

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDS (T) 700-3/3/1-2/L/3-19(16)

Dalam perkara Seksyen 257, 263 dan 265 (2) Kanun Tanah Negara 1965:

ANTARA

RHB BANK BERHAD (6171-M)

PEMEGANG GADAIAN

DAN

1. MOHD NIZAN BIN YUSOF
(NO. K/P: 740927-01-7013)
2. YANTTI RAFEEDAH BINTI ABDUL RAHMAN
(NO. K/P: 760215-14-5074)

PENGGADAI- PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Sepang, Selangor Darul Ehsan, yang dibuat dalam perkara tersebut di atas pada 23hb Januari 2020, dengan ini adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Sepang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 15HB APRIL 2021
BERMULA JAM 10.00 PAGI
DI BILIK SEMINAR, BLOK A, PEJABAT DAERAH/TANAH SEPANG
BANGUNAN TUN AZIZ, BANDAR BARU SALAK TINGGI
43900 SEPANG
SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar (i) membuat carian Hakmilik rasmi di-Pejabat Tanah (ii) memeriksa hartanah tersebut (iii) meminta nasihat guaman mengenai syarat-syarat jualan sebelum jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

NO. HAKMILIK : Geran Mukim 2421 (dahulunya HSM 4026)
NO. LOT : 36637 (dahulunya PT No. 3640)
MUKIM / DAERAH / NEGERI : Labu / Sepang / Selangor Darul Ehsan
PEGANGAN : Kekal
KELUASAN TANAH : 235 meter persegi (2,530 kaki persegi)
KEGUNAAN TANAH : Bangunan
CUKAI TANAH : RM49.00 se tahun
PEMILIK BERDAFTAR : Mohd Nizan Bin Yusof – ½ bahagian
Yantti Rafeedah Binti Abdul Rahman – ½ bahagian

SEKATAN KEPENTINGAN : Bangunan Kediaman
SYARAT SYARAT NYATA : Tiada
BEBANAN : Digadaikan oleh Mohd Nizan Bin Yusof & Yantti Rafeedah Binti Abdul Rahman kepada RHB Bank Berhad berdaftar pada 8/11/2010.

ENDORSAN : "TANAH SIMPANAN MELAYU"

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut ini merupakan SEBUAH RUMAH BERKEMBAR DUA (2) TINGKAT YANG TERLETAK DI KAWASAN TANAH SIMPANAN MELAYU yang beralamat di NO. 71, JALAN TH 5, TIARA HEIGHTS, 43900 SEPANG, SELANGOR DARUL EHSAN. Kemudahan asas seperti bekalan air, elektrik dan talian telefon terdapat untuk disambungkan kehartanah tersebut.

HARGA RIZAB

Hartanah ini akan dijual dalam keadaan "sepertimana sedia ada" dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak RM477,900.00 (RINGGIT MALAYSIA: EMPAT RATUS TUJUH PULUH TUJUH RIBU SEMBILAN RATUS SAHAJA) dan kepada syarat-syarat jualan yang dicetakkan di Perisytiharan Jualan. Bagi Penawar-penqwar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit 10% daripada harga rizab iaitu sebanyak RM47,790.00 (RINGGIT MALAYSIA: EMPAT PULUH TUJUH RIBU TUJUH RATUS SEMBILAN PULUH SAHAJA) secara draf bank atas nama RHB BANK BERHAD, pada hari lelongan awam dan baki harga belian 90% hendaklah dibayar sepenuhnya oleh Pembeli dalam tempoh satu ratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan tidak lewat daripada 13HB OGOS 2021 kepada Pemegang Gadaian, RHB BANK BERHAD.

Untuk butir-butir lanjut sila berhubung dengan TETUAN T. RAJAGOPALU & CO, Peguambela dan Peguamcara bagi Pihak Pemegang Gadaian yang beralamat di Suite 7-3, Seremban City Centre, Jalan Pasar, 70000 Seremban, Negeri Sembilan Darul Khusus. Tel: 06-7646155/ Faks: 06-7618672 (Ruj: RG/CA/RHB/3414/dk(Mohd Nizan) atau kepada Pelelong Berlesen yang dilantik seperti dibawah ini

SRI MULIA AUCTIONEERS

No. 8339, Jalan Laksamana 5/2
68100 Batu Caves, Selangor Darul Ehsan
Tel: 03-6731 8788
Ruj: SMA/4113/RHB/MNYR/TRC/PTS
Emel: srimulia23@yahoo.com.my

AROKIASAMY SOOSAI

Pelelong Berlesen
Bimbit 012-2010755

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 termasuk Pemegang Gadai seperti takrifan di dalam Seksyen 43 KTN . Walaubagaimana Penggadai adalah dilarang membuat tawaran. – Seksyen 253(3) KTN.

ii. Seseorang yang Bukan Warganegara atau syarikat asing tidaklah berhak untuk membuat tawaran pada jualan di mana tanah itu 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 akan digunakan mengikut Seksyen 268 KTN dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan suatu jumlah deposit yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Deraf Bank atas nama bank **RHB BANK BERHAD** selewat-lewatnya pada jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Sepang**. - Seksyen 263(2)(e)KTN.
3. Jika seorang penawar itu bertindak sebagai ejen atau wakil bagi seorang penawar yang lain, badan berkanun atau syarikat, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan mengemukakan surat kuasa wakil atau perlantikan semasa mendaftar kepada **Pentadbir Tanah Sepang**. Jika gagal berbuat demikian, penawaran tersebut akan ditolak dan diisytihar tidak sah. Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
4. Bagi Tanah Simpanan Melayu (TRM), hanya orang Melayu yang dibenarkan untuk menjadi penawar atau bertindak sebagai ejen atau wakil dan perlu sertakan salinan Surat Beranak yang disahkan.-Enakmen Rizab Melayu (NMB Bab 142). Manakala bagi syarikat yang berminat membuat tawaran bagi tanah berstatus TRM, dikehendaki menyertakan semasa penyerahan deposit dokumen-dokumen berikut; (i) Memorandum & Article of Association Borang 24, (ii) Borang 49, (iii) Resolusi Lembaga Pengarah, (iv) Bukti penyenaiaan nama syarikat di dalam Jadual Ketiga Enakmen Tanah Simpanan Melayu.
5. Penawar perseorangan yang berminat dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan Salinan, Surat Beranak asal dan Salinan semasa mendaftar.
6. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Sepang** seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam (Borang 16H) seperti Seksyen 263 KTN dan tawaran yang dibuat adalah sah dan tidak boleh ditarik balik tanpa alasan yang munasabah.
7. Tertakluk kepada Para 8, penawar yang menawarkan harga tertinggi, akan diisytiharkan sebagai penawar yang berjaya 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 Tanah Sepang** pada bila-bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran yang telah dibuat semasa lelongan tersebut. Jika ada sebarang pertikaian tersebut mengikut kebijaksanaanya selaras dengan Seksyen 22 KTN atau hartanah tersebut boleh diisytihar untuk dilelong semula.

9. **Pentadbir Tanah Sepang** berhak menarik balik atau menanggukkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3) KTN dan Seksyen 264A KTN).
10. Sebaik sahaja penukul dijatuhkan nama dan alamat pembeli hendaklah diumumkan oleh pelelong dengan suara yang jelas didengari oleh semua pihak terlibat semasa lelongan tersebut. (Seksyen 265(1)(a) KTN).
11. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 akan didepositkan ke dalam akaun pinjaman Penggadai. Seterusnya penawar hendaklah menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam yang terkandung di dalam syarat-syarat jualan ini. Jika penawar gagal berbuat demikian, hartanah tersebut hendaklah dilelong semula dan wang depositnya akan dilucuthak seterusnya akan digunakan untuk tujuan pembayaran hutang Penggadai yang tertunggak kepada Pemegang Gadaian setelah ditolak bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong.
12. 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).
13. Sekiranya seorang penawar gagal untuk menyelesaikan baki harga dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Jualan seperti 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 dibawah Seksyen 268 (1) (a) (b) KTN 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 (1) (c) (d) (e) KTN.
14. Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan iaitu sebelum penukul lelongan dijatuhkan. Jika ini berlaku, maka lelongan awam yang telah ditetapkan tersebut terbatal dengan sendirinya. -Seksyen 266 (1) KTN.
15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Sepang** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16O. - Seksyen 266A KTN).
16. Pemegang Gadaian hendaklah menggunakan wang belian tersebut mengikut susunan keutamaan seperti Seksyen 268 (1)(a)(b) KTN tidak kurang daripada **empat belas (14) hari** selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut, dan juga menggunakan wang belian tersebut ini mengikut susunan keutamaan seperti Seksyen 268(1)(c)(d)(e) KTN tidak kurang daripada **dua puluh satu (21) hari** selepas tarikh penerimaan keseluruhan wang belian tersebut. -Seksyen 268A(2) KTN.
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar mengikut peruntukan Seksyen 268A(2) KTN kepada **Pentadbir Tanah Sepang** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30) hari** setelah penerimaan keseluruhan wang pembelian. -Seksyen 268A (3) KTN.
18. Hartanah ini hendaklah 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 terhadapannya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifkan dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.

19. Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti berikut Seksyen 268 KTN mengikut keutamaan dan susunanya seperti berikut:
- i. Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelajaan lain yang merupakan kemudahan dan utility asas yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri yang merangkumi tarif bekalan elektrik (TNB), tariff bekalan air (AIR Selangor), tariff penyenggaraan system kumbuhan (IWK); cukai taskiran kepada Pihak Berkuasa Tempatan; kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada pelelong dan segala bil pelelong yang disahkan oleh Pentadbir Tanah Sepang; dan tunggakan akaun penyenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - ii. Bayaran kepada Pemegang Gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
 - iii. Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah diserahkan kepada Penggadaai.
20. **Pentadbir Tanah Sepang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan. – Seksyen 22 KTN.
21. **Pentadbir Tanah Sepang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana. – Seksyen 22 KTN.
22. Penawar hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai surat 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 melalui lelongan awam maka suatu permohonan melalui Borang 16O hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Sepang** **SELEWAT-LEWATNYA TUJUH (7) HARI SEBELUM TARIKH LELONGAN AWAM** berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ribu Sahaja). Sekiranya **Pentadbir Tanah Sepang** menerima bukit **Pembayaran Keseluruhan Pinjaman** tersebut maka perintah lelongan tersebut diisytihar terbatal di bawah Seksyen 266 KTN tanpa perlunya Pemegang Gadaian dan Penggadaai untuk memfailkan Borang 16O dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00 dikecualikan. Adalah diingatkan **Pentadbir Tanah Sepang** menjatuhkan Perintah Jualan dan melantik pelelong untuk menjalankan tugas-tugas lelongan adalah sah dan berkuatkuasa serta-merta. Maka Pemegang Gadaian tidak boleh mengeneppikan bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong walaupun lelongan telah terbatal kemudiannya melalui penyerahan Borang 16O ataupun pembayaran keseluruhan pinjaman.
25. Sekiranya Perakuan Jualan Oleh **Pentadbir Tanah Sepang** menerusi Borang 16O telah lengkap dan layak untuk tujuan pendaftaran, maka sebarang kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah 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 (KTN) 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.