

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUALAN ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2023-66 (20)

DALAM PERKARA SEKSYEN 260 HINGGA SEKSYEN 269 KANUN TANAH NEGARA 1965

ANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

..... PEMEGANG GADAIAN

DAN

NOORAZLIZANA BINTI ABD WAHAB (NO. K/P: 870111-10-5550)

..... PENGGADAI

Dalam menjalankan Perintah Pentadbir Tanah Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan, yang diperbuat dalam perkara di atas pada 6/06/2024 adalah dengan ini mengisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Daerah Klang, Selangor Darul Ehsan, dengan dibantu oleh Pelelong seperti mana yang tersebut di bawah

AKAN MENJUAL SECARA LELONGAN AWAM

PADA 27HB. SEPTEMBER, 2024, BERSAMAAN HARI JUMAAT 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 Dan Tanah Klang dan memeriksa hartanah tersebut sebelum hari Lelongan.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK:

NO. HAKMILIK	: HSM 14570
NO. LOT/PT	: PT 18267
MUKIM/DAERAH/NEGERI	: Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
LOKASI	: Ladang Tremelbye (Taman Sri Andalas)
CUKAI TAHUNAN	: RM50
KATEGORI KEGUNAAN TANAH	: Bangunan
SYARAT NYATA	: Bangunan Kediaman
KELUASAN TANAH	: 89.17 meter persegi
PEGANGAN	: Pajak selama 99 tahun dan tarikh luput pada 2hb Ogos 2086
SEKATAN KEPENTINGAN	: Tanah yang diberi milik ini tidak boleh dipindah milik, digadai atau dipajak melainkan dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri.
PEMILIK BERDAFTAR	: NOORAZLIZANA BINTI ABD WAHAB – 1/1 bahagian
BEBANAN	: Digadai kepada Lembaga Pembiayaan Perumahan Sektor Awam melalui No. Perserahan 4716/2020, bertarikh 13/7/2020

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH

Hartanah ini merupakan rumah teras dua tingkat unit tengah yang beralamat di **No. 145A, Jalan Tun Sambanthan, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.**

HARGA RIZAB : Harta tersebut akan dijual dalam keadaan seperti mana sedia ada tertakluk kepada satu harga rizab sebanyak **RM360,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Ratus Enam 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 **RM36,000.00 (Ringgit Malaysia: Tiga Puluh Enam Ribu Sahaja)** atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam **9.00 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 berhubung dengan **PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG** atau Peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian iaitu **TETUAN CHUA & PARTNERS**, beralamat di **D/a Unit 8-12A-6, Tingkat 12A, Menara Olympia, No. 8, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur**. No. Tel: 03-20202000, No. Faks: 03 20224301 atau Pelelong Berlesen yang dilantik seperti di bawah:-

MOHD TERMIDI BIN MOHD YUNUS (Pelelong Berlesen)

MTBY PERKASA ENTERPRISE

No. 5, Jalan Kaloi 1B, Taman Desa Kaloi

Ulu Yam Bharu, 44300 Batang Kali

Selangor Darul Ehsan.

H/P: 011 12269515, 011 3936 1694

E-mail: roseauctioneer72@gmail.com

No. Ruj: MTBY/PDTK/03/24

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2023-66 (20)
IN THE MATTER OF SECTION 260 TO SECTION 269 OF THE NATIONAL LAND CODE, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM

..... CHARGE

AND

NOORAZLIZANA BINTI ABD WAHAB (NRIC NO. : 870111-10-5550)

..... CHARGOR

In Pursuance of the Orders of the Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan made herein on the above matter dated 6/06/2024 it is hereby proclaimed that the Land Administrator of Klang, Selangor Darul Ehsan with the assistance of the under mentioned Auctioneer

WILL SELL BY PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY, THE 27TH DAY OF SEPTEMBER, 2024, STARTING AT 10.00 A.M
AT AUDITORIUM, TINGKAT 2, THE LAND OFFICE OF 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 14570
LOT NO.	: PT 18267
MUKIM/DISTRICT/STATE	: Klang / Klang / Selangor Darul Ehsan
LOCALITY	: Ladang Tremelbye (Taman Sri Andalas)
LAND AREA	: 89.17 square metres
QUIT RENT	: RM50.00
CATEGORY LAND USE	: "Bangunan"
EXPRESS CONDITION	: "Bangunan Kediaman"
TENURE	: 99-year leasehold expiring on 2nd August 2086
REGISTERED OWNER	: NOORAZLIZANA BINTI ABD WAHAB – 1/1 share
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. 4716/2020, dated 13/7/2020

LOCATION AND DESCRIPTION OF PROPERTY

The subject property is an intermediate double storey terrace house bearing a postal address of No. 145A, Jalan Tun Sambanthan, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Selangor Darul Ehsan.

RESERVE PRICE:- The subject property will be sold 'as is where is' basis subject to a reserve price of **RM360,000.00 (Ringgit Malaysia : Three Hundred Sixty Thousand 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 **RM36,000.00 (Ringgit Malaysia: Thirty Six Thousand Only)** by **BANK DRAFT** only, in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before **9.00 a.m. 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 the Solicitors for the Chargee **Messrs Chua & Partners** at D/a Unit 8-12A-6, Tingkat 12A, Menara Olympia, No. 8, Jalan Raja Chulan, 50200 Kuala Lumpur. Tel No.: 03-20202000, Fax No.: 03 20224301 or the undermentioned Auctioneer:-

MOHD TERMIDI BIN MOHD YUNUS (Licensed Auctioneer)

MTBY PERKASA ENTERPRISE

No. 5, Jalan Kaloi 1B, Taman Desa Kaloi
Ulu Yam Bharu, 44300 Batang Kali
Selangor Darul Ehsan.

H/P: 011 12269515, 011 3936 1694

E-mail: roseauctioneer72@gmail.com

Ref No.: MTBY/PDTK/03/24

KONTRAK

MEMORANDUM :- Dalam jualan secara Lelongan Awam pada **27HB. SEPTEMBER, 2024 (JUMAAT)** mengenai hartanah **No. Hakmilik HSM 14570, No. Lot: PT 18267, Tempat Ladang Tremelbye (Taman Sri Andalas), Mukim Klang, Daerah Klang, Negeri Selangor Darul Ehsan** yang beralamat di **No. 145A, Jalan Tun Sambanthan, Taman Seri Andalas, 41200 Klang, Selangor Darul Ehsan.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :

Nama : _____
No. k/p : _____
Alamat : _____

No. Tel. : _____

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli hartanah tersebut dengan sejumlah **RM** _____ dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak **RM** _____ sebagai deposit dan bersetuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** iaitu sebelum atau pada **24HB. JANUARI, 2025** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat-syarat jualan dan pihak **TETUAN CHUA & PARTNERS**, peguam cara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM _____

DEPOSIT DIBAYAR : RM _____

BAKI : RM _____

**PENTADBIR TANAH
DAERAH KLANG
PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG**

**TETUAN CHUA & PARTNERS
PEGUAMCARA BAGI PIHAK
PEMEGANG GADAIAN
NAMA :
NO.K/P :**

**(PEMBELI/EJEN BERKUASA)
NAMA :
NO. K/P :
NO. TEL :**

**MOHD TERMIDI BIN MOHD YUNUS
PELELONG BERLESEN
MTBY PERKASA ENTERPRISE**

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 Deraf atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum **jam 9.00 pagi** pada hari lelongan kepada **Pentadbir Daerah Dan 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 Daerah Dan 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). Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rizab Melayu, bukti Syarikat, tersenarai dalam Jadual ketiga (seksyen 7), Enakmen Rizab Melayu perlu dikemukakan.
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan 'My Kad' asal dan salinan. Sekiranya hartanah yang dilelong adalah tertakluk kepada Tanah Rizab Melayu, sijil kelahiran asal @ salinan sijil kelahiran yang telah diakui sah perlu dikemukakan.
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** 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 ada apa-apa pertikaian yang timbul mengenai yang tertinggi, maka **Pentadbir Daerah Dan 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 jualan ini maka **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** pada bila masa mempunyai kuasa untuk menolak tawaran tersebut yang telah dibuat semasa lelongan diadakan. (Seksyen 265(4) KTN)
10. **Pentadbir Daerah Dan 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 kepada Pemegang Gadaian dan hendaklah tiada apa-apa lanjutan masa bagi tempoh yang ditetapkan (Seksyen 263(2)(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. Pertama bagi pembayaran seluruh wang yang telah genap masa yang dinyatakan di bawah Seksyen 268 (1) (a)(b). KTN dan:
 - ii. Kedua 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 Daerah Dan Tanah Klang tidak kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** iaitu pada 20.09.2024 berserta dengan bayaran sebanyak **RM3,000.00 (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. 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 akuan dan penyata bayaran dari Pemegang Gadaian. Bayaran RM3000 adalah **DIKECUALIKAN**.
17. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** dan **Penggadai** bagi semua pembayaran yang telah genap masa 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 Daerah Dan Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima. (Seksyen 268A(1)KTN).
19. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata akaun untuk pembayaran yang diterima dan telah dibayar kepada **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** tidak lewat daripada **Tiga Puluh (30)** hari setelah penerimaan keseluruhan wang belian. (Seksyen 268A(1) 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, pemyataan khilaf atau perihal khilaf boleh membatalkan jualan ini dan tiada bayaran gantirugi dibenarkan mengenainya.
21. Wang belian yang diperoleh dalam apa-apa jualan hendaklah mengikut Seksyen 268 KTN diantaranya:
 - 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 perlaksanaan perintah jualan iaitu segala tunggakan bayaran cukai tanah, cukai taksiran dan semua bil-bil tuntutan perkhidmatan Pelelong sehingga tarikh lelong.
 - ii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah 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
22. **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan.
23. **Pentadbir Daerah Dan Tanah Klang** 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. Di mana satu perakuan jumlah (sijil Jualan Borang 16 I) telah diberikan 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).
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.