

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN

Bil.(61) dlm.PTSB 6/6/7/2022

Dalam Perkara Mengenai Seksyen 257 dan Seksyen 263 Kanun Tanah Negara 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

PEMEGANG GADAIAN

DAN

1. IRNI YUSNITA BINTI ISTIHAT (NO.K/P: 701110-10-6474)

2. MOKHTAR BIN MAHMOOD (NO.K/P: 670410-08-5215)

PENGADAI-PENGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** yang diperbuat dalam perkara diatas pada **23/02/2023** adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah:

AKAN MENJUAL SECARA

LELONGAN AWAM

**PADA 26HB OKTOBER 2023, HARI KHAMIS, BERMULA JAM 10-30 PAGI
DI UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT DAERAH DAN TANAH SABAK BERNAM
KOMPLEKS PEJABAT DAERAH SABAK BERNAM
45300, SUNGAI BESAR, SELANGOR DARUL EHSAN**

NOTA: Bakal-bakal pembeli adalah dinasihatkan agar membuat carian rasmi Hakmilik di Pejabat Tanah Sabak Bernam dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

NO. HAKMILIK	:	GM 8065
NO. LOT	:	Lot 8628 Seksyen 5
BANDAR/ DAERAH / NEGERI	:	Pekan Sabak / Sabak Bernam / Selangor Darul Ehsan
TEMPAT	:	Pekan Sabak
KELUASAN TANAH (m.p/k.p)	:	482 Meter Persegi
PEGANGAN	:	Pegangan Selama-lamanya
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	:	Bangunan
CUKAI TAHUNAN	:	RM 39.00
PEMILIK BERDAFTAR	:	1. IRNI YUSNITA BINTI ISTIHAT (NO.K/P: 731108-08-5077)- 1/2 BAHAGIAN 2. MOKHTAR BIN MAHMOOD (NO.K/P: 670410-08-5215)- 1/2 BAHAGIAN
SYARAT-SYARAT NYATA	:	Bangunan Kediaman
SEKATAN KEPENTINGAN	:	Tiada
BEBANAN	:	Digadaikan kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No.Perserahan 1200/2005 bertarikh pada 11/7/2005.
KAWASAN RIZAB	:	"PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU"

LOKASI DAN PERIHAI TANAH: Hartanah tersebut merupakan rumah berkembar satu tingkat berkedudukan unit tepi yang beralamat di **NO.2, JALAN BUNGA KEKWA, TAMAN PERTAMA, 45200 SABAK BERNAM, SELANGOR DARUL EHSAN.**

Akomodasi: Ruang tamu, ruang makan, dapur, bilik tidur, bilik mandi / tandas dan tempat letak kereta.

HARGA RIZAB: Hartanah tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM 340,200.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS EMPAT PULUH RIBU DAN DUA RATUS SAHAJA)** dan tertakluk kepada syarat-syarat jualan seperti mana tercetak dalam Perisytiharan Jualan ini. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki mendepositkan **10%** daripada harga rizab dalam **BANK DRAF** sebanyak **RM 34,020.00 (Ringgit Malaysia: TIGA PULUH EMPAT RIBU DAN DUA PULUH SAHAJA)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **9.30 pagi pada hari lelongan awam** dan baki wang belian hendaklah dibayar oleh pembeli dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dari tarikh jualan kepada **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

Untuk keterangan lanjut, sila berhubung **PEJABAT DAERAH DAN TANAH SABAK BERNAM** a t a u Peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN ABDUL RAMAN SAAD & ASSOCIATES** yang beralamat di C-2-1, Pacific Place Commercial Centre, Jalan PJU 1A/4, Ara Damansara, 47301, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan .Tel: 03- 7859 9229 Fax: 03- 7734 5777 Ruj: **ARSKL/NAR/FIR/8091-19/LPPSA-JJ/LIT/nora** atau **Pelelong Berlesen** yang dilantik seperti di bawah:-

LIEW FUI LIN

Pelelong Berlesen

H/P: 019- 278 4001

Ruj: IA/07/2023/P.T.S.B/LFL

IMPIAN & ASSOCIATES

No. 49B, Tingkat 1

Jalan Raja Haroun, 43000

Kajang, Selangor Darul Ehsan.

Tel & Fax: (03) 8737 4001

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF THE CHARGE

Bil.(61) dlm.PTSB 6/6/7/2022

In The Matter of Section 257 and Section 263 National Land Code 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

CHARGE

AND

1. IRNI YUSNITA BINTI ISTIHAT (NRIC NO.: 701110-10-6474)

2. MOKHTAR BIN MAHMOOD (NRIC NO.: 670410-08-5215)

CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Sabak Bernam**, made herein on the above matter on **23/02/2023**, it is hereby proclaimed that the **Land Administrator of Sabak Bernam** with the assistance of the under mentioned Auctioneer:

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON THURSDAY, 26TH OF OCTOBER 2023, STARTING AT 10-30 A.M.

AT UNIT PENDAFTARAN, PEJABAT DAERAH DAN TANAH SABAK BERNAM

KOMPLEKS PEJABAT DAERAH SABAK BERNAM

45300, SUNGAI BESAR, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTE: Prospective bidders are advised to conduct an official title search at the Sabak Bernam Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE:

TITLE NO.	:	GM 8065
LOT / PT NO.	:	Lot 8628 Seksyen 5
TOWN / DISTRICT / STATE	:	Pekan Sabak / Sabak Bernam / Selangor Darul Ehsan
FLOOR AREA (sq.m/sq.ft)	:	482 square meters
PLACE	:	Pekan Sabak
TENURE	:	Perpetuity
CATEGORY OF LAND USE	:	"Bangunan"
ANNUAL RENT	:	RM 39.00
REGISTERED OWNER	:	1. IRNI YUSNITA BINTI ISTIHAT (NO.K/P: 731108-08-5077)- 1/2 SHARE 2. MOKHTAR BIN MAHMOOD (NO.K/P: 670410-08-5215)- 1/2 SHARE
EXPRESS CONDITIONS	:	"Bangunan Kediaman"
RESTRICTION IN INTEREST	:	Nil
ENCUMBRANCES	:	Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Presentation No: 1200/2005, dated 11/7/2005.
RESERVE AREA	:	"PENGISYTIHARAN REZAB MELAYU"

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY: The subject property is a corner lot of single storey semi-detached house bearing the postal address at **NO.2, JALAN BUNGA KEKWA, TAMAN PERTAMA, 45200 SABAK BERNAM, SELANGOR DARUL EHSAN.**

Accommodations: Living, dining, kitchen, bedrooms, bathrooms, terrace and car porch.

RESERVE PRICE: The subject property will be sold as is where is basis subject to a reserve price of **RM 340,200.00 (RINGGIT MALAYSIA: THREE HUNDRED FORTY THOUSAND AND TWO HUNDRED ONLY)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit **10%** of the reserve price equivalent to **RM 34,020.00 (RINGGIT MALAYSIA: THIRTY FOUR THOUSAND AND TWENTY ONLY)** by **Bank Draft** only in favor of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **9.30 am on the day of Auction** and the balance of the purchase price shall be paid by the Purchaser within **One Hundred Twenty (120) Days** from the date of sale **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars, please apply to **PEJABAT DAERAH DAN TANAH SABAK BERNAM** or solicitors for the Chargee **MESSRS ABDUL RAMAN SAAD & ASSOCIATES** at C-2-1, Pacific Place Commercial Centre, Jalan PJU 1A/4, Ara Damansara, 47301, Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan .Tel: 03- 7859 9229 Fax: 03- 7734 5777
Ref: **ARSKL/NAR/FIR/8091-19/LPPSA-JJ/LIT/nora** or to the under **Licensed Auctioneer** as stated below:-

LIEW FUI LIN

Licensed Auctioneer

H/P: 019- 278 4001

Ref: IA/07/2023/P.T.S.B/LFL

IMPIAN & ASSOCIATES

No. 49B, 1st Floor Jalan Raja Haroun

43000 Kajang Selangor Darul Ehsan.

Tel / Fax: (03) 8737 4001

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 Penggadaai. 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 muflis tidak dibenarkan bertindak sebagai ejen atau wakil. Jika didapati ejen atau wakil yang dilantik adalah seorang muflis, deposit 10% akan di lucuthak serta dirampas dan hendaklah terpakai oleh pemegang gadaian dan hartanah tersebut akan dilelong semula.
2. Semua penawar adalah dikehendaki mendaftar serta menyediakan deposit sebanyak **RM 34,020.00 (RM: Tiga Puluh Empat Ribu dan Dua Puluh Sahaja)** satu jumlah yang bersamaan dengan **10%** daripada harga rizab yang ditetapkan dalam bentuk Draf Bank atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 9.30 pagi pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Sabak Bernam**.(Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat perlantikan kepada **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** semasa mendaftar.
4. Jika pembeli itu bertindak sebagai ejen bagi seorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipalnya dan jika gagal berbuat demikian, Memorandum Kontrak Jualan Lelongan Awam hendaklah disediakan atas namanya sendiri.
5. Syarikat dikehendaki menyertakan “Memorandum & Article of Association”, Borang 24, Borang 49 Resolusi Lembaga Pengarah dan Borang 11,(Bagi pemilikan Bumiputra).
6. **Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan “My Kad” asal dan salinan dan surat beranak bagi hartanah Simpanan Melayu.**
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** 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 Hulu Langat akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula. (Seksyen (4) KTN).
10. **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** 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 penggadaai 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 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 iaitu tidak lewat dari tarikh **23HB FEBRUARI 2024** 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 dilucuthak dan hendaklah terpakai mengikut Seksyen 267A KTN oleh pemegang gadaian seperti berikut:
- Pertamanya bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan dibawah Seksyen (a) (b) dan;
 - keduanya bagi pembayaran baki, jika ada, yang dipegang milik dibawah akaun penggadaai 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).
15. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN).
16. Pemegang gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268(3) KTN).
17. Pemegang gadaian hendaklah menyerahkan suatu pernyataan akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** tidak lewat daripada **TIGA PULUH (30) HARI** setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (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 diatas atau terhadapnya tanpa apa-apa tanggungan yang timbul untuk mengtakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
19. Wang belian yang diperolehi dalam apa-apa jualan hendaklah digunakan seperti berikut: (Seksyen 268 KTN)
- Bayaran cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri dan juga segala perbelanjaan lain yang merupakan kemudahan dan utility asa yang disediakan oleh agensi-agensi Pihak Berkuasa Negeri cukai taksiran kepada Pihak Berkuasa Tempatan; kadar komisyen 2% dari jumlah wang jualan kepada Pelelong dan segala Bil Pelelong yang disahkan oleh Pentadbir Hulu Langat; dan tunggakan akaun penyelenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - 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.
 - Baki, jika ada, dari wang belian hendaklah dibayar kepada penggadaai.
20. **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
21. 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.
22. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
23. Jika Pemegangan Gadaian bercadang untuk memohon pembatalan atau penangguhan Perintah Jualan (Borang16H) melalui lelongan awam maka satu permohonan melalui Borang 16O KTN hendaklah dikemukakan kepada **Pentadbir Tanah Sabak Bernam** tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam iaitu **pada 19HB OKTOBER 2023 berserta dengan bayaran sebanyak RM3,000.00 (Ringgit Malaysia:Tiga Ribu Sahaja)** Borang 16O KTN yang diserahkan **kurang dari Tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan hendaklah DITOLAK** (Seksyen 264A KTN)

24. 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 digunapakai. (Seksyen 301 KTN)
25. 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.
