

PERISYTIHARAN JUALAN

DALAM PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEPANG, SELANGOR DARUL EHSAN
PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
DALAM PERKARA MENGENAI SEKSYEN 257 DAN SEKSYEN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965.
PDS(T)700-3/3/1-2/S/59-19

ANTARA

PUBLIC BANK BERHAD (No. Syarikat : 6463-H) PEMEGANG GADAIAN

DAN

MURTHY A/L ARUMUGAM (No. K/P : 770129-10-5585) PENGGADAI

Menurut Perintah Pentadbir Tanah Daerah Sepang, Selangor Darul Ehsan yang telah diperbuat dalam perkara yang tersebut di atas pada 17hb Mac 2021, adalah dengan ini diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Sepang, Selangor Darul Ehsan dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut dibawah

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

**PADA HARI KHAMIS, 22HB APRIL 2021, PADA JAM 10.00 PAGI,
DI PERKARANGAN PEJABAT DAERAH/ TANAH SEPANG,
BANGUNAN TUN AZIZ, BANDAR BARU SALAK TINGGI,
43900 SEPANG , SELANGOR DARUL EHSAN.**

NOTA: Bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian Hakmilik secara rasmi di Pejabat Tanah Sepang dan memeriksa semua tanggungan, bebanan serta mengenal pasti dengan tepat hartanah tersebut sebelum jualan lelongan dijalankan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

No Hakmilik	: HSM 2532
No. PT	: PT 2937
Tempat	: Pekan Sungai Pelek
Pekan / Daerah / Negeri	: Pekan Sungai Pelek / Sepang / Negeri Selangor Darul Ehsan
Keluasan Tanah	: 76.6 Meter Persegi
Pegangan	: Pajak 99 tahun , luput pada 21hb Oktober 2092
Cukai Tanah	: RM 49.00
Kategori Kegunaan Tanah	: Bangunan
Syarat Nyata	: Bangunan Kediaman
Sekatan kepentingan	: Tanah ini tidak boleh dijual, dipajak, digadai atau dipindah milik dengan apa cara sekalipun melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
Pemilik Berdaftar	: MURTHY A/L ARUMUGAM (No. K/P : 770129-10-5585) – 1/1 Bahagian
Bebanan	: Digadaikan kepada PUBLIC BANK BERHAD melalui Nombor Perserahan : 2074/2009, didaftarkan pada 21hb Julai 2009.

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah Rumah teres Dua tingkat Kos Rendah Lot pertengahan yang beralamat Pos No. 5, Jalan 11, Taman Sri Sungai Pelek, 43950 Sungai Pelek, Selangor Darul Ehsan.

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual dalam “keadaan seperti mana sedia ada ” dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 180,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : SATU RATUS LAPAN PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada Syarat-syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan 10% daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** di atas nama **PUBLIC BANK BERHAD** **sebelum jam 9.30 pagi** pada hari lelongan awam . Baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli yang berjaya kepada **PUBLIC BANK BERHAD** dalam tempoh **seratus dua puluh (120) hari dari tarikh jualan.**

Untuk keterangan selanjutnya, sila berhubung dengan Peguamcara bagi pihak pemegang gadaian iaitu Tetuan LEE BOON PENG & CO. beralamat di No. 21-2, Jalan Radin Bagus, Bandar Baru Seri Petaling, 57000 Kuala Lumpur. Tel: 03- 9059 1628/2728, Fak: 03-9059 6328 , Emel : lbpspl@gmail.com (Ruj : L/0106/11/PBB/LO/Goh), atau syarikat Pelelong di bawah ini.

Chi Siang Commercial Services

No. 35A Jalan Bayu Permai 5, Taman Bayu Permai, 48000 Rawang, Selangor Darul Ehsan.

Tel: 019-319 6382, E-mel : chisiangforyou@gmail.com

No. Rujukan : Khamis2204/PTSepang

Pelelong Berlesen

Tan Chi Siang

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 Gadaian seperti takrifan di dalam *Seksyen 43KTN*. Walaubagaimanapun Penggadai adalah dilarang membuat tawaran.-*Seksyen 253 (3) KTN*.
- ii. Seseorang yang Bukan Warganegara atau Syarikat Asing tidak berhak untuk membuat tawaran pada jualan dimana tanah itu tertakluk kepada kategori “Pertanian” atau “Bangunan” tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.- *Seksyen 433B (4) KTN*.
- 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 akan digunakan mengikut *Seksyen 268 KTN* dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar yang berminat dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit satu jumlah yang bersamaan dengan 10% daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Bank Deraf atas nama **PUBLIC 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 penyenaian nama syarikat di dalam Jadual Ketiga Enakmen Tanah Simpanan Melayu.
5. Penawar perseorangan yang berminat dikehendaki mengemukakan kad pengenalan `My Kad` 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 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 yang timbul mengenai penawar yang tertinggi, maka **Pentadbir Tanah Sepang** akan memutuskan pertikaian tersebut mengikut kebijaksanaannya selaras dengan *Seksyen 22KTN* atau hartanah tersebut boleh diisytihar untuk dilelong semula .
9. **Pentadbir Tanah Sepang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul lelongan.- *Seksyen 264 (3) KTN dan Seksyen 264A KTN*.
10. Sebaik sahaja penukul lelongan dijatuhkan, nama penawar yang berjaya hendaklah diumumkan oleh pelelong dengan suara yang jelas dan dapat didengari oleh semua pihak terlibat semasa lelongan tersebut.- *Seksyen 265(1) (a) KTN*.
11. Sebaik sahaja penukul lelongan, 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 penawar dalam masa yang **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. Sekiranya seorang penawar gagal untuk menyelesaikan baki harga belian 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*.

SYARAT-SYARAT JUALAN

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 16Q.- *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 pernyataan akaun 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 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 mengaktifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf yang boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
19. Keseluruhan wang belian yang diperoleh dalam lelongan awam tersebut hendaklah diperuntukan seperti *Seksyen 268 KTN* mengikut keutamaan dan susunannya seperti berikut :
 - i. Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelanjaan lain yang merupakan kemudahan dan utiliti asas yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri yang merangkumi tarif bekalan elektrik (TNB), tarif bekalan air (AIR Selangor), tarif penyenggaraan sistem kumbahan (IWK), cukai taksiran kepada Pihak Berkuasa Tempatan; kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada pelelong dan segala bil pelelong yang disahkan oleh **Pentadbir Tanah Sepang**; dan 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 di bawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan, untuk menjamin pambayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain dan untuk membayar gadaian-gadaian yang lain, jika ada.
 - iii. Baki, jika terdapat lebihan hasil dari wang belian hendaklah diserahkan kepada Penggadai.
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 suratan hakmilik hartanah tersebut atas bukti yang diberi dengan membandingkan antara deskripsi butir-butir dan dokumen munimen masing-masing.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada penawar.
24. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan melalui lelongan awam maka suatu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Gombak SELEWAT-LEWATNYA SEBELUM TUJUH (7) HARI SEBELUM TARIKH LELONGAN AWAM** berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Sekiranya **Pentadbir Tanah Sepang** menerima bukti **Pembayaran Keseluruhan Pinjaman** tersebut maka perintah lelongan tersebut diisytihar terbatal dibawah *Seksyen 266 KTN* tanpa perlunya Pemegang Gadaian dan Penggadai untuk memfailkan Borang 16O KTN dan yuran pembatalan sebanyak RM3,000.00 juga dikecualikan. Adalah diingatkan, tarikh **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 megenepikan bil tuntutan perkhidmatan yang dituntut oleh pelelong walaupun lelongan telah terbatal kemudiannya melalui penyerahan Borang 16O ataupun pembayaran keseluruhan pinjaman.
25. Serkiranya Perakuan Jualan Oleh **Pentadbir Tanah Sepang** menerusi Borang 16I 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 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(KTN) 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.