 03-79608817 (Ref. No. TBP/PJ/LPPSA/L//180632-18/LIA/131), solicitors for the bank or the under mentioned Auctioneer:

LAND ADMINISTRATOR  
DISTRICT OF KLANG  
LAND / DISTRICT OFFICE  
JALAN KOTA, 41902 KLANG  
SELANGOR DARUL EHSAN  
Tel. 03-33711963

ROHIZAD BIN AZNAN  
LICENSED AUCTIONEER  
FOCUS AUCTIONEER  
NO. 37A, JALAN SG 1/6, TAMAN SRI GOMBAK  
68100 BATU CAVES, SELANGOR DARUL EHSAN  
Mobile No. 019-2784765  
Ref. No. FA/PDTK/LPPSA/2019/016