

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2023-108 BIL (25)
DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA SEKSYEN 269 KANUN TANAH NEGARA 1965;

DI ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM PEMEGANG GADAIAN
(Dahulu dikenali sebagai Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)
DAN

MUHAJED SYAUKY BIN ABDUL SHUKOR (NO. KP : 890520-14-5033) PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah **Pentadbir Tanah Klang, Selangor** yang diperbuat dalam perkara di atas pada 28 Mei 2024, adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang, Selangor dengan dibantu oleh Pelelong sepertimana yang tersebut di bawah :

AKAN MENJUAL SECARA
LELONGAN AWAM
PADA HARI JUMAAT, 27 SEPTEMBER 2024 BERMULA JAM 10.00 PAGI
DI AUDITORIUM, TINGKAT 2
PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

Nota : Bakal-bakal Pembeli adalah dinasihatkan agar membuat **Carian Rasmi Hakmilik** di Pejabat Daerah / Tanah Klang dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK

No. Hakmilik	: HSM 51316
No. Lot	: PT 137366
Mukim / Daerah / Negeri	: Mukim Klang / Klang / Selangor
Tempat	: Jalan Kebun
Pegangan	: Pajakan 99 tahun (berakhir pada 30 November 2102)
Keluasan Tanah	: 128.41 meter persegi
Cukai Tanah	: RM 50.00
Pemilik Berdaftar	: Muhamed Syauky Bin Abdul Shukor -1/1 bahagian
Kategori Kegunaan	: Bangunan
Syarat Nyata	: Bangunan Kediaman
Kawasan Rizab	: Pengisytiharan Rezab Melayu
Sekatan Kepentingan	: Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri
Bebanan	: Digadai kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No. Perserahan 011SC1779/2014 yang didaftarkan pada 25 Februari 2014

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah teres 1 tingkat (unit tengah) yang beralamat **No. 21, Jalan Lombong Besi 29/24, Kampung Lombong, Seksyen 29, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB

Hartanah tersebut akan dijual berasaskan '**dalam keadaan seperti mana sedia ada**' dan tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM350,000.00** (Ringgit Malaysia : Tiga Ratus Lima 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 sepuluh peratus (10%) daripada harga rizab dalam bentuk **BANK DRAF** sebanyak **RM35,000.00 (Ringgit Malaysia : Tiga Puluh Lima Ribu Sahaja)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **10.00 pagi pada hari lelongan** 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 SELANJUTNYA, sila hubungi atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN AZHAR & WONG** beralamat di No. 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur, No. Tel : 03-26023898, No. Rujukan : RL/LPPSA-LIT/12565-764 atau kepada Pelelong sepertimana yang tersebut iaitu, **MUHAMMAD AL HAFIZ BIN MUHAMMAD MUNTASIR, MAFIZ MANAGEMENT & CONSULTANCY** yang beralamat di No. 4-B, Jalan BK 3/2 Bandar Kinrara, 47180 Puchong, Selangor. No. Tel : 019-4360859, No. Rujukan : AUC/PDTK/LPPSA/MMC/2709-24

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT INSTANCE OF CHARGE

PDTK/T/PD/600-4/6/1/2023-108 BIL (25)

IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE 1965;

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMCHARGE
(Formerly known as Bahagian Pinjaman Perumahan Perbendaharaan Malaysia)

AND

MUHALED SYAUKY BIN ABDUL SHUKOR (NO. KP : 890520-14-5033) CHARGOR

In pursuance to the Order of the **Land Administrator of Klang, Selangor** made herein on the above matter on the 28th May 2024, it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan, with the assistance of the undermentioned Auctioneer:

WILL SELL BY

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 27th SEPTEMBER 2024 AT 10.00 A.M

AT AUDITORIUM, LEVEL 2

PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG

JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

Note : Prospective bidders are advised to conduct an **Official Title Search** at the Klang Land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE

Title No.	: HSM 51316
Lot No.	: PT 137366
Town / District / State	: Mukim Klang / Klang / Selangor
Locality	: Jalan Kebun
Tenure	: Leasehold 99 years (expiring on 30 th November 2102)
Land Area	: 128.41 square meters
Quit Rent	: RM 50.00
Registered Owner	: Muhamed Syauky Bin Abdul Shukor -1/1 share
Category of Use	: Building
Express Condition	: Residential Building
Reserved Area	: 'Pengisytiharan Rezab Melayu'
Restriction In-Interest	: 'Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri'
Encumbrances	: Charged to Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam vide Presentation No. 011SC1779/2014 registered on 25 th February 2014

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY

The subject property is a 1-storey terrace house (intermediate unit) bearing postal address of **No. 21, Jalan Lombong Besi 29/24, Kampung Lombong, Seksyen 29, 40460 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan.**

RESERVE PRICE

The subject property will be sold 'as is where is' basis' subject to a reserve price of **RM350,000.00 (Ringgit Malaysia : Three Hundred Fifty Thousand Only)** and to the conditions of sale as printed in the Proclamation of Sale.

All intending bidders are required to deposit ten percent (10%) of the reserve price equivalent to **RM35,000.00 (Ringgit Malaysia : Thirty Five Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before 10.00 am on the date of auction and balance of the purchase price shall be paid by the purchaser within **one hundred twenty (120) days** from the date of sale to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.

FOR FURTHER PARTICULARS, please apply to **PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG** or Solicitors for the Chargee, **MESSRS AZHAR & WONG** at No. 16-08, Level 16, Menara Centara, 360, Jalan Tunku Abdul Rahman, 50100 Kuala Lumpur, Tel. No. : 03-26023898, Ref. No.: RL/LPPSA-LIT/12565-764 or to the auctioneer **MUHAMMAD AL HAFIZ BIN MUHAMMAD MUNTASIR, MAFIZ MANAGEMENT & CONSULTANCY** at No. 4-B, Jalan BK 3/2 Bandar Kinrara, 47180 Puchong, Selangor. No. Tel : 019-4360859, Ref. No.: AUC/PDTK/LPPSA/MMC/2709-24

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 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 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 Draft atas nama **LEMBAGA PEMBAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM sebelum jam 10.00 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Tanah Klang**. (Seksyen 263(2)(e)KTN).
3. Ejen atau wakil bagi pihak orang perseorangan, badan berkanun atau syarikat dikehendaki mengemukakan surat pelantikan kepada **Pentadbir Tanah Klang** 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).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'MyKad' asal dan salinan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Tanah Klang** 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 Klang** 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 Klang** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 263(f)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Klang** 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 iaitu tidak lewat dari tarikh **24 Januari 2025** 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. Pertamaanya 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 Klang tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada **20 September 2024** 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. Pemegang gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Klang** 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 daripada jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Klang** 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 Tanah Klang** 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 perihai khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran ganti rugi dibenarkan mengenainya.
20. Wang belian yang diperoleh 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.
21. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
22. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana.
23. Pembeli hendaklah mengaku identiti hartanah yang dibeli olehnya seperti yang terkandung dalam dokumen munimen yang diberi oleh Pemegang Gadaian sebagai surat 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. 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).
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 1965 hendaklah mengatasi syarat-syarat ini.