

PERISYTIHARAN JUALAN

PERINTAH JUAL ATAS PERMINTAAN PEMEGANG GADAIAN
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2022-113(53)

Dalam Perkara Seksyen 265(2), Kanun Tanah Negara, 1965

DIANTARA

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMPEMEGANG GADAIAN
DAN

OMAR BIN SEMAATPENGGADAI
(NO KAD PENGENALAN : 660223-10-5277)

Menurut perintah Pentadbir Tanah Klang yang diperbuat pada 13 JUN 2024, adalah diisytiharkan bahawa Pentadbir Tanah Klang dengan dibantu oleh Pelelong Berlesen akan menjual secara :-

LELONGAN AWAM

PADA 28 JUN 2024 BERSAMAAN HARI JUMAAT, JAM 10.00 PAGI ,
BERTEMPAT DI AUDITORIUM TINGKAT 2, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG,
JALAN KOTA, 41902, KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN

NOTA : Bakal-bakal pembeli dinasihatkan agar membuat carian rasmi hakmilik di Pejabat Tanah dan memeriksa sendiri hartanah tersebut sebelum menyertai jualan lelong.

BUTIR-BUTIR HAKMILIK :-

No. Hakmilik	: GM 18036
No.Lot	: Lot 61721
Tempat	: Batu 6, Sg Binjai
Mukim / Daerah / Negeri	: Kapar / Klang / Selangor Darul Ehsan
Cukai Tahunan	: RM 50.00
Pegangan	: Selama-lamanya
Kegunaan Tanah	: Bangunan
Keluasan Tanah	: 332 Meter Persegi(3,574 Kaki Persegi)
Sekatan kepentingan	: Tidak dinyatakan
Syarat-syarat nyata	: Bangunan Kediaman
Pemilik berdaftar	: Omar Bin Semaat - 1/1 Bahagian
Bebanan	: Digadaikan kepada LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM melalui Perserahan No. 3614/2008, didaftarkan pada 09 MEI 2008.
Kawasan Rezab	: TANAH SIMPANAN MELAYU (sila lampirkan surat beranak asal pembida dan wakil pembida)

LOKASI DAN PERIHAL HARTANAH :

Hartanah tersebut merupakan sebuah rumah berkembar satu tingkat yang beralamat pos di **NO. 6, JALAN BELIMBING BESI 9/KU10, TAMAN MERU DAMAI 41050 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

HARGA REZAB :

Hartanah tersebut akan dijual tertakluk kepada satu harga rezab sebanyak **RM392,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : TIGA RATUS SEMBILAN PULUH DUA RIBU SAHAJA)** dan syarat –syarat jualan yang dicetak di Perisytiharan Jualan. Bagi penawar-penawar yang berminat adalah dikehendaki menandatangani 10% daripada harga rezab didalam bentuk Bank Draf diatas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum jam 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 butir-butir selanjutnya, sila berhubung dengan Pentadbir Tanah Klang atau kepada TETUAN AZHAR & WONG, peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian di alamat No. 16-08, LEVEL 16, MENARA CENTARA, 360, JALAN TUNKU ABDUL RAHMAN 50100, KUALA LUMPUR. Tel : 03-26023898. Ruj : RL/LPPSA-LIT/12565/01 atau kepada pelelong yang tersebut dibawah :-

INTELLECT AUCTIONEERS
NO. 22 JALAN PANDAN INDAH 3/7
PANDAN INDAH
55100, KUALA LUMPUR

AEIDI AMIN BIN AHMAD
PELELONG BERLESEN
(H/P : 012-2836135)

PROCLAMATION OF SALE

ORDER FOR SALE AT THE INSTANCE OF CHARGE
PDTK/T/PD/600-4/6/1/2022-113(53)
IN THE MATTER OF SECTION 263 OF THE NATIONAL LAND CODE, 1965

BETWEEN

LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAMCHARGE
AND

OMAR BIN SEMAAT CHARGOR
(NRIC NO : 660223-10-5277)

In pursuance of the Order of the Pentadbir Tanah Klang made herein on the above matter dated the 13TH JUNE 2024, it is hereby Proclaimed that the Pentadbir Tanah Klang with the assistance of the undermentioned Auctioneer will sell by :-

PUBLIC AUCTION

ON FRIDAY , THE 28TH JUNE 2024 AT 10.00 AM,
AT THE AUDITORIUM, 2ND FLOOR, PEJABAT DAERAH DAN TANAH KLANG,
JALAN KOTA, 41902 KLANG, SELANGOR.

NOTE : Propective bidders are advised to conduct an official Title search at the relevant land Office and to inspect the subject property prior to the auction sale.

PARTICULARS OF TITLE :-

Title No : GM 18036
Lot No. : Lot 61721
Locality : Batu 6, Sg Binjai
Mukim / District / State : Kapar / Klang / Selangor.
Annual Rent : RM 50.00
Provisional land Area : 332 Sq Metre (3,574 Sq. Feet)
Category Of Land Use : Bangunan
Tenure : Interest in perpetuity
Express Conditions : Bangunan kediaman
Restriction In Interest : Not Stated
Registered Owner : Omar Bin Semaat - 1/1 Share
Emcumbrance : Charged to LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM vide Presentation No. 3614/2008, registered on 09 May 2008.
Reservation Area : Malay Reserve Land
(please enclose a copy of the birth certificate of the bidder and bidder representative)

LOCATION AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY:-

The subject property comprises a single storey semi detached house bearing postal address **NO. 6, JALAN BELIMBING BESI 9/KU10, TAMAN MERU DAMAI 41050 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

RESERVE PRICE:-

The property will be sold subject to a reserve price of **RM392,000.00 (RINGGIT MALAYSIA : THREE HUNDRED NINETY TWO THOUSAND ONLY)** and the Conditions of Sale as printed in the Proclamation of Sale. All intending bidders are required to deposit 10% of the reserve price for the said property by **Bank Draf** only in favour of **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** before 9.30 a.m on the auction date and the balance shall be settled by the Purchaser within **one hundred and twenty (120) days** from the date of the auction sale to **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM.**

For further particulars, please apply to Pentadbir Tanah Klang or to MESSRS AZHAR & WONG, Solicitor for the Chargee at 16-08, LEVEL 16, MENARA CENTARA, 360, JALAN TUNKU ABDUL RAHMAN 50100, KUALA LUMPUR. Tel : 03-26023898. REF : RL/LPPSA-LIT/12565/01 or the undermentioned Auctioneer.

INTELLECT AUCTIONEERS
NO.22 JALAN PANDAN INDAH 3/7
PANDAN INDAH
55100, KUALA LUMPUR.

AEIDI AMIN BIN AHMAD
LICENSED AUCTIONEER
(H/P : 012-2836135)

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 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 Draf Bank atas nama **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebelum Jam 9.30 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 seseorang pembeli lain, dia hendaklah menzahirkan nama prinsipal nya 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 " Memorandun & Article of Association", Borang 24, Borang 49, Resolusi Lembaga Pengarah, jadual ketiga dalam Enakmen Tanah Simpan Melayu (NMB Bab 142).
6. Orang perseorangan dikehendaki mengemukakan kad pengenalan "My Kad" asal dan salinan. (serta salinan surat Beranak sekiranya hartanah yang dilelong adalah Tanah Simpanan Melayu).
7. Sebarang tawaran tidak boleh kurang daripada harga rizab yang ditetapkan oleh **Pentadbir 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 didapati mana-mana penawar hilang kelayakan kerana bercanggah dengan mana-mana syarat jualan ini maka **Pentadbir Tanah Klang** 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 Tanah Klang** akan memutuskan pertikaian tersebut atau hartanah ini dilelong semula.(Seksyen 265(4)KTN)
10. **Pentadbir Tanah Klang** berhak menarik balik atau menangguhkan sebarang penjualan pada bila-bila masa sebelum jatuhnya penukul.(Seksyen 264(3)KTN)
11. Selepas penukul dijatuhkan, wang deposit sebanyak 10% daripada harga rizab seperti para 2 di atas 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 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.

12. 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 telah ditetapkan (Seksyen 263(g)KTN).
13. Di mana seorang pembeli gagal untuk menyelesaikan baki harga belian dalam masa yang telah ditetapkan di bawah Perintah Untuk Jualan di bawah Seksyen 257 atau 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 dalam perenggan (a) dan (b) dibawah subseksyen (1) Seksyen 268; dan
 - ii. 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 perenggan (c), (d) dan (e) Subseksyen (1) Seksyen 268.
14. Hak Penggadaai : Penggadaai berhak membuat bayaran-bayaran yang dituntut sebelum lelongan awam disempurnakan (sebelum jatuh ketukan ketiga) dan lelongan awam yang telah ditetapkan itu terbatal dengan sendirinya. (Seksyen 266(1) KTN)
15. Pemegang Gadaian hendaklah memberitahu **Pentadbir Tanah Klang** dan Penggadaai bagi semua pembayaran yang telah genap masa pada atau selepas tarikh jualan lelongan melalui Borang 16Q. (Seksyen 266A KTN)
16. Pemegang Gadaian hendaklah apabila menerima jumlah keseluruhan wang belian dari jualan ini dengan segera mengakui secara bertulis kepada **Pentadbir Tanah Klang** bahawa jumlah keseluruhan telah pun diterima (Seksyen 268A(1)KTN)
17. Pemegang Gadaian hendaklah menyerahkan satu penyata 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).
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 mentakrifnya dan tiada kesilapan, pernyataan khilaf atau perihal khilaf 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. Untuk membayar cukai tanah kepada Pihak Berkuasa Negeri atau Pemegang Gadaian dan setakat mana, tiada orang lain selain dari penggadaai adalah bertanggungjawab terhadapnya, segala perbelanjaan lain yang perlu dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri atau mana-mana Pihak Berkuasa Tempatan;
 - ii. Untuk membayar perbelanjaan (seperti yang disahkan oleh Pendaftar Mahkamah atau Pentadbir Tanah, mengikut mana mana yang berkenaan) yang dialami berkaitan dengan pembuatan dan perlaksanaan perintah Jualan dan bil tuntutan perkhidmatan pelelong sehingga tarikh lelongan dan tunggakan akaun penyelenggaraan Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) sekiranya hartanah ini adalah hakmilik strata.
 - iii. Untuk membayar kepada pemegang gadaian jumlah penuh yang terhutang dibawah gadaian pada masa jualan itu dijalankan,

- iv. Dalam satu kes satu gadaian, untuk menjamin pembayaran satu anuiti atau sejumlah wang yang berkala yang lain, selaras dengan mana-mana peruntukan untuk memenuhi pembayaran yang genap masa terkemudian yang termasuk di dalamnya mengikut perenggan (b) subseksyen (2) seksyen 242;
 - v. Baki, jika ada lebihan hasil dari wang belian hendaklah tertakluk kepada subseksyen (3) seksyen 339, dibayar kepada penggadai.
20. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kerugian yang ditanggung oleh penawar sekiranya lelongan ditangguhkan atau dibatalkan-seksyen 22 KTN.
21. **Pentadbir Tanah Klang** tidak bertanggungjawab mengenai apa-apa kehilangan atau kerosakan disebabkan oleh kebakaran atau lain-lain bencana-Seksyen 22 KTN.
22. 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.
23. Pemegang Gadaian tidak akan bertanggungjawab untuk menyerahkan milikan kosong harta berkenaan kepada pembeli.
24. 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 selewat-lewatnya tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan awam** berserta dengan bayaran sebanyak RM 3,000.00 (ringgit Malaysia : Tiga Ribu Sahaja). Sekiranya **Pentadbir Tanah Klang** menerima bukti pembayaran Keseluruhan Pinjaman / gadaian tersebut maka perintah lelongan telah terbatal di bawah Seksyen 266 Kanun Tanah Negara tanpa perlu untuk menfailkan Borang 16O (Permohonan untuk Penangguhan @ Pembatalan perintah Jualan) dan yuran pembatalan sebanyak RM 3,000.00. Borang 16O KTN yang diserahkan kurang dari tujuh (7) hari sebelum tarikh lelongan akan di TOLAK dan segala kos perbelanjaan hendaklah dibayar dengan sepenuhnya oleh Pihak Penggadai sekiranya kerja-kerja lelongan telah dijalankan dengan sempurna dan tiada sebarang pengecualian.
25. Di mana satu perakuan jumlah (Sijil Jualan Borang 16I) telah diberikan kepada seorang pembeli berkenaan dengan mana-mana tanah yang digadai atau pajakan, mana-mana kehendak untuk memperolehi kebenaran Pihak Berkuasa Negeri berkenaan dengan sekatan kepentingan ke atas tanah atau pajakan tersebut hendaklah tidak digunakan. (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.

#####

KONTRAK

MEMORANDUM : Dalam jualan dengan Lelongan awam pada **28 JUN 2024** mengenai tanah yang terkandung dalam butir-butir tersebut diatas hartanah bernombor **GM 18036, NO. LOT : 61721, MUKIM KAPAR, DAERAH KLANG, NEGERI SELANGOR** yang beralamat **NO. 6, JALAN BELIMBING BESI 9/KU10, TAMAN MERU DAMAI 41050 KLANG, SELANGOR DARUL EHSAN.**

Maka dengan ini diisytiharkan bahawa :-

Nama :
No. Kad Pengenalan :
Alamat :
:
:
No. Telefon :

adalah penawar tertinggi dan diisytiharkan sebagai pembeli harta tanah tersebut dengan sejumlah RM..... dan telah membayar kepada Pemegang Gadaian, **LEMBAGA PEMBIAYAAN PERUMAHAN SEKTOR AWAM** sebanyak RM..... sebagai deposit dan setuju membayar baki harga pembelian dalam tempoh **satu ratus dua puluh (120) hari** dan menyempurnakan pembelian tersebut mengikut syarat - syarat jualan dan **TETUAN AZHAR & WONG** peguamcara bagi pihak Pemegang Gadaian mengaku menerima wang deposit tersebut.

HARGA BELIAN : RM.....

DEPOSIT DIBAYAR : RM.....

BAKI : RM.....

PENTADBIR TANAH KLANG
Pejabat Daerah Dan Tanah Klang

TETUAN AZHAR & WONG
Peguamcara Bagi Pihak Pemegang Gadaian

(PEMBELI/EJEN BERKUASA)

NAMA :

NO. K/P :

NO. TEL :

AEIDI AMIN BIN AHMAD

PELELONG BERLESEN