

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PDS (T) 700-3/3/1-2/01/16-20

Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965

## ANTARA

CIMB ISLAMIC BANK BERHAD (200401032872 [671380-H]) .....PEMEGANG GADAIAN  
DAN

1. MAH KIM CHEONG (NO. K/P : 700901-10-5959) .....PENGGADAI-PENGGADAI

2. KONG MUN LOONG (NO. K/P : 651019-10-6497)

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Daerah/Tanah Sepang, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara tersebut di atas pada 14 Disember 2020 dan 9 Mac 2021, adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Sepang dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut dibawah :

## AKAN MENJUAL SECARA

# LELONGAN AWAM

PADA HARI KHAMIS, 15HB APRIL 2021, 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 membuat carian hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Sepang dan memeriksa Hartanah tersebut sebelum jualan lelongan.

### BUTIR-BUTIR HAKMILIK :

No. Hakmilik	:	HS(M) 21168
No. Lot	:	PT 48441
Tempat	:	11 ST Mile Puchong Road
Mukim / Daerah / Negeri	:	Dengkil / Sepang / Selangor Darul Ehsan
Pegangan	:	Selama-lamanya
Cukai Tanah	:	RM49.00
Keluasan Tanah	:	260 meter persegi (2,798.64 kaki persegi)
Pemilik Berdaftar	:	1. MAH KIM CHEONG - ½ Bahagian 2. KONG MUN LOONG - ½ Bahagian
Kategori Kegunaan Tanah	:	Bangunan
Syarat-syarat Nyata	:	Bangunan Kediaman
Sekatan Kepentingan	:	Tidak dinyatakan
Bebanan	:	Dicagar kepada CIMB ISLAMIC BANK BERHAD melalui Perserahan No.3049/2018, didaftarkan pada 1 Oktober 2018.

### LOKASI DAN KETERANGAN HARTA:

Hartanah tersebut adalah merupakan sebuah rumah berkembar dua setengah (2½) tingkat, yang beralamt pos di **NO. 7, JALAN MA 2, TAMAN MERANTI AMAN, 47120 PUCHONG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

### HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual "dalam keadaan sedia ada" tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM1,150,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU JUTA SATU RATUS LIMA PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-Syarat Jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Setiap Penawar yang ingin membuat tawaran adalah dikehendaki mendeposit sejumlah **sepuluh peratus 10%** daripada harga rizab bersamaan **RM115,000.00 (Ringgit Malaysia : Satu Ratus Lima Belas Ribu Sahaja)** dalam bentuk **BANK DRAF** di atas nama **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120 ) hari** dari tarikh jualan kepada **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** atau melalui peguamcaranya.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

Nama Pelelong	:	MOHD HARIRI HASSAN
Nama Syarikat	:	HARIRI AUCTIONEERS
Alamat	:	2738A, Jln Changkat Permata Tmn Permata, 53300 K.Lumpur
Tel / HP	:	03-4108 3644 / 012-297 1934
Fax	:	03-4162 6644
Ruj. No.	:	HA/PTS/CIMB-MKC/21/0121

Guaman	:	T/N TAN NORIZAN & ASSOCIATES
Alamat	:	A-1002 & A-902, Penthouse Office Suite, 10 <sup>th</sup> & 9 <sup>th</sup> .Floor, Block A, Kelana Square, No. 17, Jalan SS7/26, Kelana Jaya, 47301 Petaling Jaya, Selangor.
Tel. / Fax No.	:	03-7610 0170 / 03-7610 0171
Ruj. No.	:	CIMB1.19G.KL.1607.07.060(1)

## **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 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. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Draf atas nama **CIMB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum atau pada jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada Pentadbir Tanah Sepang (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada Pentadbir Tanah Sepang semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, beliau 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 dan Borang 11 (Bagi pemilikan bumiputera), jadual ketiga dalam penjadualan Rizab Tanah Melayu.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan serta salinan surat beranak.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah Sepang seperti dalam Perintah Jualan Lelongan Awam Borang 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka Pentadbir Tanah Sepang 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 Sepang pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. Pentadbir Tanah Sepang berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul. (Seksyen 264(3)KTN)
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)KTN).
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.
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)KTN).
14. 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 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 di bawah 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 subseksyen (1) perenggan (c) (d) (e) KTN.
15. 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 Tanah Sepang tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam berserta dengan bayaran sebanyak RM 3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja) mengikut item 97 Kaedah 21 SLR P.U.5. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah DITOLAK. (Seksyen 264A KTN)
  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 266(1) KTN). Sila kemukakan bersama surat akuan dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran RM 3,000.000 adalah DIKECUALIKAN.
  17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu Pentadbir Tanah Sepang dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
  18. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada Pentadbir Tanah Sepang bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
  19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada Pentadbir Tanah Sepang tidak lewat daripada Tiga Puluh (30) hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
  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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
  21. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan mengikut Seksyen 268 KTN di antaranya :
    - i. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau pemberi pajakan 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, 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 tarikh lelongan.
    - ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau jumlah berkala yang lain dan membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
    - iii. Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadai.
  22. Pentadbir Tanah Sepang tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
  23. Pentadbir Tanah Sepang tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran 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 diberi 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 KTN).
  27. 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.