

# PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

PDS(T)700-3/3/1-2/D/36-18 (26)

Dalam Perkara Seksyen 257 dan 263 Kanun Tanah Negara 1965

## ANTARA

**SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD .....PEMEGANG GADAIAN**  
(No. Syarikat : 1979010052950 / 49572-H)

## DAN

**OPTIMUM ABILITY SDN BHD (No. Syarikat : 329436-V) .....PENGGADAI**

Dalam menjalankan perintah Pentadbir Daerah/Tanah Sepang, Selangor Darul Ehsan yang diperbuat dalam perkara tersebut di atas pada 22 Oktober 2019, 6 Ogos 2020, 22 September 2020 dan 9 Mac 2021, adalah dengan ini diperisytiharkan bahawa Pentadbir Daerah/Tanah Sepang dibantu oleh Pelelong Berlesen yang tersebut dibawah :

### AKAN MENJUAL SECARA

## LELONGAN AWAM

**PADA HARI KHAMIS, 22HB 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	:	HSM 4375
No. Lot	:	Lot 8676
Tempat	:	R.K.T. Sg. Merab 1
Mukim / Daerah / Negeri	:	Dengkil / Sepang / Selangor Darul Ehsan
Pegangan	:	Pajakan 99 tahun (Tarikh Luput : 13/4/2093)
Cukai Tanah	:	RM67.00
Keluasan Tanah	:	2.297 hektar (5.68 ekar / 247,421 kaki persegi)
Pemilik Berdaftar	:	OPTIMUM ABILITY SDN BHD - 1/1 Bahagian
Kawasan Rizab	:	<b>TANAH SIMPANAN MELAYU</b>
Kegunaan Tanah	:	Pertanian
Syarat-syarat Nyata	:	Tanaman kekal (Industri)
Sekatan Kepentingan	:	Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindahmilik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Bebanan	:	Dicagarkan kepada SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD, melalui No. Perserahan 1669/2006 bertarikh 1/11/2006

### LOKASI DAN KETERANGAN HARTA:

Hartanah tersebut adalah sebidang tanah pertanian berpotensi untuk pembangunan kediaman, yang dikenali sebagai **LOT 8676, HSM 4375, MUKIM DENGKIL, DAERAH SEPANG, NEGERI SELANGOR DARUL EHSAN.** Hartanah tersebut terletak di dalam kawasan yang kenali sebagai Kampung Tengah, R.K.T. Sg. Merab 1, Sepang, Selangor Darul Ehsan. Iaitu lebih kurang 10km dari pusat bandar Putrajaya dan 40km dari pusat bandar Kuala Lumpur.

### HARGA RIZAB :

Hartanah tersebut akan dijual 'dalam keadaan sedia ada' tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM3,159,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA JUTA SATU RATUS LIMA PULUH SEMBILAN 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 **RM315,900.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ratus Lima Belas Ribu Sembilan Ratus Sahaja)** dalam bentuk **BANK DRAF** di atas nama **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum lelongan bermula dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh Pembeli dalam tempoh **Satu Ratus Dua Puluh (120 )** hari dari tarikh jualan kepada **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** atau melalui peguamcaranya.

Untuk butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan :-

Nama Pelelong : **HALIMATUSAADIAH RAHAMAN**

Nama Syarikat : **HALISHA ENTERPRISE**

Alamat : 2738A, Jln Changkat Permata  
Tmn Permata, 53300 K.Lumpur

Tel / HP : 03-4108 3644 / 017-736 3696

Fax : 03-4162 6644

No. Ruj. : HE/PTS/SME-OAS/20/0414

Guaman : **TN SIDEK TEOH WONG & DENNIS**

Alamat : Ting. 16, Menara Bumiputra-Commerce  
No. 11, Jalan Raja Laut,  
50350 Kuala Lumpur

Tel. No. : 03-2692 3000

Fax No. : 03-2693 0300

No. Ruj. : JCS/SF/SME/L0010JSI(A)/BBA/11/FDA

# **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 mufis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang mufis, 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 **SMALL MEDIUM ENTERPRISE DEVELOPMENT BANK MALAYSIA BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongari kepada **Pentadbir Daerah/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 Daerah/Tanah Sepang** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seseorang 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, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpanan Mejayu (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 Sepang** 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 dapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini, maka **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** 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 Sepang** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen 265(4)KTN)
10. **Pentadbir Daerah/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 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.
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 ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).
14. Dimana seorang pembeli gagal untuk 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 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 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.

15. Hak Penggadai : Penggadai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempumakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 66 (1) KTN)
16. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** dan Penggadai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1) KTN)
18. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30)** hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(3)KTN)
19. 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.
20. Keseluruhan wang belian yang diperolehi dalam lelongan awam tersebut hendaklah digunakan 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 berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan pelaksanaan, 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 milik strata.
  - iii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang di bawah 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 penggadai.
21. **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan-Seksyen 22 KTN.
22. **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana-Seksyen 22 KTN
23. 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.
24. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
25. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam beserta dengan bayaran RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Sekiranya **Pentadbir Daerah/Tanah Sepang** menerima bukti pembayaran Keseluruhan Pinjaman / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah **Seksyen 266 Kanun Tanah Negara** tanpa perlu untuk menfaikkan 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 di **TOLAK** dan segala kos perbelanjaan hendaklah dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
26. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberi kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajak, 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).
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.