

**PERISYTIHARAN JUALAN**  
**PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN**  
**PDS(T)700-3/3/1-2/D/7-19**

**DALAM PERKARA MENGENAI SEKSYEN 257 DAN 263 KANUN TANAH NEGARA, 1965**

**DI ANTARA**

**RHB ISLAMIC BANK BERHAD (680329-V) ..... PEMEGANG GADAIAN**

**DAN**

**SEOW CHEE LEONG (NO. K/P: 880828-43-6209) ..... PENGADAI**

Dalam menjalankan Perintah Pentadbiran Pejabat Daerah/Tanah Sepang, Selangor Darul Ehsan di bawah Seksyen 263 Kanun Tanah Negara bertarikh **23/12/2020** adalah dengan ini diisytiharkan bahawa **Pentadbiran Pejabat Daerah/Tanah Sepang, Selangor Darul Ehsan** dengan dibantu oleh Pelelong yang tersebut di bawah:-

**AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM**  
**PADA 15HB APRIL 2021 BERSAMAAN HARI KHAMIS BERMULA JAM 10.00 PAGI**  
**DI BANGUNAN TUN AZIZ, BANDAR BARU SALAK TINGGI,**  
**43900 SEPANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**NOTA:** Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian hakmilik secara rasmi hakmilik di Pejabat Tanah berkenaan dan memeriksa harta tersebut sebelum Jualan Lelong dan mendapatkan nasihat undang-undang berkenaan Syarat-syarat Jualan.

**BUTIR-BUTIR HAKMILIK**

<b>NO. HAKMILIK</b>	<b>: HS(M) 21178</b>
<b>NO. LOT</b>	<b>: PT 48451</b>
<b>MUKIM/DAERAH/NEGERI</b>	<b>: Dengkil/ Sepang/ Selangor Darul Ehsan</b>
<b>LUAS TANAH</b>	<b>: 260 meter persegi</b>
<b>CUKAI TANAH</b>	<b>: RM 49.00</b>
<b>PEGANGAN</b>	<b>: Selama-lamanya</b>
<b>KATEGORI KEGUNAAN TANAH</b>	<b>: Bangunan</b>
<b>SYARAT SYARAT NYATA</b>	<b>: Bangunan Kediaman</b>
<b>SEKATAN KEPENTINGAN</b>	<b>: Tiada</b>
<b>PEMILIK BERDAFTAR</b>	<b>: SEOW CHEE LEONG (1/1 bahagian)</b>
<b>BEBANAN</b>	<b>: Digadaikan oleh SEOW CHEE LEONG kepada RHB Islamic Bank Berhad, didaftarkan pada 21 Jun 2017.</b>
<b>PENGENDORSAN</b>	<b>: Tiada</b>

**LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH**

Hartanah tersebut adalah *rumah teres berkembar dua tingkat dengan tingkat bawah* yang beralamat di **PREMISES NO. 37, JALAN MA 1, TAMAN MERANTI AMAN, 47120 PUCHONG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

**HARGA RIZAB**

Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 1,170,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU JUTA SATU RATUS TUJUH PULUH RIBU SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan sepertimana yang tercetak di dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat, adalah dikehendaki menandatangani **10%** daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM117,000.00 (RINGGIT MALAYSIA: SATU RATUS TUJUH BELAS RIBU SAHAJA)** atas nama **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **RHB ISLAMIC BANK BERHAD.**

Untuk keterangan selanjutnya, sila hubungi **TAN CHE MOKHTAR & LING** Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian diatas yang beralamat di **Tingkat 15, Wisma KWSG, Jalan Kampung Attap, 50460 Kuala Lumpur. Tel No.: 03-2274-0413, Faks No.: 03-2274-8191 (Ref: CML-08A/RHB(4)/SCL/38812/18)** atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut:

**VJ RESOURCES AUCTIONEER**

**NO. 5A-1, WISMA PAHLAWAN, JALAN SULTAN SULAIMAN,  
50000 KUALA LUMPUR.  
TEL: 03-2273 2620 & 013-3642144 / Fax: 03-2273 2932  
EMAIL: [vjresourcesauctioneer@gmail.com](mailto:vjresourcesauctioneer@gmail.com)**

**SGT MEJAR (B) V.VIJAYAKUMAR  
PPA,PPS,PK,PJM  
PELELONG BERLESEN**

## 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 kayak mengikut Seksyen 43 KTN serta Pemegang gadaian tetapi tidak termasuk Penggada. 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 keatas tanah yang tertakluk kepada kategori "Pertanian" atau " Bangunan" tanpa kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. (Seksyen 433B(4)KTN).
  - iii) Seseorang yang telah diistiharkan 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 **RHB ISLAMIC BANK BERHAD** sebelum **jam 9.30 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Pejabat Daerah/Tanah Sepang** (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Pejabat Daerah/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 ejan/wakil.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan "Memorandum & Article of Association", Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11(Bagi Pemilikan Bumiputra). **Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, bukti Syarikat tersenarai dalam Jadual Ketiga (Seksyen 7), Enakmen Rezab Melayu perlu dikemukakan.**
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan. **Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rezab Melayu, Sijil Kelahiran asal atau Salinan Sijil Kelahiran yang telah diakui sah perlu dikemukakan.**
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Pejabat Daerah/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 Pejabat Daerah/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 Pejabat Daerah/Tanah Sepang** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Pejabat 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 diatas akan dimasukkan ke dalam akaun penggada dan seterusnya pembeli menandatangani Memorandum Kontrak Jualan Lelongan awam dibawah 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 itu 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 dibawah 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) **Kedunya** bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggada untuk tujuan mengurangkan jumlah yang telah genap masa kepada pemegang gadaian mengikut susunan keutamaannya. Seperti yang dinyatakan dibawah Seksyen 268 subseksyen (1) perenggan (c), (d), (e) KTN.

15. Jika Pemegang Gadaian bercadang untuyk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang 16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Pejabat Daerah/Tanah Sepang, tidak kurang dari (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada **8/4/2021** berserta dengan bayaran sebanyak **RM 3000.00** (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 akaun dan penyata bayaran dari pemegang gadaian. Bayaran **RM 3000.00** adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Pejabat Daerah/Tanah Sepang dan Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genapmasa 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 Pejabat Daerah/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 Pejabat Daerah/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 seperti berikut 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 dibawah 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 Pejabat Daerah/Tanah Sepang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Pejabat Daerah/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. Dimana 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 memperolehi 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.

\*\*\*\*\*